



Nr. 38685 / 27.06.2025

ANUNȚ DEZBATERE PUBLICĂ

Primăria orașului Bragadiru vă invită la dezbaterea publică **Plan Urbanistic Zonal - "INTOCMIRE PUZ – EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFO, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES"** suprafata de 5 802,00mp, identificat cu nr.cad. 141771, strada SOSEAUA CLINCENI, ORASUL BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV

Primaria orașului Bragadiru a demarat etapa de avizare proiect evenimentul având loc în data de **29.07.2025, orele 11⁰⁰**, în incinta Casei de Cultură "Mihai Eminescu" Bragadiru, județul Ilfov.

Orice persoană sau grup interesat de prevederile etapa de avizare proiect sunt invitate să depună propuneri, opinii sau sugestii până la data de **24.07.2025, 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 **29.07.2025, 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 dezbatere 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.



Nr. 38685 / 27.06.2025

ANUNȚ DEZBATERE PUBLICĂ

Primăria orașului Bragadiru vă invită la dezbaterea publică **Plan Urbanistic Zonal - "INTOCMIRE PUZ – EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES"** suprafata de 5 802,00mp, identificat cu nr.cad. 141771, strada SOSEAUA CLINCENI, ORASUL BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV

Primaria orașului Bragadiru a demarat etapa de avizare proiect evenimentul având loc în data de **29.07.2025, orele 11⁰⁰**, în incinta Casei de Cultură "Mihai Eminescu" Bragadiru, județul Ilfov.

Orice persoană sau grup interesat de prevederile etapa de avizare proiect sunt invitate să depună propuneri, opinii sau sugestii până la data de **24.07.2025, 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 **29.07.2025, 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 dezbatere 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
JUDETUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU
URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI



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

PROCES VERBAL DE AFIȘARE

Nr. 38684 / 27.06.2025

Subsemnata, am procedat astăzi 27.06.2025, 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 - "INTOCMIRE PUZ – EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES"** suprafața de 5 802,00mp, identificat cu nr.cad. 141771, strada SOSEAUA CLINCENI, ORASUL BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV :

PIESE SCRISE:

1. Cerere nr. 37659 din 23.06.2025;
2. Cui firma;
3. Imputernicire arhitect
4. Imputernicire
5. C.I. proiectanti;
6. Act de alipire nr.559 din 28 aprilie 2025;
7. Referat de admitere nr. 580491 din 16.12.2024;
8. Plan de amplasament si delimitare – propunere alipire;
9. Incheiere nr. 193321;
10. Extras cf nr.193321 din 28.04.2025;
11. Extras de plan cadastral nr. 580491 din 16.12.2024;
12. Certificat de urbanism nr. 22.08.2024;
13. Memoriu general;

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 27.06.2025 prezentul proces verbal de afișare în două exemplare.



ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU
URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI



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

PROCES VERBAL DE AFIȘARE

Nr. 38684 / 27.06.2025

Subsemnata, am procedat astăzi 27.06.2025, 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 - "INTOCMIRE PUZ – EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES"** suprafata de 5 802,00mp, identificat cu nr.cad. 141771, strada SOSEAUA CLINCENI, ORASUL BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV :

PIESE SCRISE:

1. Cerere nr. 37659 din 23.06.2025;
2. Cui firma;
3. Imputernicire arhitect;
4. Imputernicire;
5. C.I. proiectanti;
6. Act de alipire nr.559 din 28 aprilie 2025;
7. Referat de admitere nr. 580491 din 16.12.2024;
8. Plan de amplasament si delimitare – propunere alipire;
9. Incheiere nr. 193321;
10. Extras cf nr.193321 din 28.04.2025;
11. Extras de plan cadastral nr. 580491 din 16.12.2024;
12. Certificat de urbanism nr. 22.08.2024;
13. Memoriu general;

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 27.06.2025 prezentul proces verbal de afișare în două exemplare.

Domnule Primar,

37659/23.06.2025

Subscrisa **S.C REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMANIA SRL** ,
cu domiciliul în jud.Ilfov,

proprietarul terenului situat în intravilanul ors.Bragadiru ,
nr. Cad. 141771 , în suprafața totală de 5.802,00 mp;

➤ vă rog să îmi eliberați raportul de informare aferent etapei de
elaborare a propunerii finale ,care include toate observatiile
avizatorilor aferent proiectului **“INTOCMIRE PUZ-EDIFICAREA
UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE
SI BRANZETURI PARTER,CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL,
AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA,
RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR,
IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE
POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJRE DRUM
DE ACCES”**, situat in intravilanul ors.Bragadiru , nr.
Cad.141771, în suprafața totală de 5.802,00 mp;

Vă mulțumesc anticipat.

Data:

Solicitant:

DATE DE CONTACT:

Am luat la cunostință că informațiile din cererea depusă și actele anexate la acestea vor fi prelucrate de către Primăria ors. Bragadiru cu respectarea prevederilor Regulamentului(UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.



IMPUTERNICIRE

Subscrisa REWE Projektentwicklung Romania S.R.L., cu sediul in
jud. Ilfov inmatriculata in

prezenta imputernicim pe

, sa ne reprezinte in fata
autoritatilor competente in vederea obtinerii tuturor avizelor si autorizatiilor necesare pentru
"CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY si magazin cu produse alimentare carne si branzeturi, drumuri acces,
alei carosabile si pietonale, spatiu parcare, amenajari exterioare, sistematizare verticala, panouri firma si
publicitate, signalistica, post trafo, bransamente, utilitati si organizare de santier", situat la adresa: Loc.
Bragadiru, sol Clinceni Jud. Ilfov, Nr. Cad. 111149, 104553, 138817, 138860

Mandatarul nu are dreptul de a semna documente care sa antreneze din punct de vedere financiar
societatea REWE Projektentwicklung Romania S.R.L.

Prezenta imputernicire a fost data pentru a fi folosita oriunde va fi necesar.

REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L

.....





IMPUTERNICIRE

Subscrisa REWE Projektentwicklung Romania S.R.L., cu sediul in
jud. Ilfov inmatriculata
inregistrare
prezenta imputernicim pe

sa ne reprezinte in fata autoritatilor competente in
vederea obtinerii tuturor avizelor si autorizatiilor necesare pentru "CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY si
magazin cu produse alimentare carne si branzeturi, drumuri acces, alei carosabile si pietonale, spatiu
parcare, amenajari exterioare, sistematizare verticala, panouri firma si publicitate, signalistica, post trafo,
bransamente, utilitati si organizare de santier", situat la adresa: Loc. Bragadiru, sol Clinceni Jud. Ilfov, Nr.
Cad. 111149, 104553, 138817, 138860

Mandatarul nu are dreptul de a semna documente care sa antreneze din punct de vedere financiar
societatea REWE Projektentwicklung Romania S.R.L.

Prezenta imputernicire a fost data pentru a fi folosita oriunde va fi necesar.

REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L

.....
A blue circular stamp with the text "ALEX COMEA" in the center, surrounded by a decorative border.



**DUPLICAT
ACT DE ALIPIRE**

Societatea **REWE Projektentwicklung Romania S.R.L.**,

de 14.05.2024, cu valabilitate până la data de 03.08.2031, și

din Slovenia, și a pasaportului nr. _____ eliberat la data de _____ de autoritățile din _____,
având cod numeric personal _____, în calitate de proprietară a următoarelor bunuri imobile:

- i) – **Terenul intravilan situat în Localitatea Bragadiru, jud. Ilfov**, în suprafață de 1.928 (unamienouăsutedouăzecișiopt) mp, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral **138860**, înscris în Cartea Funciară nr. **138860** a loc. Bragadiru, jud. Ilfov, dobândit de subscrisa prin cumpărare de la numiții _____ în baza Contractului de vânzare autentificat sub nr. 926 din 29.05.2024 de notarul public _____ în nr. **138860** a localității a **Bragadiru, jud. Ilfov**, prin Încheierea nr. 236229/04.06.2024 emisă de OCPI Ilfov - BCPI Buftea („Terenul 1”),
- ii) – **Terenul intravilan situat în Localitatea Bragadiru, jud. Ilfov**, în suprafață de 373 (treisuteșaptezeceșitrei) mp, având categoria de folosință "curți construcții", identificat cu număr cadastral **138817** înscris în Cartea Funciară nr. **138817** a loc. Bragadiru, jud. Ilfov, dobândit de subscrisa prin cumpărare de la _____, în baza Contractului de vânzare autentificat sub nr. 927 din 29.05.2024 de notarul public _____ de proprietate a fost intabulat în Cartea Funciară nr. **138817** a localității a **Bragadiru, jud. Ilfov**, prin Încheierea nr. 236229/04.06.2024 emisă de OCPI Ilfov - BCPI Buftea („Terenul 2”),
- iii) – **Terenul intravilan situat în Localitatea Bragadiru, jud. Ilfov**, în suprafață de 1.750 (unamieșaptesutecincizeci) mp, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral **104553** înscris în Cartea Funciară nr. **104553** a loc. Bragadiru, jud. Ilfov, dobândit de subscrisa prin cumpărare de la societatea **S.R.L.**, în baza Contractului de vânzare autentificat sub nr. 927 din 29.05.2024 de notarul public _____ jud. Ilfov, dreptul de proprietate a fost intabulat în Cartea Funciară nr. **104553** a localității a **Bragadiru, jud. Ilfov**, prin Încheierea nr. 236231/04.06.2024 emisă de OCPI Ilfov - BCPI Buftea („Terenul 3”),
- iv) – **Terenul intravilan situat în Localitatea Bragadiru, jud. Ilfov**, în suprafață de 1.751 (unamieșaptesutecincizeci) mp, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral **111149** înscris în Cartea Funciară nr. **111149** a loc. Bragadiru, jud. Ilfov, dobândit de subscrisa prin cumpărare de la societatea **S.R.L.**, în baza Contractului de vânzare autentificat sub nr. 927 din 29.05.2024 de notarul public _____ jud. Ilfov, dreptul de proprietate a fost intabulat în Cartea Funciară nr. **111149** a localității a **Bragadiru, jud. Ilfov**, prin Încheierea nr. 236230/04.06.2024 emisă de OCPI Ilfov - BCPI Buftea („Terenul 4”),

În vederea înscrierii dreptului de proprietate într-o singură carte funciară, în conformitate cu Planul de Amplasament și Delimitare al Imobilului cu Propunere de Alipire, întocmit de expertul autorizat ing. _____, în baza Referatului de admitere (Alipire imobile) înregistrat sub numărul 580491/16.12.2024, avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Biroul de Cadastru și Publicitate _____ am hotărât **alipirea acestor imobile.**

Subscrisa **Rewe Projektentwicklung Romania S.R.L.**, reprezentată de _____ în calitate de administratori, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând dispozițiile art.

326 Cod penal privind falsul în declarații, că societatea este singura proprietară deplină a imobilelor descrise mai sus, nu le-a înstrăinat, nu le-a pus garanție și nici nu formează obiectul vreunui litigiu civil sau de altă natură, aflându-se în mod continuu și netulburat în proprietatea și posesia societății de la dobândire și până în prezent. Declarăm sub sancțiunea prevăzută de Codul penal privind falsul în declarații că nu există niciun impediment cunoscut de noi care să ne împiedice să încheiem prezentul act. De asemenea, declarăm că loturile menționate mai sus nu formează obiectul niciunui litigiu cu privire la dreptul de proprietate sau posesie asupra imobilelor, ori revendicare în baza Legii nr. 10/2001, sau în baza altor legi speciale, sunt libere de orice sarcini sau dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, precum și de drepturi de creanță, cu excepția: i) dreptului de ipoteca legală în valoare de 267.306 euro înscris în favoarea societății , în calitate de vânzătoare, pentru restul de preț al vânzării, datorat în baza contractului de vânzare autenticat sub nr. 927/29.05.2024 de notarul public ; ii) dreptului de ipoteca legală în valoare de 306.552 euro înscris în favoarea numiților , în calitate de vânzătoare, pentru restul de preț al vânzării, datorat în baza contractului de vânzare autenticat sub nr. 926/29.05.2024 de notarul public ; **în acest sens, a fost obținut acordul creditorilor pentru alipire, astfel cum rezultă din Declarațiile autentificate sub nr. 1860/11.10.2024 și 1861/11.10.2024, ambele de** astfel cum rezultă din extrasele de carte funciară nr. 182609, nr. 182610, nr. 182611 și 182608, toate din data de 17.04.2025, emise de OCPI Ilfov - BCPI Buftea.

Impozitele și taxele, de orice natură aferente imobilului, datorate statului sunt achitate la zi, astfel cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului de stat pentru persoane juridice nr. 4033 emis la data de 15.04.2025 de Primăria oraș Bragadiru, jud. Ilfov.

În vederea alipirii terenurilor descrise mai sus, Primăria Bragadiru, jud. Ilfov, a emis **Certificatul de Urbanism nr. 1296 din 25.11.2024, emis în scopul "ALIPIRE PATRU IMOBILE IDENTIFICATE PRIN C.F. 138817, 138860, 104553 ȘI 111149"**, în care este specificat regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor.

În conformitate cu Planul de Amplasament si Delimitare al Imobilului cu Propunere de Alipire, întocmit de expertul autorizat ing. în baza Referatului de admitere (Alipire imobile) înregistrat sub numărul 580491/16.12.2024, avizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Ilfov, Biroul De Cadastru Și Publicitate Imobiliară Buftea, prin Inspector

*, ca urmare a comasării celor patru imobile rezultă **imobilul situat în Loc. Bragadiru, Șos. Clinceni nr. 3,8, jud Ilfov, format din teren în suprafață de 5.802 (cincimiioptsutedoi) mp, din care suprafața de 373 mp având categoria de folosință "curți – construcții", iar suprafața de 5.429 mp având categoria de folosință "arabil", identificat cadastral sub nr. 141771, având laturile si vecinătăți descrise în planul de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de alipire menționat mai sus.***

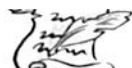
În conformitate cu prevederile Regulamentului UE 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor noastre cu caracter personal și libera circulație a acestor date, noi, declarăm că am luat cunoștință despre prelucrarea datelor noastre cu caracter personal de către Biroul Notarial și ne exprimăm consimțământul în mod liber, expres și neechivoc cu privire la această prelucrare în vederea întocmirii actului notarial și în scopul executării prezentului contract și pentru îndeplinirea obligațiilor părților din domeniul fiscal, și suntem de acord cu prelucrarea lor, și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele noastre personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege la cererea acestora, inclusiv a prevederilor Legii nr. 129/11.07.2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative. Scopul colectării datelor îl constituie instrumentarea actului/procedurii notariale potrivit cererii. Aceste informații vor putea fi introduse de notarul public în baza sa de date sub orice formă materială (pe suport de hârtie) și electronică. Menționăm că ni s-a adus la cunoștință că refuzul furnizării acestor date determină imposibilitatea inițierii sau, după caz, finalizării actului sau procedurii notariale.

Subsemnații în calitate de administratori ai Societății REWE Projektentwicklung Romania S.R.L., declarăm că am citit prezentul act, suntem de acord întru totul cu conținutul acestuia și solicităm intabularea imobilului rezultat în urma alipirii conform prezentului act, în Cartea Funciară nr. **141771** a localității Bragadiru, jud. Ilfov.

Subsemnații în calitate de administratori ai Societății REWE Projektentwicklung Romania S.R.L., declarăm că, înainte de semnarea actului, am citit conținutul acestuia și, constatând că el corespunde voinței noastre, îl semnăm și solicităm autentificarea lui, asumându-ne întreaga răspundere că declarațiile inserate în conținutul actului sunt reale, astfel

închis, în caz de litigiu, notarul public ce a efectuat autentificarea actului, va fi exonerat de răspundere în condițiile art. 1258 Cod Civil, coroborat cu prevederile art. 1355 alin. 2 Cod Civil (imprudență sau neglijență). Totodată, declarăm că orice completare sau modificare a prezentului contract se va face doar în scris în forma unui act autentic.

Redactat, procesat și autentificat de Biroul Individual Notarial _____, cu sediul în _____, jud. Ilfov, într-un singur exemplar original și 4 (patru) duplicate din care 1 (unul) se pastrează în arhiva Biroului Notarial, alături de actul autentic și unul se transmite Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea.



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 559

Anul **2025**, luna **Aprilie**, ziua **28**

În fața mea, _____, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:
_____, născut la data de _____, domiciliat în
_____, nr. _____, etaj _____, apartament _____,
41,
_____, cu reședința permanentă

ambii în calitate de administratori ai Societății **REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.**, persoană juridică română cu

înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J23/4103/2015, având codul unic de înregistrare 16128066, atribut fiscal RO, care, după citirea actului, a declarat că a înțeles conținutul, ca cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea lui și a semnat unicul exemplar, precum și Anexa.

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

S-a perceput onorariul de 1.000 lei + 190 lei TVA, achitat cu factura nr. 464/2025.

S-a încasat taxă A.N.C.P.I în sumă de 300 lei, achitat conform OP/2025.

**Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare de
astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță prob**

_____, notar public,



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea
Adresa: LOC: BUCURESTI, SOS. PAVEL D. KISELEFF NR. 34, SECTOR 1, TEL:
021/2246085; 021/2246082 FAX: 021/2246084; 021/2246156

Nr.cerere	580491
Ziua	16
Luna	12
Anul	2024

REFERAT DE ADMITERE

(Alinire imobile)

Domnului/
Domiciliul

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **580491** din data **16-12-2024**, vă informăm:

Imobilele:

- 1) **104553** situat în Loc. Bragadiru, Sos CLINCENI, Nr. 8, Jud. Ilfov, UAT Bragadiru având suprafața măsurată 1750 mp;
- 2) **111149** situat în Loc. Bragadiru, Jud. Ilfov, UAT Bragadiru având suprafața măsurată 1751 mp;
- 3) **138817** situat în Loc. Bragadiru, Sos CLINCENI, Nr. 3, Jud. Ilfov, UAT Bragadiru având suprafața măsurată 373 mp;
- 4) **138860** situat în Loc. Bragadiru, Sos CLINCENI, Nr. 8, Jud. Ilfov, UAT Bragadiru având suprafața măsurată 1928 mp;

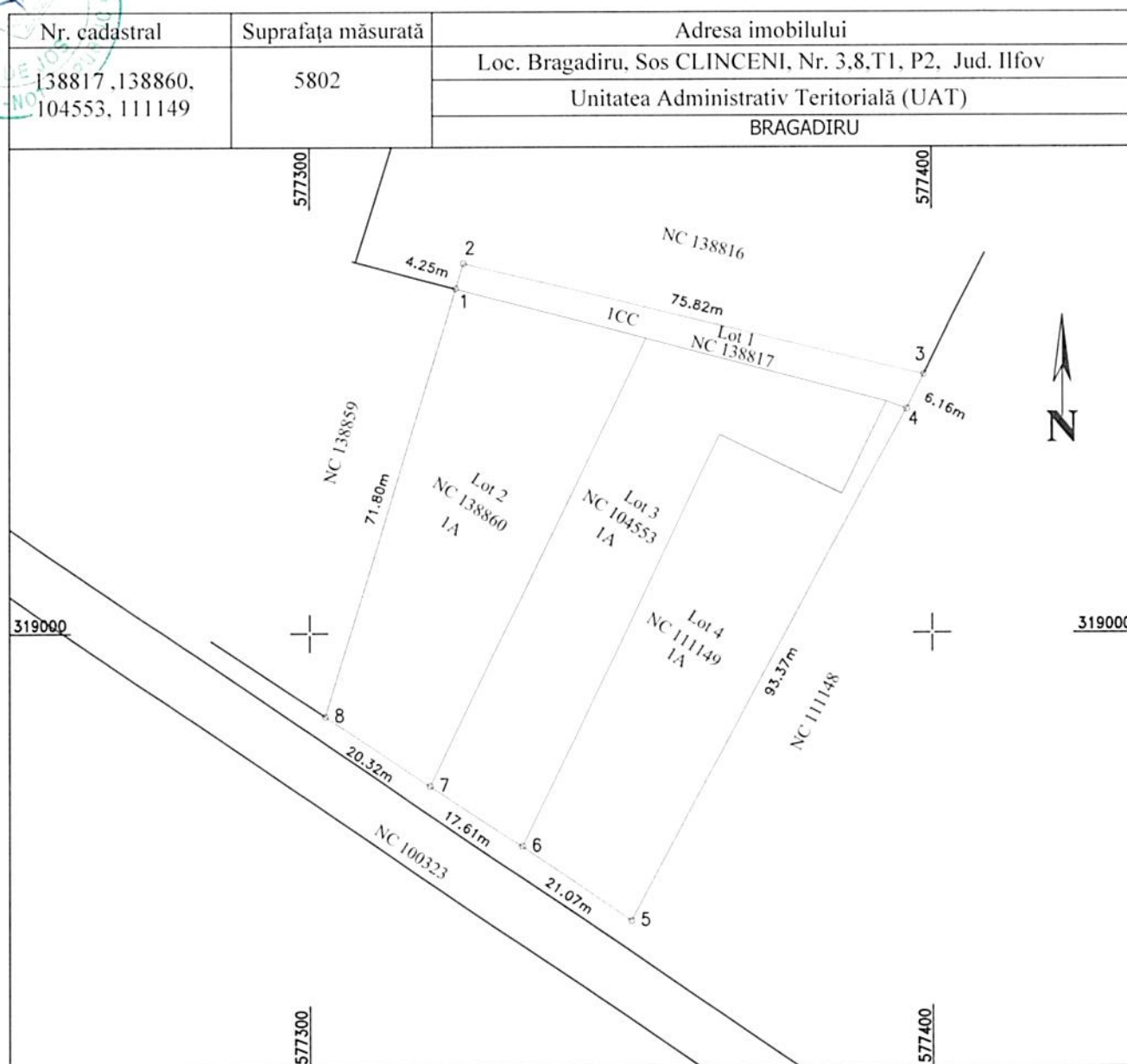
Au fost alipite, rezultând imobilul cu numărul cadastral 141771, situat în Loc. Bragadiru, Sos CLINCENI, Nr. 3,8, Jud. Ilfov, UAT Bragadiru având suprafața măsurată 5802 mp

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ILFOV la data: 18-12-2024.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNERE DE ALIPIRE

Scara 1:1000



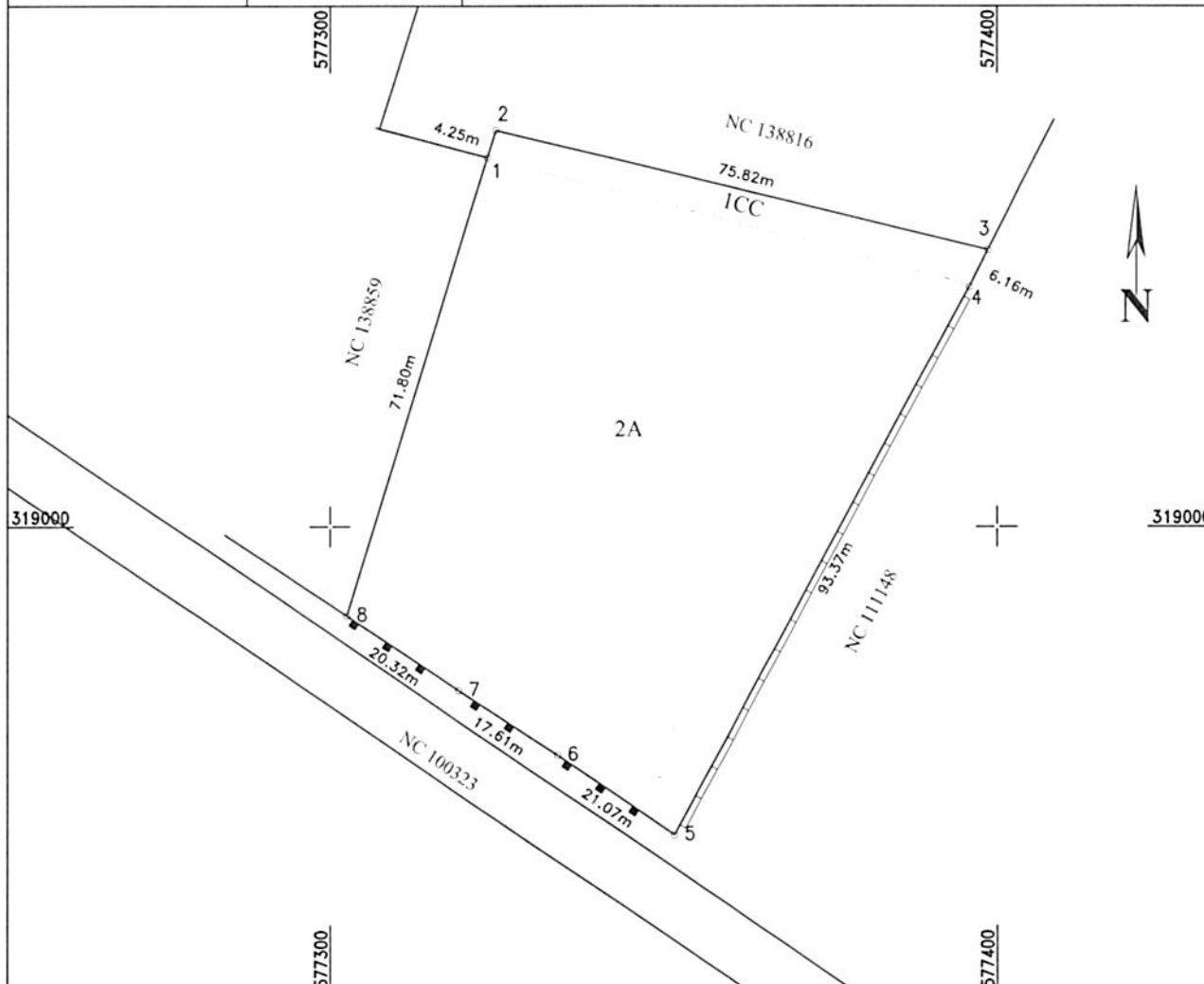
A. Date referitoare la teren

Situația actuală (înainte de alipire)				Situația viitoare (după alipire)			
Nr. cadastral	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Descrierea imobilului
138817	CC	373	Lot 1	141771	CC+A	5802	Teren împrejmuit partial
138860	A	1928	Lot 2				
104553	A	1750	Lot 3				
111149	A	1751	Lot 4				
Total		5802		Total		5802	
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren Semnătura Data 12.2024				Inspector Confirm atribuirea numărului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciara			

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:1000

Anexa nr. 16

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
141771	5802	Loc. Bragadiru, Sos CLINCENI, Nr. 3,8,T1, P2, Jud. Ilfov
		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		BRAGADIRU



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mentuni
1	CC	373	Teren împrejmuit astfel: N - neimprejmuit, la E - intre punctele 3-4 neimprejmuit, intre punctele 4-5 gard din beton, la S - gard metalic, la V - neimprejmuit
2	A	5429	
Total		5802	

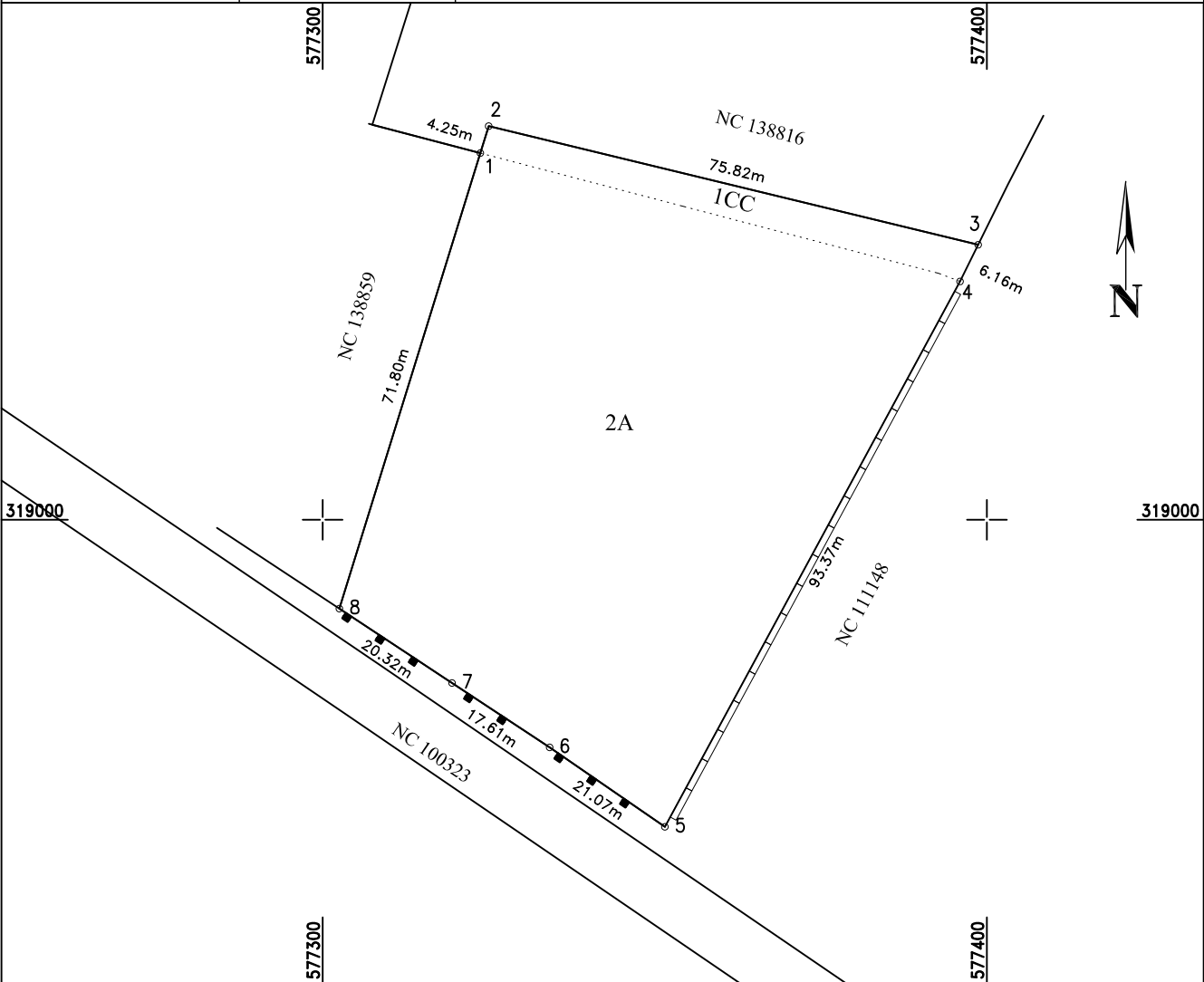
B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mentuni

Suprafața totală măsurată a imobilului = 5802 mp
Suprafața imobilului din act = 5802 mp

		Inspector	obilului în
		C	
		de și	
		1	

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
141771	5802	Loc. Bragadiru, Sos CLINCENI, Nr. 3,8,T1, P2, Jud. Ilfov
		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		BRAGADIRU



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mentuni
1	CC	373	Teren împrejmuit astfel: N - neimprejmuit, la E - intre punctele 3-4 neimprejmuit, intre punctele 4-5 gard din beton, la S - gard metalic, la V - neimprejmuit
2	A	5429	
Total		5802	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mentuni
Suprafața totală măsurată a imobilului = 5802 mp			
Suprafața imobilului din act = 5802 mp			
			Inspector

VASILIU-CRAVELOS
CIPRIAN-ALEXANDRU
2024.12.16
10:17:08 +02'00'

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Semnătura
Data 12.2024

Inspector
Confirm atribuirea numărului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

Livia Filofteia
Oprisan
Tudor
Semnat digital de
Livia Filofteia
Oprisan Tudor
Data: 2024.12.18
11:54:59 +02'00'



100188815723



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

Dosarul nr. 193321 / 28-04-2025

INCHEIERE Nr. 193321**Registrat****Asistent:**

Asupra cererii introduse de REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL privind
Dezmembrare/Comasare in cartea funciara. in baza:

-Act Notarial nr.559/28-04-2025 emis de

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.
7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 300 lei, cu
documentul de plata:

-Chitanta externa nr.535672/28-04-2025 in suma de 300

pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 104553, inscris in cartea funciara 104553 UAT Bragadiru avand
proprietarii: REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL in cota de 1/1 de sub B.8;

- imobilul cu nr. cadastral 739/2, inscris in cartea funciara 111149 UAT Bragadiru avand
proprietarii: REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL in cota de 1/1 de sub B.6;

- imobilul cu nr. cadastral 138860, inscris in cartea funciara 138860 UAT Bragadiru avand
proprietarii: REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL in cota de 1/1 de sub B.6;

- imobilul cu nr. cadastral 138817, inscris in cartea funciara 138817 UAT Bragadiru avand
proprietarii: REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL in cota de 1/1 de sub B.4;

- Se infiinteaza cf. 141771 a imobilului cu nr. cad. 141771/Bragadiru ca urmare a alipirii
urmatoarelor 4 imobile:

-- nr.cad.104553\cf.104553;

-- nr.cad.111149\cf.111149;

-- nr.cad.138860\cf.138860;

-- nr.cad.138817\cf.138817;

asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 141771 UAT Bragadiru;

- Se sisteaza cartea funciara 104553 a imobilului cu numarul cadastral 104553/Bragadiru ca
urmare a alipirii acestuia in imobilul 141771/Bragadiru asupra A.1 sub B.9 din cartea funciara
104553 UAT Bragadiru;

- Se sisteaza cartea funciara 111149 a imobilului cu numarul cadastral 111149/Bragadiru ca
urmare a alipirii acestuia in imobilul 141771/Bragadiru asupra A.1 sub B.7 din cartea funciara
111149 UAT Bragadiru;

- Se sisteaza cartea funciara 138860 a imobilului cu numarul cadastral 138860/Bragadiru ca
urmare a alipirii acestuia in imobilul 141771/Bragadiru asupra A.1 sub B.7 din cartea funciara
138860 UAT Bragadiru;

- Se sisteaza cartea funciara 138817 a imobilului cu numarul cadastral 138817/Bragadiru ca
urmare a alipirii acestuia in imobilul 141771/Bragadiru asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara
138817 UAT Bragadiru;

Prezenta se va comunica părților:

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buftea, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

29-04-2025

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 141771 Bragadiru

Nr. cerere	193321
Ziua	28
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
100188815723



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Ilfov, UAT Bragadiru, Loc. Bragadiru, Sos CLINCENI, Nr. 3,8

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	141771	5.802	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
193321 / 28/04/2025		
Act Notarial nr. 559, din 28/04/2025 emis de ;		
B1	Se infiinteaza cf. 141771 a imobilului cu nr. cad. 141771/Bragadiru ca urmare a alipirii urmatoarelor 4 imobile: ~~ nr.cad.104553\cf.104553; ~~ nr.cad.111149\cf.111149; ~~ nr.cad.138860\cf.138860; ~~ nr.cad.138817\cf.138817;	A1
Act Notarial nr. 927, din 29/05/2024 emis de		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CIF:; OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 104553/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 236231 din 04/06/2024;	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) , CIF:; OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 111149/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 236230 din 04/06/2024;	A1
Act Notarial nr. 926, din 29/05/2024 emis de		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) , CIF:; OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 138860/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 236229 din 04/06/2024;	A1
Act Notarial nr. 927, din 29/05/2024 emis de		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) , CIF:; OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 138817/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 236232 din 04/06/2024;	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
193321 / 28/04/2025		
Act Notarial nr. 927, din 29/05/2024 emis de		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: , pret neachitat 1) , CIF:; OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 104553/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 236231 din 04/06/2024;	A1
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: , pret neachitat	A1

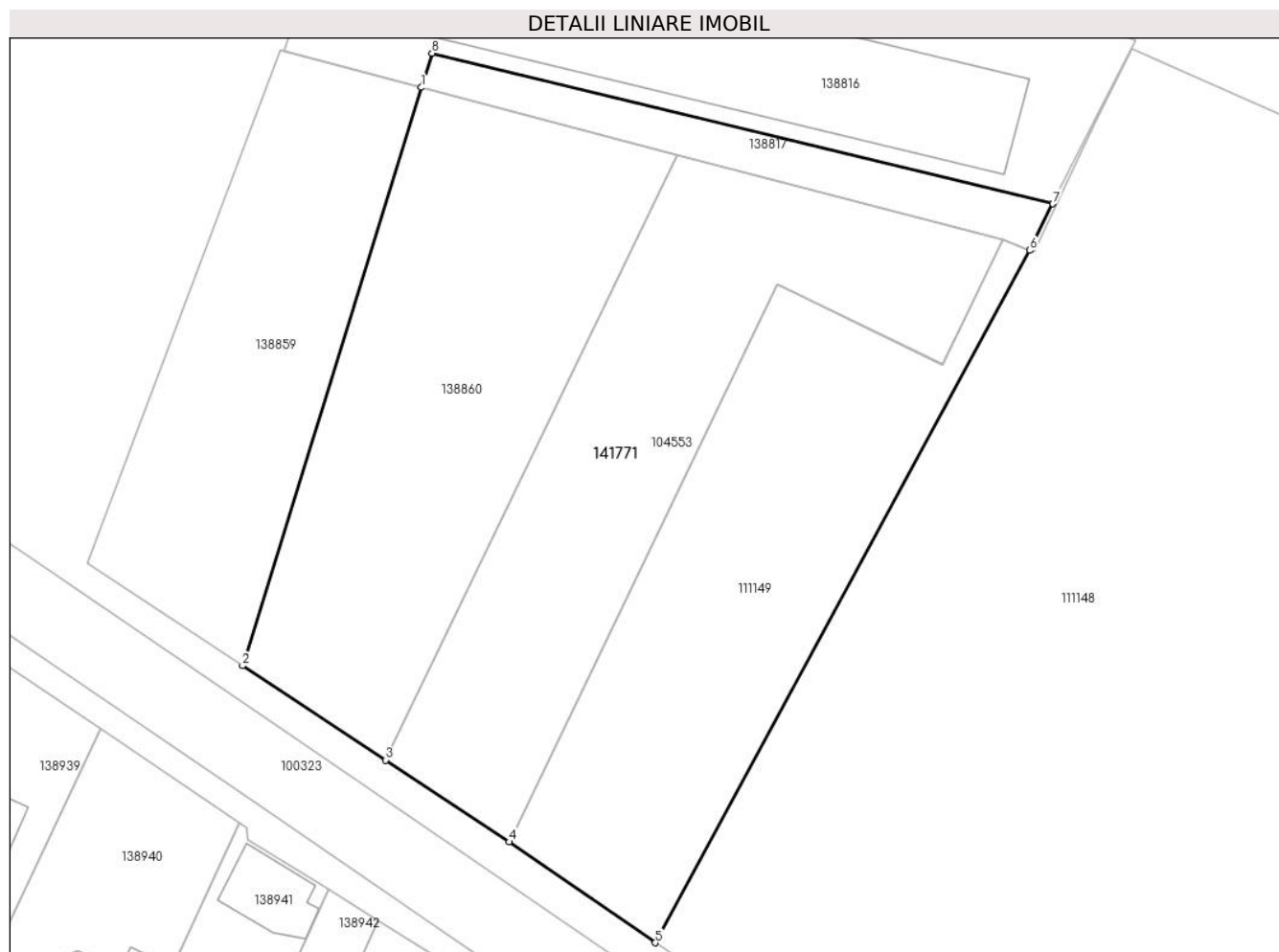
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
	1) _____, CIF:9813970 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 111149/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 236230 din 04/06/2024;	
Act Notarial nr. 926, din 29/05/2024 emis de _____		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:306552 EUR reprezentand rest de pret	A1
	1) 2) OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 138860/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 236229 din 04/06/2024;	
Act Notarial nr. 927, din 29/05/2024 emis de _____		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoar _____ JR , pret neachitat	A1
	1) OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 138817/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 236232 din 04/06/2024;	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
141771	5.802	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	373	1	2	-	Teren împrejmuit astfel: N - neimprejmuit, la E - între punctele 3-4 neimprejmuit, între punctele 4-5 gard din beton, la S - gard metalic, la V - neimprejmuit
2	arabil	DA	5.429	1	2	-	Teren împrejmuit astfel: N - neimprejmuit, la E - între punctele 3-4 neimprejmuit, între punctele 4-5 gard din beton, la S - gard metalic, la V - neimprejmuit

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	71.796

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	20.319
3	4	17.61
4	5	21.074
5	6	93.369
6	7	6.159
7	8	75.822
8	1	4.246

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 300 RON, -Chitanta externa nr.535672/28-04-2025 în suma de 300, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

28-04-2025

Data eliberării,

__/__/__

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>

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1137 / 2025

Întocmit astăzi, **03/06/2025**, privind cererea **244411** din **27/05/2025**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar:

L

2. Executant:

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Ridicare topografica

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	
907	22.08.2024	act administrativ	
15	27.05.2025	inscris sub semnatura privata	
23	27.05.2025	inscris sub semnatura privata	
-	27.05.2025	inscris sub semnatura privata	
-	27.05.2025	inscris sub semnatura privata	

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1137 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Planul topografic, realizat pentru numărul cadastral 141771, suprafața de 5802 mp, UAT Bragadiru, jud. Ilfov, respectă prevederile Ordinului 600/2023, referitor la întocmirea documentațiilor de specialitate. Răspunderea pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren, revine persoanei fizice autorizate.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
141771	Avertizare	Receptia 244411/27.05.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 141771 pe o suprafata de 5802 mp!
-	Avertizare	Receptia 244411/27.05.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 179221

Lucrarea este declarată **Admisă**



LEGENDA

Limita teren studiat

Limita cadastrale

As drum

Gard metalic

Gard de beton

Gard din lemn

Spatiu verde

Construcții vecine

Platforma betonata

Vana gaze

Stalp beton

Stalp iluminat

Camin telecomunicatii

Camin vizitare canalizare

Camin geiger

Acces

Inventar de coordonate - NC 141771

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi lataturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
T1	319055.208	577323.738	4.25
T2	319059.264	577324.993	75.82
T3	319041.404	577398.681	6.16
T4	319035.881	577395.956	93.37
T5	318953.765	577351.519	21.07
T6	318965.724	577334.167	17.61
T7	318975.426	577319.471	20.32
T8	318986.621	577302.514	71.80

S=5802 mp P=310.39m

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE

Nr. de înregistrare 24411/2025

Recept

"Prez

IMOBILIARA ILFOV

il verbal de receptie nr. 1137 data 03.06.2025"

Elena Cretu

Digitally signed by Elena Cretu Date: 2025.06.03 14:57:38 +03'00'

VASILIU-CRAVELOS CIPRIAN-ALEXANDRU

2025.05.27 10:46:36 +03'00'

VASILIU-CRAVELOS CIPRIAN-ALEXANDRU

RO-MB-F 0578

Sistem de proiectie : Stereografic 1970

Plan de referință-Marea Neagră 1975

Echidistanța curbilor de nivel 0.1 m

REDUCARE TOPOGRAFICA - In scopul Interier, elaborarii 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 urbanismului in vederea edictarii autorizatiei de construire pentru edificarea unui Magazin Primar si magazin cu produse din carne si branzeturii panter, cai de accesa auto si pastoral, amenajari exterioare, sistematizare verticala, scolare pe fatada si parcare, totem publicitar, imprimare, bransamente la utilitati, montare post trafu, organizarea de sanitar, amenajare drum de acces

PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA
TERITORIULUI
Nr.38429 din 22.06.2024

ROMÂNIA

Județul ILFOV

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 907 din 22.06.2024

În scopul: aprobarea avizului prealabil de oportunitate privind inițierea și elaborarea documentației PUZ în vederea edificării ulterioare a unui Magazin Penny și magazin cu produse din carne și branzeturi parter, căi de acces auto și pitetonal, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și parcare, totem publicitar, împrejmuire, bransamente la utilități, montare post trafo, organizare de șantier, amenajare drum de acces.

Ca urmare a cererii adresate de ¹

cu domiciliul ²⁾ în județul ILFOV municipiul orașul
sediu
satul
strada
telefon / fax e-mail
înregistrată la nr. 38429 din 15.07.2024.

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul ILFOV
municipiul
orașul BRAGADIRU satul sectorul
comuna
cod poștal strada șos. CLINCENI nr. bl. sc. et. ap.

sau identificat prin ³⁾ NR. CAD. 111149, 104553, 138817 și 138860
NR. CF. 111149, 104553, 138817 și 138860

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

în 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 1.751 mp cu număr cadastral 111149 înscris în CF nr.111149, terenul în suprafață de 1.750 mp cu număr cadastral 104553 înscris în CF nr.104553, terenul în suprafață de 373 mp cu număr cadastral 138817 înscris în CF nr.138817 și terenul în suprafață de 1.928 mp cu număr cadastral 138860 înscris în CF nr.138860 sunt în proprietatea conform extrase de carte funciară nr.293764/12.07.2024, 293762/12.07.2024, 393761/12.07.2024 și 293763/12.07.2024 eliberate de O.C.P.I. Ilfov. În baza actului notarial nr. 927/29.05.2024 emis de se notează intabulare, drept de ipotecă legală, val.267306 Eur. preț neachitat în favoarea În baza actului notarial nr.926/29.05.2024 emis de intabulare, drept de ipotecă legală, val.306552 Euro rep. Rest de preț în favoarea Imobilul nu figurează în lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul Ministrului Culturii nr.2828/2015.

3. REGIMUL TEHNIC : IS - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII; UTR 12

IS6 – SUBZONĂ PENTRU COMERȚ ȘI SERVICII; Utilizări admise: Comerț alimentar și nealimentar; Magazine generale și supermarketuri și hipermarketuri; Piețe agroalimentare; Alimentare publică; Servicii; Clădin 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 noxele 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 comișă; 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 de calcanale 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 de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streașină/comișă, 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 comișă, 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 comișă, 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 comișă 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 luminaarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală; dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile destinate activităților permanente; **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 (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: alee carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleele 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 suplimentari; pentru suprafețe comerciale mai mari de 250 mp utili numărul calculat de locuri de parcare se suplimentează cu 20%; Pentru restaurante va fi prevăzută câte un loc de parcare la 4 locuri la masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garaj pentru autovehiculelor 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 împrejmuit; -Clădirile de cultura 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** - 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 funcțiilor 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 panta de cel mult 45 grade; Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strâlcuitoare 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 rețelor publice de apă-canal în întreaga localitate, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apelor Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelor 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 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 nedispuind 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 documentatiei P.U.Z. se va face în baza Avizului prealabil de oportunitate aprobat de Primarul orașului Bragadiru.
Dupa aprobarea documentatiei de urbanism P.U.Z. se va depune documentatia pt obtinerea autorizatiei de construire.

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

OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE PENTRU : aprobarea avizului prealabil de oportunitate privind inițierea și elaborarea documentatiei P.U.Z. în vederea edificării ulterioare a unui Magazin Penny și magazin cu produse din carne și branzeturi parter, căi de acces auto și pietonal, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și parcare, totem publicitar, împrejmuire, bransamente la utilități, montare post trafa, organizare de șantier, amenajare drum de acces.

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 :

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

În aceste condiții:

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Achitat taxa de : 68,00lei conform chitanței nr. 0016118/15.07.2024.

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

(numele, prenumele și
semnătura)

Conducătorul autorității administrației publice emitente ***),

(Funcția, numele, prenumele și
semnătura)

L.S.

Arhitect - sef *****)

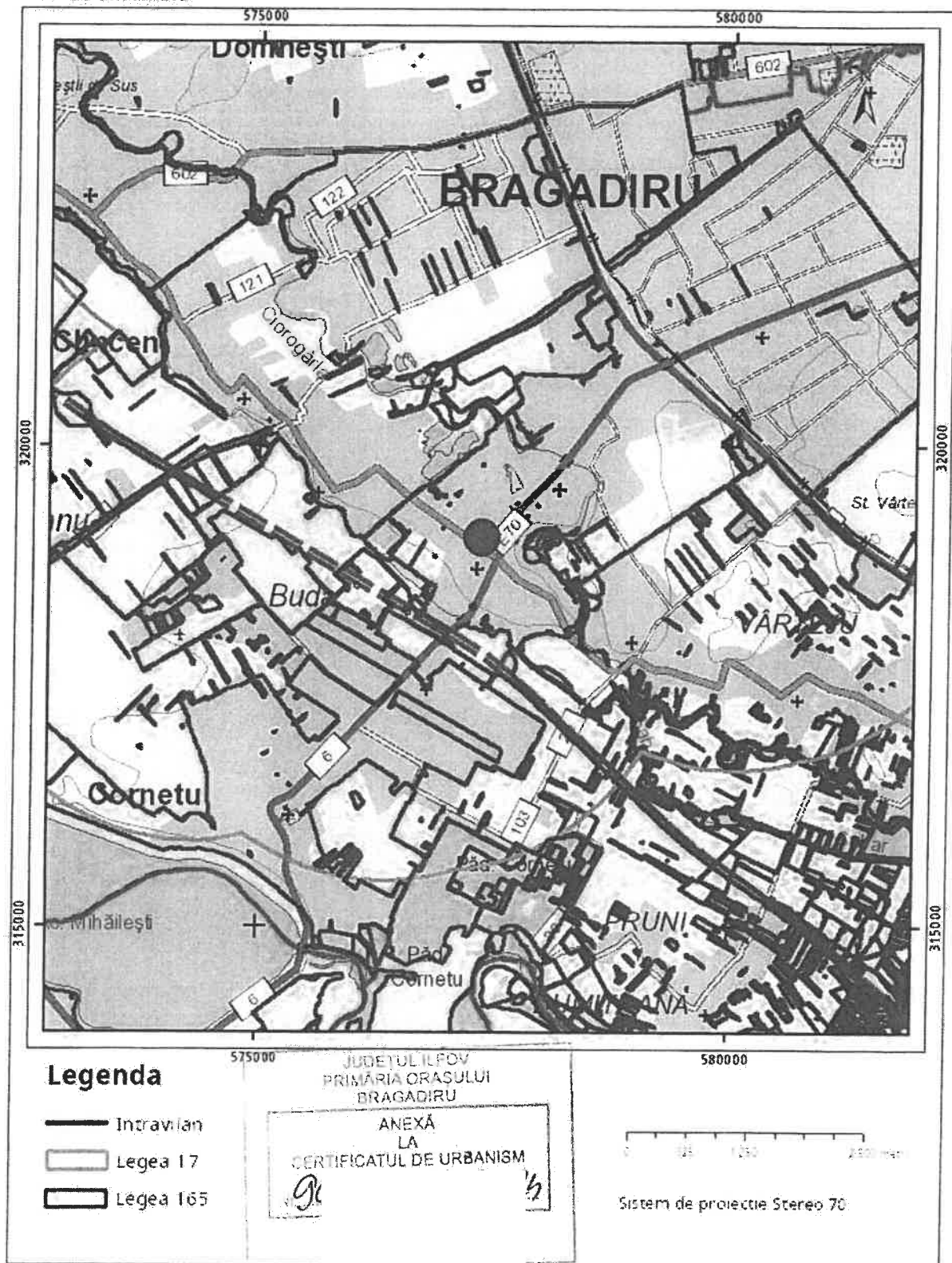
(numele, prenumele și
semnătura)

Data prelungirii valabilității :

Achitat taxa delei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 24-11-2023
Data și ora generării: 12-07-2024 09:40

Cod verificare



100170435723

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 104553, UAT Bragadiru / ILFOV, Loc.
Bragadiru, Sos. Clinceni, Nr. 8

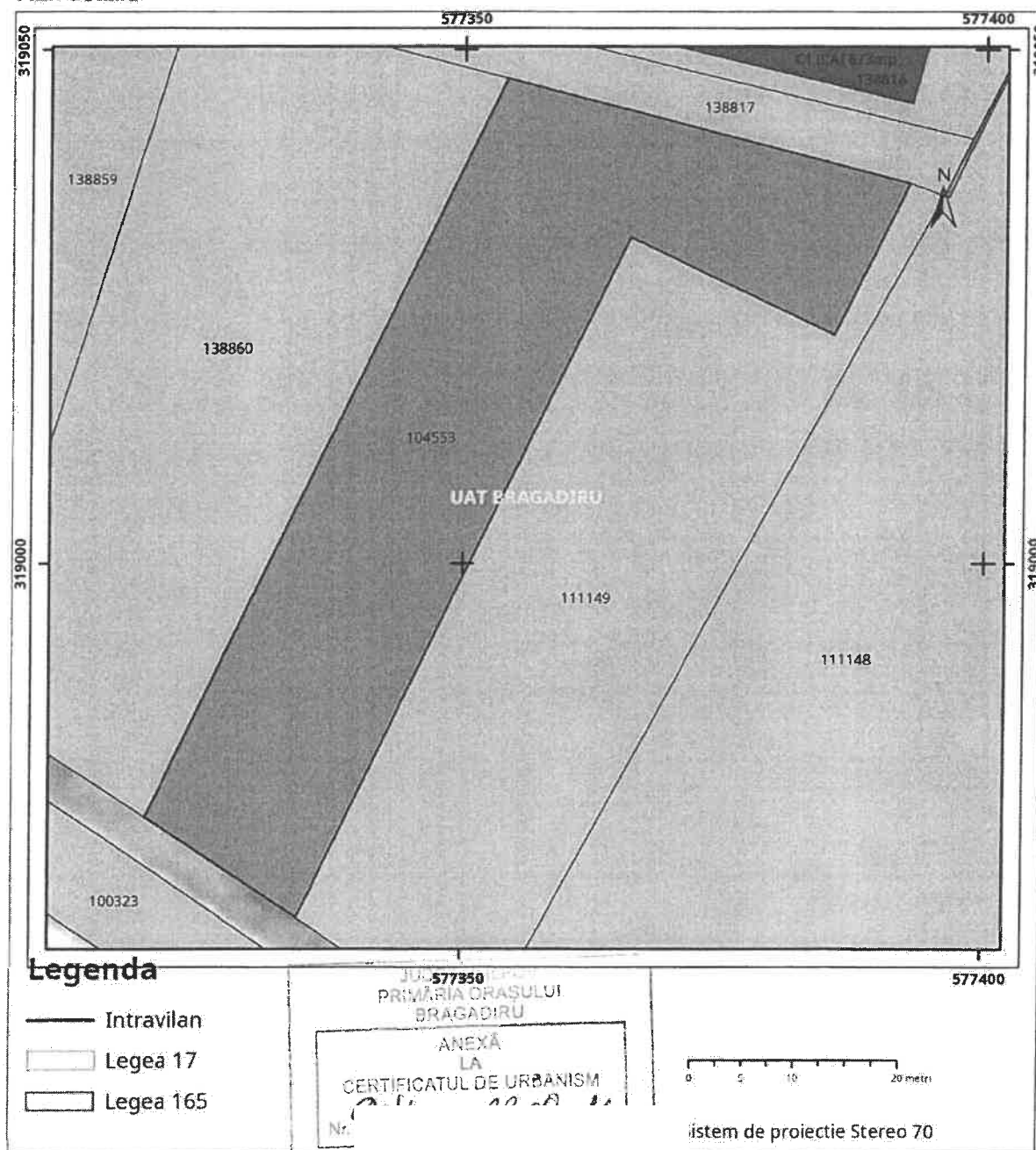
Nr.cerere	293803
Ziua	12
Luna	07
Anul	2024

Teren: 1.750 mp

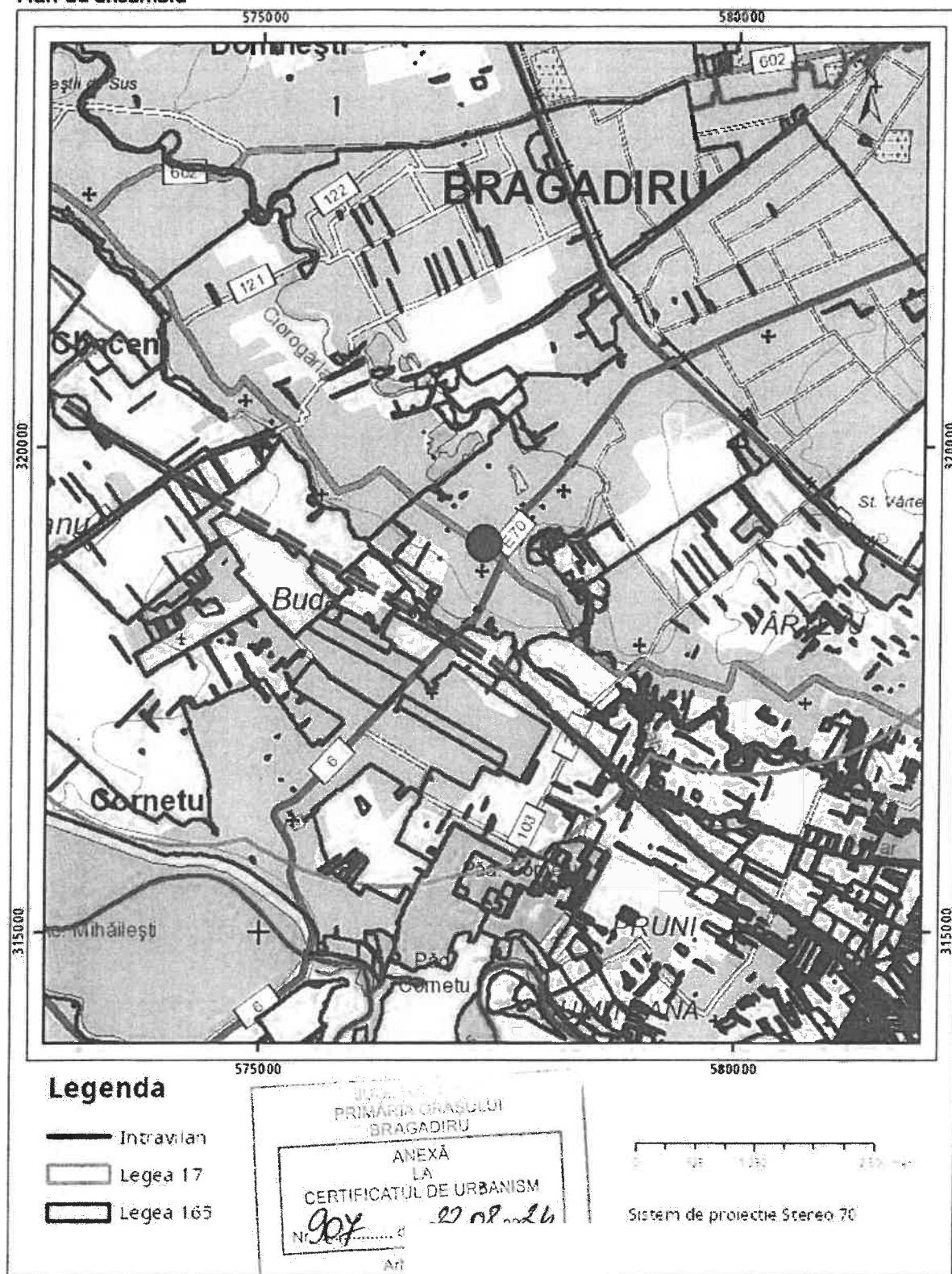
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 1750mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor s.p.
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 20-04-2012
Data și ora generării: 12-07-2024 09:40



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 138860, UAT Bragadiru / ILFOV, Loc.
Bragadiru, Sos. Clinceni, Nr. 8

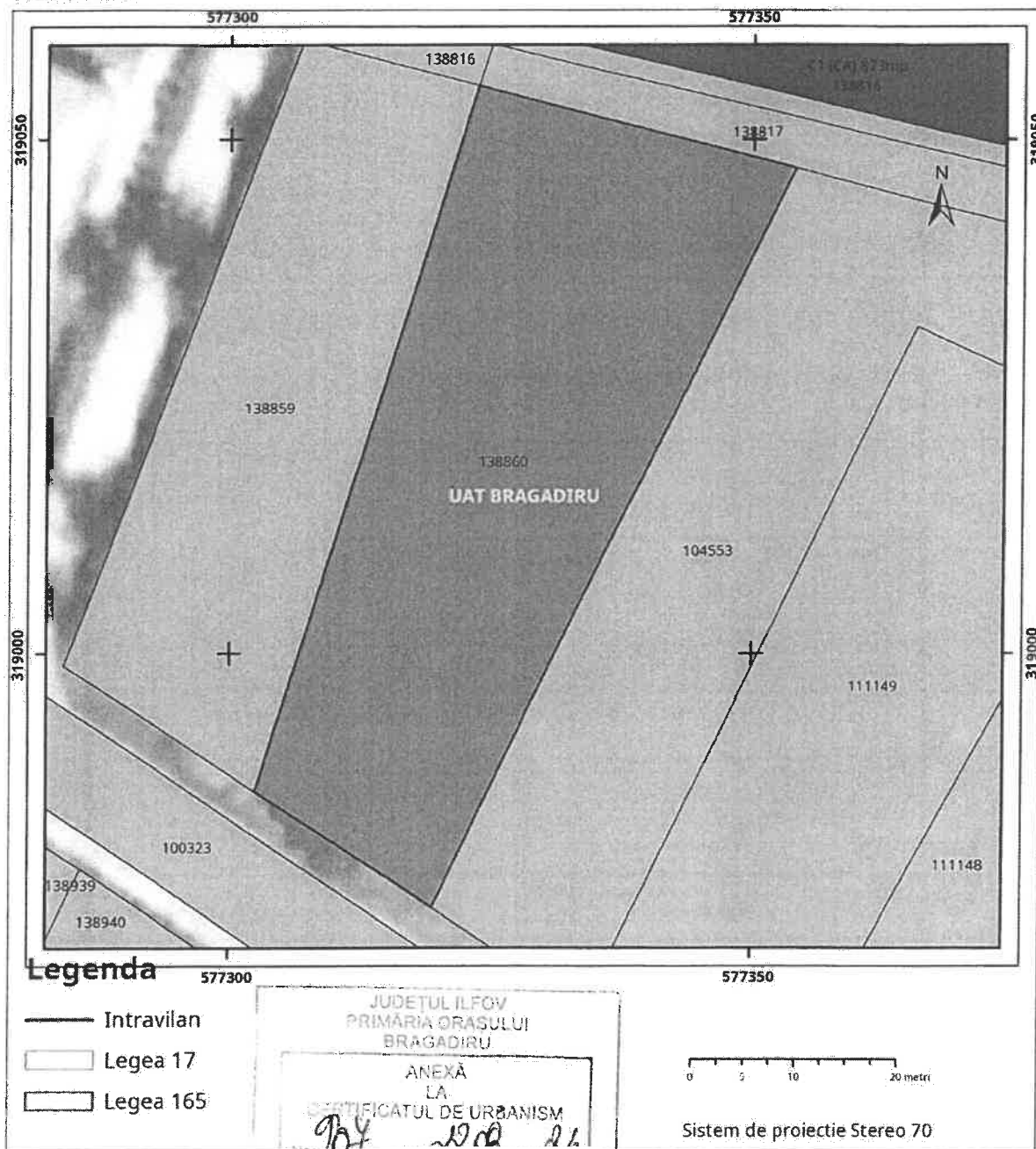
Nr.cerere	293804
Ziua	12
Luna	07
Anul	2024

Teren: 1.928 mp

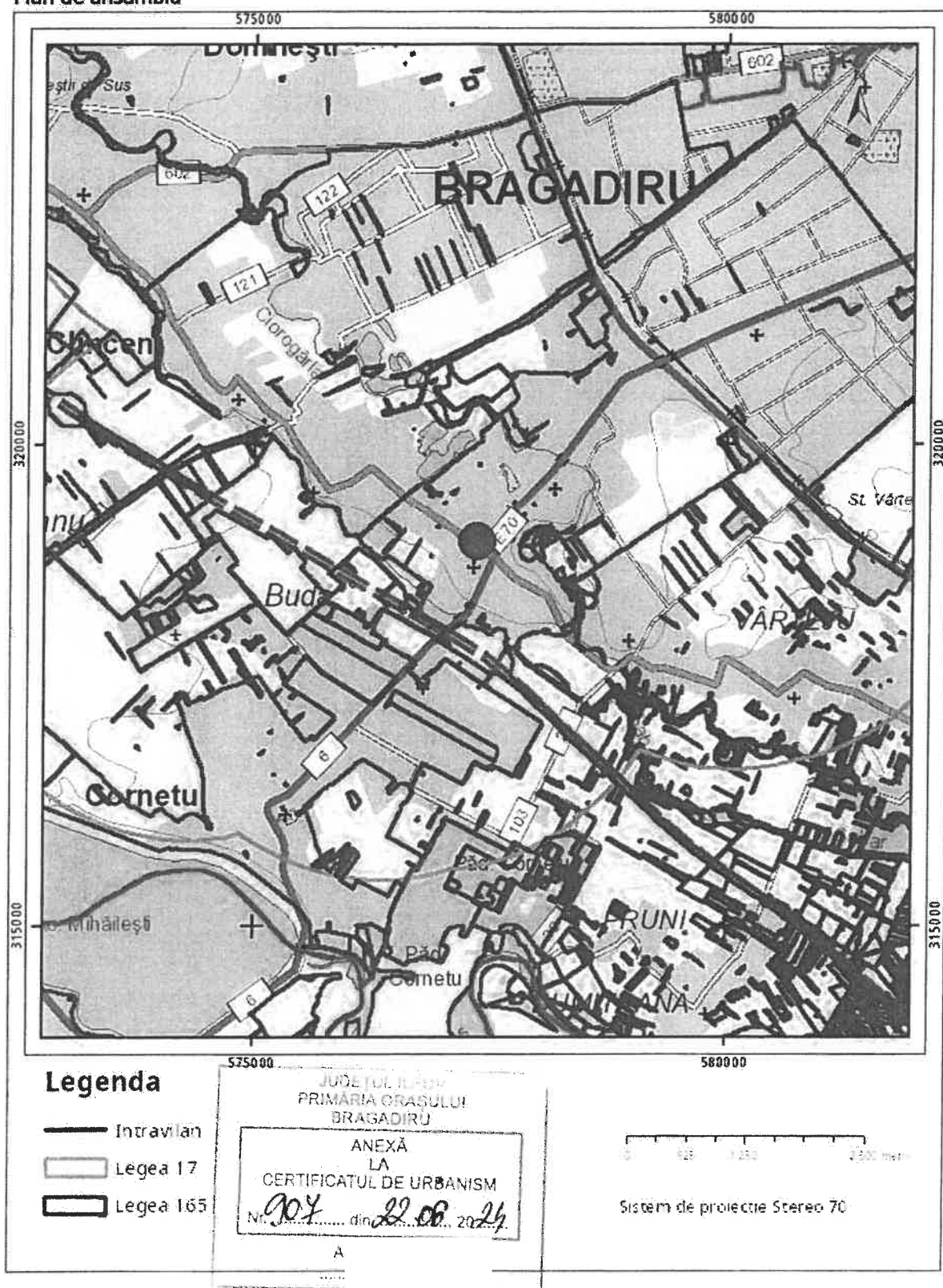
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 1928mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele leg
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 25-03-2020
Data și ora generării: 12-07-2024 09:40

Cod verificare



100170435362

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 111149, UAT Bragadiru / ILFOV, Loc. Bragadiru

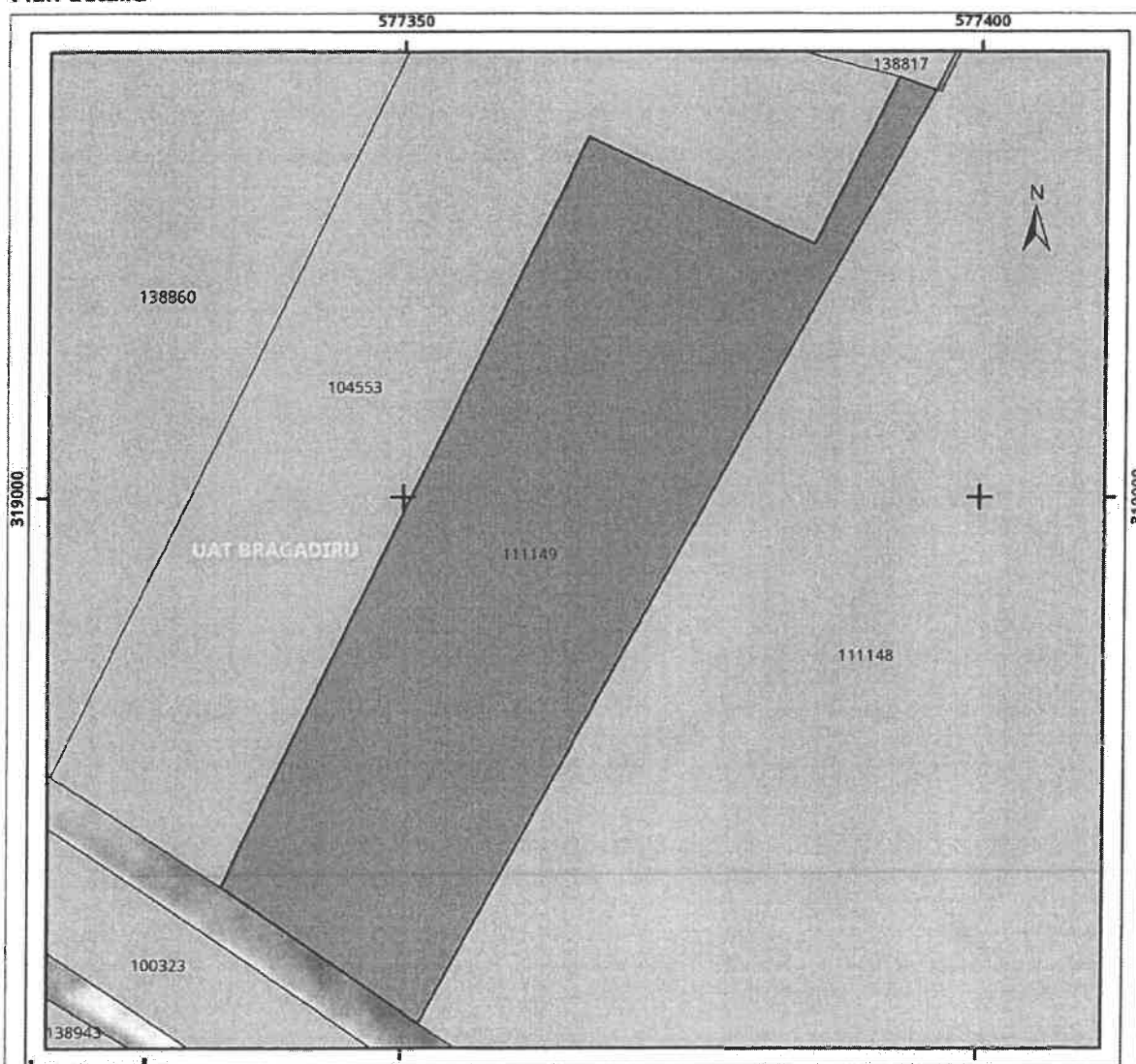
Nr.cerere	293802
Ziua	12
Luna	07
Anul	2024

Teren: 1.751 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 1751mp

Plan detaliu



Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

JUDETUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI
BRAGADIRU

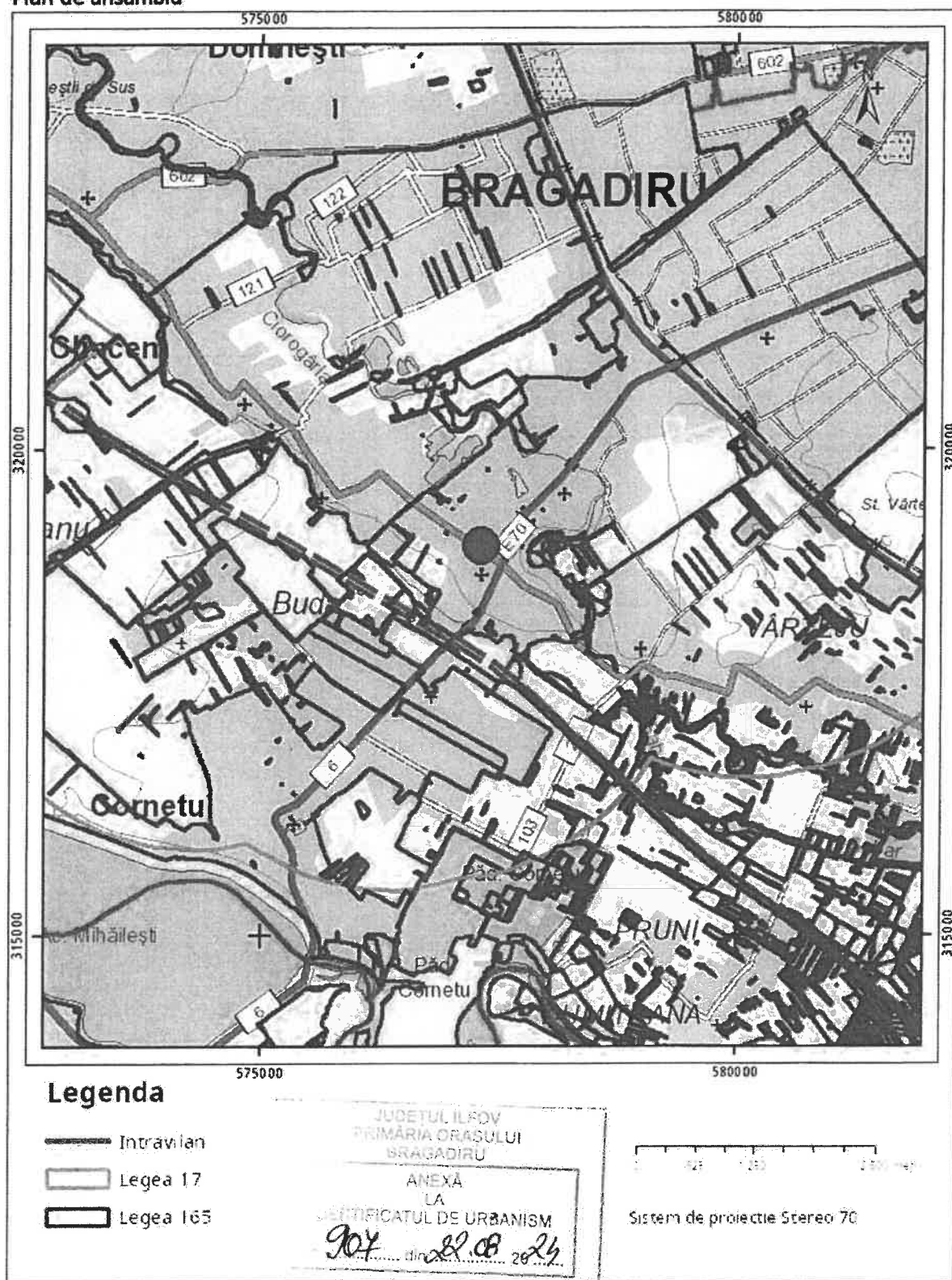
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 904 din 22.06.2024

0 5 10 20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 06-12-2023
Data și ora generării: 12-07-2024 09:40

Cod verificare



100170435357

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **138817**, UAT Bragadiru / ILFOV, Loc. Bragadiru, Sos. Clinceni, Nr. 3

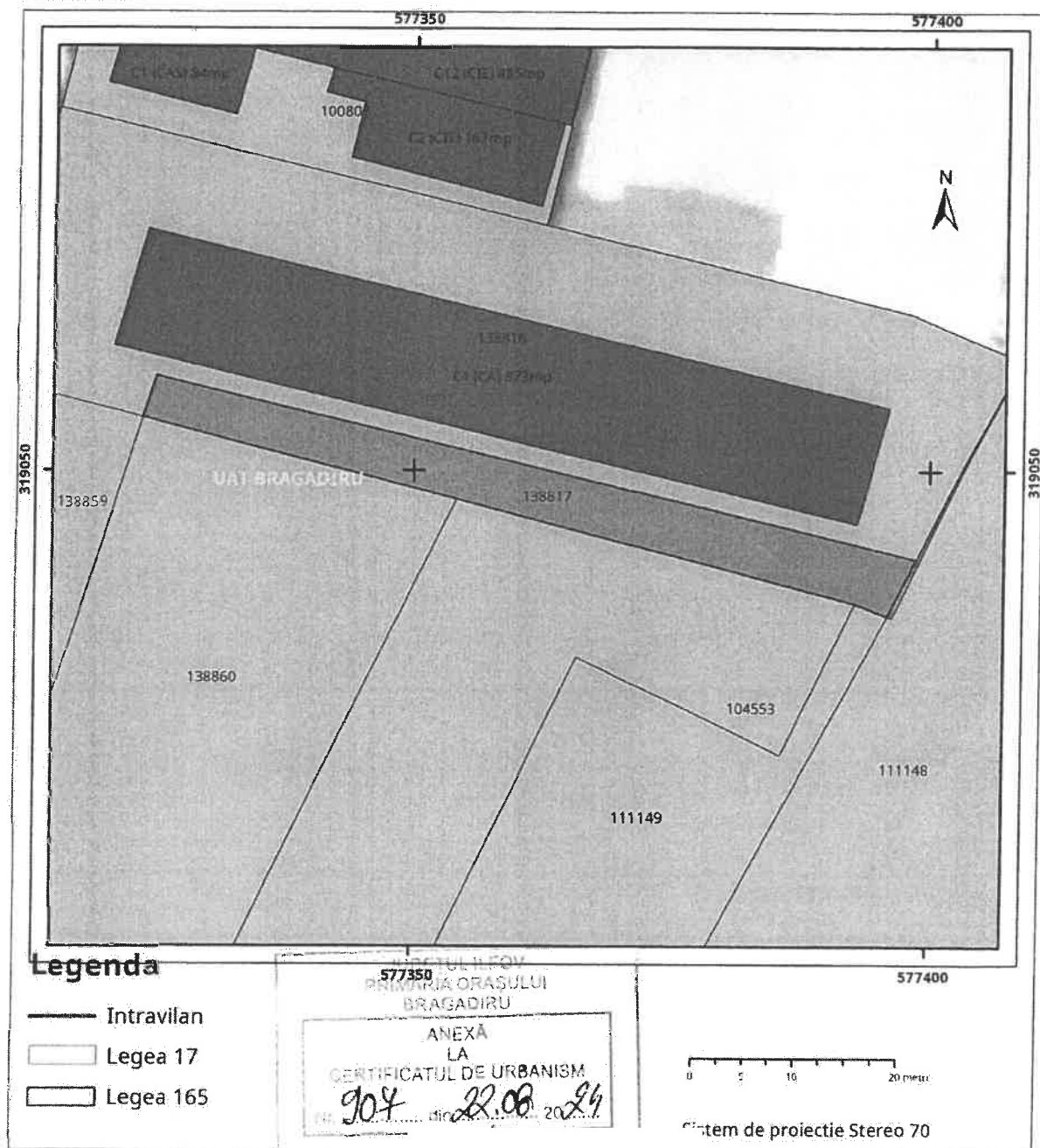
Nr.cerere	293801
Ziua	12
Luna	07
Anul	2024

Teren: 373 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 373mp

Plan detaliu





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

UZ1/ZZ40084; UZ1/ZZ40150

Nr.cerere	580491
Ziua	16
Luna	12
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 141771 / UAT Bragadiru

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bragadiru, Sos CLINCENI, Nr. 3,8, Jud. Ilfov

Comuna/Oraș/Municipiu: Bragadiru

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
141771	5802	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă
scara 1:1000**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	373	1	2	Teren imprejmuit astfel: N - neimprejmuit, la E - intre punctele 3-4 neimprejmuit, intre punctele 4-5 gard din beton, la S - gard metalic, la V - neimprejmuit
2	arabil	DA	5.429	1	2	Teren imprejmuit astfel: N - neimprejmuit, la E - intre punctele 3-4 neimprejmuit, intre punctele 4-5 gard din beton, la S - gard metalic, la V - neimprejmuit
TOTAL:			5.802			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	71.796
2	3	20.319
3	4	17.61
4	5	21.074
5	6	93.369
6	7	6.159
7	8	75.822
8	1	4.246

** 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.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	580491	16.12.2024	30.12.2024	Dezmembre/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 580491 înregistrată la data de 16.12.2024, s-a propus înscrierea imobilului în urma alipirii următoarelor imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	104553	1750	Loc. Bragadiru, Sos CLINCENI, Nr. 8, Jud. Ilfov
2	111149	1751	Loc. Bragadiru, Jud. Ilfov
3	138860	1928	Loc. Bragadiru, Sos CLINCENI, Nr. 8, Jud. Ilfov
4	138817	373	Loc. Bragadiru, Sos CLINCENI, Nr. 3, Jud. Ilfov

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ILFOV la data: 18-12-2024

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 141771 Bragadiru

Nr. cerere	273939
Ziua	12
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190398966



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Ilfov, UAT Bragadiru, Loc. Bragadiru, Sos CLINCENI, Nr. 3,8

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	141771	5.802	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
193321 / 28/04/2025		
Act Notarial nr. 559, din 28/04/2025 emis de		
B1	Se infiinteaza cf. 141771 a imobilului cu nr. cad. 141771/Bragadiru ca urmare a alipirii urmatoarelor 4 imobile: ~~ nr.cad.104553\cf.104553; ~~ nr.cad.111149\cf.111149; ~~ nr.cad.138860\cf.138860; ~~ nr.cad.138817\cf.138817;	A1
Act Notarial nr. 927, din 29/05/2024 emis de		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CIF: OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 104553/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 236231 din 04/06/2024;	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CIF: OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 111149/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 236230 din 04/06/2024;	A1
Act Notarial nr. 926, din 29/05/2024 emis de		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CIF: OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 138860/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 236229 din 04/06/2024;	A1
Act Notarial nr. 927, din 29/05/2024 emis de		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CIF: OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 138817/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 236232 din 04/06/2024;	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
193321 / 28/04/2025		
Act Notarial nr. 927, din 29/05/2024 emis de		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: 267229 EUR, pret neachitat 1) CIF: OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 104553/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 236231 din 04/06/2024;	A1
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: , pret neachitat	A1

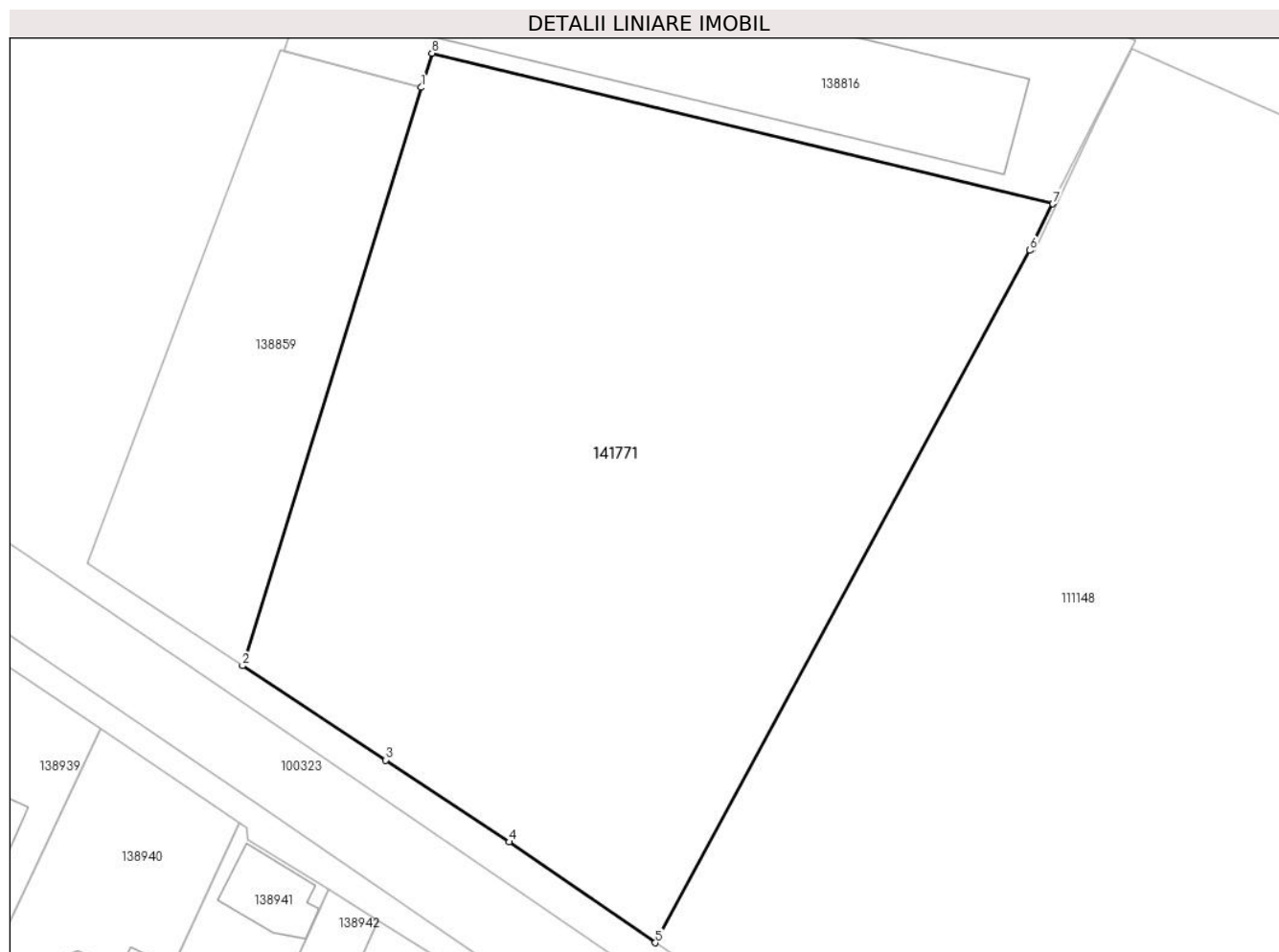
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
	1) CIF:	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 111149/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 236230 din 04/06/2024;	
Act Notarial nr. 926, din 29/05/2024 emis de		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare EIIRrenrezentand rest de pret	A1
	OBSERVATIII: pozitie transcrisa din CF 138860/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 236229 din 04/06/2024;	
Act Notarial nr. 927, din 29/05/2024 emis de		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: , pret neachitat	A1
	1)	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 138817/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 236232 din 04/06/2024;	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
141771	5.802	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	373	1	2	-	Teren imprejmuit astfel: N - neimprejmuit, la E - între punctele 3-4 neimprejmuit, între punctele 4-5 gard din beton, la S - gard metalic, la V - neimprejmuit
2	arabil	DA	5.429	1	2	-	Teren imprejmuit astfel: N - neimprejmuit, la E - între punctele 3-4 neimprejmuit, între punctele 4-5 gard din beton, la S - gard metalic, la V - neimprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	71.796

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	20.319
3	4	17.61
4	5	21.074
5	6	93.369
6	7	6.159
7	8	75.822
8	1	4.246

** 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 ANCPI 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.

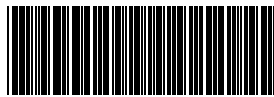
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/06/2025, 14:16

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>

Cod verificare



100190401464

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **141771**, UAT Bragadiru / ILFOV, Loc.
Bragadiru, Sos. Clinceni, Nr. 3,8

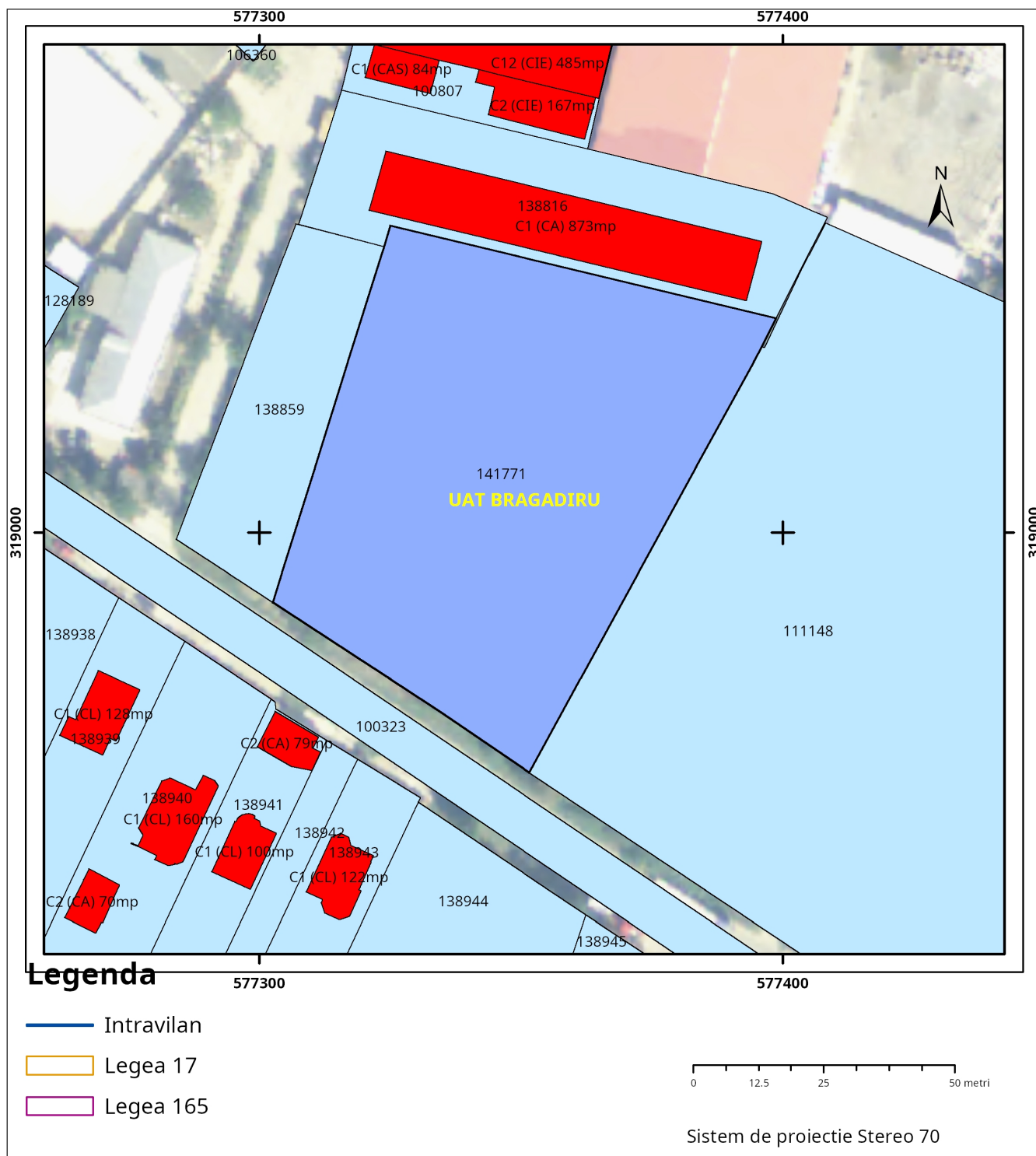
Nr.cerere	273948
Ziua	12
Luna	06
Anul	2025

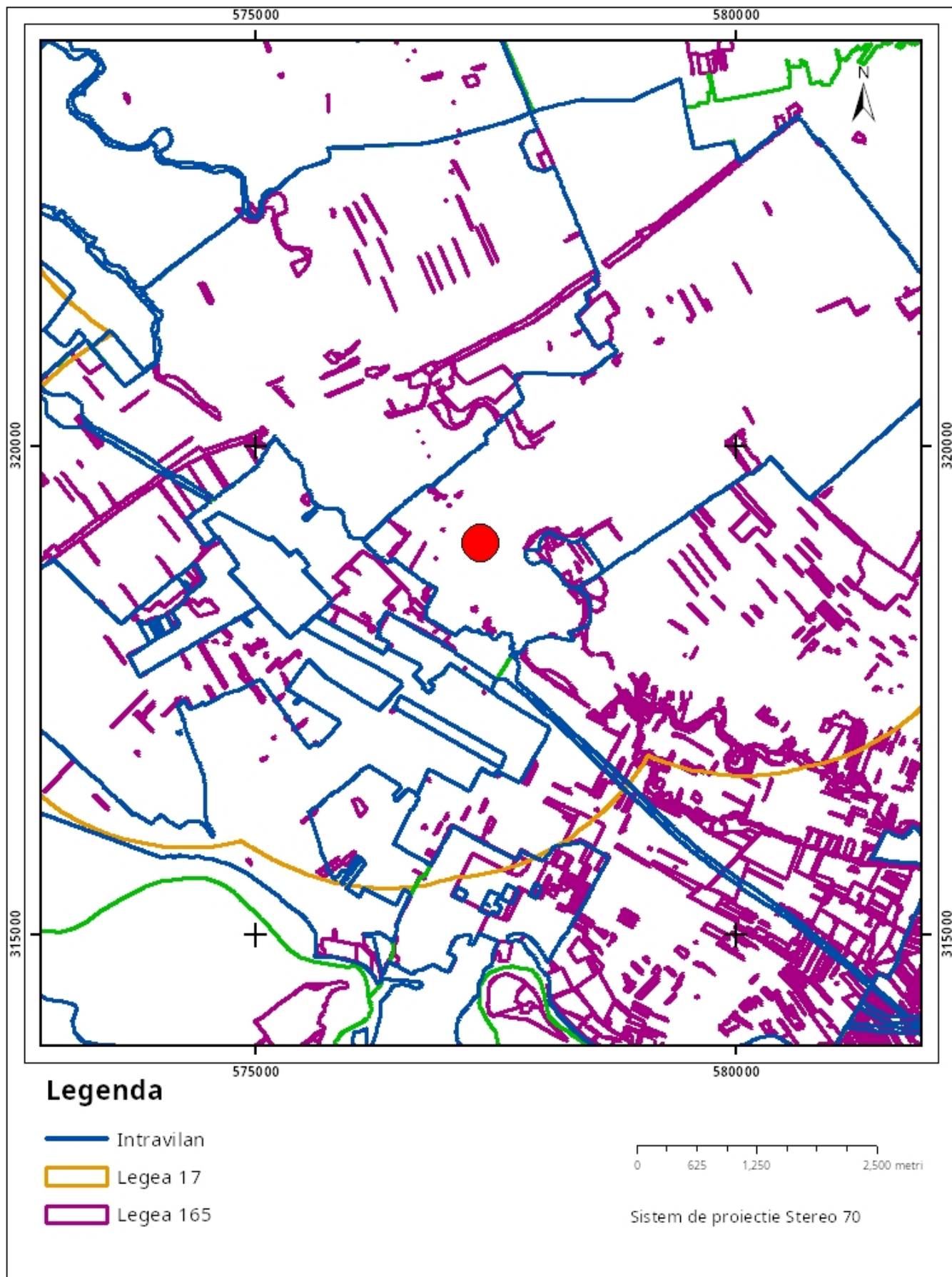
Teren: 5.802 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 5429mp, Curti Constructii 373mp

Plan detaliu





Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 18-12-2024
Data și ora generării: 12-06-2025 14:24



ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU



BIROUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 55918/24.02.2025

Aprobat,
Primar

Ca urmare a cererii adresate de S.C.

proprietar al terenurilor din orasul Bragadiru, jud.Ilfov, Soseaua Clinceni, nr.cad.111149, 104553,138817,138860 in suprafata de 5802 mp, înregistrată la primaria orasului Bragadiru, judetul Ilfov cu nr 55918 din 07.10.2024 in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 55918 din 24.02.2025

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal având ca obiectiv „EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES- Orasul Bragadiru, judetul Ilfov, pe terenul aferent acestuia în suprafată de aproximativ 5802 mp, situat în Orașul Bragadiru, Soseaua Clinceni, nr.cad.111149,104553,138817,138860, județul Ilfov,cu respectarea următoarelor condiții:

Șoseaua Alexandriei Nr. 249
Tel/Fax 021 4480795

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

Conform anexei la prezentul Aviz, teritoriul este delimitat:

Conform documentației cadastrale terenul situat în orasul Bragadiru, jud. Ilfov, Soseaua Clinceni, nr. cad. 111149, 104553, 138817, 138860 în suprafața de 5802 mp, conform actelor de proprietate, respectiv 5802 mp conform măsurătorilor cadastrale, are următoarele vecinătăți:

- NORD – proprietate privată
- VEST – proprietate privată ;
- SUD – Soseaua Clinceni – DN 401A (NC 100323)
- EST – proprietate privată

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 12- IS6 – SUBZONĂ PENTRU COMERȚ ȘI SERVICII.

4.3.2 SECȚIUNEA I: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 1 - 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.

Articolul 2 - 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: o 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; o 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.

Articolul 3 - Utilizări interzise

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

4.3.3 SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4: 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.

Articolul 5 - 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.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

IS1, IS3, IS4 și IS6: - Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 15 metri de la aliniament;

- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la 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.

Articolul 7 - 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: o dacă ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală; o dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile destinate activităților permanente.

Articolul 8 - Circulații și accese

- 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 capacității construcției vor fi prevăzute: o

alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; o platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor. acceselor construcțiile cu suprafața comercială mai mică de 50 mp.);

- În funcție de destinația și capacitatea

Articolul 9: 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 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 două locuri de parcare .

Articolul 10: 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.

Articolul 11: Aspectul exterior al clădirilor

- 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 mult 45 grade;

- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

Articolul 12: 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 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;

- În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică următoarele condiții:
o pentru alimentarea 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii; o 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.

Articolul 13: Spații libere și plantate

- Reglementarea spațiilor libere și verzi se va face în baza avizului obligatoriu de la Agenția Națională pentru Protecția Mediului Ilfov.

Articolul 14: Împrejmuiuri

- 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 împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

4.3.4 SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15: Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 30%.

- C.U.T. maxim = 1,8 ACD/mp. teren.

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

Prin avizul de oportunitate se propune reglementarea funcțiunii zonei existente pentru:
EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE
SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI
EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI
PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA
UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER,
AMENAJARE DRUM DE ACCES

P.O.T. maxim = 30%.

C.U.T. maxim = 1,8 ACD/mp. Teren

BILANT functionale	TERITORIAL		Zone		Existent		Propus		
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan		
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	
IS6- subzona									100
pentru comert si servicii									
5.802,00									
din care:									
-constructii	--	--	--	--	--	--	1.740,60	30,00	
-spatii	--	--	--	--	--	--	1.160,40	20,00	
verzi									

-circulatii- strazi carosabile si zona de protectie a lor(acosta ment, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniment) moderniza ri existente si noi , parcari si trotuare	--	--	--	--	--	--	2.901,00	50,00
Zona arabil/ curti constructii	--	--	5.802,00	100	--	--	--	--
Total	--	--	5.802,00	100	--	--	5.802,00	100,0

2. Categorii de interventii urbanistice:

Amenajarea cailor rutiere – acces auto in cadrul viitoarei incinte, parcaje autoturisme, platforme pentru intoarcere.

Reglementari

3. Zonificare functionala - Reglementari

Funciunea dominanta pentru zona studiata este cea de comert si servicii.

Suprafata totala 5.802,00mp.

In concordanta cu tendinta de dezvoltare a localitatii , tema beneficiarului si prevederile PUG Bragadiru viitoarea investitie cuprinde urmatoarele zone functionale:

Zona IS 6– zona comert si servicii -5.802,00mp

-constructii PARTER, cu inaltime maxima la cornisa = 7,00m ; semnale luminoase, totemuri, pilonii publicitari pot avea o inaltime maxima de 25,00m de la cota terenului amenajat

-spatii verzi

- circulatii – strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, – modernizare existente si noi

Sunt prevazute imprejmuiri atat spre drumurile existente propuse pentru modernizare care vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu, cat si cele din inspre terenurile invecinate care vor fi opace cu inaltime de maximum 2,50 m.

- edificabilul va fi delimitat de retragerea conform PL 3- Reglementari urbanistice cu :

- variabila între 18.08m și 18.50m față de limita de proprietate de la DJ401A (pe limita exterioară a zonei de protecție a Sos. Clinceni-DJ401A)

- 5.00m față de limitele laterale

- 5.00m față de limita posterioară

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

- folosirea unor materiale de construcție durabile, cu finisaje moderne;

- plantarea ornamentală și de protecție min 20% din viitoarea incintă.

4. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

• Alimentarea cu apă potabilă

Necesarul de apă va asigura :

- alimentarea cu apă potabilă a angajați ;

- udatul spațiilor verzi;

- stropitul și spălătul platformelor interioare.

Cantitățile de apă necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Debitul de apă necesar consumului în incintă se va asigura din rețeaua publică a orașului Bragadiru existentă în zonă.

Rețeaua de distribuție se va realiza din materiale folosite în prezent pentru transportul apei potabile. Ea va fi echipată cu camine pentru vane de aerisire și pentru golire și cu hidranți de incendiu exteriori.

Soluția de alimentare cu apă se va aviza de către Agenția de protecție a Mediului .

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea alimentării cu apă se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

• Canalizarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate spre rețeaua de canalizare a orașului Bragadiru existentă în zonă.

Soluția de canalizare se va aviza de către Agenția de protecție a Mediului.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea canalizării se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

• Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale vor fi preluate de pe suprafața acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafața terenului prin rigole.

Apele pluviale de pe suprafata partii carosabile, parcarilor si suprafetelor de andocare sunt dirijate prin rigole intr-un bazin de retentie cu separator de hidrocarburi, urmand a fi folosite la udarea spatiilor verzi din cadrul terenului.

Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

- **Alimentare cu energie termica si gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la retea de distributie de gaze naturale existenta in orasul Bragadiru.

La executarea retelei de gaze se va tine seama obligatoriu de faptul ca in spatiul disponibil urmeaza a se monta si alte conducte : apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, CATV, canalizatie telefonica etc. si de aceea trebuie lasate spatiile necesare si pentru montarea acestora, realizandu-se o coordonare corespunzatoare din faza de proiectare.

- **Alimentare cu energie electrica**

- Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din retea ce alimenteaza orasul Bragadiru.

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la retea existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.A., in masura in care retea existenta o permite, si cu acordul detinatorului, si alimentarea prin intermediul unui post trafa a viitoarei investitii.

5. Protectia mediului

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- Impactul ce are loc in timpul constructiei viitoarei investitii
- Impact ce are loc in timpul exploatarii acestuia.
- Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

In timpul exploatarii, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Sistemul de spatii verzi aferent viitoarei investitii va cuprinde doua tipuri de plantatii :

plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirilor din incinta, cu rol de infrumusetare a zonei ; aceste plantatii pot fi de diverse inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori ;

plantatii de aliniament de-a lungul arterelor de circulatie din cadrul viitoarei incinte ;

suprafata plantata va insuma min 20% din suprafata totala a terenurilor.

6. Asigurarea acceselor

Accesul carosabil și pietonal va fi asigurat din Soseaua Clinceni- DJ 401A

7. 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, apa-canal, Studiu Geotehnic, Inspectoratul de Politie Rutiera, securitatea la incendiu, sanatatea populatiei si altele, in functie de solutia urbanistica aleasa.

8. Obligatiile initiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului :

Pentru informarea si consultarea publicului pot 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. 907/22.08.2024**, emis de Primaria orasului Bragadiru, judetul Ilfov.

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

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI

DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL Jfov.....

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Activitatea principală: 4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară

Cod Unic de Înregistrare:

din data de:

11.02.2004

Nr. de ordine în registrul comerțului:

Data eliberării: 18-11-2015

FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI

Proiect nr. : U 049/2024

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

Titlul lucrarii : PUZ- - EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFO, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES

Amplasament : Jud Ilfov, Orasul Bragadiru, Sos Clinceni, nr.8,
Nr.cad. 141771 (provenit din alipirea nr.cad. 111149; 104553; 138817; 138860), CF 141771 (provenit din alipirea nr. CF 111149; 104553; 138817; 138860)

Beneficiar :

Proiectantul lucrarii : S

Data : August 2024

COLECTIV DE ELABORARE:

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Proiect nr.** U049/ August 2024
- **Denumirea lucrarii** PUZ- EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES- Orasul Bragadiru, judetul Ilfov
- **Faza** PLAN URBANISTIC ZONAL
- **Localitatea** BRAGADIRU
- **Beneficiar** C.L. BRAGADIRU
- **Proiectant**

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **5.802,00 mp**, suprafata care a generat PUZ-ul, este situata in Orasul Bragadiru, nr.cad. 141771 (provenit din alipirea nr. cad. 111149; nr. cad. 104553; nr. cad.138817 si nr. cad. 138860), Carte Funciara 141771(provenit din alipirea nr. Cf 111149; 104553; 138817; 138860), jud. Ilfov.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune detalierea functiunii terenurilor in vederea edificarii unui magazin Penny si magazin cu produse din carne si branzeturi parter, cai de acces auto si pietonal, amenajari exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si parcare, totem publicitar, imprejmuire, bransamente la utilitati, montare post trafa, organizare de santier, amenajare drum de acces.

PROIECT NR. U049/2024
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

1. Localitatea are premize de dezvoltare, zona aferenta serviciilor si a comerului cunoaste actualmente o tendinta de extindere.
2. Terenul este amplasat adiacent Str. Sos. Clinceni- DJ401A (nr.cad. 100323) accesul in zona propusa a fi destinata constructiilor facandu-se din acesta.
3. Executarea constructiilor se face cu forta de munca si materiale produse in Romania
4. Realizarea unor constructii pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea coerenta a zonei studiate.
5. Folosinta actuala a terenului este teren arabil/ curti constructii, intravilan.

Surse documentare :

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ :**

- Planul de Amenajarea Teritoriului National (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROIECT intre anii 1994-2001
- Plan de Amenajare a teritoriului Judetean Ilfov – elaborat de URBANPROIECT Bucuresti in anul 1997 – reactualizat in anii 2003 - 2004
- Studiu privind probleme ale dezvoltarii urbane in teritoriu - Cazul zonelor periurbane ale oraselor mari : cazul Bucuresti – elaborat de URBANPROIECT intre anii 1996-1998
- Studii de circulatie in zona , cu legaturi in cadrul zonei periurbane Bucuresti si judetele limitrofe (1997)
- Plan Urbanistic General orasul Bragadiru – aprobat de catre Consiliul Local Bragadiru prin hotararea nr. 98/15.10.2015

- **Surse de informatii utilizate, date statistice**

- Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate
- Informatii obtinute de proiectant de la Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Ilfov
- Date culese de proiectant in teren

- **Baza topografica**

Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta stereo 70 nivelment Marea Neagra

• **Metodologia utilizata**

Metodologia utilizata este in conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul ;
- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996) ;
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- Legea 265/2006 privind protectia mediului
- Codul Civil;

CAPITOLUL 2: SITUATIA EXISTENTA

2.1. Incadrare in teritoriu si localitate

Orasul Bragadiru este situat in partea de sud-vest a judetului, fiind traversata de DN 6, Dj 401 A si beneficiind si de acces la Sos. de Centura.

Legaturile zonei cu municipiul Bucuresti si cu teritoriul periurban sunt asigurate prin intermediul acestor drumuri.

Teritoriul administrativ al Orasului Bragadiru se invecineaza la nord si nord-est cu teritoriul administrativ al municipiului Bucuresti, la est si sud-est cu teritoriul administrativ al orasului Magurele, la sud si sud-vest cu teritoriul administrativ al comunei Cornetu si la vest cu teritoriul administrativ al comunei Clinceni.

Terenul care face obiectul studiului se afla in Orasul Bragadiru accesul facandu-se din Sos. Clinceni-DJ401A (nr.cad. 100323).

Potrivit reglementarilor planului urbanistic general al Orasului Bragadiru, terenul se afla in intravilanul localitatii.

2.2.Vecinatati

Vecinatati imediate:

- la nord– proprietate privata
- la vest – proprietate privata
- la est – proprietate privata
- la sud– Sos. Clinceni-D401A (nr.cad. 100323)

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful dominant este cel de campie,zona aflata in studiu apartine Campiei Romane, ce se caracterizeaza printr-un relief relativ plan, cu o usoara panta catre sud. Perimetrul studiat apartine Platformei Valahe, care impreuna cu Platforma Prebalcania comun Platforma Moesica. Aceasta subunitate prezinta urmatoarele caracteristici:

- raurile sunt foarte putin adancite, iar albiile sunt adesea mlastinoase;
- panza freatica este la mica adancime (3-5 m), astfel ca in perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate;
- subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalari de argile, peste care sunt dispuse straturi de loess, in care s-au format mici depresiuni de tasare:
- altitudinea campiei este cuprinsa intre 102 si 107m;
- padurile ocupa suprafete importante.

Raul principal in zona, rau tipic de campie, cu o panta foarte mica, valea avand fundul plat si un curs meandrat. Amplasamentul studiat este totusi destul de departe (cca.3 km) de albia acestuia.

Zonele impadurite din apropiere au un rol ecologic in crearea unui topoclimat in care valorile caracteristice ale climei continentale excesive sunt mult atenuate. Aceste conditii favorabile au dus la dezvoltarea unor zone de agrement.

Suprafata terenului este relativ plana cu o inclinare generala pe directia nord-vest–sud-est.

- **Conditii hidrogeologice**

Pe amplasamentul viitoarei investitii nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje pana la adancimea de 6,00 m (adancimea investigata) .

Nivelul hidrostatic al apelor subterane se poate intalni, in general, in jurul adancimii de 11,00 - 12,00 m de la cota terenului natural.

- **Conditii climatice**

Teritoriul apartine climei temperat-continentale cu nuante excesive, atenuata in parte datorita unor suprafete impadurite si a suprafetelor de apa prezente in zona.

In cadrul acestui tip de clima principalele caracteristici se prezinta astfel:

- temperatura medie anuala: 10,0°C - 11,0°C;
- temperatura medie a lunii ianuarie: - 3,3°C;
- perioada medie a inghetului: 95 - 100 zile;
- temperatura medie a lunii iulie: 22,5°C;
- precipitatii medii anuale: 600-700 mm;
- numar mediu zile cu strat de zapada: circa 50;
- grosimea medie a stratului de zapada: 50 - 60 cm.

Vara insumeaza, in medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se inregistreaza de regula temperaturi de -10°C/-20°C cu alternante variabile in cele trei luni, uneori inregistrandu-se zapezi abundente si viscole.

In regimul vanturilor, pe teritoriul orasului Bragadiru, ca de altfel pe intreg teritoriul judetului Ilfov, dominante sunt cele din directiile nord-est (21,9%), urmate de cele din sud-vest (8-14%).

Directiei nord-est ii revine si cele mai mari viteze medii anuale (3,23,5 m/sec), urmata de directia est (3,2-3,3 m/sec).

Ceata este un fenomen meteo-climatic frecvent in acest spatiu cu numeroase lacuri si aibii de rauri; anual se inregistreaza 40 - 50 de zile cu ceata, cu deosebire in anotimpurile de tranzitie si iarna.

- **Consideratii asupra amplasamentului**

Amplasamentul viitoarei investitii se afla in intravilanul Orasului Bragadiru, accesul facandu-se din Sos. Clinceni-Dj401A (nr.cad. 100323).

Suprafata studiata prin P.U.Z. este de 5.802,00 mp conform masuratorilor cadastrale si din acte .

Terenul este proprietatea privata a firmei REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL.

Terenul studiat are numarul cadastral 141771 (provenit din alipirea nr. cad. 111149; nr. cad. 104553; nr. cad.138817 si nr. cad. 138860), iar dreptul de proprietate asupra lui este inregistrat in Cartea Funciara 141771(provenit din alipirea nr. Cf 111149; 104553; 138817; 138860).

2.4. Circulatia

Teritoriul administrativ al orasului este strabatut de urmatoarele drumuri clasificate ca drumuri publice:

- drumul judetean DN 6
- Dj 401 A
- soseaua de centura DN CB

Profilul transversal al drumului este conform normelor in vigoare.

2.5. Intravilan existent. Bilant teritorial existent

Potrivit Planului Urbanistic General al orasului Bragadiru– aprobat de catre Consiliul Local Bragadiru prin hotararea nr. 98/15.10.2015, terenurile se afla in intravilanul localitatii.

Zona se caracterizeaza ca fiind o zona cu tendinta de dezvoltare.

2.6. Zone expuse la riscuri naturale

Analiza efectuata la nivel judetean, pe baza datelor obtinute de la Comisia judeteana de aparare impotriva inundatiilor, a alunecarilor de teren sau a cutremurelor de pamant, rezulta urmatoarele:

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- conform SR 11100/1-93 zona studiata este situata in zona seismica "8" (MSK)sau zona „C” conf. P100-1/2013 cu $K_s = 0,20$, $a_g=0.30g$ si $T_c = 1,6$ sec.

Amplasamentul nu este supus la riscuri naturale previzibile.

2.7. Echiparea edilitara

• Alimentare cu apa potabila

Localitatile dispun de instalatii centralizate de alimentare cu apa potabila in zona sau in apropierea zonei studiate.

Majoritatea cladirilor sunt bransate la reseaua de apa potabila detinuta de SC APA CANAL ILFOV SA. Exista un numar redus de locuinte vechi nebransate la retelele publice.

- **Canalizarea apelor uzate**

Localitatile dispun de instalatii centralizate de canalizare in zona sau in apropierea zonei studiate.

Majoritatea cladirilor sunt bransate la reseaua de canalizare detinuta de SC APA CANAL ILFOV SA. Exista un numar redus de locuinte vechi nebransate la retelele publice.

Apele pluviale se scurg liber la suprafata terenului prin rigole si santuri.

- **Alimentare cu energie termica**

Alimentarea cu caldura a imobilelor din Orasul Bragadiru este realizata in general in sistem local.

In zona PUZ nu exista capacitati de productie a agentului termic si nici retele majore de transport al agentului termic.

- **Alimentare cu gaze naturale**

In prezent exista retea de distributie a gazelor naturale in Orasul Bragadiru.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Localitatile sunt alimentate din statii de transformare racordate la Sistemul Energetic National.

Liniile de medie tensiune ce deserveasc localitatile sunt de tip aerian si subteran. Pentru pozarea liniilor aeriene de medie tensiune se utilizeaza stalpi de beton tip CONEL - medie tensiune.

Reteaua locala de distributie de joasa tensiune (0,40 kV) este de tip aerian si subteran (in zona centrala a localitatilor). Alimentarea acestei retele se face din posturi de transformare racordate la reseaua de distributie de medie tensiune.

Iluminatul public este prezent in zonele centrale ale localitatilor. Reteaua de iluminat public, ce utilizeaza lampi de mercur sau sodiu, este pozata pe stalpi de betan destinati retele; de joasa tensiune.

Zona studiata in PUZ este in apropierea unor retele locale de distributie.

- **Telecomunicatii**

Reteaua de telecomunicatii a orasului Bragadiru se compune din centrale telefonice care asigura legaturi urbane, interurbane si internationale.

Amplasamentul nu este strabatut de cabluri subterane sau aeriene ale retelei telefonice.

2.8. Probleme de mediu

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al orasului Bragadiru este apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti atat in teritoriul administrativ, cat si in cadrul localitatilor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

- **Calitatea aerului**

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulatia auto/feroviara, in special de-a lungul marilor artere. Traficul rutier intens si aglomerarile de masini in spatii insuficient amenajate influenteaza negativ calitatea aerului mai ales in perioada lunilor de vara si in special la sfarsitul saptamanii.

La poluarea atmosferei participa si sursele imobile, respectiv unitatile industriale si de depozitare, unitatile de transport local si unitatile cu profil agro-zoo.

In acest moment arderea combustibililor fosili (carbune, produse petroliere) in surse stationare, respectiv in locuintele si unele dotari, este raspunzatoare de incarcarea atmosferei cu un complex de poluanti gazeosi si solizi (SO₂, NO, CO, CO₂, cenusa si zgura).

In concluzie, sunt necesare masuri pentru reducerea sau eliminarea nocivitatilor direct la sursa.

- **Calitatea apei**

Cursul de apa care strabate zonele inconjuratoare este raul Ciorogarla.

Sursele de poluare in zona cursurilor de apa se refera in mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafata si subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai putin epurate.

- **Sursele de apa**

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere:

- unul de mica adancime cu apa nepotabila si slab agresiva fata de mediu (6- 8 m);
- unul de adancime medie interceptat in foraje la adancimea de 35 - 100 m, cantonat in orizontul de nisip cu pietris, a carui apa se incadreaza in limitele de potabilitate, fiind slab agresiva fata de metale.

- **Calitatea solului**

Sursele de poluare ale solului se datoreaza in principal activitatii turistice, in special in perioadele de varf, si se manifesta prin depozitarea necontrolata a deseurilor menajere provenite

de la unitatile hoteliere, comerciale, cat si de la turistii individuali, pe soluri si in zone cu vegetatie din jurul apelor sau al padurilor, destinate agrementului.

Exista de asemenea posibilitatea degradarii malurilor din zona din cauza lucrarilor de consolidare sau amenajare a acestora executate individual.

In cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu functiunea de institutii si servicii aferente acestei functiuni, va avea un impact deosebit asupra factorului natural si uman, atata timp cat nu se va urmari abordarea ecologica a problemelor de urbanism si nu vor fi respectate principiile "Dezvoltarii durabile".

2.9. Disfunctionalitati

Analiza multicriteriala a situatiei existente a pus in evidenta urmatoarele disfunctionalitati, care reclama solutii de eliminare sau remediere:

- gradul redus de racordare a constructiilor la retelele de alimentare cu apa si canalizare;
- gradul de incarcare foarte mare al reteleor electrice determina pierderi in conductori (dimensionarea retelelor la un necesar de putere mai scazut decat cererea) ;
- grad de telefonizare scazut;
- insuficienta spatiilor plantate:
- poluarea apelor
- nivelul de dezvoltare economica destul redus
- populatie redusa si imbatranita
- lipsa multor dotari necesare
- **In mod special in zona studiata disfunctionalitatile specifice sunt :**
- starea drumurilor, care necesita modernizari si reparatii pentru a fi aduse la nivelul cerintelor.
- lipsa multor dotari necesare

2.10. Necesitati si optiuni

Eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor mentionate conduc direct la rezolvarea necesitatilor si optiunilor autoritatilor publice locale, a factorilor interesati si a populatiei cu privire la organizarea teritoriului comunelor din judetul Ilfov.

Prin documentatie se propune rezolvarea disfunctionalitatilor specifice zonei studiate si anume :

- modernizarea si amenajarea drumurilor existente
- crearea unei infrastructuri edilitare locale la nivelul standardelor internationale

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Aceasta lucrare este intocmita pe baza datelor culese din studiile si proiectele precizate la capitolul 1.3. - Surse documentare.

Beneficiarul lucrarii a pus la dispozitie studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

- **Alegerea amplasamentului**

Amplasamentul se afla in intravilanul Orasului Bragadiru.

Criterii avute in vedere pentru amplasarea viitoarelor obiective au fost:

- amplasamentul este situat in intravilan, tendinta de dezvoltare in aceasta zona este de institutii-servicii.

- retelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apa si canalizare si de telercomunicatii se vor extinde sau exista in zona

- starea drumurilor, pana la amplasament este una buna si foarte buna.

- **Prevederi ale Planului Urbanistic General**

Planul urbanistic general al orasului Bragadiru – aprobat de catre Consiliul Local Bragadiru prin hotararea nr. 98/15.10.2015 reglementeaza suprafata de teren studiata, ca situata in zona IS6- subzona pentru comert si servicii. Din punct de vedere al regimul economic, terenul este incadrat ca intravilan, arabil/ curti constructii conform extrasului de carte funciara.

Realizarea viitoarei investitii va determina modificari ale reglementarilor aprobat anterior, prin detalierea zonei functionale.

3.3.Valorificarea cadrului natural

Conform art. 8 din Legea nr. 422/2001 pentru fiecare monument istoric si sit arheologic se instituie zona sa de protectie, prin care se asigura conservarea integrala a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

In zona studiata precum si in apropierea ei nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire.

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala, deoarece terenul este conventional plan.

Nivelul apei freatice fiind scazut. nu implica precautii deosebite de fundare.

Conditiiile de clima (temperat-continentala cu influente submediteraneene) nu ridica probleme pentru realizarea obiectivului propus.

Prin realizarea viitoareii investitii se va incerca pastrarea cat mai mult cu putinta a vegetatiei inalte existente in zona totodata, se vor infiinta noi plantatii pentru a crea unui ambient placut la nivelul ansamblului construit.

3.4.Organizarea circulatiei

Terenul studiat se invecineaza in partea de sud cu Sos. Clinceni- DJ401A (nr.cad. 100323).

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii circulatiei pietonale si a asigurarii unui traseu pentru retele, conform acord prealabil nr. 7632/20.03.2025 emis de Consiliul Judetean Ilfov si a proiectului de « Reabilitarea si Modernizarea Retelei de Drumuri Judetene din Judetul Ilfov DJ401A, Km 0+000(Vidra) – km 28+809 (Domensti) »:

- pentru DJ401A se pastreaza profilul existent conform proiect de « Reabilitarea si Modernizarea Retelei de Drumuri Judetene din Judetul Ilfov DJ401A, Km 0+000(Vidra) – km 28+809 (Domensti) » cu o latime variabila de 16,00m cu o banda pe sens cu o latime de 4,87m respectiv 4.70m variabil, o zona de spatiu verde cu o latime variabila de 1.10m, un tortuar cu o latime de variabila de 2.35m (pe partea cu amplasamentul studiat) si un tortuar cu o latime de 3,00m variabil.

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P132/1993 (si proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT), NP 24/2022 , se vor asigura un numar de locuri de parcare in incinta conform prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U.

3.5. Intravilan propus. Bilant teritorial propus

Prin planul urbanistic zonal se prevede detalierea functiunii zonei propuse prin PUG aprobat anterior, in vederea edificarii unui magazin Penny si magazin cu produse din carne si branzeturi parter, cai de acces auto si pietonal, amenajari exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si parcare, totem publicitar, imprejmuire, bransamente la utilitati, montare post trafo, organizare de santier, amenajare drum de acces.

BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
IS- subzone institutii si servicii din care:							5.802,00	100
-constructii	--	--	--	--	--	--	1.740,60	30,00
-spatii verzi	--	--	--	--	--	--	1.160,40	20,00
-circulatii- strazi carosabile si zona de protectie a lor(acostament, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament) modernizari existente si noi , parcare si trotuare	--	--	--	--	--	--	2.901,00	50,00
Zona arabil/ curti constructii	--	--	5.802,00	100	--	--	--	--
Total	--	--	5.802,00	100	--	--	5.802,00	100,0

3.6. Zonificare functionala - Reglementari

Funcțiunea dominantă pentru zona studiată este cea de institutii si servicii.
Suprafata totala 5.802,00mp.

În concordanță cu tendința de dezvoltare a localității , tema beneficiarului si prevederile PUG Bragadiru viitoarea investitie cuprinde urmatoarea subzona functionala:

Subzona IS – subzona institutii si servicii -5.802,00mp

-constructii PARTER, cu inaltime maxima la atic= 7,00m masurata de la CTN (83,55m) ; semanlele luminoase totemuri, pilon publicitare pot avea o inaltime maxima de 25,00m de la cota terenului amenajat

-spatii verzi

- circulatii – strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, – modernizare existente si noi

Sunt prevazute imprejurimi atat spre drumurile existente propuse pentru modernizare care vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu, cat si cele din inspre terenurile invecinate care vor fi opace cu inaltime de maximum 2,50 m.

- **Categorii de interventii urbanistice:**

- Amenajarea cailor rutiere – acces auto in cadrul viitoarei incinte, parcaje autoturisme, platforme pentru intoarcere.

- **Reglementari**

- edificabilul va fi delimitat de retragerea conform **PL 3- Reglementari urbanistice** cu :
 - variabila intre 18.00m si 18.50m fata de limita de proprietate de la DJ401A (pe limita exterioara a zonei de protectie a Sos. Clinceni-DJ401A)
 - 5.00m fata de limitele laterale
 - 5.00m fata de limita posterioara
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- folosirea unor materiale de constructie durabile, cu finisaje moderne;
- plantarea ornamentala si de protectie 20% din viitoarea incinta (pe sol natural).

INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUȘI

Subzona IS - subzona institutii si servicii

POT maxim = 30 %

CUT maxim = 1.80

3.8. Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare

- **Alimentarea cu apa potabila**

Necesarul de apa va asigura :

- alimentarea cu apa potabila a angajati ;
- udatul spatilor verzi;
- stropitul si spalatul platformelor interioare.

Cantitatile de apa necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Debitul de apa necesar consumului in incinta se va asigura din reseaua publica a orasului Bragadiru existenta in zona conform aviz nr. AIF 13375/26.03.2025 emis de S.C. Apa-Canal Ilfov S.A. si conform Deciziei etapei de incadrare nr.38 din 22.05.2025 emisa de ANMAP.

Reteaua de distributie se va realiza din materiale folosite in prezent pentru transportul apei potabile. Ea va fi echipata cu camine pentru vane de aerisire si pentru golire si cu hidranti de incendiu exteriori.

Solutia de alimentare cu apa se va aviza de catre Agentia de protectie a Mediului .

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea alimentarii cu apa se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

- **Canalizarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre retea de canalizare a orasului Bragadiru existenta in zona conform aviz nr. AIF 13375/26.03.2025 emis de S.C. Apa-Canal Ilfov S.A. si conform Deciziei etapei de incadrare nr.38 din 22.05.2025 emisa de ANMAP.

Solutia de canalizare se va aviza de catre Agentia de protectie a Mediului.

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea canalizarii se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

- **Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole.

Apele pluviale de pe suprafata partii carosabile, parcarilor si suprafetelor de andocare sunt dirijate prin rigole intr-un bazin de retentie cu separator de hidrocarburi, urmand a fi deversate in retea de evacuare a apelor pluviale conform adresei nr. 55912/24.10.2024 emisa de Primaria Orasului Bragadiru si conform Deciziei etapei de incadrare nr.38 din 22.05.2025 emisa de ANMAP.

Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

- **Alimentare cu energie termica si gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la retea de distributie de gaze naturale existenta in orasul Bragadiru conform aviz nr. 66965/320844881/1/4.03.2025 emis de Distrigaz Sud Retele S.R.L..

La executarea retelei de gaze se va tine seama obligatoriu de faptul ca in spatiul disponibil urmeaza a se monta si alte conducte : apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, CATV, canalizatie telefonica etc. si de aceea trebuie lasate spatiile necesare si pentru montarea acestora, realizandu-se o coordonare corespunzatoare din faza de proiectare.

- **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din retea ce alimenteaza orasul Bragadiru conform aviz nr. 26414418 din 01.04.2025 emis de Retele Electrice Romania S.A..

PROIECT NR. U049/2024
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la reseaua existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.A., in masura in care reseaua existenta o permite, si cu acordul detinatorului, si alimentarea prin intermediul unui post trafo a viitoarei investitii.

Solutia de alimentare cu energie electrica va trebui sa aiba in vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant si sigur.

Printre acestea enumeram :

- alimentarea cu energie electrica a consumatorilor se va face la parametrii impusi de standardele nationale
- postul de transformare va fi de tip constructie de zidarie (PCZ) si va fi amplasat in centrul de greutate al zonei pe care o deserveste
- racordurile electrice vor fi dimensionate astfel incat sa permita o mai mare variatie a cantitatii de energie electrica consumata de abonat
- puterile de calcul se vor face conf. Precizarilor chestionarului energetic.

- **Iluminatul exterior**

Incinta va fi prevazuta cu corpuri de iluminat exterior amplasate pe stalpi standard.

- **Telecomunicatii**

Reteaua locala se va extinde si la viitoarea investitie, pentru a asigura legaturi telefonice fixe.

Racordul telefonic al zonei la reseaua de telefonie va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de detinatorul de retea din zona si care va fi avizat de catre Directia de Telecomunicatii Bucuresti.

3.9. Protectia mediului

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- Impactul ce are loc in timpul constructiei viitoarei investitii
- Impact ce are loc in timpul exploatarii acestuia.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

In timpul exploatarii, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.

- **Poluarea aerului**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii.

Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimina gaze de esapament ce contin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum si alte substante ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenti poluanti este dispersata in atmosfera, fiind totusi nesemnificativa in raport cu poluarea datorata traficului rutier, avandu-se in vedere ca se foloseste un numar redus de masini si utilaje necesare constructiei viitoarei investitii.

Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute etc.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

Efectul produs de vehiculele utilizate si cele ce asigura aprovizionarea este redus.

- **Poluarea sonora**

Sursele de poluare sonora la nivelul viitoarei investitii din:

- depozitare (nivelul zgomotului este redus) ;
- transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehiculelelor, semnalizarea acustica etc. (nivel redus).

- **Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica**

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freatice.

Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agenti patogeni sau germeni de fermentatie.

Apele reziduale ce contin poluanti biologici se trateaza in mod special si din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

- **Poluarea solului**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii

Definitor la impactul asupra solului :

- evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive ;

PROIECT NR. U049/2024
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului ;
- amenajarea cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului ;
- terenurile ce necesita a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectiva va putea fi realizata numai dupa ce se vor incheia procesele verbale cu detinatorii terenurilor, la terminarea lucrarilor acestea vor fi redade detinatorilor in stare initiala.

Faza de exploatare a viitoareii investitii

- **poluarea cu apa** : ape uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare ;
- **acumulari de zapada** : configuratia terenului unde vor fi amplasate viitoarele investitii conduce teoretic, in unele puncte, la acumulari de zapada ; aceste zone pot periclita siguranta circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie ca realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din viitoarea incinta.
- **poluarea chimica** : nu este cazul
- **poluarea radioactiva** : nu se vehiculeaza materiale radioactive ;
- **poluarea biologica** : se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz folosindu-se retele de canalizare

• **Deseurile**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoareii investitii

Infrastructura legata de aceasta investitie va implica lucrari de constructii complexe. In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri (beton, metal, lemn, hartie, plastic, textile etc.) va rezulta din constructia santierului, din santierele provizorii de montaj, precum si din materialele de constructii ramase (din cofraje, armaturi, conducte, profile metalice, foi de tabla, materiale de izolatii, fitinguri etc.)

Alte deseuri care pot rezulta :

- uleiuri si lubrefianti utilizati (deseuri periculoase) ;
- deseuri solide – rezultate din serviciile si activitatile de catering pentru lucritorii de pe santier.

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al Orasului Bragadiru.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

Deseurile rezultate in timpul exploatarii, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al orasului Bragadiru, in baza unui contract de prestari servicii.

- **Afectarea biodiversitatii**

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia viitoarei investitii nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

Impactul produs de lucrarile de realizare asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

- **Arii protejate**

In zona afectata de amplasarea viitoarei investitii nu se gasesc arii naturale protejate.

- **Impactul economic si social**

Nu vor fi produse efecte negative de genul : deplasarilor de populatie, pierderii unui fond de locuinte, perturbarii alimentarii cu apa din reseaua locala/urbana sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

- **Zone de risc natural – alunecari de teren si inundatii**

Nu este cazul.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Sistemul de spatii verzi aferent viitoarei investitii va cuprinde doua tipuri de plantatii :

- plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirilor din incinta, cu rol de infrumusetare a zonei ; aceste plantatii pot fi de diverse inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori ;
- plantatii de aliniament de-a lungul arterelor de circulatie din cadrul viitoarei incinte ;
- suprafata plantata va insuma 20% din suprafata totala a terenului (pe sol natural).

3.10. Proprietatea asupra terenurilor

Pentru terenul care face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 5.802,00mp s-a identificat urmatorul tip de proprietate asupra terenului :

- teren proprietate privata a unei persoane juridice – S= 5.802,00 mp

CAPITOLUL 4 : CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

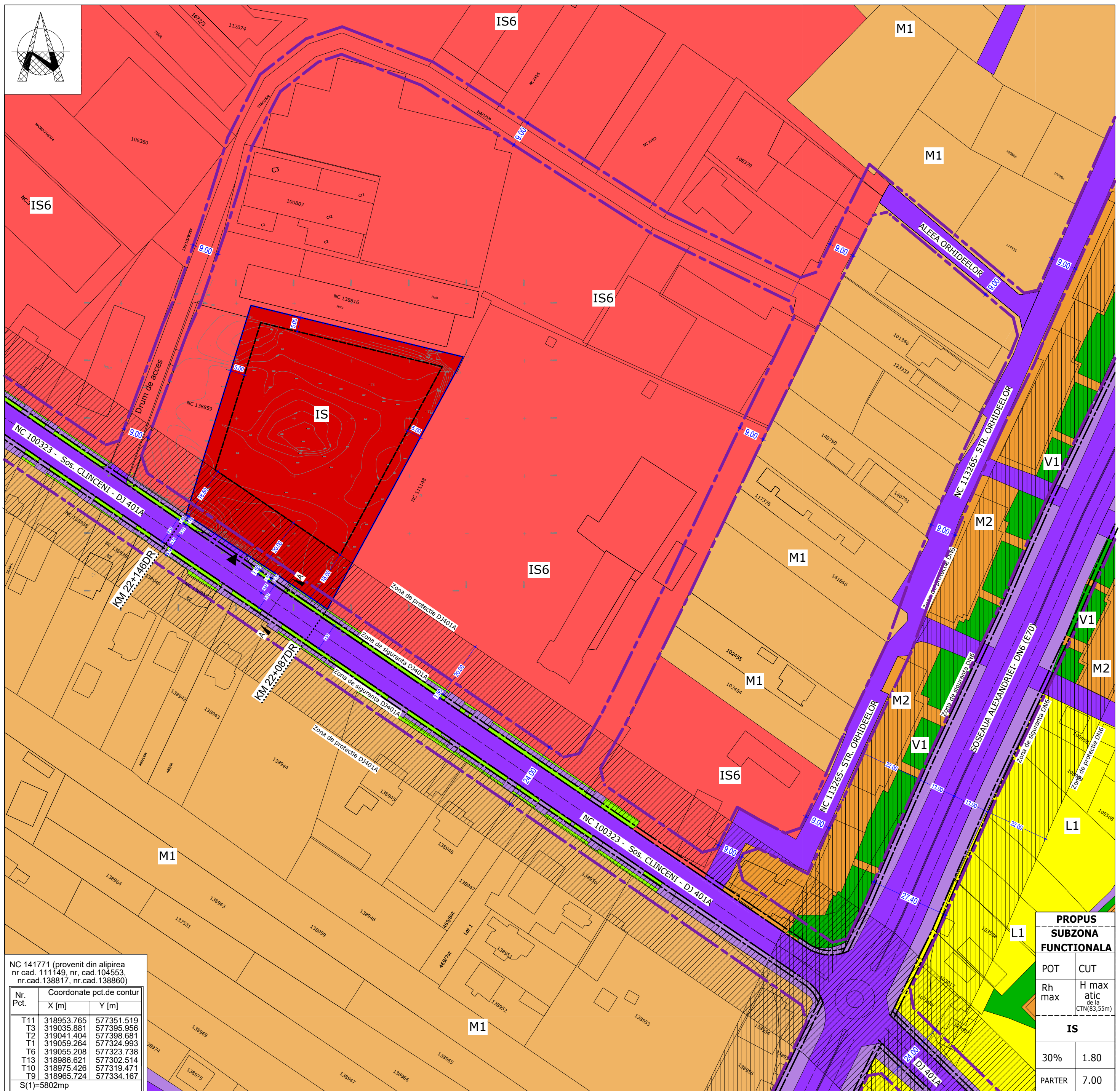
Obiectivul PUZ - “Edificarea unui magazin Penny si magazin cu produse din carne si branzeturi parter, cai de acces auto si pietonal, amenajari exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si parcare, totem publicitar, imprejmuire, bransamente la utilitati, montare post trafo, organizare de santier, amenajare drum de acces” se inscrie in propunerile actuale din PUG aprobat anterior, astfel a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata pentru detalierea functiunii zonei. Acest obiectiv se inscrie in tendinta de dezvoltare a orasului Bragadiru.

Realizarea viitoarei investitii se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementarilor prevazute sunt necesare, in continuare, urmatoarele masuri (in baza PUZ-ului avizat si aprobat) :

- realizarea documentatiei de investitie pentru Edificarea unui magazin Penny si magazin cu produse din carne si branzeturi parter, cai de acces auto si pietonal, amenajari exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si parcare, totem publicitar, imprejmuire, bransamente la utilitati, montare post trafo, organizare de santier, amenajare drum de acces se va face pe baza unui program dezvoltat ;
- autorizarea executarii in zona a constructiilor inscise conditiilor de functionalitate prevazute ;
- respingerea unor solicitari de construire in zona, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.



LEGENDA

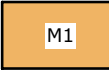
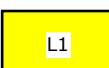
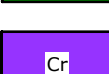
LIMITE

- | | |
|-------|---------------------------------|
| _____ | Limita de proprietate |
| _____ | Limita teren care a generat PUZ |

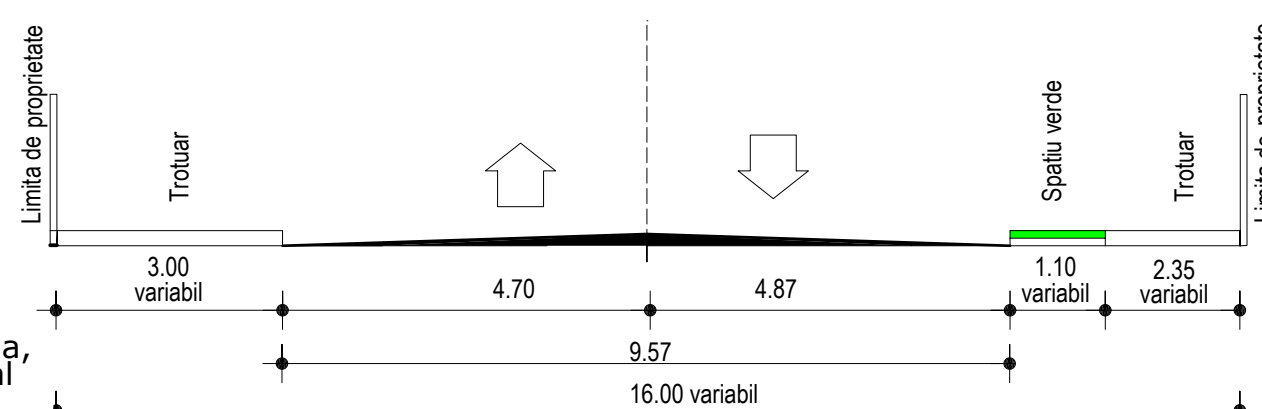
RESTRICTII

- Limita edificabil

ZONE FUNCTIONALE

- | | |
|---|--|
|  | Subzona institutii si servicii |
|  | Subzona pentru comert si servicii |
|  | Subzona pentru locuire individuala, comert, servicii de interes general |
|  | Subzona pentru locuire colectiva, comert, servicii de interes general in zone construite |
|  | Subzona pentru locuire individuala cu regim de inaltime mai mic de P+2E+M |
|  | Subzona spatii verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, scuaruri, plantatii aliniament, amenajari locale) |
|  | Subzona cai de comunicatie rutiera |
|  | Zona protectie drum/ circulatie pietonala |
|  | Zona de siguranta DJ401A |

SECTIUNE A-A SC 1:100
conform proiect-
"Reabilitare si Modernizarea Retelei de
Drumuri Judetene din Judetul Ilfov DJ401A,
Km 0+000 (Vidra) -- Km 28+809 (Domnesti)"



-  Zona de protectie DJ401A
 Zona de siguranta DN6
 Zona de protectie DN6
 Acces auto
 Circulatii propuse cu caracter orientativ

BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
IS- subzona institutii si servicii din care:							5.802,00	100
-construcții	--	--	--	--	--	--	1.740,60	30,00
-spatii verzi	--	--	--	--	--	--	1.160,40	20,00
-circulatii- strazi carosabile si	--	--	--	--	--	--	2.901,00	50,00
zona de protectie a								
lor(acostament, santuri, trotuare								
spatii verzi de aliniament)								
modernizari existente si noi ,								
parcari si trotuare								
Zona arabil/ curti constructii	--	--	5.802,00	100	--	--	--	--
Total	--	--	5.802,00	100	--	--	5.802,00	100,0

Nota: Plansa are caracter orientativ, prospectiv iar reglementarile se aplica doar pe terenul cu nr. cad.141771 (rezultat in urma alipirii nr. cad.111149, nr.cad. 104553, nr.cad. 138817, nr.cad. 138860) ce face obiectul certificatului de urbanism nr. 907 din 22.08.2024.