



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU



Nr. **_38284_ / 26.06.2025**

ANUNȚ DEZBATERE PUBLICĂ

Primăria orașului Bragadiru vă invită la dezbaterile publice **Plan Urbanistic Zonal - "P.U.Z. – ANSAMBLU LOCUINȚE", ȘOSEAUA CENTURII, NR.5-7 (FOSTĂ ȘOSEAUA ALEXANDRIEI, NR.77), NR.CAD. 190/1/2, ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV:**

Primăria orașului Bragadiru a demarat etapa de avizare proiect evenimentul având loc **în data de 16.07.2025, orele 11⁰⁰**, în incinta Casei de Cultură "Mihai Eminescu" Bragadiru, județul Ilfov.

Orice persoană sau grup interesat de prevederile etapei de avizare proiect sunt invitate să depună propuneri, opinii sau sugestii până la data de **11.07.2025, ora 13⁰⁰** în format electronic la adresa: **registratura@primariaorasbragadiru.ro**.

Persoanele care au inițiat propuneri scrise în termenul prevăzut, au dreptul de a-și susține punctele de vedere în cadrul evenimentului de dezbatere publică din data de **16.07.2025, orele 11⁰⁰**, organizat de Primăria orașului Bragadiru. Vor fi alocate câte 3 minute pentru fiecare vorbitor pentru a-și prezenta recomandările și propunerile. Acest interval a fost decis pentru a putea permite accesul la opinii verbale pentru cât mai mulți vorbitori.

Participanții la dezbateri care se înscriu la cuvânt își vor susține punctul de vedere exclusiv pe marginea etapei de avizare a proiectului. În cadrul dezbaterii nu se vor lua în considerare opiniile, sugestiile și sesizările care nu au legătură cu subiectul dezbaterii.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU
URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI



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

PROCES VERBAL DE AFIȘARE

Nr. 32283 / 26.06.2025

Subsemnata, **BELDIMAN Alexandra-Georgeta**, am procedat **astăzi 26.06.2025**, la afișarea la avizier, cât și pe site-ul Primăriei orașului Bragadiru, județul Ilfov următoarele documente a propunerii urbanistice având ca obiectiv: **Plan Urbanistic Zonal - "P.U.Z. – ANSAMBLU LOCUINȚE", ȘOSEAUA CENTURII, NR.5-7 (FOSTĂ ȘOSEAUA ALEXANDRIEI, NR.77), NR.CAD. 190/1/2, ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV :**

PIESE SCRISE:

1. Cerere nr. 27241 din 08.05.2025;
2. Aviz de oportunitate nr.30988 din 18.08.2022;
3. C.U. nr. 1287 din 25.11.2024;
4. Cerere nr. 37898 din 24.06.2025;
5. C.i. proprietar;
6. Procura nr. 285 din 22 martie 2022;
7. Act de proprietate nr. 1051 din 19 sept.2007;
8. Oficiu de cadastru;
9. Aviz consultativ CJI nr. 16437/12/5C din 24.10.2023;
10. Plansa anexa la aviz CJI;
11. Extras cf nr.2428 din 24.06.2025;
12. Proces verbal de receptie 3559/2023;
13. Foaie de capat si memoriu general PUZ;
14. PIESE DESENATE (2 ex.):

1. Plansa reglementari urbanistice;

Menționăm faptul că afișarea s-a efectuat la avizierul cat si pe site-ul Primăriei Orasului Bragadiru.

Drept care am încheiat azi 26.06.2025 prezentul proces verbal de afișare în două exemplare.

Către
Primăria Oraşului Bragadiru,
Jud. Ilfov



Domnule Primar,

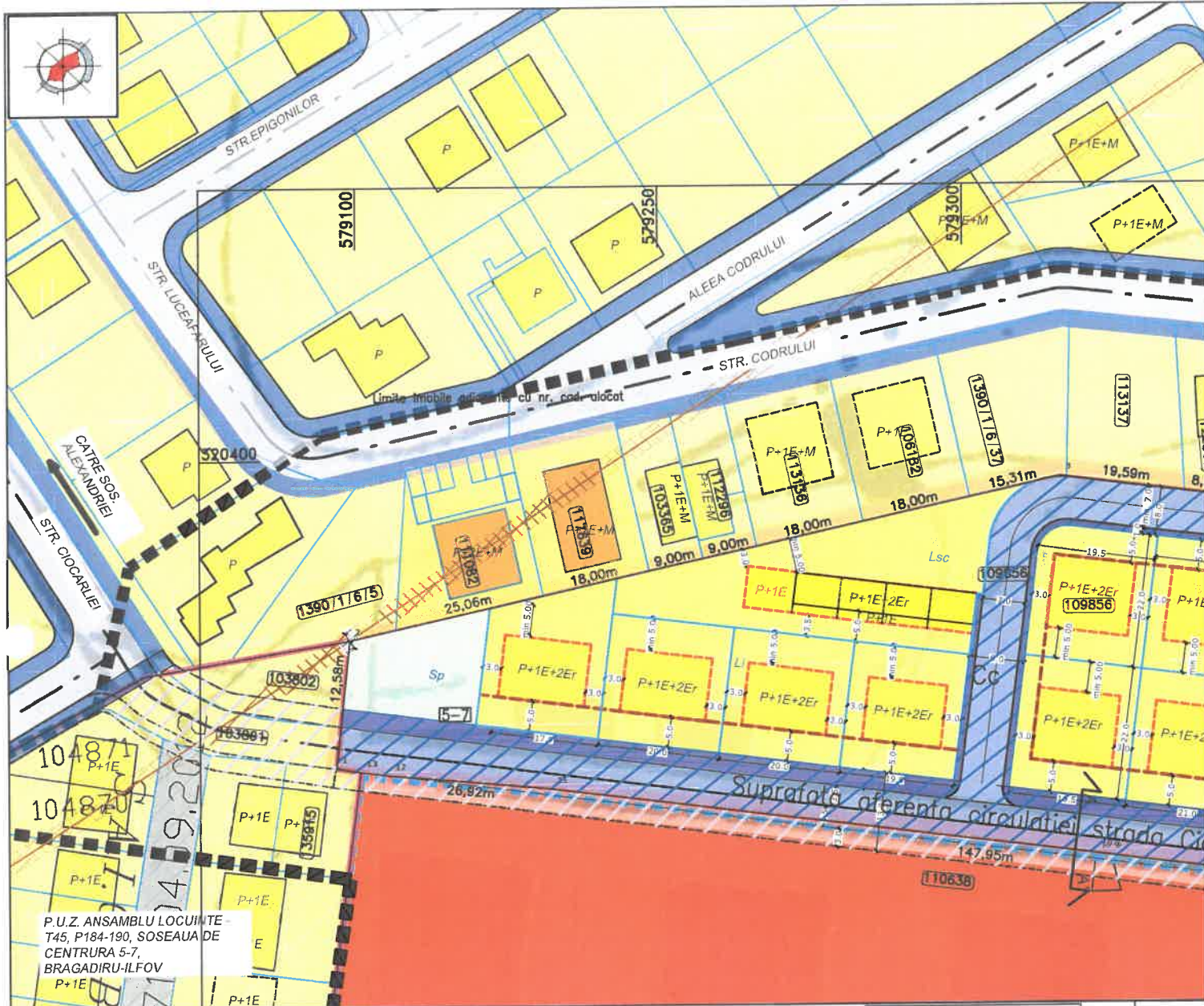
Subsemnata, Bogdan Alexandra, în calitate de împuternicit al
, proprietari al terenurilor din jud Ilfov, orasul Bragadiru, Sos.
CENTURII nr 5-7 (fosta Sos. Alexandriei nr 77), nr.CF 109856, nr.cad. 109856, in suprafata de
9514 mp, pentru care a fost inițiată documentația – ” PUZ locuințe individuale și semicolective,
anexe și utilități”, solicit prin prezenta **raportul Primăriei Oraşului Bragadiru, privind
informarea publicului** conform Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.
2701/30.12.2012 și al legii nr. 350/2001, aferent etapei de **obținere a Avizului Arhitectului Șef.**

Anexez prezentei:

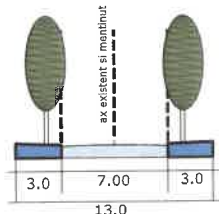
- Certificat de urbanism;
- Planșa reglementari urbanistice;
- Aviz oportunitate.

Mulțumesc.

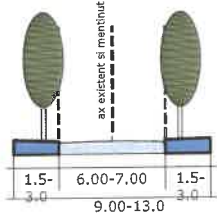
Data
07.05.2025



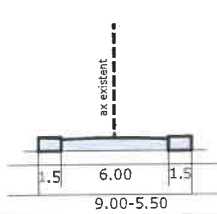
PROFIL REGELEMENTAT STR CIOCARLIEI



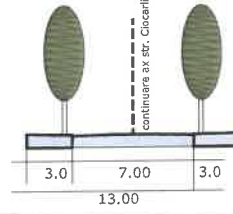
PROFIL EXISTENT STR CIOCARLIEI - TRONSON VEST



PROFIL EXISTENT STR CIOCARLIEI - TRONSON EST



CIRCULATIE PROPUA A-A'



CIR



BILANT TERITORIUL PROPU

CRITERIU	P.U.G. Aprobat prin HCL 95/2015	PROPUȘ PRIN P.U.Z			
ZONA/SUBZONA/UTR	IS6 SUBZONA PENTRU COMERT SI SERVICII	Subzonă pentru locuire individuala si semi-colectivă cu regim de înălțime mai mic de P+2E+M			
TEREN INITAL (mp)*	9514	9514			
TEREN CEDAT IN VEDEREA EXTINDERII CIRCULATIILOR PUBLICE**	-	2874			
SUPRAFATA DE TEREN CONSTRUIBILA	9514	6640			
ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA		LI	Lsc	Sp	
SUPRAFATA SUBZONA FUNCTIONALA		5309.00	999	332.00	
FUNCTIONIUNE	comert si servicii	LOCUIRE INDIVIDUALA	LOCUIRE SEMICOLECTIVA	SPATIU VERDE PUBLIC	
P.O.T.	30%	30%	30%	10%	
C.U.T.	1.8 ACD/MP TEREN	0.9 ACD/MP TEREN	1.2 ACD/MP TEREN	0.1 ACD/MP TEREN	
H max (metri)	17M	10 M	10M	5M	
RH max (nivel)	-	P+1E+2Er	P+1E-P+1E+2Er	P	
SPATII VERZI***	30%	1592.70	299.70	30%	298.80
ACCES/ALEI/PARCARI	-	2123.60	399.60	40%	

* conform masuratori - ridicare topo

** suprafața indetificată conform pictetare, se va definitiva în fazele ulterioare de proiectare si va fi cedată gratuit către domeniul public în faza DTAC

*** suprafața de spații verzi se raportează la terenul neafectat de circulația publică din partea sudică a terenului pentru fiecare UTR propus în parte

**** se va amenaja o suprafața de minim 5% spațiu verde public

332 mp



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU



BIROUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Aprobat,
Primar,

Ca urmare a cererii adresate de domnul

telefon

domiciliul
, e-mail

înregistrată la primăria orașului Bragadiru, județul Ilfov cu nr.30988/06.06.2022, în conformitate cu prevederile Legii [nr. 350/2001](#) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 30988 din 18.08.2022

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal “ANSAMBLU LOCUINTE”, pe terenul situat în Județul Ilfov, Orașul Bragadiru, SOS. CENTURII nr. 5-7 (fostă Sos. Alexandriei nr.77), identificat prin numărul cadastral 190/1/2., cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. :

- Conform anexei la prezentul Aviz, teritoriul este delimitat la VEST – NC 103802, NC 103801;
- NORD – NC 117639, NC 103365, NC 112296, NC 113136, NC 113137, NC 112367, NC 112368, NC 122375, NC 122376 și proprietate/proprietati necadastrate;
- EST – NC 122422, NC 112433 și proprietate/proprietati necadastrate;
- SUD – NC 103782 și proprietate/proprietati necadastrate.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Conform P.U.G Bragadiru, județul Ilfov, aprobat cu HCL nr.98/2015, terenul se încadrează în UTR IS6 – SUBZONA PENTRU COMERT SI SERVICII

Utilizari admise: comert alimentar si nealimentar: magazine generale si supermarketuri si hipermarketuri; piete agroalimentare; alimentatie publica; servicii; cladiri si centre de birouri; autoservice; constructii financiar-bancare; sedii ale unor firme; servicii pentru intreprinderi, proiectare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale.

P.O.T.Maxim = 30%

C.U.T. 1,8 mp ADC/mp teren

H max.(cornisa) -17 m. Inaltimea maxima nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile opuse, conform certificatului de urbanism nr.1166/12.10.2021

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Prin avizul de oportunitate se propune realizarea unui ansamblu residential format din locuinte unifamiliale precum semicolective cu regim de inaltime P+2E+M, functiunea predominanta – locuire/locuire semicolectiva si dotari complementare locuirii:

L2 - subzona pentru locuire semicolectiva cu regim de inaltime de maxim de P+2E+M;

Suprafata totala teren: 9477 mp (100%);

Suprafata cedata in vederea extinderii circulatiilor publice: 2028 mp (21.40%);

Suprafata de teren construibila: 7449 mp (100%);

Functiuni: locuire si dotari complementare;

Suprafata construita: 2234 mp (30%);

Suprafata desfasurata: 6704,1 mp;

P.O.T. = 30%;

C.U.T. = 1,3 mp ACD/ mp teren;

H MAX = 12 m;

RH MAX = P+1E +M – P+2E+M;

Spatii verzi = 30%;

Accese/ alei/parcari= conform avizului Inspectoratului Politiei Rutiere

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Realizarea investitiei se va face exclusiv din fonduri private.

In vederea asigurarii conditiilor, beneficiarul va suporta costurile necesare executarii urmatoarelor lucrari:

- realizarea cailor de access (carosabile);
- realizarea retelelor edilitare prin racordarea la retelele edilitare existente in zona, in baza avizelor de racordare;
- amenajarea/reamenajarea spatiilor verzi si a locului de joaca;
- toate cladirile vor fi dotate cu instalatii sanitare si racordate la sistemele de telecomunicatii.

5. Capacitățile de transport admise:

Se vor menționa în Avizele/studiile de circulație .

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

Agentia pentru Protectia Mediului a judetului Ilfov, detinatorii de retele din zone:gaze, electrice, telefonie, apa-canal, Studiu Geotehnic, Inspectoratul de Politie Rutiera si altele in functie de solutia urbanistica aleasa.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului :

Pentru informarea si consultarea publicului vor fi folosite: materiale tiparite, multiplicat, servicii de corespondenta, anunturi in mass media, servicii de cercetare sociologica, intalniri, interviuri de grup, audieri, dezbateri, editare materiale de expozitie/expuse, etc..

In temeiul Regulamentului Local de Urbanism instituit conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010, activitatile de informare si consultare a cetatenilor executate pentru PUZ-ul initiat de investitor, vor fi suportate integral de catre acesta.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1166/12.10.2021, emis de Primaria orasului Bragadiru, judetul Ilfov.

Achitat taxa de lei, conform Chitanței nr. din

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA
TERITORIULUI
Nr. 56680 din... 25.11.2024

ROMÂNIA

Județul ILFOV

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 427 din 25.11.2024

În scopul: initierii, elaborarii, avizarii si aprobarii documentatiei PUZ in baza unui aviz de oportunitate aprobat conform art 32, alin.1, lit.c din legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru ansamblu locuinte individuale si locuinte semicolective, cu preluarea avizelor si acordurilor aflate in termenul de valabilitate obtinute pentru CU nr.1535/03.11.2022 si CU nr.1166/12.10.2021.

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾

.....toti

domiciliul
ales ²⁾ municipiul
cu in județul orașul
sediu comuna
satul sectorul cod poștal
strada nr. bl. sc. et ap.....
telefon / fax e-mail
înregistrată la nr. 56680 din 09.10.2024.....

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județulILFOV.....
municipiul
orașulBRAGADIRU..... satulsectorul
comuna
cod poștalstradaȘOS. CENTURII nr.5-7 (fostă Șos.Alexandriei nr.77)..... sc..... et.....ap.
sau identificat prin ³⁾ NR. CAD. 109856.....
.....NR. CF. 109856.....

in temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. U73/2012 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local BRAGADIRU 98/15.10.2015.....

in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

Terenul este situat în intravilanul orașului Bragadiru conform P.U.G. reactualizat cu documentația proiect nr. U73/2012 aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015. Terenul în suprafață de 9.477,00 mp (9.514,00 mp din măsuratori) cu număr cadastral 109856 intabulat în CF nr. 109856 a localității Bragadiru, este proprietatea

conform Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1051/19.09.2007 cu sediul în București, str.

Imobilul nu figurează în lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul Ministrului Culturii nr.2828/2015.

2. REGIMUL ECONOMIC : curți construcții conform cerere nr.444747/09.10.2024 pentru extrasul de CF pentru informare nr. 109856 eliberat de O.C.P.I. Ilfov;

3. REGIMUL TEHNIC : IS - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII;

IS6 – SUBZONĂ PENTRU COMERȚ ȘI SERVICII;

Utilizări admise Comerț alimentar și nealimentar, Magazine generale și supermarketuri și hipermarketuri, Piețe agroalimentare, Alimentație publică, Servicii, Clădiri și centre de birouri, Autoservice, Construcții financiar-bancare, Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale

Utilizări admise cu condiționări. -Restaurante, baruri, coafetării, cafenele, discoteci, Activități manufacturiere, de producție mică și mijlocie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului, Stații de întreținere auto capacitate de maxim 3 mașini. Aceste tipuri de activități se pot amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri: funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22.00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate și care pot produce astfel disconfort locuitorilor, funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate.

Utilizări interzise Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri.

P.O.T. maxim = 30 %; C.U.T. maxim = 1,8 ACD / mp.teren;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor-Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 17 m la cornișă, poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei. Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse. În intersecții se admite un nivel suplimentar. În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante peste 45 grade se admite mansardarea.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

-Clădirile se vor alina la calcanalele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 15 metri de la aliniament.

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

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcellă- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, în următoarele cazuri: dacă ambele fațade prezintă calcan sau ferestre care nu asigură luminarea încăperilor de locuit sau pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală, dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură două ore de însorire pentru încăperile destinate activităților permanente.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

-În cazul construcțiilor amplasate la Autostrada de Centură București retragerea clădirilor se va face se va face la minim 32,00 m cu respectarea zonei de protecție de 50,00 m. În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național DN6 sau se vor respecta retragerile prevăzute în avizele C.N.A.D.N.R., funcție de profilele avizate ale DN-ului în zonele respective. În cazul construcțiilor amplasate la Drumurile Județene, retragerea față de aliniament se va face respectând zona de protecție a acestuia, conform Ordonanței nr. 43/28.08.1997. În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta retragerea minimă clădirilor față de aliniament de 5,00m.

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

Staționarea autovehiculelor - Pentru construcțiile comerciale se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate comercială până la suprafața comercială de 50 mp utili. Pentru suprafețele comerciale cu suprafațe mai mari de 40 mp se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp suplimentari, pentru suprafețe comerciale mai mari de 250 mp utili numărul calculat de locuri de parcare se suplimentează cu 20%. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 locuri la masă. la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților. Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu handicap sau cu dificultăți de deplasare cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare.

Spații libere și plantate-Reglementarea spațiilor libere și verzi se va face în baza avizului obligatoriu de la Agenția Națională pentru protecția Mediului. Pentru construcțiile administrative și de servicii publice vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minim 30% din suprafața terenului.

Împrejmuirii-Clădirile de cultură și cele comerciale retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul reglementat și aliniamentul construcției ca terasă pentru restaurante, cafenele etc. Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

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

Condiții de echipare edilitară- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreaga localitate, în baza avizului de la Agenția de Mediu la Agenția Națională Apelor Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite amplasarea de construcții fără racordare la rețelele menționate; În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică următoarele condiții: pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii.

pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare. Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice; Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații.

-Utilitățile se vor realiza din surse proprii. Primăria orașului Bragadiru nedisponând de fondurile necesare de executare,

-Pentru lucrările de bransament electric gaze naturale apă și canalizare se pot solicita certificate de urbanism și autorizații de construire separate sau odată cu lucrările de bază.

În conformitate cu prevederile art.32 alin.1 lit.(c) din legea nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare, elaborarea documentației P.U.Z. se va face în baza Avizului prealabil de oportunitate aprobat de Primarul orașului Bragadiru.

Dupa aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. se va depune documentația pt obținerea autorizației de construire.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru:

OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE PENTRU : inițierii, elaborării, avizării și aprobării documentației P.U.Z. în baza unui aviz de oportunitate aprobat conform art 32, alin.1, lit.c din legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. în vederea obținerii autorizației de construire pentru ansamblu locuințe individuale și locuințe semicolective, cu preluarea avizelor și acordurilor aflate în termenul de valabilitate obținute pentru CU nr.1535/03.11.2022 și CU nr.1166/12.10.2021.

⁴⁾ Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

**Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire / desfiintare
si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

- Solicitare in vederea emiterii Avizului de Oportunitate, conform Art.32, alin.1, lit.c din legea 350/2001;
- In baza Avizului de Oportunitate, initierea si elaborarea unei documentati PUZ;
- Obținerea avizelor si acordurilor in vederea avizarii si aprobarii documentatiei PUZ si a obtinerii Autorizatiei de Construire;
- Respectarea prevederilor ordinului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism. Initiatorul documentatiei de urbanism va informa si consulta publicul si la etapa elaborarii propunerii finale, procesul de informare si consultare finalizandu-se cu raportul informarii publicului.

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire / de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva IEA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) ☒ **certificatul de urbanism (copie);**

b) ☒ **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie conform cu originalul);**

c) **documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):**

☒ **D.T.A.C.**

☒ **D.T.O.E.**

☐ **D.T.A.D.**

d) **avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☒ **alimentare cu apă**

☒ **gaze naturale**

Alte avize/acorduri

☒ **canalizare**

☐ **telefonizare**

☒ **studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență energetică ridicată conform art.6 din legea nr.372/2005**

☒ **alimentare cu energie electrică**

☒ **salubritate**

☒ **se vor menține avizele si acordurile aflate in termen de valabilitate obtinute pt. CU nr.1166/12.10.2021 și CU nr.1535/03.11.2022.**

☐ **alimentare cu energie termică**

☐ **transport urban**

d.2) avize și acorduri privind:

☒ **securitatea la incendiu**

☐ **protecția civilă**

☐ **sănătatea populației**

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

X avizul arhitectului șef al Consiliului Județean Ilfov și Regulamentul Local de Urbanism

X hotărârea Consiliului local pentru aprobare documentație PUZ

X aviz de oportunitate aprobat de Primar

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original) : ☐

X Numar postal și denumire stradă.
X Proces-Verbal actualizat de pichetare a terenului, semnat și stampilat de topometru autorizat, cu noul inventar de coordonate din planul parțelar întocmit STEREO 70 existent în baza de date a O.C.P.I. Ilfov ;

X Studiul geotehnic verificat AF ; X Deviz general ; X Calculul coeficientului de izolare termică G; X Verificarea documentației la cerințele conform Legii nr 10/1995 ; X Referate de verificare X Dovada OAR;

X studiu de însorire
X studiu circulației

e) X punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie):

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): X chitanța pt plată taxei de emitere autorizație :

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

În conformitate cu prevederile impuse în Anexa nr.1 Conținutul cadru al Legii nr.50/1991, la etapa de emitere a Autorizației de Construire, în funcție de reglementările urbanistice finale aprobate și de complexitatea lucrărilor ce fac obiectul autorizării, se pot solicita suplimentar detalii/avize tehnice ce vor face parte integrantă din D.T.A.C.

Achitat taxa de : 105.00 lei conform chitanței nr. 0020511/09.10.2024.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de

„Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului GDPR nr.679/27.04.2016”

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

*se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism*

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

SECRETAR GENERAL / SECRETAR,

(Conducătorul autorității administrației publice emitente ***),
(Funcția, numele, prenumele și
semnătura)

L.S.

(numele, prenumele și
semnătura)

Arhitect - șef *****)
(numele, prenumele și
semnătura)

Data prelungirii valabilității :
Achitat taxa de lei, conform Chitanței nr.....dîn
Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă

Subject: catre Biroul Urbanism si Amenajarea Teritoriului - completare dosar 27241/08.05.2025

From: alexandra bogdan

Date: 6/24/2025, 2:05 PM

To: "registratura@primariaorasbragadiru.ro" <registratura@primariaorasbragadiru.ro>

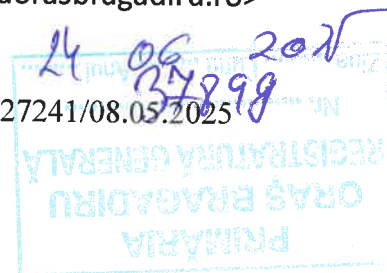
Buna ziua,

Atasat gasiti documentele solicitate in completare adresei inregistrate cu 27241/08.05.2025

partea desenata o gasiti in link -ul urmator <https://w>

[MG7](#)

tel: +40-



— Attachments: —

acte de proprietate merged.pdf	4.6 MB
cu 1287_25.11.2024.pdf	1.1 MB
plan anexa.pdf	172 KB
ps_AVIZ FAVORABIL 16437_12_5C_din_24102023.pdf	3.2 MB
pd_AVIZ FAVORABIL 16437_12_5C_din_24102023 .pdf	2.1 MB
PV de receptie nr. 3559#2023.pdf	46.1 KB
Plan topografic.pdf	2.0 MB
Memoriu, RLU plan de actiune.pdf	487 KB
Extras_Informare_2428.pdf	121 KB

ROUMANIE

ROMÂNIA

ROMANIA

CARTE
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE
SERIA

IDENTITY
CARD



CNI

15B4K

Nume/Nom/Last name

Prenume/Prenom/First name

Cetățenie/Nationalite/Nationality

Română / ROU

Sex/Sexe/Sex

M

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth

829



B

Emisă de/Delivree par/Issued by

S.P.C.E.P. Sector 1

Valabilitate/Validite/Validity

28.09.

-08.03.20

DUPLICAT

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris



PROCURĂ

Subsemnatul, cetățean român, necăsătorit,
domiciliat în Mun. București,
posesor al CI seria _____ în calitate de
proprietar al cotei părți de 1/2 din imobilului situat în **Orș. Bragadiru, Jud. Ilfov**, având
numărul cadastral 190/1/2, compus din teren în suprafață de **9.476 mp** (conform
măsurătorilor cadastrale 9.477 mp) și construcțiile **C1-magazie, C2-magazie, C3-rampă și**
C4-cabină edificate pe acesta, intabulat în cartea funciară nr.109856 (C.F. vechi 7980) a
Orș. Bragadiru, jud. Ilfov, împuternicesc prin prezenta pe
persoană juridică română, cu sediul în Mun. București,
_____, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr.
J40/2816/15.03.2001, având cod unic de înregistrare 13769724, prin reprezentant legal
cetățean român, domiciliat în Mun. București,

_____, posesoare a CI
S.P.C.E.P. Sector 3, ca în numele meu și pentru mine, să
obțină autorizația de desființare a celor patru construcții mai sus menționate, precum și
autorizația de construire a unui ansamblu rezidențial de case, fiind autorizată să obțină
certificate de urbanism și orice fel de acte, avize, aprobări, proiecte, autorizații și alte
documente necesare obținerii autorizațiilor de desființare/construire.

Pentru aducerea la îndeplinire a prezentului mandat, mandatară mea mă va reprezenta
în fața oricăror persoane fizice sau juridice, în fața organelor administrative, instituțiilor de
stat, inclusiv la Primăria Orș. Bragadiru, precum și oriunde va mai fi necesar, semnând
valabil în numele meu și pentru mine oriunde va fi necesar, în limitele prezentului mandat,
semnatura sa fiindu-mi pe deplin opozabilă.

Potrivit art.2016 alin.3 Cod civil, prezentul mandat se întinde și asupra tuturor actelor
necesare executării lui, chiar dacă nu sunt precizate în mod expres în cuprinsul prezentului
înscriș.

Declar că am luat la cunoștință de prevederile art.2031 Cod civil referitoare la
revocarea mandatului, iar procura aut. sub nr.228/09.03.2021, de notar Alexandrescu Liuba -
Liliana având același obiect se revocă de la data autentificării prezentei procuri.

Menționez că nu doresc să precizez un termen pentru îndeplinirea mandatului conținut
de prezentul înscris și mi s-au adus la cunoștință de notarul public prevederile art.2015 Cod
civil, potrivit cărora contractul de mandat încetează în 3 (trei) ani de la încheierea lui.

Prezentul mandat este transmisibil.

Redactată și editată astăzi, data autentificării prezentului înscris, într-un singur
exemplar, ce a fost reținut în arhiva biroului notarial.

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.285
Anul 2022 Luna MARTIE Ziua 22

În fata mea
biroului s-a prezentat:

, notar public, la sediul

care dupa ce a citit actul, au declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12 lit.b, din Legea nr.36/1995, modificată și republicată, **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput onorariul de 100 lei și 19 lei TVA cu bon fiscal nr.1/2022.

*Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare de
notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca
originalul.*



S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

timbru sec

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

Între subsemnații:

, toți în calitate de **cumpărători**,
a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele
condiții:

subsemnata,

și

În cote părți egale de câte 1/2(jumătate) pentru
fiecare imobilul situat în intravilanul localității Bragadiru, șos. Alexandriei nr. 77, județul Ilfov, compus în totalitatea sa din teren în suprafață de 9.476,98 m.p. (nouămipatrusuteșaptezecișase,98m.p.) și construcțiile edificate pe acesta formate din magazine în suprafață construită de 445,52 m.p., magazine în suprafață construită de 42,43 m.p., rampă în suprafață construită de 49,64 m.p., cabină în suprafață construită de 8,92 m.p., imobil înscris în CF 57 a localității Bragadiru cu numărul cadastral 190/1/2.

Eu, vânzătorul, declar că imobilul care se vinde este bunul meu propriu, dobândit, necasatorită fiind, prin adjudecare conform procesului verbal încheiat la data de 09.12.2004 înregistrat sub nr. 114979/09.12.2004 la aceeași autoritate încheiat cu Comisia de Licitatie Publică și a procesului verbal de adjudecare pentru bunuri imobile încheiat la data de 14.12.2004 înregistrat sub nr. 116524/16.12.2004 la Ministerul Finanelor Publice Direcția Generală a Finanelor Publice a județului Ilfov, dreptul meu de proprietate fiind înscris în CF nr. 57 conform încheierii de întabulare nr. 27404/21.01.2005 eliberată de către OCPI județul Ilfov.

Deasemenea, declar pe proprie răspundere, cunoscând prevederile art. 292 Cod Penal referitoare la falsul în declarații, că de la momentul dobândirii și până în prezent imobilul teren și construcție care face obiectul prezentului act nu a mai fost înstrăinat, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului și nu constituie obiectul vreunui litigiu la nici o instanță de judecată sau al unei



Min. Fin. Publice
A.G.
nd.



cereri de revendicare în baza vreunui act normativ în prezent în vigoare, nu a fost adus ca aport în natură în nici o societate comercială, nu a mai făcut obiectul vreunor antecontracte de vânzare-cumpărare.

Imobilul teren și construcție nu a fost ipotecat, nu este grevat de sarcini, servituți sau urmări de orice natură, așa cum rezultă din extrasul de carte funciara nr. 130936/17.09.2007 eliberat de O.C.P.I. Ilfov, iar eu, vânzătorul, garantez cumpărătorul împotriva oricărei evicțiuni conform Art. 1337 Cod Civil.

Taxele și impozitele sunt achitate la zi de către vânzător, așa cum rezultă din certificatul de atestare fiscala nr. 18480/05.09.2007 eliberat de Primăria Bragadiru, iar de la această dată trec în sarcina cumpărătorilor.

Transmisiunea proprietății și a posesiei are loc astăzi data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare.

Prețul vânzării pe care noi, părțile contractante, l-am convenit este 25 EURO/m.p.(douăzecișicinciEURO), însumând un quantum de 250.575 EURO (douăsutecincizecimilcincisute patruzecișicinciEURO) și a fost achitat în numerar, anterior semnării și autentificării prezentului contract, prezentul act ținând loc de chitanță descărcătoare.

Noi, cumpărăm de
la doamna în cote părți indivize de câte 1/2(jumătate) pentru
fiecare din imobilul situat în intravilanul localității Bragadiru, șos. Alexandriei nr. 77, județul Ilfov, compus în totalitatea sa din teren în suprafață de 9.476,98 m.p. (nouămilpatrusuteșaptezeceșisase,98m.p.) și construcțiile edificate pe acesta, imobil înscris în CF 57 a localității Bragadiru cu numărul cadastral 190/1/2, așa cum a fost descris anterior, cu prețul de 25 EURO/m.p.(douăzecișicinciEURO), însumând un quantum de 250.575 EURO (douăsutecincizecimilcincisute patruzecișicinciEURO) pe care l-am achitat vânzătorului în întregime, anterior semnării prezentului contract de vânzare-cumpărare cu clauzele căruia declarăm în mod expres că sunt de acord.

Subsemnatul, declar că îmi sunt cunoscute
dispozițiile art. 30 din Codul Familiei privind comunitatea de bunuri a soților.

Totodată, declarăm că ne-a fost adus la cunoștință faptul că imobilul nu a fost ipotecat, nu este grevat de sarcini, servituți sau urmări de orice natură, așa cum rezultă din extrasul de carte funciara nr. 130936/17.09.2007 eliberat de către OCPI-Ilfov ceea ce nu îl exonerează pe vânzător de răspunderea pentru evicțiune totală sau parțială, conform Art. 1337 Cod Civil.

Noi, părțile, declarăm că am citit personal cuprinsul contractului de vânzare-cumpărare și constatând că el exprimă voința noastră, îl semnăm și consimțim la autentificarea acestuia. De asemenea, ni s-au pus în vedere dispozițiile art. 1303 coroborat cu art. 1368 Cod Civil, cu privire la faptul că prețul trebuie să fie serios, ni s-au adus la cunoștință dispozițiile art.6 din OG nr.12/1998 privind faptul că este nulă vânzarea prin care părțile se înțeleg,



printr-un act ascuns, să se plătească un preț mai mare decât cel care se declară în actul autentic cât și ale consecințelor ce decurg din nerespectarea dispozițiilor art.12 din Legea 87/1997 pentru combaterea evaziunii fiscale.

Serviciul privind publicitatea imobiliară a terenului care face obiectul prezentului contract, cade în sarcina biroului notarial.

Taxele aferente autentificării au fost calculate la suma de 846.517,52 lei (la cursul de schimb valutar al BNR de 3,3783 lei/1EURO din data din autentificării echivalentul sumei de 250.575 EURO și au fost achitate de către cumpărători.

S-a perceput impozitul prevăzut de art.77¹ alin. 1 din Codul Fiscal și a fost achitat de către vânzător.

La tehoredactarea prezentului înscris au stat la bază: actele de identitate ale părților, procesul verbal de adjudecare pentru bunuri imobile încheiat la data de 14.12.2004, încheierea de intabulare nr. 27404/21.01.2004 eliberată de O.C.P.I.-Ilfov, extrasul de carte funciară nr. 130936/17.09.2007 eliberat de către OCPI Ilfov, certificatul de atestare fiscală nr. 18480/05.09.2007 eliberat de Primăria Bragadiru.

Tehnoredactat și autentificat la BNP Damiela-Camilia Pop, în 6 (șase) exemplare din care 5 (cinci) li s-au înmănat părților.

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1051
anul 2007, luna septembrie, ziua 19

care, după citirea actului, au fost de acord cu conținutul, au semnat toate exemplarele și au consimțit la autentificarea prezentului înscris.

În temeiul art. 8 lit.b din Legea 36/1995 SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul în val. de 6.800,00 Lei+TVA în val. de 1.292,00 lei, cu chit. nr. 134/2007/BNP.

S-a perceput impozit în valoare de 18.930,35 Lei cu chitanța nr. 133/2007/BNP.





OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA **ILFOV**

DOSAR Nr. : **137176** / **26.09.2007**

INCHEIERE Nr.: **137176**

Registrator:
Asistent - registrator:

Asupra cererii introduse de Biroul Notarial Public
domiciliat in Bucuresti privind intabulare in cartea funciara, in baza:
Contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr 1051/ 19.09.2007
vazand referatul asistentul - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind
indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea nr. 7/1996 cu modificarile si
completarile ulterioare, tariful achitat in suma de: **1893.03** lei
cu chitanta nr: **133**
pentru serviciu de publicitate imobiliara cu codul nr. **9P1/AI**

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la imobilul:
9476.96 mp din care 546.51 mp construit
inscris in carte funciara nr. **57** a (localitatii) unitatii administrativ-teritoriale
..... Bragadiru cu nr. cadastral **190/1/2** in proprietate lui

Dreptul de proprietate in CF nr 7980 Bragadiru. Se inchide CF nr 57 pentru nr cadastral 190/1/2
cu titlul de drept de cumparare in cota determinata 1/2
in favoarea:

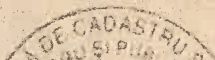
cu titlul de drept de cumparare in cota devalmasa din cota de 1/2
in favoarea:

cu titlul de drept de cumparare in cota devalmasa din cota de 1/2
in favoarea:

Prezenta se va comunica

Biroul Notarial Public

Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de
Cadastru si Publicitate Imobiliara **ILFOV**, se inscrie in cartea funciara
si se solutioneaza de Judecatoria in circumscriptia careia se afla imobilul.
Solutionata de data de **09.10.2007**



r:

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 109856 Bragadiru

Nr. cerere	2428
Ziua	24
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190789167



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 7980
Nr. cadastral vechi: 190/1/2

Adresa: Jud. Ilfov, UAT Bragadiru, Loc. Bragadiru, Sos CENTURII, Nr. 5-7

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	109856	Din acte: 9.477 Masurata: 9.514	Teren neimprejmuit; Teren partial imprejmuit. Gard metalic între pct. 27-28-29, gard lemn între pct. 15-16, gard plasa între pct. 2-3, 7-8, 17-18-19 și 30-31-1, gard beton între pct. 3-4-5-6-7, 11-12-13-14-15 și 26-27, calcan construcție între pct. 16-17 și neimprejmuit între pct. 1-2, 8-9-10-11, 19-20-21-22-23-24-25-26.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
137176 / 26/09/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1051, din 19/09/2007;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) NECASATORIT	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) 2) soti OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7980)	A1
206503 / 24/05/2023		
Act Administrativ nr. 768, din 10/11/2022 emis de PRIMARIA COMUNEI BRAGADIRU; Act Notarial nr. 589, din 22/06/2023 emis de BIN ALEXANDRESCU LIUBA;		
B4	se noteaza repositionarea imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

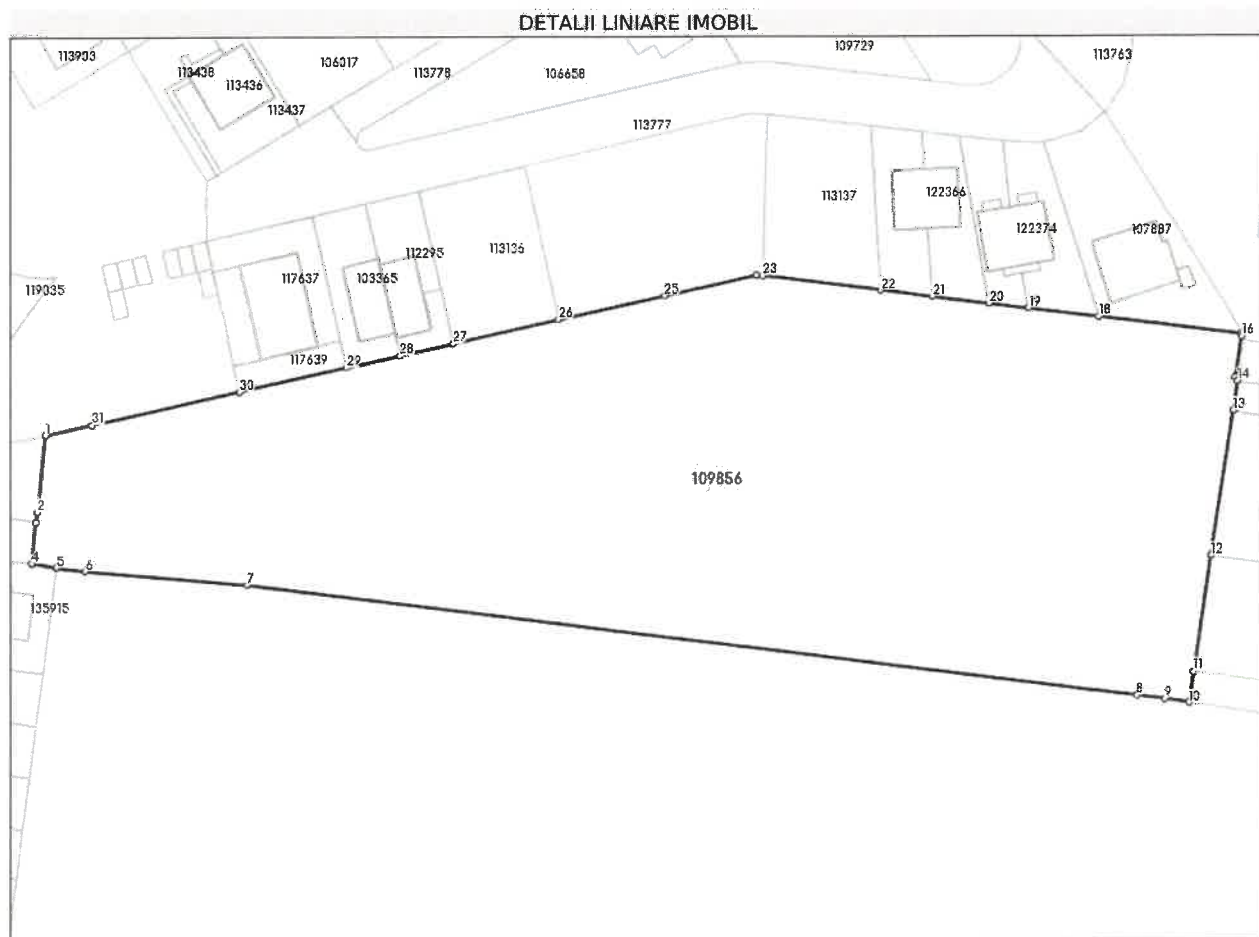
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
109856	Din acte: 9.477 Masurata: 9.514	Teren partial imprejmuit. Gard metalic intre pct. 27-28-29, gard lemn intre pct. 15-16, gard plasa intre pct. 2-3, 7-8, 17-18-19 si 30-31-1, gard beton intre pct. 3-4-5-6-7, 11-12-13-14-15 si 26-27, calcan constructie intre pct. 16-17 si neimprejmuit intre pct. 1-2, 8-9-10-11, 19-20-21-22-23-24-25-26.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 9.477 Masurata: 9.513	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.581
3	4	6.852
5	6	4.707

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	1.719
4	5	4.092
6	7	26.923

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	147.951
9	10	4.035
11	12	19.2
13	14	4.956
15	16	6.859
17	18	23.679
19	20	6.466
21	22	8.642
23	24	1.072
25	26	18.0
27	28	9.0
29	30	18.004
31	1	7.728

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
8	9	4.556
10	11	5.207
12	13	24.161
14	15	0.698
16	17	0.458
18	19	11.696
20	21	9.496
22	23	19.589
24	25	15.313
26	27	18.0
28	29	8.996
30	31	25.062

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

24/06/2025, 14:03

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA
TERITORIULUI
Nr. 56680 din 25.11.2024

ROMÂNIA

Județul ILFOV

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 4287 din 25.11.2024

În scopul: initiierii, elaborarii, avizarii si aprobarii documentatiei PUZ in baza unui aviz de oportunitate aprobat conform art 32, alin.1, lit.c din legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru ansamblu locuinte individuale si locuinte semicolective, cu preluarea avizelor si acordurilor aflate in termenul de valabilitate obtinute pentru CU nr.1535/03.11.2022 si CU nr.1166/12.10.2021.

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾

cu ales ²⁾ municipiul
in județul orașul
sediul
comuna
satul
strada
telefon / fax e-mail
înregistrată la nr. 56680 din 09.10.2024.....

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județulILFOV.....
municipiul
orașulBRAGADIRU..... satulsectorul
comuna
cod poștalstrada sc..... et.....ap.

sau identificat prin ³⁾ NR. CAD. 109856.....

.....NR. CF. 109856.....

in temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. U73/2012 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local BRAGADIRU 98/15.10.2015.....

in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

Terenul este situat în intravilanul orașului Bragadiru conform P.U.G. reactualizat cu documentația proiect nr. U73/2012 aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015. Terenul în suprafață de 9.477,00 mp (9.514,00 mp din masuratori) cu număr cadastral 109856 intabulat în CF nr. 109856 a localității Bragadiru, este proprietatea d-lor , si conform Contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr.1051/19.09.2007 la BNP Daniela Camilia Pop, cu sediul in Bucuresti, str. Matasari nr.47, sector 2. Imobilul nu figureaza in lista monumentelor istorice aprobata prin Ordinul Ministrului Culturii nr.2828/2015.

2. REGIMUL ECONOMIC : curti constructii conform cerere nr.444747/09.10.2024 pentru extrasul de CF pentru informare nr. 109856 eliberat de O.C.P.I. Ilfov;

3. REGIMUL TEHNIC : IS - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII;

IS6 – SUBZONĂ PENTRU COMERȚ ȘI SERVICII;

Utilizări admise: Comerț alimentar și nealimentar, Magazine generale și supermarketuri și hipermarketuri, Piețe agroalimentare, Alimentație publică; Servicii; Clădiri și centre de birouri; Autoservice; Construcții financiar-bancare; Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale.

Utilizări admise cu condiționări: -Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci; Activități manufacturiere, de producție mică și mijlocie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului. Stații de întreținere auto capacitate de maxim 3 mașini. Aceste tipuri de activități se pot amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri: funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22.00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate și care pot produce astfel disconfort locuitorilor; funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate;

Utilizări interzise: Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri.

P.O.T. maxim = 30 %; C.U.T. maxim = 1,8 ACD / mp.teren;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 17 m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei; Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse. În intersecții se admite un nivel suplimentar, în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante peste 45 grade se admite mansardarea;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

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

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri. În următoarele cazuri: dacă ambele fațade prezintă calcan sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală; dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură cel puțin două ore de însorire pentru încăperile destinate activităților permanente;

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

-În cazul construcțiilor amplasate la Autostrada de Centură București retragerea clădirilor se va face se va face la minim 32,00 m cu respectarea zonei de protecție 50,00 m. În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național DN6 sau se vor respecta retragerile prevăzute în avizele C.N.A.D.N.R., funcție de profilele avizate ale DN-ului în zonele respective; În cazul construcțiilor amplasate la Drumurile Județene, retragerea față de aliniament se va face respectând zona de protecție a acestuia, conform Ordonanței nr. 43/28.08.1997. În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta retragerea minimă clădirilor față de aliniament de 5,00m;

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

Staționarea autovehiculelor: - Pentru construcțiile comerciale se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate comercială până la suprafețe comerciale de 50 mp utili. Pentru suprafețele comerciale cu suprafețe mai mari de 40 mp se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp suplimentar. Pentru suprafețe comerciale mai mari de 250 mp utili numărul calculat de locuri de parcare se suplimentează cu 20%; Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 locuri la masă, la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcarile clienților. - Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu handicap sau cu dificultăți de deplasare cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare.

Spații libere și plantare: Reglementarea spațiilor libere și verzi se va face în baza avizului obligatoriu de la Agenția Națională pentru protecția Mediului. Pentru construcțiile administrative și de servicii publice vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minim 30% din suprafața terenului.

Împrejurimi: Clădirile de cultură și cele comerciale retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul reglementat și aliniamentul construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc. Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;

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

Condiții de echipare edilitară: Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreaga localitate, în baza avizului de la Agenția de Mediu la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate; În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică următoarele condiții: pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii;

pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare. Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare. Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice; Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații;

-Utilitățile se vor realiza din surse proprii. Primăria orașului Bragadinsu nedispunând de fondurile necesare de executare;

-Pentru lucrările de bransament electric, gaze naturale apă și canalizare se pot solicita certificate de urbanism și autorizații de construire separate sau odată cu lucrările de baza.

În conformitate cu prevederile art.32 alin.1 lit.(c) din legea nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare, elaborarea documentației PUZ se va face în baza Avizului prealabil de oportunitate aprobat de Primarul orașului Bragadinsu.

Dupa aprobarea documentației de urbanism PUZ se va depune documentația pt obținerea autorizației de construire.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru:

OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE PENTRU : inițierii, elaborării, avizării și aprobării documentației PUZ în baza unui aviz de oportunitate aprobat conform art 32, alin.1, lit.c din legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în vederea obținerii autorizației de construire pentru ansamblu locuințe individuale și locuințe semicolective, cu preluarea avizelor și acordurilor aflate în termenul de valabilitate obținute pentru CU nr.1535/03.11.2022 și CU nr.1166/12.10.2021.

⁴⁾ Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

**Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire / desfiintare
si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

- Solicitare în vederea emiterii Avizului de Oportunitate, conform Art.32, alin.1, lit.c din legea 350/2001;
- În baza Avizului de Oportunitate, inițierea și elaborarea unei documentații PUZ;
- Obținerea avizelor și acordurilor în vederea avizării și aprobării documentației PUZ și a obținerii Autorizației de Construire;
- Respectarea prevederilor ordinului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Inițiatorul documentației de urbanism va informa și consulta publicul și la etapa elaborării propunerii finale, procesul de informare și consultare finalizându-se cu raportul informării publicului.

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire / de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) ☒ X certificatul de urbanism (copie);
- b) ☒ X dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie conform cu originalul);

c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ X D.T.A.C.

☒ X D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☒ X alimentare cu apă

☒ X gaze naturale

Alte avize/acorduri

☒ X canalizare

☐ telefonizare

☒ X studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență energetică ridicată conform art.6 din legea nr.372/2005

☒ X alimentare cu energie electrică

☒ X salubritate

☒ X se vor menține avizele și acordurile aflate în termen de valabilitate obținute pt: CU nr.1166/12.10.2021 și CU nr.1535/03.11.2022.

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

☒ X securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

X avizul arhitectului șef al Consiliului Județean Ilfov și Regulamentul Local de Urbanism

X hotărârea Consiliului local pentru aprobare documentație PUZ

X aviz de oportunitate aprobat de Primar

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original) : ☐

X Număr postal și denumire stradă,
X Proces-Verbal actualizat de pichetare a terenului, semnat și stampilat de topometru autorizat, cu noul inventar de coordonate din planul parțelar întocmit STEREO 70 existent în baza de date a O.C.P.I. Ilfov ;

X Studiul geotehnic verificat AF ; X Deviz general ; X Calculul coeficientului de izolare termică G; X Verificarea documentației la cerințele conform Legii nr 10/1995 ; X Referate de verificare X Dovada OAR;

X studiu de însorire
X studiu circulației

e) X punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) : X chitanța pt plată taxei de emitere autorizatie ;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

În conformitate cu prevederile impuse în Anexa nr.1 Conținutul cadru al Legii nr.50/1991, la etapa de emitere a Autorizației de Construire, în funcție de reglementările urbanistice finale aprobate și de complexitatea lucrărilor ce fac obiectul autorizării, se pot solicita suplimentar detalii/avize tehnice ce vor face parte integrantă din D.T.A.C.

(Că)

Achitat taxa de : 105,00 lei conform chitanței nr. 0020511/09.10.2024.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de

„Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului GDPR nr.679/27.04.2016”

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism*

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

SECRETAR GENERAL / SECRETAR,

Conducătorul autorității administrației publice emittente ***),
(Funcția, numele, prenumele și
semnătura)

L.S.

(numele, prenumele și
semnătura)

Arhitect - șef *****)
(numele, prenumele și
semnătura)

Data prelungirii valabilității :
Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 3559 / 2023

Întocmit astăzi, 02/10/2023, privind cererea 350266 din 06/09/2023
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar:

2. Executant:

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Documentatie pentru receptie suport topografic

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
1535	03.11.2022	act administrativ	PRIMARIA ORASULUI
-	06.09.2023	inscris sub semnatura privata	
RK697040	15.04.2021	act administrativ	SPCEP SECTOR 1
RD922330	28.09.2017	act administrativ	SPCEP SECTOR 1
1051	19.09.2007	act notarial	BNP DAMIELA CAMILIA
RK906045	28.03.2022	act administrativ	SPCEP SECTOR 1
-	06.09.2023	inscris sub semnatura privata	
-	06.09.2023	inscris sub semnatura privata	

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 3559 au fost recepționate 0 propuneri.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
-	Avertizare	Receptia 2588868: Imobilul TR-1463-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
109856	Avertizare	Receptia 2588868: Imobilul TR-1463-1 se suprapune cu terenul 109856 din stratul permanent!

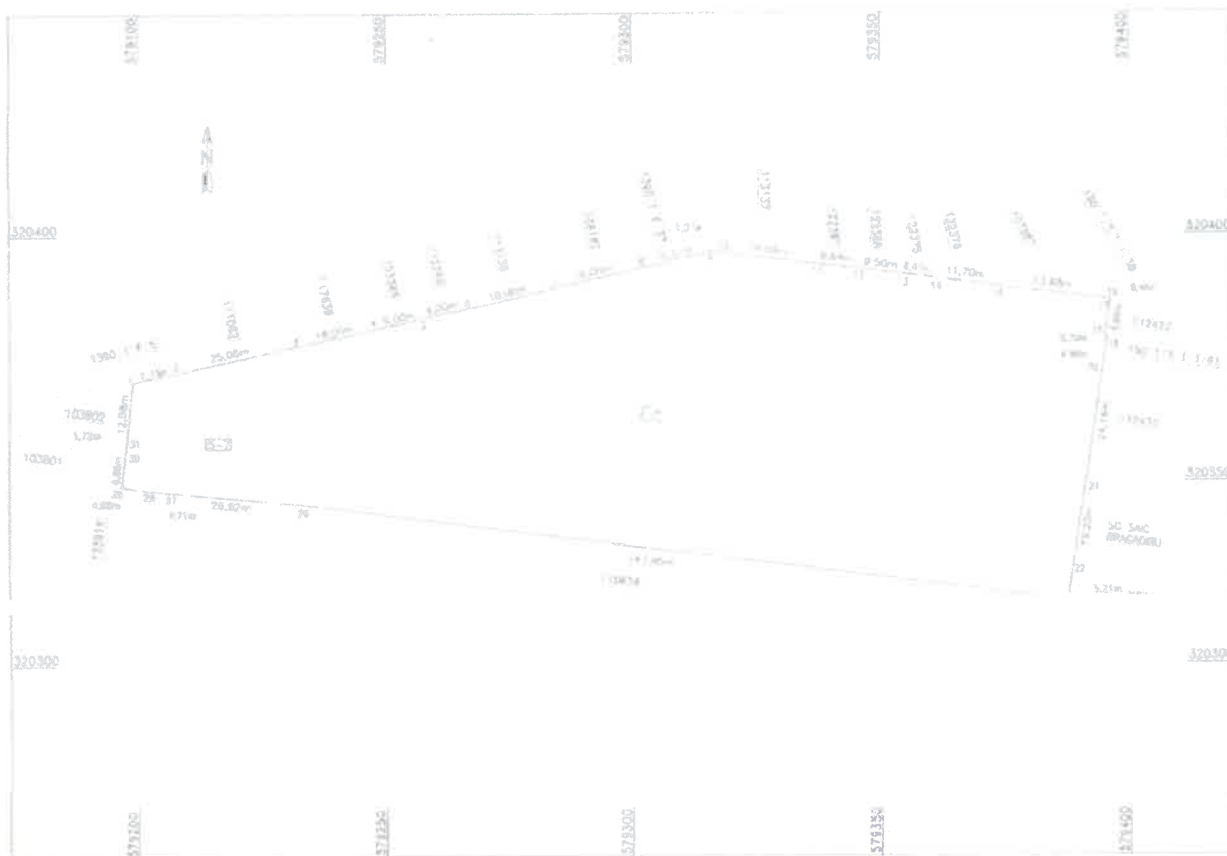
Lucrarea este declarată **Admisă**

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

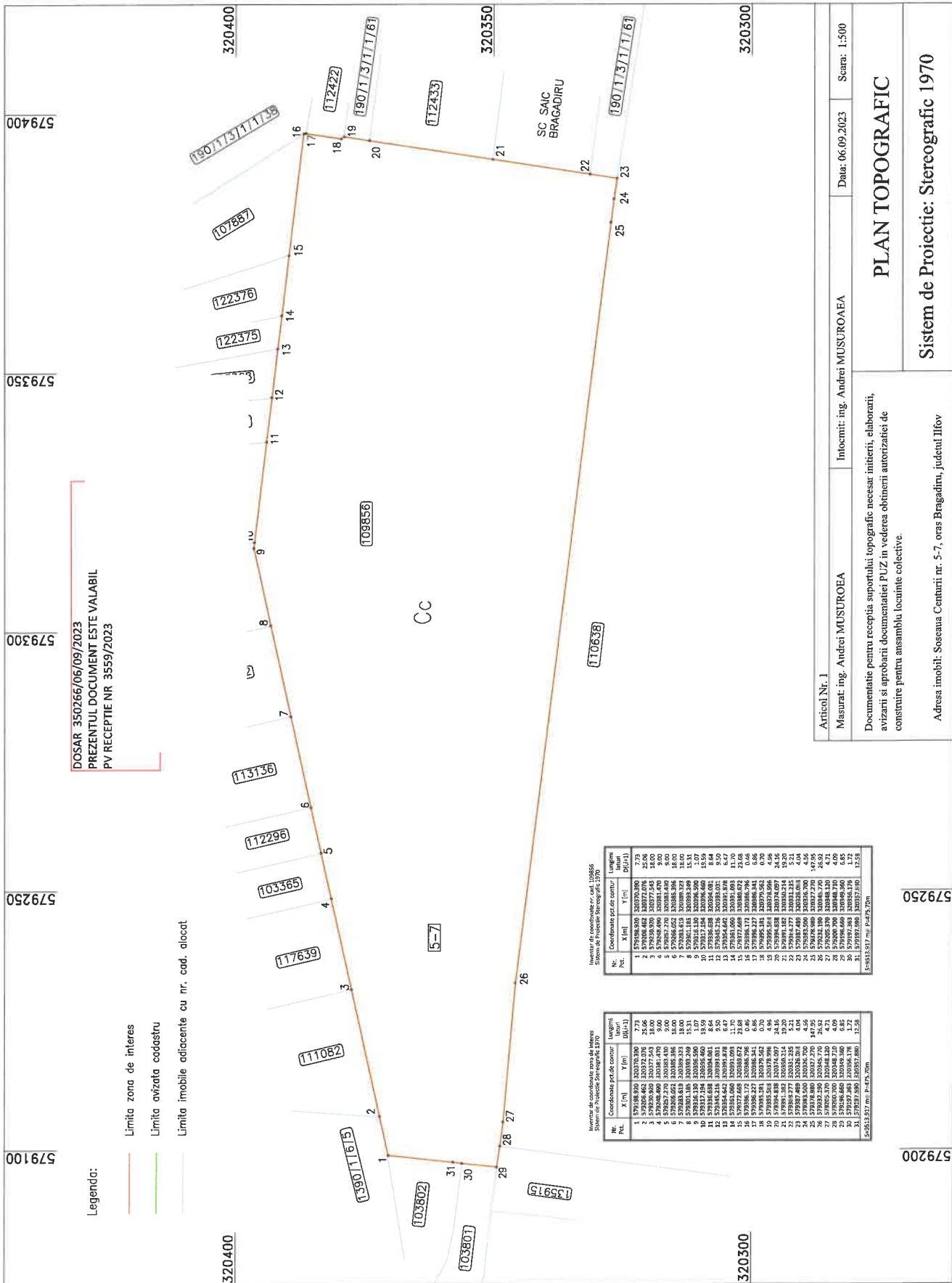
Actualizare informatii

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
109856	9514	Șoseaua Centurii nr. 5-7, Oraș Bragadiru, Județul Ilfov
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
109856		Oraș Bragadiru, Județul Ilfov



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	9514	Teren parțial împrejmuit. Gard metalic între pct. 27-28-29, gard lemn între pct. 15-16, gard plasă între pct. 2-3, 7-8, 17-18-19 și 30-31-1, gard beton între pct. 3-4-5-6-7, 11-12-13-14-15 și 26-27, calea construită între pct. 16-17 și neîmprejmuit între pct. 1-2, 8-9-10-11, 19-20-21-22-23-24-25-26.
Total		9514	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafata construită la sol (mp)	Mentuni
1			
2			
Total			
Suprafata totală măsurată a imobilului = 9514 mp			
Suprafata din act = 9477 mp			
Data: 11.04.2013			

109856-26



DOSAR 350266/06/09/2023
PREZENTUL DOCUMENT ESTE VALABIL
PV RECEPTIE NR 3559/2023

Legenda:

- Limita zona de interes
- Limita avizata cadastru
- Limita imobile adiacente cu nr. cad. alocat

Inventar de coordonate punctelor de contur				
Sistem de Proiectie Stereografic 1970				
Nr.	Pct.	Coordonate punct de contur	Coordonate punct de contur	Coordonate punct de contur
		X (m)	Y (m)	Longitudine (m)
1	1	579198.500	320370.300	7.73
2	2	579208.462	320372.276	25.06
3	3	579218.424	320374.252	42.39
4	4	579228.386	320376.228	59.72
5	5	579238.348	320378.204	77.05
6	6	579248.310	320380.180	94.38
7	7	579258.272	320382.156	111.71
8	8	579268.234	320384.132	129.04
9	9	579278.196	320386.108	146.37
10	10	579288.158	320388.084	163.70
11	11	579298.120	320390.060	181.03
12	12	579308.082	320392.036	198.36
13	13	579318.044	320394.012	215.69
14	14	579328.006	320395.988	233.02
15	15	579337.968	320397.964	250.35
16	16	579347.930	320399.940	267.68
17	17	579357.892	320401.916	285.01
18	18	579367.854	320403.892	302.34
19	19	579377.816	320405.868	319.67
20	20	579387.778	320407.844	337.00
21	21	579397.740	320409.820	354.33
22	22	579407.702	320411.796	371.66
23	23	579417.664	320413.772	388.99
24	24	579427.626	320415.748	406.32
25	25	579437.588	320417.724	423.65
26	26	579447.550	320419.700	440.98
27	27	579457.512	320421.676	458.31
28	28	579467.474	320423.652	475.64
29	29	579477.436	320425.628	492.97
30	30	579487.398	320427.604	510.30
31	31	579497.360	320429.580	527.63
S=4813.917 m; P=475.70m				

Articol Nr. 1	Intocmit: ing. Andrei MUSUROAEA	Data: 06.09.2023	Scara: 1:500
Masurat: ing. Andrei MUSUROAEA			
Documentatie pentru receptia suportului topografic necesar initierei, elaborarii, avizarii si aprobarii documentatiei P.U.Z. in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru ansamblu locuinte colective.			
Sistem de Proiectie: Stereografic 1970		PLAN TOPOGRAFIC	
Adresa imobil: Soseaua Centurii nr. 5-7, oras Bragadiru, judetul Ilfov			



DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ

Ca urmare a cererii adresate de

S.R.L. prin reprezentant legal

prin împuternicit S.C. SILPA N 2000
cu domiciliul în str.

București, înregistrată cu nr. 16437 din 08.09.2022,
cu completări înregistrate cu nr. 20451 din 04.11.2022, 22365 din 06.12.2022, 22834 din
12.12.2022, 2286 din 03.02.2023, 14488 din 28.07.2023, 15200 din 07.08.2023, 15599 din
10.08.2023, 17461 din 04.09.2023, 20257 din 03.10.2023,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ TEHNIC CONSULTATIV

Nr. 16437/12/5C din 24.10.2023

PENTRU

PUZ – EDIFICARE ANSAMBLU LOCUINȚE –

**Șos. Centurii nr.5-7 (fostă șos. Alexandriei nr.77), orașul BRAGADIRU,
județul ILFOV**

Generat de imobilul: identificat prin nr. cadastral 109856 amplasat în orașul Bragadiru, județul Ilfov, cu suprafața totală de 9477,00mp din acte și 9514,00mp din măsurători, proprietate privată a persoanelor fizice conform extrasului CF și contractului de vânzare-cumpărare. Primăria orașului Bragadiru a emis Certificatul de Urbanism nr. 1535 din 03.11.2022.

Inițiatori:

Proiectant:

Specialist cu drept de semnătură RUR:

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: se află în intravilanul orașului Bragadiru și este delimitată astfel: nord – proprietăți private, vest – proprietate privată, str. Ciocârliei, sud – str. Ciocârliei, est – proprietate privată, str. Ciocârliei.

În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr.30988 din 18.08.2022, de către Primăria orașului Bragadiru.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR 15:
IS6 – subzona comerț și servicii;
- Funcțiuni predominante: comerț, sedii firme, finanțe-bănci;

Pagina 1 din 4



3-5 Etnesti Jirana
Sector 6 - 060194 Bucuresti
Romania

40 21 212 56 93
40 71 03 11 01
40 21 212 56 99

<http://www.cjilfov.ro>
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

- $H_{max} = 17,00m$ la cornișă/streașină;
- $POT_{max} = 30\%$;
- $RH_{max} = P+4E+M$;
- $CUT_{max} = 1,8$ ADC/mp;
- Retragerea minimă față de aliniament = $5,00m$;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

UTR: Li – subzonă locuințe individuale

- Regim de construire: cuplat;
- Funcțiune predominantă: locuințe individuale;
- $RH_{max} = P+1E+2Er$;
- H_{max} cornișă = $10,00m$;
- $POT_{max} = 30\%$;
- $CUT_{max} = 0,9$ ADC/mp. teren;
- **Retragerea** față de aliniamentul rezultat al str. Ciocârliei = conform planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare;
- **Retragerea** față de aliniamentul rezultat al drumului propus = conform planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare;
- **Retragerea** minimă față de limitele laterale = $H/2$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de $3,00m$;
- **Retragerea** minimă față de limita posterioară = $H/2$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de $5,00m$;

UTR: Lc – subzonă locuințe semicolective

- Regim de construire: înșiruit;
- Funcțiune predominantă: locuințe înșiruite;
- $RH_{max} = P+2E+3Er$;
- H_{max} cornișă = $12,00m$;
- $POT_{max} = 30\%$;
- $CUT_{max} = 1,2$ ADC/mp. teren;
- **Retragerea** față de aliniamentul rezultat al drumului interior = conform planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare;
- **Retragerea** minimă față de limitele laterale = conform planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare;
- **Retragerea** minimă față de limita posterioară privind din accesul carosabil = $H/2$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de $3,00m$, conform planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare;
- **Circulații și accese:** conform propunerii, accesul la loturi se va face din prelungirea străzii Ciocârliei, cu un profil propus de $13,00m$ și din drumul interior lotizării cu un profil propus prin PUZ de $7,00 - 8,00m$ (carosabil $6,00m$ și trotuar de $1,00m$).
Conform PUG, locurile de parcare vor fi asigurate în interiorul parcelei. Se prevăd cel puțin un loc de parcare la fiecare 100 mp utili desfășurați și minim 2 locuri de parcare pentru suprafețe mai mari de 100 mp utili desfășurați în interiorul lotului pentru locuințele individuale; pentru locuințele colective se prevede 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100 mp utili, respectiv două pentru cele ce depășesc 100 mp

Pagina 2 din 4



45 Etnost. Iavara
Sector 6, 060103 Bacuresti
România

☎ 011 212 56 03
☎ 011 40 311 1 01
☎ 011 212 56 09

🌐 <http://www.cjilfov.ro>
✉ cjilfov@cjilfov.ro
🏛 Consiliul Județean Ilfov



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

- **Echipare tehnico-edilitară:** Conform PUG, autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreaga localitate, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.

Soluția de alimentare cu apă/canalizare va respecta prevederile Hotărârii nr.714/2022, privind aprobarea Criteriilor pentru autorizarea, construcția, înscrierea/înregistrarea, controlul, exploatarea și întreținerea sistemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate.

Echiparea tehnico-edilitară (rețele, infrastructura rutieră) va fi autorizată anterior executării oricăror lucrări de construire.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 09.05.2023, se emite avizul tehnic consultativ ce avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- Obținerea tuturor avizelor prevăzute în Avizul de Oportunitate și anume: deținătorii de rețele din zonă: apă-canalizare, energie electrică, gaze, telefonie, Inspectoratul de poliție rutieră, Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov, studiu geotehnic, precum și alte avize: A.D.I. Transport public București-Ilfov, Agenția Națională Apele Române, Administrator drumuri locale, ANIF (conducte de irigații îngropate), studiu de însorire, studiu circulației, nr.poștal și denumire stradă;
- Pe planșa de regim juridic al proprietăților și obiective de interes public se va marca suprafața de teren de **1755,00mp**, ce se va ceda domeniului public cu titlu gratuit;
- Respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000;
- Respectarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de Urbanism GM – 007 – 2000;
- Respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Respectarea normelor în vigoare privind drumurile publice – Ordonanța nr.43/1997;
- Realizarea rețelelor va fi prevăzută în planul de acțiune ca îndatorire a beneficiarului; se vor specifica în planul de acțiune categoriile de costuri asumate de beneficiar;
- Documentația de urbanism se va realiza în format digital și format analogic, la scara 1/500 – 1/1000, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, în care vor fi reprezentate distinct toate parcelele și servituțile aferente lor; planșa suport se va anexa la documentație în original;



- Se va asigura suprafața de spațiu verde amenajat, conform actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- Se vor respecta prevederile Legii nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi în intravilanul localităților;
- Bilanțul teritorial (existent – propus) se va trece obligatoriu pe Planul de reglementări urbanistice, va cuprinde date pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor și se vor menționa în UM și procent;
- Circulația terenurilor va fi reprezentată pe planul de reglementări, elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial;
- Regulamentul local de urbanism aferent documentației PUZ va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenului, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumului construit, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, înălțimea minimă și maximă admisă, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice al acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care fac obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Respectarea prevederilor ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism; inițiatorul documentației de urbanism va informa și consulta publicul și la etapa elaborării propunerii finale, procesul de informare și consultare finalizându-se cu raportul informării publicului, raport ce se supune atenției administrației publice responsabilă cu aprobarea planului împreună cu documentația completă.

Prezentul aviz reprezintă un instrument de lucru, care poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare a documentației de urbanism.

FOAIE DE CAPAT

- Denumirea lucrării: **Întocmire PUZ locuințe individuale și semicolective, anexe și utilități**
- Amplasament: **r.CF**
- Faza: **P.U.Z.**
- Beneficiar: **Consiliul local al Orașului Bragadiru, Județul Ilfov**
- Initiator:
- Proiectant general:
- Urbanism:
- Proiect nr.: **Proiect nr. U02 / 2022**
- Data elaborării: **Aprilie 2025**

LISTA PROIECTANTI

Numele	Specialitatea	Semnătura
	Şef proiect	
	Proiectant	

CUPRINS

1.FOAI E DE CAPAT	1
3.CUPRINS.....	2
4.BORDEROU PIESE DESENATE	3
5.MEMORIU GENERAL	4
6.REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	11
7.AFERENT P.U.Z.....	11
8.SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	11
9.SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	13
10.PLANUL DE ACTIUNE	18
11.PRIVIND IMPLEMENTAREA VIITOAREI INVESTIȚII	18

BORDEROU PIESE DESENATE

Nr.	Nume plansa	Nr. plansa	Scara
1	Incadrare in P.U.G. Bragadiru	01.01.	1/5000
2	Incadrare in sistem satelit	01.02.	1/2000
3	Incadrare in parcelar	01.03.	1/2000
4	Incadrare in sistem ETERRA	01.04.	1/1000
5	Corelare cu documentatiile de urbanism din zona	01.05.	1/5000
6	Analiza situatiei existente – studiu fotografic	01.06.	1/1000
7	Analiza situatiei existente	02.00.	1/1000
8	Analiza situatiei existente -Incadrare in sistemul tehnico-edililar al zonei	02.01.	1/2000
9	Reglementari urbanistice	03.00.	1/1000
10	Reglementari urbanistice – Mobilare urbanistica	03.01.	1/1000
11	Reglementari urbanistice – Cai de comunicatie	03.02.	1/1000
12	Regim juridic – Circulatia terenurilor	03.03.	1/1000

1. MEMORIU GENERAL

1. DATE GENERALE

1.1 OBIECTIV: Întocmire PUZ locuințe individuale și semicolective, anexe și utilități

1.2 BENEFICIAR: Consiliul local al Orasului Bragadiru, Judetul Ilfov

1.3 INIȚIATORI:

1.4 AMPLASAMENT: Sos. CENTURII nr 5-7 (fosta Sos. Alexandriei nr 77), nr.CF 109856, nr.cad.109856, Oraș Bragadiru, jud. Ilfov

1.5 PROIECTANT GENERAL:

1.6 OBIECTUL INVESTIȚIEI:

- Locuințe individuale și semicolective
- Locuințe individuale P+1E(+Er/M)
- Locuințe semicolective P+1E(+Er/M)
- Anexe
- Asigurarea cu utilități (branșamente sau surse proprii).

2. SCOPUL DOCUMENTAȚIEI ȘI BAZA DE DATE

2.1. Beneficiarii au inițiat **PLANUL URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.** pentru reglementările terenului de amplasament necesare construirii unor **locuințe individuale și semicolective, anexe și utilități.**

Documentația are ca scop reglementarea terenurilor în ce privește:

- **regimul juridic**, stabilirea relațiilor de indiviziune pentru amplasarea căilor de acces comune și pentru amplasarea de locuințe pe terenurile aparținând proprietarilor;
- **regimul economic**, prin modificarea folosinței terenului cu trecerea unor suprafețe agricole în categoria de folosință “curți-construcții”;
- **regimul tehnic**, în speță regimul de construire, prin aplicarea Codului Civil, Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G., prevederilor Regulamentului General de Urbanism și a normativelor conexe în vigoare.

2.2. Planul urbanistic de detaliu analizează o suprafață de **9514 mp**, situată în **Sos. CENTURII nr 5-7 (fosta Sos. Alexandriei nr 77), nr.CF 109856, nr.cad.109856, Oraș Bragadiru, jud. Ilfov.**

Deși practica impunea includerea în P.U.Z. și a unor terenuri limitrofe, acest lucru nu a fost posibil din cauza voinței proprietarilor respectivi cât și a inițiatorilor, care nu au dorit să coopereze la realizarea în comun a sistemului de utilități.

Terenul este în posesia beneficiarilor conform **Contract de vânzare-cumpărare nr 1051/2007.**

Amplasamentul este situat în zona de sud-est a Oraşului Bragadiru, în intravilan. Respectiv între Sos. Alexandriei şi Sos. de Centura a Municipiului Bucureşti. Accesul carosabil se realizează din Str. Ciocărliei.

În partea de nord a terenului se găseşte Cartierul Mihai Eminescu, cartier de locuinţe individuale. Este o zonă în curs de formare, prezentând mare interes pentru potenţialii investitori datorită poziţiei faţă de localitate, fiind cuprins în intravilan prin PUG ca:

IS6 – Subzona pentru comerţ şi servicii, P.O.T. Maxim = 30 %, C.U.T. = 1,8 mp.ADC/mp.teren; H max (cornisa) = 17 M. Poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiţia retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical faţă de planul faţadei. Înălţimea maximă nu poate fi mai mare decât distanţa dintre fronturile opuse.

În urma reglementărilor PUZ, funcţiunea terenului va fi definită ca UTR Li - subzonă locuinţe individuale şi/sau (semi) colective mici cu maxim P+1E(+Er/M) niveluri.

În prezent zona este neconstruită, dar este de mare interes datorită amplasării faţă de actualul perimetru constructibil al localităţii, cât şi a faptului că este liber de vegetaţie arboricolă, de orice construcţii şi nu are încărcare arheologică.

Circulaţia este deficitar rezolvată, accesul fiind realizat din str. Ciocărliei

De asemenea zona beneficiază de reţea curent electric, reţea de apă şi canalizare precum şi reţea de gaze naturale.

Iniţiatorii doresc să realizeze investiţia mai sus amintită şi din ce li s-a oferit, amplasamentul pe terenul prezent este cel mai avantajos din punctul lor economic de vedere.

Aprobarea documentaţiei de faţă este benefică şi pentru comunitatea locală, apărând astfel noi contribuabili, impulsionând construcţia şi altor locuinţe în zonă. În felul acesta este valorificat şi terenul, care în prezent nu este atras în nici un circuit economic, nefiind lucrat.

Este o zonă care cu siguranţă, pe măsura dezvoltării localităţii, se va forma ca zonă de locuire, având în vedere tendinţa construirii de locuinţe individuale şi colective.

2.3. Baza de date pentru elaborarea P.U.Z. este constituită din:

- documentaţiile topometrice (sistem de sprijin planimetric Stereo 70);
- trapezele scara 1:5000 elaborate de I.G.F.C.O.T.;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Oraşului Bragadiru, aprobat cu HCL nr 98/2015;
- Legislaţia şi normele în vigoare din domeniul construcţiilor şi urbanismului;
- Certificatul de Urbanism urbanism nr. 1166 din 12.10.2021, respectiv certificatul de urbanism nr. 1555 din 03.11.2022 şi 1287_25.11.2024 eliberate de Primăria Oraşului Bragadiru.
- Avizele de principiu (amplasament) ale deţinătorilor de utilităţi din zonă.

3. ANALIZA SITUAŢIEI EXISTENTE

3.1. RELAŢII ÎN TERITORIU

La nivelul teritoriului Oraşului Bragadiru, terenul studiat în P.U.Z. este situat în zona central sudică.

Terenul este în intravilanul localităţii, într-o zonă care are perspectiva unei dezvoltări puternice, în special pentru locuit.

Terenul este încadrat la curţi-construcţii conform legislaţiei

Forma perimetrului P.U.Z. este regulată, trapezoidală, și are o suprafață de 9514 mp. A intrat în posesia inițiatorilor conform celor arătate la punctul 2.2.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- vest – NC 103802, NC103801
- nord – NC 117639, NC 103365, NC 112296, NC 113136, NC 113137, NC 122367, NC 122368, NC 122375, NC 122376 și proprietate/proprietati necadastrate
- est – NC 112422, NC112433 și proprietate/proprietati necadastrate
- sud – NC 103782 și proprietate/proprietati necadastrate

În cadrul perimetrului luat în studiu, nu sunt evidențiate situri arheologice, nu există vegetație forestieră și este liber de orice construcție. Zona beneficiază de rețea curent electric, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu apă și canalizare menajară.

Accesul carosabil la terenul analizat se poate face din **str. Ciocârliei** -artera de categoria a III-a care **se va moderniza ajungând la un profil transversal cu lățimea de 13,00m.**

Pentru asigurarea accesului pe fiecare lot a fost prevăzută continuarea str. Ciocârliei cu un profil de 13.00 m precum și o artera de incintă-fundătură cu profil de 7 m carosabil și trotuare de 1.00m.

3.2. CONDIȚII NATURALE

Altitudinile din zona construită sunt în general de circa 80-81 m.

În ce privește subsolul, din punct de vedere geomorfologic perimetrul cercetat se situează în Campul Berceni. Relieful relativ șters, cu energie și pante reduse, nu favorizează desfășurarea unor procese geomorfologice semnificative. Structura geologică are în alcătuire depozite de vârstă Pleistocen Superior – depozite argilo-prăfoase ale câmpului. Forajele geotehnice, precum și analizele de laborator au pus în evidență următoarea stratificație a terenului în adâncime: 0,00-0,60m pământ vegetal, 0,50-4,30m argile prăfoase, 4,40-6,00m nisipuri prăfoase cu elemente de pietriș în bază.

Conform normativului P 100-92, perimetrul se încadrează în zona seismică de calcul "C", cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,30g$ și perioada de colț $T_c = 1,6$ secunde.

Terenul aflat în studiu este aproximativ plat, cu o ușoară diferență de nivel între extreme.

Este teren intravilan de folosita curti construcții, conform extrasului de carte funciara

3.3. SITUAȚIA JURIDICĂ ȘI FOLOSINȚA TERENURILOR

Terenul studiat se află **în intravilanul** Orașului Bragadiru și este încadrat din punct de vedere al **regimului economic în curți construcții.**

Suprafața terenului studiat în urma măsurărilor cadastrale este de 9514mp.

Cum s-a arătat și mai sus, terenurile din vecinătate (nord, est și vest) sunt ocupate cu funcțiuni de locuire și dotări complementare locuirii, în vecinătate sudică a terenului este un teren viran.

3.4. CONFORMAREA URBANISTICĂ EXISTENTĂ ȘI PROPUNERE UTR-uri

Terenul este cuprins în intravilanul orașului Bragadiru conform P.U.G.-ului aprobat cu hotărârea Consiliului Local Bragadiru într-o zonă de comerț și servicii.

În noua propunere se vor prelua indicatorii subzonei de locuire individuală din PUG, astfel:

- subzona Li - subzonă locuințe individuale mici, cu maxim $P+1E+2Er/M$ niveluri
- subzona Lsc- subzonă locuințe (semi) colective mici, cu maxim $P+1E - P+1E+2Er/M$ niveluri
- subzona Sp- subzonă spațiu verde public, dotări de agrement și sport

Indicatori urbanistici :

Pentru UTR Li :

- Procentul de utilizare a terenului P.O.T. max. 30%;
- Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. max. 0.9;
- Hmax. la cornișă = 10,00m
- $RMH = P+1E+2Er/M$

Pentru UTR Lsc:

- Procentul de utilizare a terenului P.O.T. max. 30%;
- Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. max. 0.9;
- Hmax. la cornișă = 10,00m
- $RMH = P+1E - P+1E+2Er/M$

Pentru UTR Sp:

- Procentul de utilizare a terenului P.O.T. max. 10%;
- Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. max. 0.9;
- Hmax. la cornișă = 5,00m
- $RMH = P$

În prezent terenul este neconstruit.

4. CONCLUZII PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

DISFUNȚIONALITĂȚI

Ca disfuncționalități menționăm:

- terenul nu este exploatat economic.
- Str. Ciocărliei este întreruptă pe suprafața terenului
- starea drumurilor, care necesită modernizări și dimensionări pentru a fi aduse la nivelul cerințelor.

Există și alte disfuncționalități, cu caracter mai general, care nu se propun a se rectifica prin intermediul acestei documentații:

- nivelul de dezvoltare economică destul de redus.
- lipsa dotărilor necesare.

CONCLUZII

Planul urbanistic general analizează o suprafață de **9514,00mp**, situată în **Sos. CENTURII nr 5-7 (fosta Sos. Alexandriei nr 77), nr.CF 109856, nr.cad.109856, Oraș Bragadiru, jud. Ilfov**

Vecinătățile suprafeței ce va fi analizată în P.U.Z. sunt:

- vest – NC 103802, NC103801
- nord – NC 117639, NC 103365, NC 112296, NC 113136, NC 113137, NC 122367, NC 122368, NC 122375, NC 122376 și proprietate/proprietati necadastrate
- est – NC 112422, NC112433 și proprietate/proprietati necadastrate
- sud – NC 103782 și proprietate/proprietati necadastrate

4.1. Documentațiile cadastrale reflectă limitele bornate exterioare ale proprietății din parcelă.

Deși practica impunea includerea în P.U.Z. și a unor terenuri limitrofe, acest lucru nu a fost posibil din cauza voinței proprietarilor respectivi cât și a inițiatorilor, care nu au dorit să coopereze la realizarea în comun a sistemului de utilități.

4.2. Lipsa echipării edilitare în zonă impune rezolvarea utilităților de apă și canalizare. Alimentarea cu apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale, etc. se vor realiza prin racorduri la rețelele stradale ce se vor dezvolta în profunzime în funcție de cerințe. Telefonie se va realiza prin colaborarea cu societățile care oferă servicii fără necesitatea realizării de rețele.

4.4. S-a avut în vedere cedarea către domeniului public administrat de Primăria Orașului Bragadiru a unor suprafețe de teren care să permită realizarea circulației și care să asigure legătura zonei studiate cu rețeaua de drumuri publice.

4.5. Este evidențiată **suprafața care trebuie cedată** pentru realizarea **căilor (drumurilor) de acces**, precum și **suprafețele care trebuie cedate domeniului public** pentru realizarea noilor profile transversale ale drumurilor de exploatare, care vor deveni străzi ale localității.

Accesul la ansamblu va fi realizat din str. Ciocârliei.

Pornind de la documentația P.U.G. și cerința legii nr.43/1975 și a Ordinului Ministerului Transporturilor nr.50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale și având în vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele, au rezultat profile de drumuri:

- Str. Ciocârliei - profil propus 13,00m
- Fundătura/drum de acces lotizare – profil 9,00m

4.6. **Bilant teritorial propus**

Întreaga suprafață este destinată pentru realizarea de locuințe și cea a dotărilor aferente acestora: circulații și spații verzi amenajate, de protecție, potrivit tabelului de mai jos:

- Procentul de utilizare a terenului P.O.T. max. 30%;
- Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. max. 0.9;
- Hmax. la cornișă = 10,00m
- RMH = P+1E – P+1E+2Er/M

BILANT TERITORIAL PROPUS							
CRITERIU	P.U.G. Aprobat prin HCL 95/2015	PROPOS PRIN P.U.Z.					
ZONA/SUBZONA/UTR	IS6 SUBZONA PENTRU COMERT SI SERVICII	Subzonă pentru locuire individuală și semi-colectivă cu regim de înălțime mai mic de P+2E+M					
TEREN INITIAL (mp)*	9514	9514					100%
TEREN CEDAT ÎN VEDEREA EXTINDERII CIRCULAȚIILOR PUBLICE**	-	2874					30,21%
SUPRAFAȚA DE TEREN CONSTRUIBILĂ	9514	6640					100%
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ		Li		Lsc		Sp	FUNCȚIUNI
SUPRAFAȚA SUBZONA FUNCȚIONALĂ		5309.00		999		332.00	6640.00
FUNCȚIUNE	comert și servicii	LOCUIRE INDIVIDUALĂ		LOCUIRE SEMICOLECTIVĂ		SPATIU VERDE PUBLIC	-
P.O.T.	30%		30%		30%	10%	-
C.U.T.	1.8 ACD/MP TEREN	0.9 ACD/MP TEREN		1.2 ACD/MP TEREN		0.1 ACD/MP TEREN	-
H max (metri)	17M	10 M		10M		5M	-
RH max (nivel)	-	P+1E+2Er		P+1E-P+1E+2Er		P	-
SPATII VERZI***	30%	1592.70	30%	299.70	30%	298.80	90%
ACCESE/ALEI/PARCARI	-	2123.60	40%	399.60	40%	-	-

* conform măsurători – ridicare topo

** suprafața identificată conform pichetare, se va definitiva în fazele ulterioare de proiectare și va fi cedată gratuit către domeniul public în faza DTAC

*** suprafața de spații verzi se raportează la terenul neafectat de circulația publică din partea sudică a terenului pentru fiecare UTR propus în parte

**** se va amenaja o suprafață de minim 5% spațiu verde public

4.7 Zonificare funcțională pentru zona studiată este: LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE

Suprafață totală 9514,00 mp, in care se disting următoarele subzone:

Subzona Li - Locuinte individuale

Subzona Lsc - Locuinte semicollective

Subzonă Sp – spatiu verde public

Circulații - străzi carosabile și zone de protecție ale acestora

Categorii de intervenție urbanistice

imobile locuințe în regim izolat si/sau locuințe cuplate

imobile locuințe semicollective

amenajarea căilor rutiere – acces auto în cadrul zonei și pe lot

INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI PROPUȘI

<u>LOCUINTE individuale Li</u>	<u>LOCUINTE semicollective Lsc</u>	<u>Spatiu verde public Sp</u>
Rmh = $P+1E+2Er/M$	Rmh = $P+1E - P+1E+2Er/M$	Rmh = P
POT maxim = 30%	POT maxim = 30%	POT maxim = 10%
CUTmaxim = 0,9	CUTmaxim = 0,9	CUTmaxim = 0,1
Hmax cornisa = 10,00m	Hmax cornisa = 10,00m	Hmax cornisa = 5,00m
SpVerzi = min. 30%	SpVerzi = min. 30%	

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **5,00m** față de aliniamentul drumului str. Ciocârliei (extindere)
- **Minim 3,00m** față de aliniamentul circulație de incintă

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerile față de limitele laterale ale parcelelor vor fi minim **3,00m**
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **5,00m**

4.8. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

- **Alimentarea cu energie electrică** se va face prin racorduri individuale de la rețeaua care va fi realizată pe limita accesului carosabil de acces. Distribuția generală a energiei se va face prin rețele subterane sau aeriene, de 0,4Kv (LEA pe stâlpi din beton); de la această rețea se vor face racorduri individuale subterane.
- **Alimentarea cu energie termică și gaze naturale:** încălzirea se va face cu centrale termice individuale, alimentate cu combustibil gazos din rețeaua existentă în vecinătatea amplasamentului.
- **Alimentare cu apă potabilă:** sursa de apă: rețeaua publică de alimentare cu apă, conform aviz AIF.

Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face din sursa propusă.

- **Deficitul de apă potabilă:** se consideră că necesarul de apă poate fi asigurat integral din sursa menționată pentru toate activitățile propuse prin PUZ.
- **Canalizare menajeră:** se propune ca apele uzate menajere să fie colectate prin sistem local de canalizare și apoi să fie evacuate în rețeaua publică de canalizare a orașului Bragadiru, conform aviz AIF.
- **Canalizarea pluvială:** apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticală spre spațiile verzi din zona PUZ-ului.
- **Iluminatul public:** se va prevedea iluminat stradal amplasat pe drumul creat pe proprietate.
- **Telecomunicații:** rețeaua locală se va extinde și la viitoarea investiție, pentru a asigura legături telefonice fixe. Racordul telefonic al zonei la rețeaua națională va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate și care va fi avizat de către deținătorul rețelei.

2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

- Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei care face obiectul prezentului PUZ, amplasat în intravilanul orașului Bragadiru.
- Este obligatorie respectarea normelor cuprinse în prezentul Regulament la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat.
- Prezentul Regulament detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal al unui teren din orașul Bragadiru, județul Ilfov.
- Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată în 2004 și ale Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai cu aprobarea unor modificări ale PUZ-ului, urmând aceeași cale de avizare și aprobare ca documentația inițială.

1.2. BAZA LEGALĂ

La baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, ale căror prevederi sunt detaliate conform zonei studiate, precum și „Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu PUZ-ul care îl însoțește, cuprinde norme obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru obiectivele propuse în zonă, precum și pentru respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prezentul PUZ sau a altor operațiuni ale compartimentului de specialitate a Consiliului Local al orașului Bragadiru.

Pentru întregul teren au fost stabilite lucrări admise și interzise. Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal al terenului în **suprafața de 9514,00mp, situat în intravilanul orașului Bragadiru, nr. cad. 109856.**

Pe terenul care generează PUZ-ul vor fi subzona Li și subzona Lsc și parțial Sp.

La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenului, cuprinse în acte normative care statuează direct sau indirect utilizarea și ocuparea terenurilor.

3. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Conform PUG Bragadiru, terenul este situat în **subzona IS6**– Subzona pentru comerț și servicii, P.O.T. Maxim = 30 %, C.U.T. = 1,8 mp.ADC/mp.teren; H max (cornisa) =17 M. Poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical fata de planul fatadei. Înălțimea maxima nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse.

In urma reglementarilor PUZ, functiunea terenului va fi definită ca subzona Li - subzonă locuințe individuale si/sau (semi) colective mici cu maxim P+1E+2ER/M niveluri, subzona Lsc - subzonă locuințe semicolective mici cu maxim P+1E - P+1E+2ER/M niveluri și subzona Sp - subzonă spatiu verde public

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru Li si Lsc:

- locuințe individuale si semicolective mici;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate;
- spații libere pietonale;
- anexe gospodaresti care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa;

Pentru Sp:

- spatiu verde
- sport și recreere
- alei, amenajări, locuri de joaca

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru Li si Lsc:

- parcelarea terenurilor sau construirea a mai mult de 2 locuinte izolate sau cuplate pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate;
- servicii comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca sa aiba acces direct la drumul public, suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, 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;
- Amplasarea panourilor publicitare se poate face dupa cum urmeaza:
 - numai in afara zonei de siguranta a drumurilor si fara sa stanjeneasca circulatia rutiera si pietonala si fara ca sa fie umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate; in zona de siguranta a drumurilor pot fi amplasate, pe stalpii retelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp
 - se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului numai pe baza unor studii de amplasament.
 - pentru panourile/firmele amplasate pe peretii cladirilor se admite depasirea suprafetei si inaltimii mentionate mai sus;
- Amplasarea de echipamente de telecomunicatii cu inaltime ce depaseste inaltimea maxima admisa in zona se poate face cu conditia retragerii cu minim 10 metri de la aliniament.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- se interzice amplasarea construcțiilor industriale;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor pentru apă;
- balastiere, autobaze.

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

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

- locuințele sunt dispuse pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică;
- suprafața minimă lot construibil = 400,00mp;
- se admit dezmembrări și alipiri de maxim 2 loturi;
- nu se vor realiza loturi neconforme (deschiderea lotului la drumul de acces trebuie să fie mai mică sau cel mult egală cu adâncimea lotului);
- suprafața parcelei nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul zonei pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragerea de la aliniament str. Ciocărliei = **min. 5,00m**
- retragerea de la aliniament circulație de incintă = **min. 3,00m**

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

- retragerile față de limitele laterale ale parcelelor vor fi minim **3,00m**
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **5,00m**

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

- va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațade cu camere de locuit, distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

ARTICOLUL 8 – REGIMUL DE CONSTRUIRE

- clădirile vor putea fi edificate în regim izolat sau cuplat;
- este interzisă realizarea de calcane descoperite, fără posibilitatea alipirii construcției vecine la calcan.

ARTICOLUL 9 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 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.
- loturile vor avea acces din circulația de incintă nou creată cu un **profil de 9,00m**, care va face legatura cu **str. Ciocărliei** (profil 13,00m) și din continuarea **str. Ciocărliei** (profil 13,00m).

ARTICOLUL 10 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice;
- parcajele la nivelul solului și cele subterane vor fi realizate și dimensionate în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme. Spațiile de parcare și spațiile tehnice de la demisol nu se vor lua în calcul la Coeficientului de Utilizare a Terenului.

ARTICOLUL 11 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru Li:

- înălțimea maximă admisă este de **P+1E+2Er/M**, Hmax cornișă = 10,00m (se admite un nivel mansardat, înscris în volumul acoperișului în suprafață de max.60% din suprafața construită);

ARTICOLUL 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să se integreze în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

ARTICOLUL 13 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Alimentarea cu apă se va face prin racordare la rețeaua publică;
- Apele uzate menajere vor fi direcționate către rețeaua publică;
- Toate construcțiile vor fi prevăzute cu centrale termice proprii alimentate cu combustibil gazos;
- Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin racordarea construcțiilor la rețeaua locală din zonă;
- Deșeurile menajere organice se vor colecta în pubele acoperite, așezate pe o platformă din beton. Acestea vor fi preluate de utilaje speciale și transportate la rampele de gunoi special amenajate. Pentru fiecare lot se va încheia contract de evacuare a deșeurilor menajere.

ARTICOLUL 14 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor asigura pe lot **spații verzi**: un **mimim de 30%** din suprafața lotului **în zona de locuire**
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- În zonele adiacente circulațiilor se vor realiza perdele fonice de protecție prin plantații de aliniament.

ARTICOLUL 15 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea zonei trebuie să respecte următoarele reguli:

- în cazul clădirilor izolate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00m, din care soclu opac de 0,60m, fiind dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50m. și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

ARTICOLUL 16 – BILANȚ TERITORIAL:

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ							
CRITERIU	P.U.G. Aprobat prin HCL 95/2015	PROPUȘ PRIN P.U.Z.					
ZONA/SUBZONA/UTR	IS6 SUBZONA PENTRU COMERT SI SERVICII	Subzonă pentru locuire individuală și semi-colectivă cu regim de înălțime mai mic de P+2E+M					
TEREN INITIAL (mp)*	9514	9514					100%
TEREN CEDAT ÎN VEDEREA EXTINDERII CIRCULAȚIILOR PUBLICE**	-	2874					30.21%
SUPRAFAȚA DE TEREN CONSTRUIBILĂ	9514	6640					100%
ZONIFICARE FUNCTIONALĂ PROPUȘĂ		Li		Lsc		Sp	FUNCTIONI
SUPRAFAȚA SUBZONA FUNCTIONALĂ		5309.00		999		332.00	6640.00
FUNCTIONE	comert și servicii	LOCUIRE INDIVIDUALĂ		LOCUIRE SEMICOLECTIVĂ		SPATIU VERDE PUBLIC	-
P.O.T.	30%	30%		30%		10%	-
C.U.T.	1.8 ACD/MP TEREN	0.9 ACD/MP TEREN		1.2 ACD/MP TEREN		0.1 ACD/MP TEREN	-
H max (metri)	17M	10 M		10M		5M	-
RH max (nivel)	-	P+1E+2Er		P+1E-P+1E+2Er		P	-
SPATII VERZI***	30%	1592.70	30%	299.70	30%	298.80	90%
ACCESE/ALEI/PARCARI	-	2123.60	40%	399.60	40%	-	-

* conform măsurători – ridicare topo

** suprafața identificată conform pichetare, se va definitiva în fazele ulterioare de proiectare și va fi cedată gratuit către domeniul public în faza DTAC

*** suprafața de spații verzi se raportează la terenul neafectat de circulația publică din partea sudică a terenului pentru fiecare UTR propus în parte

**** se va amenaja o suprafață de minim 5% spațiu verde public

ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. Maxim = 30% (zona Li)

P.O.T. Maxim = 30% (zona Lsc)

P.O.T. Maxim = 10% (zona Sp)

ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0.9 (zona Li)

C.U.T. maxim = 0.9 (zona Lsc)

C.U.T. maxim = 0.1 (zona Sp)

PLANUL DE ACTIUNE PRIVIND IMPLEMENTAREA VIITOAREI INVESTIȚII

OBIECTIV: Întocmire PUZ locuințe individuale și semicolective, anexe și utilități

BENEFICIAR: Consiliul local al Orașului Bragadiru, Județul Ilfov

INIȚIATORI:

PROIECTANT GENERAL:

Prezentul studiu este întocmit pentru faza P.U.Z și analizează un teren în suprafață totală de **9514 mp** (conform actelor de proprietate, precum și a măsurărilor cadastrale), situat în intravilanul orașului BRAGADIRU, cu deschidere la **Str. Ciocărliei**, în jud. Ilfov nr. cadastral **109856**.

Terenul este liber și neamenajat, fiind înscris în categoria de folosință curți construcții. Se propune realizarea unei parcelări în vederea amplasării construcțiilor. Accesul se va face prin str. Ciocărliei.

Pe teren se propune, o lotizare cu funcțiune rezidențială și servicii complementare, cu clădiri având regimul de înălțime maxim P+1(+Er/M), respectiv:

Suprafețe parcele rezidențiale = min 400mp
- Rh. max. la cornișă= 10,00m

Zona rezidențială va cuprinde 13 de loturi cu suprafețe de minim 400,00 mp, 1 lot spațiu verde public și 1 lot căi de comunicație (cuprinde carosabil, trotuar și spații verzi) de pe întreg ansamblul. Prin proiect se propune cedarea cu titlu gratuit către domeniul public al orașului Bragadiru a suprafeței de teren aferenta circulațiilor respectiv modernizării și extinderii strazii Ciocărliei, Respectiv o suprafață de 2874 mp .

Aliniamentul și alinierea clădirilor în interiorul terenului se vor realiza conform planului de reglementări.

Prin proiect se prevăd 26 locuri de parcare, cel puțin 2 locuri de parcare pentru fiecare lot în parte.

Colectarea deșeurilor rezultate din activitatea de locuire vor fi evacuate într-un container amplasat pe o platformă betonată, prevăzută cu instalație de curățare cu apă, special amenajată în acest sens. Transportul acestora este asigurat periodic, prin grija beneficiarului de către instituțiile specializate. Colectarea deșeurilor se va face pe sortimente (plastic, metal, sticlă, etc.)

Prin propunerile făcute în PUZ se prevede o suprafață de cca. 30% din totalul aferent loturilor cu locuințe individuale pentru spațiu verde.

Planul de acțiune privind implementarea proiectului va fi derulat de către beneficiari ținând cont de următoarele etape:

- efectuarea de operațiuni notariale și cadastrale după aprobarea PUZ (dezlipire parcele, intabulare, trecerea în domeniul public a terenurilor prevăzute prin PUZ);

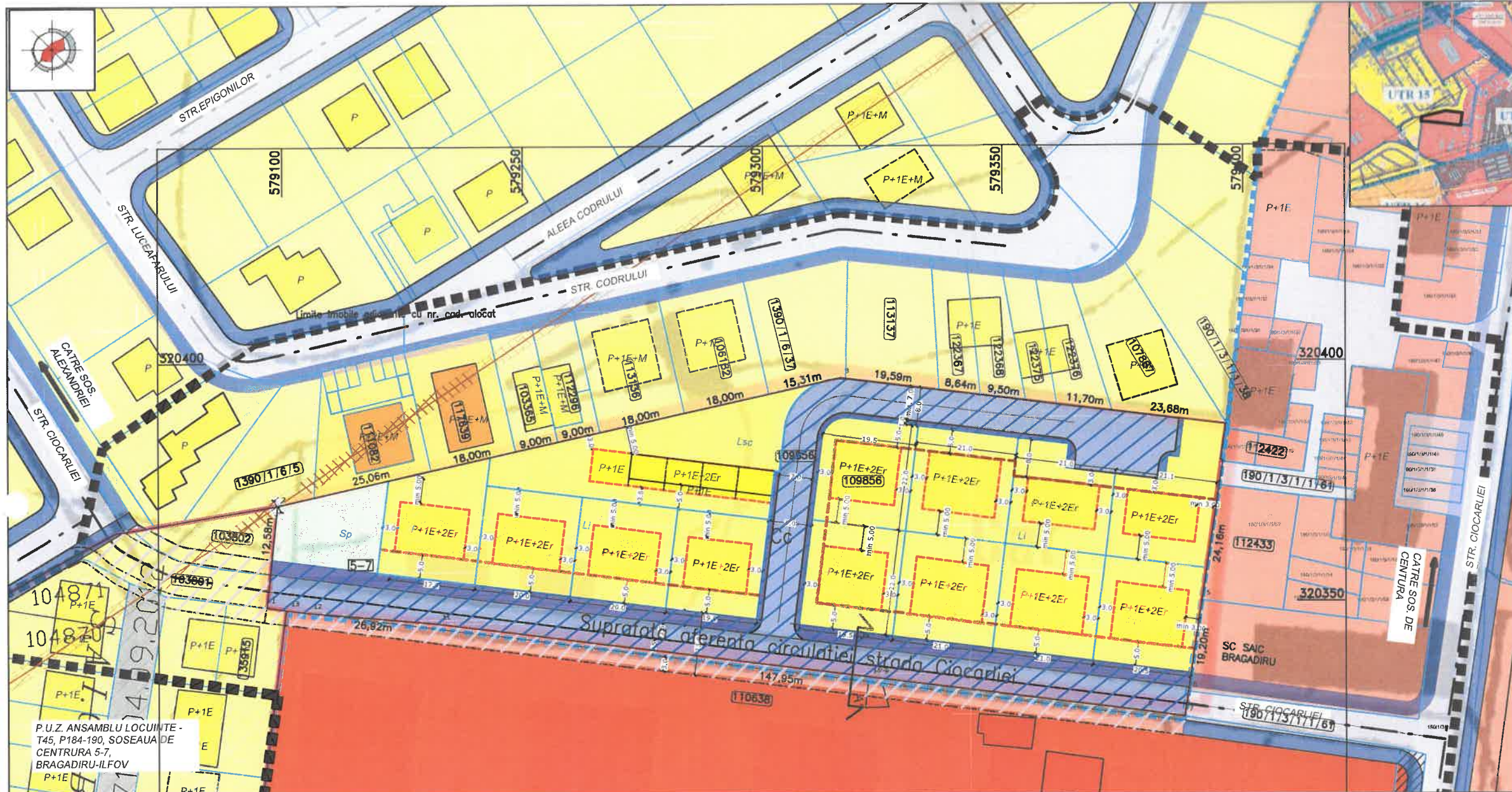
- asigurarea de utilități tehnico-edilitare conform condițiilor impuse de deținătorii de rețele din zonă;
- lucrări de modernizare a drumului;
- obținerea de autorizații de construire și executarea investițiilor propuse.

Costurile legate de realizarea investițiilor vor fi suportate de către beneficiari/investitori.

Nu se preconizează realizarea de lucrări care să fie realizate din fonduri publice pe terenurile proprietate privată.

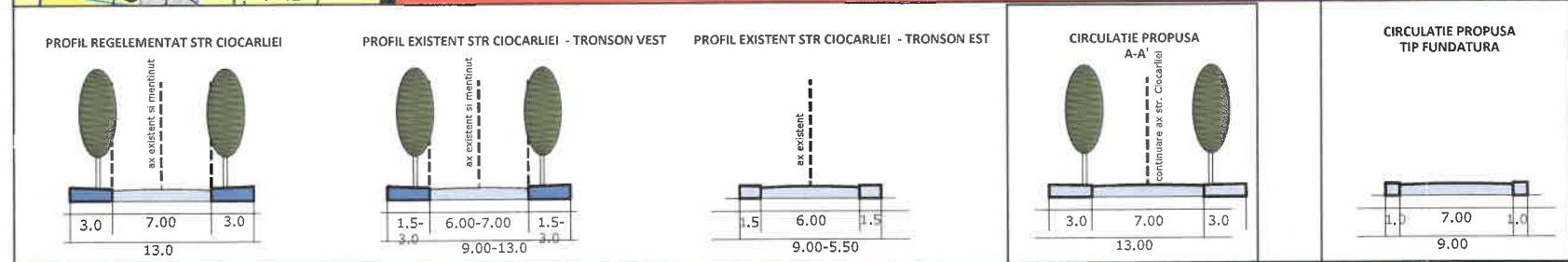
Pentru construire se vor respecta cumulativ condițiile impuse prin PUZ referitoare la: funcțiuni admise, aliniament, retrageri, regim de înălțime, indicatori urbanistici, forma și dimensiunile parcelelor, accese pietonale, spații de manevre auto, înființarea unei trame stradale în concordanță cu strategia locală de dezvoltare, modernizarea actualei rețele de drumuri conform PUZ.

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejmuirile, etc., se vor realiza numai în intravilanul aprobat al certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal.



P.U.Z.
SCARA 1/1000
JUD ILFOV, LOC. BRAGADIRU, Sos. CENTURII nr 5-7 (fosta Sos. Alexandriei nr 77), nr.CF 109856, nr.cad.190/1/2
ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE SI LOCUINTE SEMICOLECTIVE

- LEGENDA**
- LIMITE**
- Limita - terence face obiectul P.U.Z.
 - Limita - zona de studiu P.U.Z.
 - Limita - zone functionale cf PUG
 - Limita documentatii de urbanism din zona
 - Conducta ingropata de irigatii CS2 si zona de protectie aferenta de 1.5 m de-o parte si de alta conductei
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- UTR - IS6
 - UTR - L1
 - UTR - L2
- UTILIZARE TERENURI**
- Locuinte colective
 - Locuinte unifamiliare
 - Depozite
- CIRCULATII**
- Circulatie publica carosabila
 - Circulatie publica pietonala
- PROPOUNERE - REGLEMENTARE URBANISTICA**
- Edificabil maxim propus
 - Aliniere propusa
 - Limite loturi
- PROPOUNERE MOBILARE URBANISTICA**
- Locuinte - Li
 - Spatiu verde public
 - Circulatie carosabila
 - Circulatie pietonala
 - Plantatie de aliniament
 - Teren rezervat extinderii strazii Ciocarliei
 - Posibila legatura/extindere a strazii Ciocarliei



INVENTAR DE COORDONATE PUNCTE CONTUR
Sistem de proiecte Stereografic 1970

Numar Punct	N (m)	E (m)
1	320370.39	579198.92
2	320372.076	579205.482
3	320377.543	579210.92
4	320381.47	579248.49
5	320383.43	579257.27
6	320385.396	579265.052
7	320388.323	579283.619
8	320393.249	579301.186
9	320396.59	579316.13
10	320396.46	579317.194
11	320394.081	579338.638
12	320393.031	579345.216
13	320391.878	579354.642
14	320391.093	579361.06
15	320389.672	579372.669
16	320386.754	579396.517
17	320386.341	579396.227
18	320379.562	579395.181
19	320378.996	579395.588
20	320374.097	579394.038
21	320350.214	579391.182
22	320331.235	579386.277
23	320326.088	579387.489
24	320326.7	579383.5
25	320327.27	579378.98
26	320345.77	579232.19
27	320348.12	579265.37
28	320348.71	579200.7
29	320348.36	579198.56
30	320356.176	579197.383
31	320357.88	579197.59

SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIEI
STRADA CIOCARLIEI
SISTEM DE PROIECTE STEREOGRAFIC 1970

Numar Punct	X(m)	Y(m)
22	579388.277	320331.235
23	579387.489	320326.088
24	579383.500	320326.700
25	579378.980	320327.270
26	579232.190	320345.770
27	579205.370	320348.120
28	579200.700	320348.710
29	579196.660	320349.360
30	579197.363	320356.176
31	579197.590	320357.880
32	579197.729	320359.189
33	579298.496	320346.485
34	579299.490	320346.359
35	579305.455	320345.608
36	579306.447	320345.483
37	579388.868	320335.100

S = 1755.402 mp P = 403.920 m

BILANT TERITORIL PROPU									
CRITERIU	P.U.G. Aprobat prin HCL 95/2015			PROPU PRIN P.U.Z.					
ZONA/SUBZONA/UTR	IS6 SUBZONA PENTRU COMERT SI SERVICII			Subzonă pentru locuire individuala si semi-colectivă cu regim de înălțime mai mic de P+2E+M					
TEREN INITAL (mp)*	9514			9514					
TEREN CEDAT IN VEDEREA EXTINDERII CIRCULATIILOR PUBLICE**	-			2874					
SUPRAFATA DE TEREN CONSTRUIBILA	9514			6640					
ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUA				LI		Lsc		Sp	FUNCTIONI
SUPRAFATA SUBZONA FUNCTIONALA				5309.00		999		332.00	6640.00
FUNCTIONE	comert si servicii			LOCUIRE INDIVIDUALA		LOCUIRE SEMICOLECTIVA		SPATIU VERDE PUBLIC	-
P.O.T.	30%			30%		30%		10%	-
C.U.T.	1.8 ACD/MP TEREN			0.9 ACD/MP TEREN		1.2 ACD/MP TEREN		0.1 ACD/MP TEREN	-
H max (metri)	17M			10 M		10M		5M	-
RH max (nivel)	-			P+1E+2Er		P+1E-P+1E+2Er		P	-
SPATII VERZI***	30%			1592.70	30%	299.70	30%	298.80	90%
ACCES/ALE/PARCARI	-			2123.60	40%	399.60	40%	-	-

* conform masuratori - ridicare topo
** suprafata indentificata conform pictetare, se va definitiva in fazele ulterioare de proiectare si va fi cedata gratuit catre domeniul public in faza DTAC
*** suprafata de spatii verzi se raporteaza la terenul neafectat de circulatia publica din partea sudica a terenului pentru fiecare UTR propus in parte
**** se va amenaja o suprafata de minim 5% spatiu verde public
332 mp



SEF PROIECT	PROIECT: PUZ - JUD ILFOV, LOC. BRAGADIRU, Sos. CENTURII nr 5-7 (fosta Sos. Alexandriei nr 77), nr.CF 109856, nr.cad.190/1/2		FAZA: P.U.Z.
	TITLUL PLANSEI: REGLEMENTARI URBANISTICE		PR. NR: 2/2022
	SCARA 1/1000		DATA: DECEMBRIE 2024
PROIECTAT/ DESENAT			PL. NR: 03