



Nr. 36656 / 18.06.2025

### ANUNȚ DEZBATERE PUBLICĂ

Primăria orașului Bragadiru vă invită la dezbaterea publică a **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** având ca obiectiv „**INTOCMIRE P.U.Z. – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+3E, COMERȚ ȘI SERVICII, AMENAJARE CIRCULAȚII, UTILITĂȚI**”, T14, PARCELA 76/4, nr.cad.109413, suprafața de 10 000mp , orașul Bragadiru, județul Ilfov.

Primăria orașului Bragadiru a demarat procedura de consultare a populației, evenimentul având loc **în data de 08.07.2025, orele 11<sup>00</sup>**, în incinta Casei de Cultură ”Mihai Eminescu” Bragadiru, județul Ilfov.

Orice persoană sau grup interesat de prevederile etapei privind procedura de consultare a populației sunt invitate să depună propuneri, opinii sau sugestii până la data de **02.07.2025, ora 13<sup>00</sup>** 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 08.07.2025, orele 11<sup>00</sup>**, 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 elaborării propunerii preliminare. În cadrul dezbaterii nu se vor lua în considerare opiniile, sugestiile și sesizările care nu au legătură cu subiectul dezbaterii.



Nr. 36856 / 18.06.2025

### ANUNȚ DEZBATERE PUBLICĂ

Primăria orașului Bragadiru vă invită la dezbaterea publică a **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** având ca obiectiv „**INTOCMIRE P.U.Z. – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+3E, COMERT ȘI SERVICII, AMENAJARE CIRCULAȚII, UTILITĂȚI**”, T14, PARCELA 76/4, nr.cad.109413, suprafata de 10 000mp , orașul Bragadiru, județul Ilfov.

Primaria orasului Bragadiru a demarat procedura de consultare a populatiei, evenimentul având loc în data de **08.07.2025, orele 11<sup>00</sup>**, în incinta Casei de Cultură ”Mihai Eminescu” Bragadiru, județul Ilfov.

Orice persoană sau grup interesat de prevederile etapei privind procedura de consultare a populatiei sunt invitate să depună propuneri, opinii sau sugestii până la data de **02.07.2025, ora 13<sup>00</sup>** 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 **08.07.2025, orele 11<sup>00</sup>**, 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 elaborării propunerii preliminare. În cadrul dezbaterii nu se vor lua în considerare opiniile, sugestiile și sesizările care nu au legătură cu subiectul dezbaterii.





ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA ORAȘULUI  
BRAGADIRU  
URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI



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

PROCES VERBAL DE AFIȘARE

Nr. 3655 / 18.06.2025

Subsemnata, \_\_\_\_\_, am procedat astăzi 18.06.2025, 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 P.U.Z. – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+3E, COMERȚ ȘI SERVICII, AMENAJARE CIRCULAȚII, UTILITĂȚI"**:

PIESE SCRISE:

1. Cerere nr. 33661 din 04.06.2025;
2. Anunt public;
3. Documentatie fotografica;
4. Aviz de oportunitate 59315/21.10.2024;
5. C I Unchiasu Stefan- Nicolae;
6. Procura speciala 1097 din 05.aprilie.2024;
7. C.I. proiectant;
8. C.U. nr. 599 din 30.05.2024;
9. C.V.C. nr. 1182 din 20 iunie 2007;
10. Inchiere nr. 132887;
11. Studiu topografic;
12. Memoriu general;

PIESE DESENATE (2 ex.):

1. Incadrare in PUG;
2. Reglementari urbanistice;
3. Plan de situatie exemplificativ;

SUPPORT DIGITAL: documentatia urbanistica in format digital (CD)

Menționăm faptul că afișarea s-a efectuat la avizierul cat si pe site-ul Primăriei Orasului Bragadiru.  
**Drept care am încheiat azi 18.06.2025 prezentul proces verbal de afișare în două exemplare.**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA ORAȘULUI  
BRAGADIRU  
URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI



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

**PROCES VERBAL DE AFIȘARE**

Nr. 36655 / 18.06.2025

Subsemnata, \_\_\_\_\_, am procedat **astăzi 18.06.2025**, 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 P.U.Z. – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+3E, COMERȚ ȘI SERVICII, AMENAJARE CIRCULAȚII, UTILITĂȚI"**:

PIESE SCRISE:

1. Cerere nr. 33661 din 04.06.2025;
2. Anunt public;
3. Documentatie fotografica;
4. Aviz de oportunitate 59315/21.10.2024;
5. C I Unchiasu Stefan- Nicolae;
6. Procura speciala 1097 din 05.aprilie.2024;
7. C.I. proiectant;
8. C.U. nr. 599 din 30.05.2024;
9. C.V.C. nr. 1182 din 20 iunie 2007;
10. Inchiere nr. 132887;
11. Studiu topografic;
12. Memoriu general;

PIESE DESENAȚE (2 ex.):

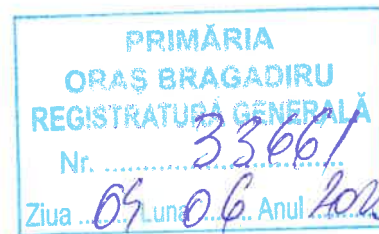
1. Incadrare în PUG;
2. Reglementari urbanistice;
3. Plan de situatie exemplificativ;

SUPPORT DIGITAL: documentatia urbanistica în format digital (CD)

Menționăm faptul că afișarea s-a efectuat la avizierul cât și pe site-ul Primăriei Orașului Bragadiru. **Drept care am încheiat azi 18.06.2025 prezentul proces verbal de afișare în două exemplare.**

**BIROUL URBANISM ȘI  
AMENAJAREA TERITORIULUI**  
05 JUN. 2025

Domnule Primar,



Subsemnatul \_\_\_\_\_, cu domiciliul în jud. Ilfov, ors. Voluntari, str. Bd Pipera, nr. 200A, bl B, et 1, ap 6, proprietarul terenului situat în intravilanul ors. Bragadiru, T 14, P 76/4, Cad. 109413, în suprafața totală de 10.000,00 mp;

- vă rog să îmi eliberați **raportul de informare** aferent etapei de **elaborare a propunerii finale**, care include toate observațiile **avizatorilor** pentru proiectul **“INTOCMIRE PUZ-Construire ansamblu de locuințe colective S+P+3E, comert și servicii, amenajare circulației, utilități”**, situat în intravilanul ors. Bragadiru, T 14, P 76/4, Cad. 109413, în suprafața totală de 10.000,00 mp;

Vă mulțumesc anticipat.

*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.*

## DOCUMENTATIE FOTOGRAFICA

### PANOU TEREN INFORMARE PUBLICA ETAPA DE ELABORARE A PROPUNERII

Cf. Ordinului Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului nr. 2701/30.12.2010

### **PUZ\_ORAS BRAGADIRU\_**

Tarlaua 14, Parcela 76/4 , Cad. 109413

**INTOCMIRE PUZ-CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE  
S+P+3E, COMERT SI SERVICII, AMENAJARE CIRCULATII, UTILITATI**











ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA ORAȘULUI  
BRAGADIRU



BIROUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 593/15 din 21.10.2024

Aprobat,

Ca urmare a cererii înregistrată la Primăria Orașului Bragadiru, Județul Ilfov, cu nr. 51125 din data de 10.06.2024, de către D-nul AE cu domiciliul în Județul Ilfov, oraș Voluntari, Bd. Pipera, nr.200A, bl. B, et.1, ap.6, în calitate de inițiator/beneficiar, prin elaborator S.C. AMA ARH. URB. CONCEPT S.R.L. - Urb. Eduard Andrei MLENAJEK - Urbanist-diplomat atestat Registrul Urbanistilor din România,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 593/15 din 21.10.2024

Pentru inițierea și elaborarea Planului Urbanistic Zonal "P.U.Z - ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+3E, COMERT ȘI SERVICII, AMENAJARE, CIRCULAȚII", pe terenurile situate în Județul Ilfov, Orașul Bragadiru, T 14, P76/4, identificat cu numărul cadastral 109413, cu respectarea următoarelor condiții:

I. Teritoriul care urmează să fie reglementat de studiu prin P.U.Z. :

Conform anexei la prezentul Aviz, teritoriul de studiu este delimitat:

NORD - proprietate privată;

SUD - proprietate privată;

VEST - DE 77/2;

EST - DE 76/2, strada Jadului.

Pieseile desenate, părți componente ale documentației P.U.Z., vor fi realizate pe suport topografic actualizat, vizat de O.C.P.I. ILFOV și vor cuprinde:



- a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z. (relaționarea cu prevederile P.U.G.), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate;
- b) analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare (scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat);
- c) propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U.Z. (la aceeași scară cu planșa analizei situației existente);
- d) propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică;
- e) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

*Pieseile desenate pot fi completate cu cartograme, scheme, grafice etc. editate în format A2, A3 sau A4, care însoțesc părțile scrise și care au rol de susținere a propunerilor din P.U.Z. Acestea pot ilustra concluzii ale studiilor de fundamentare ce stau la baza propunerilor de reglementare pentru dezvoltarea zonei studiate.*

## **2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:**

### **2.1. Reglementări urbanistice existente :**

Conform P.U.G Bragadiru, Judetul Ilfov, aprobat cu HCL nr.98/2015, terenul se încadrează în U.T.R. **Zona M1** – subzona mixta pentru locuire, comerț, servicii de interes general cu regim de înălțime până la P+2E+M; POTmax (locuințe, construcții comerciale, servicii)=30%; CUTmax.(locuințe, construcții comerciale, servicii)=1,2 ACD/mp teren;

Utilizări admise-M1:

- Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere;
- Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- Spații sociale și medicale;
- Comerț cu amănuntul;
- Unități de cazare cu mai puțin de 20 de locuri;
- Parcaje la sol sau multietajate;
- Spații verzi amenajate;
- Spații libere pictonale;
- Locuințe cu partiu obișnuit cu regim de înălțime până la P+2E+M;
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale cu regim de înălțime până la P+2E+M;
- Anexe gospodărești ale locuințelor care nu creează disconfort pentru vecinătăți (garaj, magazie, etc.) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 75 mp/unitate locativă;
- Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe).

## 2.2. Reglementări urbanistice propuse :

U.T.R. M – subzone mixta destinată locuințelor colective, comerț și servicii;

Construcții cu regim de înălțime S+P+3E care vor atinge un Hmax de 14,00m - înălțimea maximă la cornisă;

POT maxim = 36 %; CUT maxim = 1,44 mp ADC/mp teren.

2.3. Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu situația existentă din zona studiată, având în vedere regimul de construire existent – alinierea construcțiilor, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenurilor, circulații auto și pietonale existente.

2.4. Alinierea construcțiilor, retragerile laterale și posterioare propuse față de limitele de proprietate ale proprietăților învecinate, vor fi astfel cuantificate, încât să asigure vecinilor un confort urban în raport cu însoțirea imobilelor, traficul generat și poluarea.

## 2.5. Propunerea echipării edilitare pentru edificabilele propuse prin documentația de urbanism – P.U.Z.:

Va avea la bază un studiu de fundamentare, prin care se vor realiza analize și propuneri de soluționare a problemelor de echipare tehnico-edilitară, existent și propus, rezultatele acestuia având drept scop susținerea propunerilor de reglementare urbanistică.

## 2.6. Propunerea circulațiilor auto și pietonale aferente P.U.Z. :

Accesul din rețeaua publică de circulație, cât și circulația carosabilă/pietonală din interiorul parcelei care face obiectul documentației de urbanism P.U.Z., se va fundamenta în baza unui studiu de circulații, lucrare de specialitate, prin care se va realiza analize și propuneri de soluționare a problemelor de circulații existente și propuse, rezultatele acestuia având drept scop susținerea propunerilor de reglementare urbanistică.

Elaboratorul documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism are obligația de a corela toate concluziile studiilor de fundamentare și de a genera o concepție unitară de amenajare a teritoriului și dezvoltare durabilă.

## **3. Indicatori urbanistici propusi prin PUZ**

**MAXIM:**

POT maxim = 36 % ;

CUT maxim = 1.44 mp ADC/mp teren;

Hmax. = 14 m

Regim înălțime=S+P+3E- Hmax. la cornisa = 14,00 m;

Spatii verzi – conform reglementărilor impuse de AVIZUL DE MEDIU

**MINIM:** conform reglementărilor aprobate prin PUG (POTmax (locuințe, construcții comerciale, servicii)=30%;CUTmax.(locuințe, construcții comerciale, servicii)=1,2 ACD/mp teren

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

Realizarea investiției se va face exclusiv din fonduri private.

---

În vederea asigurării condițiilor, beneficiarul va suporta costurile necesare executării următoarelor lucrări:

- realizarea căilor de acces (carosabile);
  - realizarea rețelelor edilitare prin racordarea la rețelele edilitare publice existente în zona, în baza avizelor de racordare;
  - amenajarea/reamenajarea spațiilor verzi și a locului de joacă;
  - toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare și racordate la sistemele de telecomunicații publice.
- Parcarea autoturismelor în incinta ansamblului va respecta prevederile R.L.U. P.U.G. Orașul Bragadiru.

#### **5. Capacitățile de transport admise:**

Se vor menționa în Avizele/studiile de circulație.

#### **6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale necesare avizării și propunerii de aprobare P.U.Z.:**

Studiu de fundamentare de circulație împreună cu Avizul Inspectoratului de Poliție Rutieră Ilfov.  
Studiu de fundamentare de echipare tehnică-edilitară împreună cu Avizele emise de deținătorii de rețele edilitare din zona de studiu : gaze, electricitate, telefonie, apa-canal; Aviz Agenția pentru Protecția Mediului a Județului Ilfov, CNCF CFR SA, Ministerul Transporturilor, Studiu Geotehnic verificat AF, Aviz C.J.I..

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

Informarea și consultarea publicului se face obligatoriu în următoarele etape din cadrul procesului de elaborare a documentației de urbanism, conform prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism:

- a) etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;
- b) etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;
- c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- d) elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 599/30.05.2024, emis de Primaria Orasului Bragadiru, Județul Ilfov.

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





ROUMANIE

ROMÂNIA

ROMANIA

CARTE  
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY  
CARD

CNP

Nume/Nom/Last name

Prenume/Prenom/First name

Cetățenie/Nationalite/Nationality

Română / ROU

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth

Mun.București Sec.5

Domiciliu/Adresse/Address

N4835

Sex/Sexe/Sex

M

863



IF

Emisa de  
SPCLEP

Validitate/Validite/Validity

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului act:



## PROCURĂ SPECIALĂ

Subsemnatul \_\_\_\_\_, domiciliat în \_\_\_\_\_  
, identificat cu \_\_\_\_\_, eliberata de SPCLEP \_\_\_\_\_ la  
data de \_\_\_\_\_, prin prezenta împuternicesc \_\_\_\_\_

și pe \_\_\_\_\_, domiciliata în \_\_\_\_\_  
, posesoare

pentru ca în numele meu și pentru mine, împreună sau separat, să se prezinte și să mă reprezinte cu puteri depline la Primăria Orașului Bragadiru - Județul Ilfov, în relația cu Enel Energie Muntenia SA, Agenția Națională pentru Protecția Mediului, Agenția Națională de Imbunătățiri Funciare (ANIF), Agenția Națională Apele Române, Societatea Națională de Transport de Gaze Naturale Transgaz S.A. - Transgaz, Compania Metrorex, etc, în vederea depunerii documentației necesare obținerii certificatului de urbanism și a avizelor (Enel Energie Muntenia SA - ENEL, Agenția Națională pentru Protecția Mediului - APM Ilfov, Agenția Națională de Imbunătățiri Funciare - ANIF, Agenția Națională Apele Române - AN Apele Române, etc) necesare avizării și aprobării documentației de urbanism PUZ având ca obiectiv construire ansamblu locuințe colective și dotări aferente pe terenul intravilan arabil în suprafața de 10.000 mp, coproprietatea mea, situat în Oras Bragadiru, Tarla 14, Parcela 76/4, Judet Ilfov, avand nr. cadastral 109413 (nr. cadastral vechi 1124), intabulat in CF nr.109413 (CF vechi 7027) a localitatii Bragadiru.-----

În vederea executării prezentului mandat, mandatarii mei mă vor reprezenta împreună sau separat cu puteri depline în relația cu Enel Energie Muntenia SA, Agenția Națională pentru Protecția Mediului, Agenția Națională de Imbunătățiri Funciare (ANIF), Agenția Națională Apele Române, Societatea Națională de Transport de Gaze Naturale Transgaz S.A. - Transgaz, Compania Metrorex, etc, vor face orice fel de cereri, declarații, vor îndeplini formalitățile legale pentru obținerea certificatului de urbanism și a avizelor menționate mai sus, platind taxele aferente, vor efectua operațiunile de mai sus, precum și orice operațiuni care, deși nu sunt stipulate în prezenta procură, sunt necesare și utile pentru aducerea la îndeplinire a prezentului mandat, semnând în numele meu și pentru mine, împreună sau separat, oriunde va fi necesar, semnatura acestora fiindu-mi opozabilă.

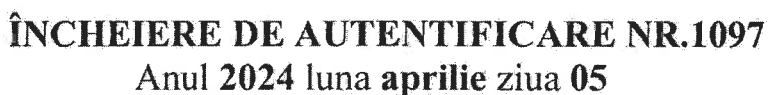
Totodată, mandatarii mei mă vor reprezenta împreună sau separat, cu puteri depline, în relația cu Consiliul Județean Ilfov, Enel Energie Muntenia SA, Agenția Națională pentru Protecția Mediului Ilfov și toate organele abilitate în vederea obținerii certificatului de urbanism și a avizelor necesare avizării și aprobării documentației de urbanism PUZ întocmită pentru terenul mai sus menționat.---

Mandatul cuprinde și alte operațiuni care nu sunt menționate în mod expres, dar care au legătură cu executarea mandatului, conform art. 2016 Cod Civil.-----

Mandatul este gratuit, netransmisibil, se da pe termen de 3 ani și poate fi revocat prin act autentic.-----

Prezentul mandat este gratuit și valabil până la îndeplinire.-----

Redactat și procesat la \_\_\_\_\_, cu sediul  
secundar în Com. Dragomirești-Vale, Sat. Dragomirești Deal, str. Republicii nr. 47A, Județ Ilfov,  
de secretar Marcu Adina, într-un singur exemplar în original pentru arhiva biroului notarial și 3  
duplicat, din care 1 exemplar pentru arhiva biroului notarial și 2 exemplare pentru parte.



notar public, astazi

ROUMANIE ROMÂNIA ROMANIA

CARTE D'IDENTITE CARTE DE IDENTITATE IDENTITY CARD

CNP [REDACTED] E2E80

Nume/Nom/Last name [REDACTED]

Prenume/Prenom/First name [REDACTED]

Cetățenie/Nationalite/Nationality  
Română / ROU

Sex/Sexe/Sex  
F

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth  
Mun.București Sec.1

Domiciliu/Adresse/Address [REDACTED]

864  IF

Emisă de/Delivree par/Issued by  
SPCLEP

Valabilitate/Validite/Validity [REDACTED]

ROUMANIE ROMÂNIA ROMANIA

CARTE D'IDENTITE CARTE DE IDENTITATE IDENTITY CARD

CNP [REDACTED] P9R67

Nume/Nom/Last name [REDACTED]

Prenume/Prenom/First name [REDACTED]

Cetățenie/Nationalite/Nationality  
Română / ROU

Sex/Sexe/Sex  
M

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth  
Mun.București Sec.5

Domiciliu/Adresse/Address [REDACTED]

853  B

Emisă de/Delivree par/Issued by  
S.P.C.E.P.

Valabilitate/Validite/Validity [REDACTED]

PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU  
BIROUL URBANISM SI AMENAJAREA  
TERITORIULUI  
Nr. 22344 din 30.05.2024

ROMANIA

Județul ILFOV

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 599 din 30.05.2024

În scopul: initierea, elaborarea, avizarea si aprobarea documentatiei PUZ in baza avizului de oportunitate aprobat conform art.32, alin.1, lit.c din Legea nr.350/2001 privind obtinerea autorizatiei de construire pentru ansamblu de locuinte colective S+P+3E, comert si servicii, amenajare circulatii, utilitati

Ca urmare a cererii adresate de <sup>1)</sup> .....

domiciliul

ales <sup>2)</sup>

cu ..... în județul ..... ILFOV ..... municipiul ..... orașul ..... comuna .....

satul ..... sectorul ..... cod poștal .....

strada .....

telefon / fax ..... e-mail .....

înregistrată la nr. 22344 din 22.04.2024.....

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul ..... ILFOV.....

municipiul .....

orașul ..... satul ..... sectorul .....

comuna .....

cod poștal ..... strada ..... Tarla 14 Parcela 76/4..... nr..... bl..... sc..... et..... ap.....

sau identificat prin <sup>3)</sup> NR. CAD. 109413 (nr.cad.vechi 1124).....

..... NR. CF. 109413.....

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

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

## SE CERTIFICĂ:

## 1. REGIMUL JURIDIC :

Terenul este situat în intravilanul orașului Bragadiru conform PUG reactualizat cu documentația proiect nr. U73/2012 aprobat cu HCL nr. 98 din 15.10.2015. Terenul în suprafață de 10.000,00 mp cu număr cadastral 109413 (nr.cad.vechi 1124) intabulat in CF nr.109413 a localitatii Bragadiru impreuna cu suprafata de 1.000,00 mp avand numar cadastral vechi 1000 in scris in CF provizorie 2028 a localitatii Bragadiru, este proprietatea d-lor

nr.1182/20.06.2007 la ..... conform Contract de vanzare-cumparare autentificat sub ..... cu sediul in Bucuresti, Bd. Aerogarii nr.22, bl.3/5, sc.1, parter, ap.3, sector 1. Asupra nr.cad.109413 este instituit dreptul de ipoteca pt. valoarea de ..... cu interdictie de instrainare, grevare, dezmembrare si inchiriere, in favoarea SC Volksbank Romania SA. Terenul descris mai sus este amplasat in zona de protectie si siguranta a caii ferate aflata in exploatarea SNCF SA si zona de siguranta a retelei electrice de medie tensiune existenta (20Kv) aflata in exploatarea SC Retele electrice Muntenia SA. Imobilul nu figureaza in lista monumentelor istorice aprobata prin Ordinul Ministrului Culturii nr.2828/2015.



**2. REGIMUL ECONOMIC :** arabil intravilan conform cererii nr.132887/28.03.2024 pentru extrasul de C pentru informare nr.109413 eliberat de O.C.P.I. Ilfov;

**3. REGIMUL TEHNIC : M- zona mixta;**

**M1-subzonă mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M;**

**Utilizari admise:** Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere; Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; Servicii financiar – bancare și de asigurări, posta și telecomunicații; Servicii sociale, colective și personale; Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc; Spații sociale și medicale, Comerț cu amănuntul, Unități de cazare cu mai puțin de 20 de locuri ; Unități de cazare cu mai puțin de 20 de locuri ; Parcaje la sol sau multietajate ; Spații verzi amenajate, Parcaje la sol sau multietajate ; Spații verzi amenajate, Spații libere pietonale, Locuințe cu partiu obisnuit cu regim de inaltime pana la P+2E+M; Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere cu regim de inaltime pana la P+2E+M, Anexe gospodărești ale locuințelor care nu creează disconfort pentru vecinătăți (garaj, magazie, etc) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 75 mp/unitate locativă, Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe).

Se interzice amplasarea locuințelor colective sau a locuințelor semi-colective, indiferent de aria construită desfășurată.

**Indicatori POT și CUT:**

**Pentru locuințe P.O.T. maxim =30%;**

**Pentru construcțiile comerciale P.O.T. maxim = 30%;**

**Pentru clădirile de învățământ P.O.T. maxim = 25%;**

**Pentru clădirile de sănătate P.O.T. maxim = 20%;**

**Pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii P.O.T. maxim = 30%.**

**Pentru locuințe C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp teren;**

**Pentru construcțiile comerciale C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp teren;**

**Pentru clădirile de învățământ C.U.T. maxim = 1,0 ACD/mp teren;**

**Pentru clădirile de sănătate C.U.T. maxim = 0,8 ACD/mp teren;**

**Pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp teren.**

**Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

-Inaltimea maxima admisibila a cladirilor in planul fatadei nu va depasi 10 m la cornisa ; poate fi adaugat suplimentar un nivel, cu conditia retragerii acestora dupa o linie la 45° in plan vertical fata de planul fundatiei;- Inaltimea maxima nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile opuse. In intersectii se admite un nivel suplimentar;- In toate cazurile in care constructiile au acoperis cu panta peste 45 grade se admite mansardarea; Pentru constructiile de locuire inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi 10,00 m (S/D+P+2E+M) la cornisa.

**Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

- Fata de limitele laterale ale parcelei noua constructie se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la streasina /cornisa, dar nu mai putin, in vederea asigurarii accesului vehiculelor de stingere a incendiilor.

Cladirile vor fi retrase fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea acestora masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5 m exceptie fac cladirile publice.

**Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

In cazul strazilor cu fronturi retrase fata de aliniament se va respecta o retragere de minim 5,00 metri.

**Stationarea autovehiculelor**

-Se prevad cel putin un loc de parcare la fiecare 100 m utili desfășurati și minim 2 locuri de parcare pentru suprafețe mai mari de 100 mp util desfășurate în interiorul lotului pentru locuințele individuale ;

**Spații libere și plantate**

-In zoncle de locuit, spatiile verzi or ocupa minim 30% din suprafata parcelei;Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii, va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

**Circulații și accese**

Parcela este construibilă doar dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct. Pentru construcția de locuințe este admis accesul prin servitute, printr-o altă parcelă cu funcțiunea de locuire (latimea servitutii fiind de minim 4 metri).

**Imprejmuiri**

Pentru constructiile de locuit se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente de 2,0 metri inaltime din care 0,6 m soclu dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de 2,00 m;

**Imprejmuirile stradale vor respecta distanta din axul strazilor conform profilelor stradale prevazute in documentatiile aflate in vigoare.**

-Se recomanda utilizarea materialelor si culorilor naturale (pamantii pastelate) si se interzice utilizarea culorilor stridente ;

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

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

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat<sup>4)</sup> pentru:

**Inițierea, elaborarea, avizarea și aprobarea documentatiei PUZ in baza avizului de oportunitate aprobat conform art.32, alin.1, lit.c din Legea nr.350/2001 privind obtinerea autorizatiei de construire pentru ansamblu de locuințe colective S+P+3E, comert și servicii, amenajare circulatii, utilitati**

<sup>4)</sup> 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 documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire / de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

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

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

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

În aceste condiții:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului |
| În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții                                                         |
| În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.                                                                                       |

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

- a) ☒ certificatul de urbanism (copie);  
b) ☒ dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie conform cu originalul);  
c) documentația tehnică – D.T., după caz ( 2 exemplare originale ):

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

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

☒ alimentare cu apă

☒ canalizare

☒ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☒ gaze naturale

☐ telefonizare

☒ salubritate

☐ transport urban

*Alte avize/acorduri*

☒ aviz SNCFR SA

☒ aviz SC Rețele electrice Muntenia SA

☒ acordul în forma autentică al băncii creditoare

d.2) *avize și acorduri privind:*

☒ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

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

☐ .....

☐ .....

☐ .....

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

☒ Numar postal si denumire strada,

☒ Proces-Verbal actualizat de pichetare a

terenului, semnat si stampilat de topometru

autorizat, cu noul inventar de coordonate din

planul parcelar întocmit STEREO 70 existent

în baza de date a OCPI Ilfov; ☒ Grafic de

execuție pe tipuri de lucrări pt fiecare

bransament; ☒ Contract încheiat cu firma

specializată pt refacere pavaj-asfalt pt fiecare

bransament; ☒ Aviz de săpătură pt fiecare

bransament ;

☐ Declarație notarială cu privire la

respectarea retragerilor referitoare la

trama strădala ; ☒ Studiul geotehnic

verificat AF ; ☒ Deviz general ;

☒ Calculul coeficientului de izolare

termică G; ☒ Verificarea documentației la

cerințele conform Legii nr 10/1995 ; ☒ Referate de verificare; ☒ Căpîi legitimații

verificatori; ☒ Dovada OAR;

☒ avizul tehnic de racordare al SC Rețele electrice Muntenia SA

☒ avizul tehnic de racordare al SC Engie SA

☒ avizul tehnic de racordare al SC Apa-Canal Ilfov SA

☒ studiu de insorire

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

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

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

In conformitate cu prevederile impuse in Anexa nr.1 CONTINUTUL CADRU la L50/1991 :la etapa de emitere Autorizatie de Construire, in functie de reglementarile urbanistice finale aprobate si de complexitatea lucrarilor d autorizare care fac obiectul autorizarii, se pot solicita suplimentar detalii/avize tehnice care vor face parte integranta di D.T.A.C.

Achitat taxa de :109,00 lei conform chitanței nr. 0012185/22.04.2024.

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”

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

***se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism***

de la data de ..... până la data de .....

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

SECRETAR GENERAL / SECRETAR,

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

(numele, prenumele și  
semnătura)

L.S.

Arhitect - sef \*\*\*\*\*)  
(numele, prenumele și  
semnătura)

Data prelungirii valabilității : .....

Achitat taxa de : ..... lei, conform Chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct / prin poștă.

## ANEXA NR. 10

| A. DATE REFERITOARE LA TEREN |                        |                |                   |
|------------------------------|------------------------|----------------|-------------------|
| Nr. parcela                  | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentii            |
| 1                            | A                      | 10000          | TDI - neimprejuit |
| Total                        |                        | 10000          |                   |

| B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCII |            |                                  |        |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------|--------|
| Cod constr.                       | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentii |
|                                   |            |                                  |        |
| Total                             |            |                                  |        |

Suprafata totala masurata o imobilului = 10000 mp  
 Suprafata din act = 10000 mp





S-a solicitat autentificarea prezentului înscris:

### CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între subsemnații:

de cumpărători, a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare, astfel:

Eu, \_\_\_\_\_, vând în cote egale d-lor \_\_\_\_\_ dreptul meu de proprietate asupra suprafeței de 10.000 m.p. teren intravilan situat în tarlăua 14, parcela 76/4 și a suprafeței de 1.000 m.p. teren intravilan, situat în tarlăua 17/1, parcela 82/2/45, amplasate pe raza orașului Bragadiru, Jud. Ilfov, **carora li s-au atribuit numerele cadastrale 1124 și 1000, înscrise în CF nr. 7027 și CF nr. 2028 a loc. Bragadiru, jud. Ilfov, prin Încheiererile nr. 59539 și 59546 din data de 14.05.2007 a A.N.C.P.I. - O.C.P.I Ilfov.**

Terenul ce-l înstrăinez l-am dobândit prin moștenire de la mama mea, Croitoru Maria, decedată la data de 05.02.2007, conform certificatului de moștenitor nr. 26/27.02.2007, emis de BNP Scarlat Ciudoescu, care îl dobândise la rândul ei prin moștenire de la sotul său Croitoru Iorgu, caruia i-a fost reconstituit dreptul de proprietate în baza Legii nr. 18/1991 republicată și eliberat Titlul de Proprietate nr. 35063/25.03.1997 de Comisia Județeană Ilfov pentru Stabilirea dreptului de Proprietate Asupra Terenurilor, tr. sub nr. 2658/05.03.1998 de Judecătoria buftă, Jud. Ilfov, acte intabulate în CF sus-menționată.

Inițial terenurile de mai sus au fost amplasate în extravilanul localității fiind trecute ulterior în perimetrul intravilan în baza HCL nr. 74/27.10.2005.

Pe proprie răspundere declar că terenurile ce le înstrăinez se află în circuitul civil, fiind în mod legal și continuu în proprietatea și posesia mea și a autorilor mei, nu sunt grevate de sarcini sau servituți, **conform extraselor de Carte Funciara nr. 80384 și nr. 80381 eliberate la data de 18.06.2007 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, garantând pe cumpărători de răspunderea de orice evicțiune, totală sau parțială, conf. disp. art. 1337 Cod Civil, declarând în mod expres ca aceste terenuri nu au mai fost înstrăinate.**

Taxele și impozitele aferente sunt achitate la zi, conform **certificatului fiscal nr. 881/11.06.2007, emis de Primăria com. Bragadiru, jud. Ilfov – Direcția de Impozite și Taxe Locale**, pe viitor privind pe cumpărători, care suportă și taxele cu autentificarea actului.

Prețul vânzării stabilit de comun acord la suma de \_\_\_\_\_ lei, echivalentul a \_\_\_\_\_ lei, calculat la cursul BNR al zilei de \_\_\_\_\_ l-am primit integral de la cumpărători astfel: **suma de \_\_\_\_\_** la data autentificării convenției precontractuale aut. sub nr. 402/27.02.2007 de BNP Scarlat Ciudoescu; **suma de \_\_\_\_\_** la data încheierii actului adițional la convenția precontractuală sus-menționată aut. sub nr. 798/26.04.2007 de BNP Scarlat Ciudoescu; **suma de \_\_\_\_\_**

la data la data incheierii actului adițional la conventia precontractuala și la actul adițional sus-menționate aut sub nr. 1143/15.06.2007 de acesta servind si drept chitanta descarcatoare pentru intregul preț.

Transmiterea proprietății, posesiei si folosintei are loc cu prezenta dată, de când se înmânează cumpărătorilor și actele de proprietate sus-menționate, declarând în mod expres că sunt de acord cu intabularea în Cartea Funciară a dreptului de proprietate al cumpărătorilor asupra terenului.

Subsemnații

prin prezentul contract am cumparat in cote egale de la d terenurile sus-menționate, a căror situație juridică și faptică cea arătată de vânzător, fără a-l exonera de răspunderea pentru orice evicțiune totală sau parțială, achitand pretul vânzării de în condițiile sus-menționate.

**Noi, părțile contractante, pe proprie răspundere declarăm că avem cunoștință de disp. art. 6 din Ordonanța Guvernului nr. 12/1998 și art. 12 din Legea nr. 87/1994, privind veridicitatea prețului .**

Noi, cunoaștem prevederile Leg. 656/2002 - pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, cu modificările ulterioare și declarăm că nu ne încadrăm în aceste prevederi, banii fiind obținuți din venituri licite și cunoaștem prevederile art. 30 Codul Familiei ce reglementează comunitatea de bunuri a sotilor.

Impozitul pe tranzacție prevăzut de dispozițiile art. 77<sup>1</sup> Cod Fiscal s-a stabilit la pretul vânzării care este superior valorii prevazute in expertiza imobiliară aflata in uzul birourilor notariale.

**Intabularea dreptului de proprietate în Cartea Funciară se va face de biroul notarial.**

Cunoaștem disp. art. 254 Cod Fiscal care prevad atât pentru vânzatori cât și pentru cumparator obligatia depunerii **declaratiei fiscale** la organul fiscal de la sediul imobilului și/sau de domiciliu **in termen de 30 zile** de la data autentificarii acestui in scris.

La baza redactării actului au stat actul de proprietate și anexele sus-menționate.

Redactat, procesat și autentificat în sase exemplare de Biroul Notarial din B-dul Aerogarii nr. 22, sector 1, București.



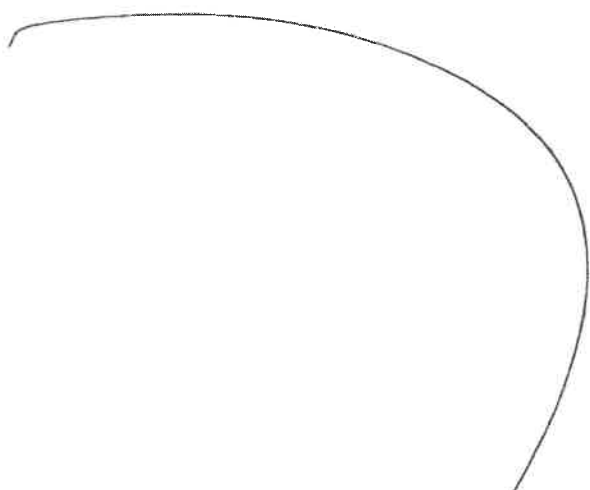
**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1182**  
**data 20 luna iunie anul 2007**

solicitat și au consimțit la autentificarea prezentului înscris, semnând toate exemplarele lui.

**În baza art. 8, lit. b, din Legea nr. 36/1995 SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a încasat impozitul de axa A.N.C.P.I.,  
prin chitanța nr. 6815973/2007, emisă de acest birou notarial.

S-a perceput onorariul notarial de in total  
prin chitanța nr. 6815440/2007, emisă de acest birou.





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

Dosarul nr. 132887 / 28-03-2024

## INCHEIERE Nr. 132887

Inspector:

Registrato

Asistent re

Asupra cererii introduse de privind Actualizarea informatii  
tehnice in cartea funciara, in baza:  
-Act Administrativ nr.16658/26-03-2024 emis de PRIMARIA BRAGADIRU;

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:

-Dovada plata card online nr.19433/28-03-2024 in suma de 300  
pentru serviciul avand codul 263

Vazand referatul asistentului registrator

## DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 109413, inscris in cartea funciara 109413 UAT Bragadiru avand  
proprietarii: in cota de 1/2 de sub B.1,  
in cota de 1/2 de sub B.2;
- se noteaza schimbarea destinatiei terenului din extravilan in intravilan asupra A.1 sub B.3 din  
cartea funciara 109413 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,

03-04-2024

**Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28<sup>1</sup> 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 ANCPI*





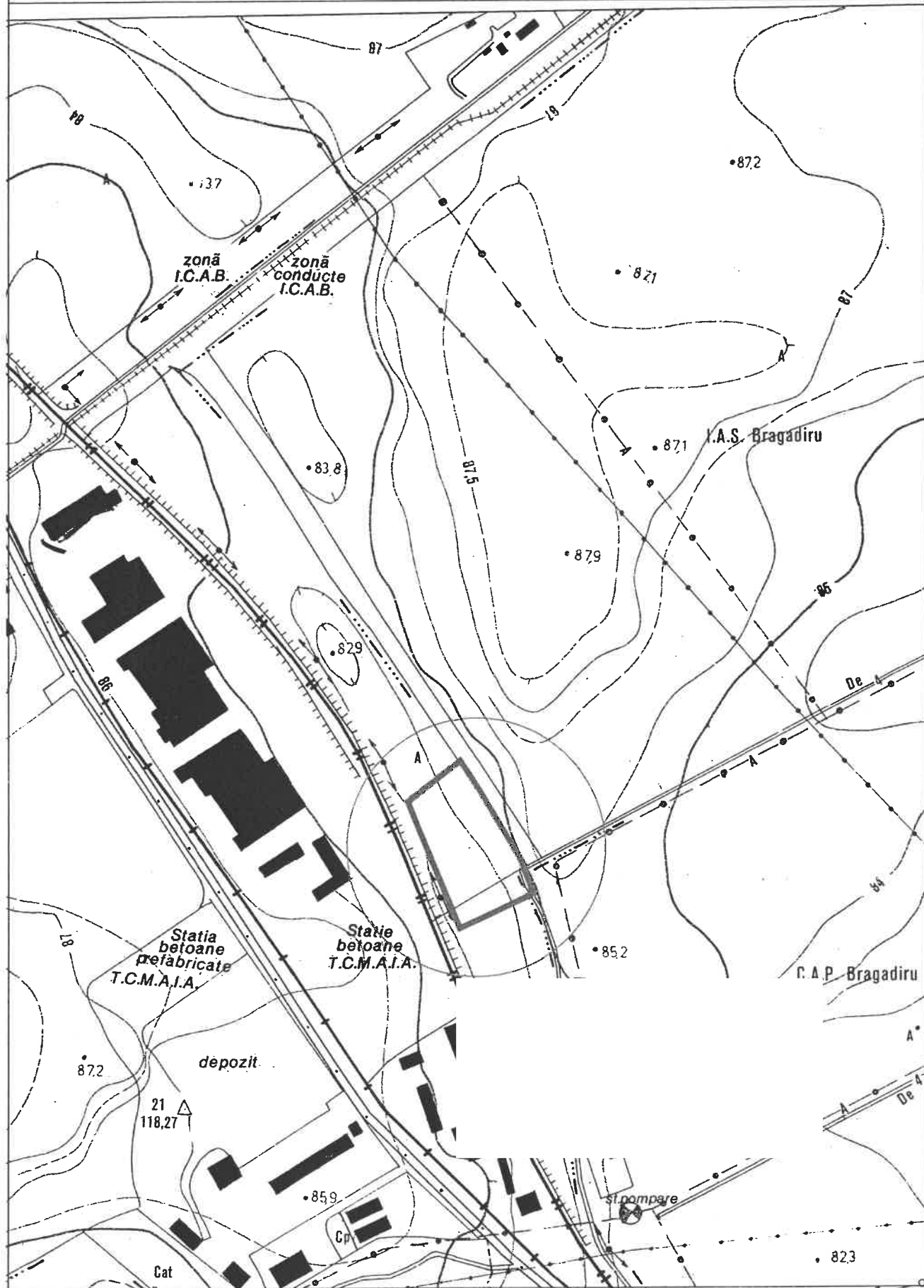
# EXTRAS PLAN DE INCADRARE IN ZONA

NUMAR CADASTRAL 109413

LOCALITATEA BRAGADIRU



SCARA 1:5 000



## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1713 / 2024

Întocmit astăzi, **27/06/2024**, privind cererea **238994** din **05/06/2024**  
având aviz de începere a lucrărilor cu nr .... din .....

### 1. Beneficiar

### 2. Executant

### 3. Denumirea lucrărilor recepționate:

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

| Număr act     | Data act   | Tip act                       | Emitent               |
|---------------|------------|-------------------------------|-----------------------|
| 599           | 30.05.2024 | act administrativ             | PRIMARIA BRAGADIRU    |
| cereri        | 03.06.2024 | înscris sub semnatura privata | Stancu Marius Catalin |
| rest_acte     | 03.06.2024 | înscris sub semnatura privata | Stancu Marius Catalin |
| studiu_topogr | 03.06.2024 | înscris sub semnatura privata | Stancu Marius Catalin |
| Plata         | 05.06.2024 | înscris sub semnatura privata | Stancu Marius Catalin |

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1713 au fost recepționate 1 propuneri:

- \* În urma verificării a rezultat faptul că suportul topografic a fost întocmit în conformitate cu prevederile Ordinului 600/2023. 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                                                                         |
|---------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 109413        | Avertizare | Receptia 4555726: Imobilul TR-885-1 se suprapune cu terenul 109413 din stratul permanent! |
| -             | Avertizare | Receptia 4555726: Imobilul TR-885-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!       |

Lucrarea este declarată **Admisă**

# LEGENDA:

- PUNCT MASURAT
- STALP ELECTRIC
- ZONA STUDIATA
- DRUM
- GARD

## STUDIU TOPOGRAFIC

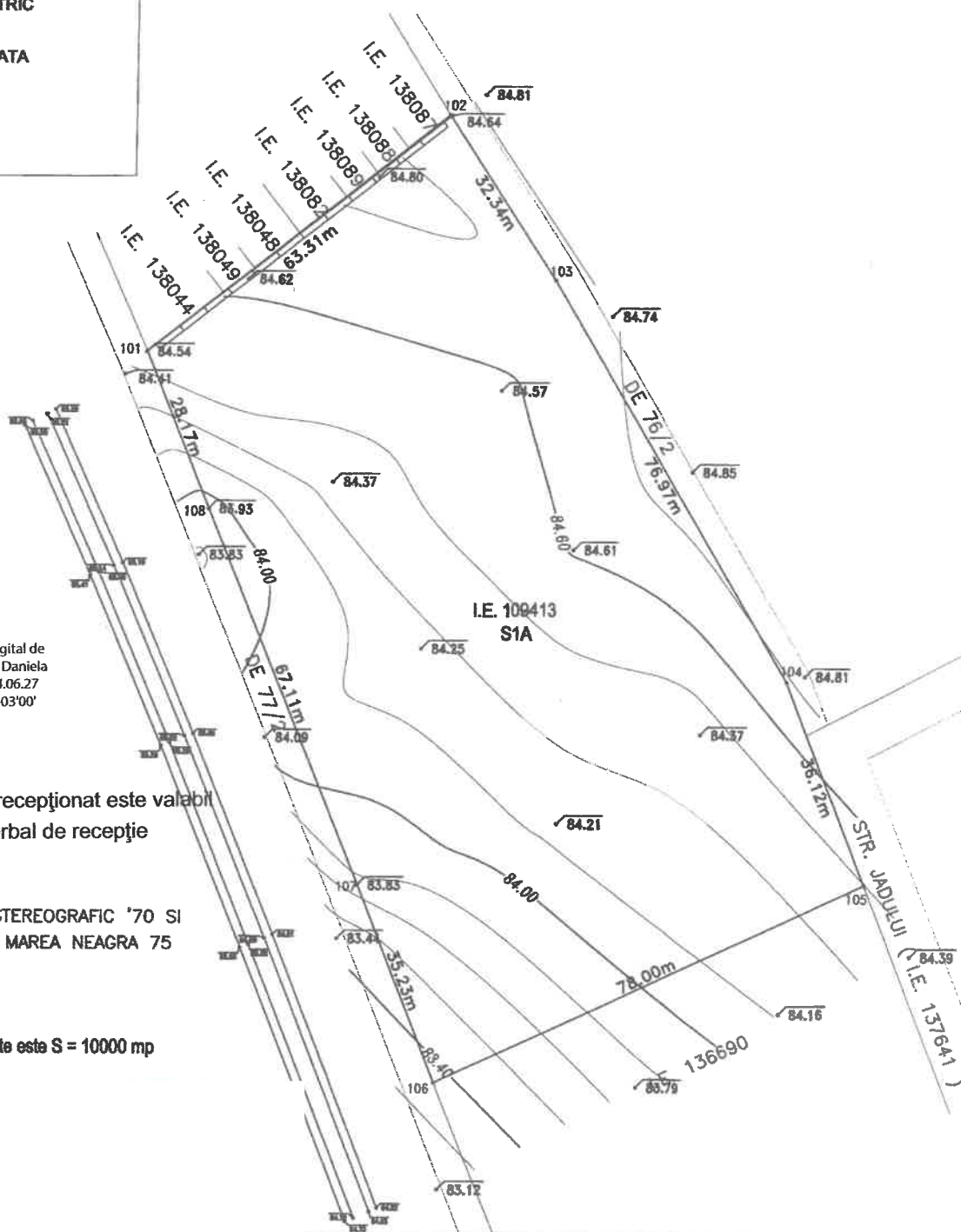
Scara 1:1000

Didulescu Daniela  
Semnat digital de  
Didulescu Daniela  
Data: 2024.06.27  
11:44:44 +03'00'

Prezentul document recepționat este valabil  
însoțit de procesul verbal de recepție  
nr.1713/2024

PLAN DE PROIECTIE STEREOGRAFIC '70 SI  
A COTELOR NORMALE MAREA NEAGRA 75

Nota: Suprafata zonei studiate este S = 10000 mp



S.C. F

SPECIFICAȚIE

ȘEF PROIECT

PROIECTAT

DESENAT

BENEFICIARI:

PROIECT  
284/2024

RA

1:1000

DATA

IUNIE 2024

TITLU PROIECT:

AMPLASAMENT:

TITLU PLANȘĂ:

STUDIU TOPOGRAFIC  
PENTRU P.U.Z.

ORAS BRAGADIRU,  
T 14, P 76/4, JUD. ILFOV

STUDIU TOPOGRAFIC

FAZA

S.T.

PLANȘA NR.  
A-01

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 109413 Bragadiru

|            |        |
|------------|--------|
| Nr. cerere | 285819 |
| Ziua       | 19     |
| Luna       | 06     |
| Anul       | 2025   |

Cod verificare  
100190630903



### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi:7027  
Nr. cadastral vechi:1124

**Adresa:** Jud. Ilfov, UAT Bragadiru, Loc. Bragadiru, T 14, P 76/4

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe              |
|---------|------------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| A1      | 109413                       | 10.000          | Teren neimprejmuit;<br>neimprejmuit |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale   |                                                                             | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 83051 / 21/06/2007                                                      |                                                                             |           |
| Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1182, din 20/06/2007 emis de BNP;     |                                                                             |           |
| B1                                                                      | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 | A1        |
|                                                                         | 1)                                                                          |           |
|                                                                         | 2)                                                                          |           |
| B2                                                                      | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 | A1        |
|                                                                         | 1)                                                                          |           |
|                                                                         | 2)                                                                          |           |
|                                                                         | OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7027)                               |           |
| 132887 / 28/03/2024                                                     |                                                                             |           |
| Act Administrativ nr. 16658, din 26/03/2024 emis de PRIMARIA BRAGADIRU; |                                                                             |           |
| B3                                                                      | se noteaza schimbarea destinatiei terenului din extravilan in intravilan    | A1        |

### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini |                                                                                                                                                                                 |  | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------|
| <b>137277 / 01/09/2008</b>                                                                         |                                                                                                                                                                                 |  |           |
| Contract De Garantie Imobiliara nr. 2144, din 29/08/2008 emis de BNP;                              |                                                                                                                                                                                 |  |           |
| C1                                                                                                 | Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:750000 EURPLUS DOBANZI SI COMISIOANE AFERENTE. CU INTERDICTIE DE INSTRAINARE, GREVARE, DEZMEMBRARE SI INCHIRIERE, dobandit prin Conventie |  | A1        |
|                                                                                                    | 1)                                                                                                                                                                              |  |           |

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 109413       | 10.000          | neimprejmuit           |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | arabil              | DA          | 10.000         | 14    | 76/4    | -        |                        |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 1             | 2             | 28.175                  |
| 2             | 3             | 67.108                  |
| 3             | 4             | 35.23                   |
| 4             | 5             | 77.999                  |
| 5             | 6             | 36.12                   |
| 6             | 7             | 76.966                  |

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(** (m)) |
|------------------|------------------|-----------------------------|
| 7                | 8                | 32.342                      |
| 8                | 1                | 63.308                      |

\*\* 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](http://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,**

19/06/2025, 11:19

**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>**



## **FOAIE DE CAPAT si SEMNATURI**

**Proiect nr. :** U 082/2024

**Faza de proiectare :** PLAN URBANISTIC ZONAL

**Titlul lucrarii :** PUZ- ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E, COMERT SI  
SERVICII, AMENAJARE CIRCULATII, UTILITATI

**Amplasament :** Jud Ilfov, Oras Bragadiru, Tarla 14, Parcela 76/4, nr. Cad. 109413 (nr.  
Cad. Vechi 1124), Carte Funciara 109413

**Beneficiar :**

**Proiectantul lucrarii :**

**Data :** Mai 2024

**Colectiv de elaborare:**

## **MEMORIU GENERAL**

### **CAPITOLUL 1: INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

- **Proiect nr.** U082/ Mai 2024
- **Denumirea lucrarii** PUZ – ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E, COMERT SI SERVICII, AMENAJARE CIRCULATII, UTILITATI
- **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 **10.000,00 mp**, suprafata care a generat PUZ- ul, este situata in orasul **Bragadiru**, T14, P76/4, nr. Cad. 109413 (nr. Cad. Vechi 1124), Carte Funciara 109413, jud. Ilfov.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune schimbarea functiunii zonei si anume, din subzona functionala M1-subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M in zona functionala Lc- locuinte colective, comert si servicii. Obiectivul investitiei fiind construirea unui ansamblu de locuinte colective S+P+3E, comert si servicii, amenajare circulatii, utilitati.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

1. Localitatea are premize de dezvoltare, zona aferenta locuirii cunoaste actualmente o tendinta de extindere.
  2. Terenul este amplasat la str. Jadului, DE 77/2, DE 76/2 accesul in zona propusa a fi destinata constructiilor facandu-se direct din acestea.
  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, intravilan.
-

### **1.3. 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 Dc 126 si beneficiind si de acces la Sos. de Centura.

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

Suprafata de teren care face obiectul studiului se afla in Orasul Bragadiru accesul facandu-se din str. Jadului, DE 77/2, DE 76/2.

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

### **2.2. Vecinatati**

Vecinatati imediate:

- N – proprietate privata
- S – proprietate privata
- V – DE 77/2
- E – DE 76/2, str. Jadului

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Relieful dominant este cel de campie, intreg teritoriul administrativ al orasului Bragadiru facand parte din intinsa Campie a Bucurestiului, subunitate a Campiei Ilfovului. Aceasta subunitate, ce se extinde in judetele Dambovita si Giurgiu, reprezinta o fasie de tranzitie catre campia subsidenta Titu si 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;
-

**PROIECT NR. U082/2024**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

- 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.1.80 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-est-sud-vest.

- **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 8,00 m

- **Conditii geotehnice**

Conform studiului geotehnic, pe amplasamentul viitorului ansamblu de locuinte s-au executat 4 foraje geotehnice realizate pana la 6 m adancime fata de nivelul terenului natural.

Stratificatia rezultata este prezentata in detaliu in studiul geotehnic

Studiul recomanda ca fundarea sa se faca direct. incepand de la 1,20 m adancime de la suprafata terenului.

Presiunea conventionala de calcul de care se va tine seama la proiectare va fi de 220 KPa.

Adancimea de inghet este de 0,90 m.

Amplasamentul cercetat se incadreaza in zona seismica de calcul « C » cu un coeficient de intensitate  $K_s = 0,20$ . Pentru perioadele de colt se va considera  $T_c = 1,5$  sec.

- **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;
- temperatura medie a lunii ianuarie: - 3,3°C;
- perioada medie a inghetului: 95 - 100 zile;
- temperatura medie a lunii iulie: 22,5°C;

**PROIECT NR. U082/2024**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

- precipitatii medii anuale: 500-550 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 investiti se afla in intravilanul orasului Bragadiru, accesul facandu-se din str. Jadului, DE 77/2, DE 76/2.

Suprafata studiata prin P.U.Z. este 10.000,00 mp .

Terenul studiat are numarul cadastral 109413, iar dreptul de proprietate asupra lui este inscris in Cartea Funciara cu nr. 109413.

## **2.4. Circulatia**

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

- drumul national 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, terenul se afla in intravilanul orasului.

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 situat in zona seismica '8" (MKS)sau zona „C“ conf. P100/92 cu  $K_s = 0,20$  si  $T_c = 1,5$  sec.

Amplasamentul nu este supus la riscuri naturale previzibile.

## **2.7. Echiparea edilitara**

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 deservesc 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 retea 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 departe de retea locala de distributie de joasa tensiune, dar in apropierea unor retele de medie tensiune.

- **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 gaze si solizi (SO<sub>2</sub>, NO, CO, CO<sub>2</sub>, 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 Sabar si 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 locuinte colective, 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 de incarcare foarte mare al retelelor 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 :**

- Terenul nu este afectat de zone de protectie a retelelor si a infrastructurii de transport
- Dezvoltarea usor haotica a fondului construit

### **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 locuinte colective/comert-servicii.

- retelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apa si canalizare existente 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 M1-subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M .

Din punct de vedere al regimul economic, terenul este incadrat ca arabil-intravilan conform extraselor de carte funciara.

Realizarea viitoarei investitii va determina modificari ale reglementarilor PUG-ului, la nivelul acestei zone functionale, in speta, prin schimbarea functiunii zonei din, M1-subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M in zona functionala Lc- locuinte colective, comert si servicii.

### **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 viitoarei 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**

#### **• Circulatii si accese**

Terenul studiat se invecineaza in partea de est cu DE 76/2 si str. Jadului iar in partea de vest cu DE 77/2 accesul facandu-se din acestea.

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 si conform Acord favorabil nr. 31126/31.07.2024 emis de Primaria Orasului Bragadiru:- pentru drumurile DE 76/2, str. Jadului si DE 77/2 se propune un profil de 8,00m cu un carosabil de 8,00m (o banda pe sens cu o latime de 3,00m fiecare) si doua trotuare cu o latime de 1,00m fiecare.

In vederea modernizarii tramei stradale existente se propune cedarea in domeniul public cu titlu gratuit a unei suprafete de 444,54mp din terenul studiat prin PUZ.

### **3.5. Intravilan propus. Bilant teritorial propus**

Prin planul urbanistic se propune schimbarea functiunii zonei existente si anume, subzona functionala M1-subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M in zona functionala Lc- locuinte colective, comert si servicii.

Obiectivul investitiei fiind construirea unui ansamblu de locuinte colective S+P+3E, comert si servicii, amenajare circulatii, utilitati.

**PROIECT NR. U082/2024**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

**Bilant teritorial**

| Zone functionale                                                                                                                                                                                                                                                                              | Existent   |    |                  |            | Propus     |    |                  |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----|------------------|------------|------------|----|------------------|---------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                               | extravilan |    | intravilan       |            | extravilan |    | intravilan       |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                               | mp         | %  | mp               | %          | mp         | %  | mp               | %             |
| <b>Zona Lc-zona locuinte colective, comert si servicii din care:</b>                                                                                                                                                                                                                          | --         | -- | --               | --         | --         | -- | <b>10.000,00</b> | <b>100,00</b> |
| <b>- Lc1- subzona locuinte colective, comert si servicii:</b>                                                                                                                                                                                                                                 |            |    |                  |            |            |    |                  |               |
| -constructii                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |    |                  |            |            |    | <b>3.600,00</b>  | <b>36,00</b>  |
| -circulatii- strazi carosabile si zona de protectie a lor(acostament, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament), parcare si trotuare-- circulatii incinta                                                                                                                                |            |    |                  |            |            |    | <b>2.955,46</b>  | <b>29,55</b>  |
| -spatii verzi                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |    |                  |            |            |    | <b>1.010,92</b>  | <b>10,11</b>  |
| <b>- SP2- subzona protectie, loisir, agrement</b>                                                                                                                                                                                                                                             |            |    |                  |            |            |    | <b>1.989,08</b>  | <b>19,89</b>  |
| <b>- Cr- cai de comunicatie rutiera- strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostament, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament) modernizari existente si noi -- propusa sa fie cedata cu titlu gratuit in domeniul public in vederea modernizarii tramei stradale existente</b> |            |    |                  |            |            |    | <b>444,54</b>    | <b>4.45</b>   |
| <b>Zona arabil</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            | --         | -- | <b>10.000,00</b> | <b>100</b> | --         | -- | --               | --            |
| <b>Total</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | --         | -- | <b>10.000,00</b> | <b>100</b> | --         | -- | <b>10.000,00</b> | <b>100,0</b>  |

### **3.6. Zonificare functionala - Reglementari**

Funcțiunea dominantă pentru zona studiată este cea rezidențială.

Suprafața totală 10.000,00mp

În concordanță cu tendința de dezvoltare a localității, tema beneficiarului și prevederile PUG Bragadiru viitoarea investiție cuprinde următoarea zonă funcțională:

- **Zona Lc – zona locuințe colective, comerț și servicii –10.000,00 mp**
  - **subzona Lc1- subzona locuințe colective, comerț și servicii**
    - Construcții cu regim de înălțime S+P+3E și înălțime maximă la cornișă = 14,00 m – 3.600,00 mp
  - **subzona SP2- subzona protecție, loisir, agrement**
  - **subzona Cr- cai de comunicație rutieră- străzi carosabile și zonă de protecție a lor (acostament, santuri, trotuare, spații verzi de aliniament) modernizări existente și noi --propusă să fie cedată cu titlu gratuit în domeniul public în vederea modernizării tramei stradale existente**

Sunt prevăzute împrejurări atât spre drumurile existente propuse pentru modernizare care vor avea înălțimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu, cât și cele din înspre terenurile învecinate care vor fi opace cu înălțimi de maximum 2,50 m.

- **Categorii de intervenții urbanistice:**
  - Amenajarea căilor rutiere – acces auto în cadrul viitoarei incinte, parcaje autoturisme, platforme colectare gunoi menajer
  - Construire clădiri S+P+3E
- **Reglementari**
  - edificabilul va fi delimitat de retragerea conform ***Plansei 3- Reglementari urbanistice***
  - 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 30% din viitoarea incintă - din total teren în suprafața de 10.000,00mp.
  - **spațiu verde pe sol natural - 3000mp (30% din total teren) astfel :**
    - **1989,08mp ( 19.89% din total teren) - SP2**
    - **1.010,92mp (10.11% din total teren)--- din subzona Lc1**

## **INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUSE**

**Zona Lc – zona locuinte colective, comert si servicii**

**POT maxim = 36 %**

**CUT maxim = 1.44**

**--- POT-ul si CUT-ul propuse se vor calcula raportat la intreaga suprafata de teren (10.000,00mp) analizata prin prezentul PUZ**

### **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 din zona a Orasului Bragadiru in momentul extinderii conform aviz nr AIF 51416/21.11.2024 emis de S.C. Apa-Canal Ilfov S.A., consultanta tehnica nr. 12216 din 23.12.024 emisa de SGA Ilfov-Bucuresti si conform Deciziei etapei de incadrare nr. 25 din 24.04.2025 emis de Agentia Nationala Pentru Mediu si Aree Protejate.

Conform aviz nr AIF 51416/21.11.2024 emis de S.C. Apa-Canal Ilfov S.A : “in prezent, in zona de interes, respective tarla 14, parcela 76/4, nr.cad. 109413, se executa lucrari la infrastructura de apa si canalizare in cadrul Programului Operational Infrastructura Mare 2014-2020.”

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 reseaua de canalizare din zona a Orasului Bragadiru in momentul extinderii conform aviz nr AIF 51416/21.11.2024 emis de S.C. Apa-Canal Ilfov S.A., consultanta tehnica nr. 12216 din

**PROIECT NR. U082/2024**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

23.12.024 emisa de SGA Ilfov-Bucuresti si conform Deciziei etapei de incadrare nr. 25 din 24.04.2025 emis de Agentia Nationala Pentru Mediu si Aarii Protejate.

Conform aviz nr AIF 51416/21.11.2024 emis de S.C. Apa-Canal Ilfov S.A : “in prezent, in zona de interes, respective tarla 14, parcela 76/4, nr.cad. 109413, se executa lucrari la infrastructura de apa si canalizare in cadrul Programului Operational Infrastructura Mare 2014-2020.”

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.

Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

Apele pluviale de pe suprafata partii carosabile si a parcarilor sunt dirijate prin rigole intr-un separator de hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie, urmand a fi folosite la udarea spatiilor verzi din cadrul terenului conform aviz nr AIF 51416/21.11.2024 emis de S.C. Apa-Canal Ilfov S.A., consultanta tehnica nr. 12216 din 23.12.024 emisa de SGA Ilfov-Bucuresti si conform Deciziei etapei de incadrare nr. 25 din 24.04.2025 emis de Agentia Nationala Pentru Mediu si Aarii Protejate.

- **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 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 retea va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de Orange Romania S.A. 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 riveranilor 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 ;
  - 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 viitoarei 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 viitoarei 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 izolatie, fittinguri etc.)

Alte deseuri care pot rezulta :

- uleiuri si lubrefianti utilizati (deseuri periculoase) ;
- deseuri solide – rezultate din serviciile si activitatile de catering pentru lucratorii 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 30% din suprafata totala a terenului (S totala teren- 10.000,00mp).
- **spatiu verde pe sol natural - 3000mp (30% din total teren) astfel :**
  - 1989,08mp ( 19.89% din total teren) - SP2
  - 1.010,92mp (10.11% din total teren)--- din subzona Lc1

### **3.10. Proprietatea asupra terenurilor**

Pentru terenul care face obiectul prezentei documentatii, in suprafata de 10.000,00 mp s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- teren proprietate privata a unor persoane fizice – S= 10.000,00 mp

#### **CAPITOLUL 4 : CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Obiectivul construirea unui ansamblu de locuinte colective S+P+3E, comert si servicii, amenajare circulatii, utilitati nu se inscrie in propunerile PUG – orasul Bragadiru, motiv pentru care a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata in vederea modificarii functiunilor satabilite prin PUG. Acest obiectiv se va 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.

Toata investitia propusa de la faza de proiectare pana la faza de executie se va realiza din fondurile private ale dezvoltatorului si/sau parteneriat public-privat cu operatorii de retele tehnico-edilitare din zona si primaria localitatii.

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 obiectivul construirea unui ansamblu de locuinte colective S+P+3E, comert si servicii, amenajare circulatii 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.

INTOCMIT,

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent Planului Urbanistic Zonal

### CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

#### 1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de **10.000,00 mp** .

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru „ Ansamblu de locuinte colective S+P+3E, comert si servicii, amenajare circulatii, utilitati”** de pe teritoriul orasului Bragadiru din judetul Ilfov.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale P.U.Z.-ului , cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

### CAPITOLUL 2 – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### • Destinatia terenurilor si constructiilor

Conf. art. 37 – R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conf. functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

#### • Generalitati: Caracterul zonei

In cadrul amplasamentului studiat se identifica urmatoarea zona fuctionala:

**Zona Lc** –zona locuinte colective, comert si servicii din care:

- subzona Lc1- subzona locuinte colective, comert si servicii
  - subzona SP2- subzona protectie, loisir, agrement
  - subzona Cr- cai de comunicatie rutiera- strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostament, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament) modernizari existente si noi --propusa sa fie cedata cu titlu gratuit in domeniul public in vederea modernizarii tramei stradale existente
-

### **2.1. Utilizare functionala**

#### **Zona Lc –zona locuinte colective, comert si servicii – S+P+3E**

##### **○ subzona Lc1- subzona locuinte colective, comert si servicii**

##### **• Utilizari admise :**

- locuinte colective cu maximum S+P+3E etaje;
- spatii pentru functiuni comerciale diverse ;
- alimentatie publica ;
- spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale;
- parcaje supraterrane si subterane ;
- locuri de joaca pentru copii ;
- platforme pentru depozitarea deseurilor menajere ;
- spatii pentru showroom;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale ;
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii;
- spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale;
- filiale banci, sedii firme ;
- sali de expozitii, biblioteca ;
- mici activitati manufacturiere;
- sali de forta, fitness, infrumusetare, masaj, cabinete cosmetice, fizioterapie,
- saloane prezentare moda, ateliere de pictura, sculptura, arhitectura, birouri si cabinete.

##### **• Utilizari admise cu conditionari :**

- restaurant, cafenea, bar, localuri de alimentatie publica
- spalatorii si curatorii ecologice, statii cosmetica auto
- restaurant, cafenea, bar, localuri de alimentatie publica, care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice pentru invatamant si sanatate și de lacasuri de cult
- mici activitati manufacturiere functiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai putin de 100 m de locuinte si alte functiuni protejate

**Toate activitatile enumerate mai sus vor avea program de functionare pana la ora 22.00**

##### **• Utilizari interzise :**

- Depozitare en-gros indiferent de natura produselor
  - Activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
  - Depozitare de materiale re folosibile;
  - Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere;
-

- Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafață compacte mai mari de 1200mp .

○ **subzona SP2 –subzona protectie, loisir, agrement- face parte din procentul total de 30% aferent zonei functionale Lc**

- **Utilizari admise :**
  - circulatii pietonale si carosabile;
  - spatii verzi amenajate- amenajari peisagere
  - spatii loisir, recreere;
  - spatii agrement;
  - amenajari de terase descoperite, locuri de joaca pentru copii, mobilier urban;

## **2.2 Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor**

- **Caracteristici ale parcelelor**

- se vor respecta forma si dimensiunile parcelelor conform Plansei 3- Reglementari urbanistice .

- **Aliniament**

**Lc** - aliniamentul variaza in functie de inaltimea cladirilor, acesta fiind stabilit astfel incat distanta dintre fronturi sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

**Lc** - retragerea fata de aliniament este conform ***Plansei 3 - Reglementari urbanistice***

- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

- La autorizarea constructiilor se va respecta limita edificabilului reglementat conform ***PL3- Reglementari urbanistice;***

- **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

- Amplasare cladirilor una fata de cealalta variaza in functie de inaltimea cladirilor, aceasta fiind stabilita astfel incat distanta dintre cladiri sa fie cel putin 10.00m.

**Nerespectarea conditiilor de amplasare si configurare a cladirilor impune elaborarea unui studiu de insorire pentru fiecare caz in parte, studiu ce are ca scop respectarea normelor sanitare in vigoare.**

- **Circulatii si accese**

Terenul studiat se invecineaza in partea de est cu DE 76/2 si str. Jadului iar in partea de vest cu DE 77/2 accesul facandu-se din acestea.

---



**PROIECT NR. U082/2024**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

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 si conform Acord favorabil nr. 31126/31.07.2024 emis de Primaria Orasului Bragadiru :

- pentru drumurile DE 76/2, str. Jadului si DE 77/2 se propune un profil de 8,00m cu un carosabil de 8,00m (o banda pe sens cu o latime de 3,00m fiecare) si doua trotuare cu o latime de 1,00m fiecare.

In vederea modernizarii tramei stradale existente se propune cedarea in domeniul public cu titlu gratuit a unei suprafete de 444,54mp din terenul studiat prin PUZ.

- **Stationarea autovehiculelor**

**Lc-** pentru aceasta zona, stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in parcaje (aferente fiecarei functiuni potrivit R.G.U. si P132-93) supraterane si subterane, special amenajate in afara circulatiilor publice.

Parcajele se vor asigura in afara domeniului public, in incinta, suprateran si subteran.

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

**Lc** – locuinte colective, comert si servicii – S+P+3E– cu inaltimea maxima la cornisa de 14,00 m

- **Aspectul exterior al cladirilor**

- cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

- **Conditii de echipare edilitara**

- debitul de apa necesar consumului in incinta se va asigura din reseaua publica din zona a Orasului Bragadiru in momentul extinderii conform aviz nr AIF 51416/21.11.2024 emis de S.C. Apa-Canal Ilfov S.A., consultanta tehnica nr. 12216 din 23.12.024 emisa de SGA Ilfov-Bucuresti si conform Deciziei etapei de incadrare nr. 25 din 24.04.2025 emis de Agentia Nationala Pentru Mediu si Aarii Protejate. Conform aviz nr AIF 51416/21.11.2024 emis de S.C. Apa-Canal Ilfov S.A : “in prezent, in zona de interes, respective tarla 14, parcela 76/4, nr.cad. 109413, se executa lucrari la infrastructura de apa si canalizare in cadrul Programului Operational Infrastructura Mare 2014-2020.”

- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reseaua de canalizare din zona a Orasului Bragadiru in momentul extinderii conform aviz nr AIF 51416/21.11.2024 emis de S.C. Apa-Canal Ilfov S.A., consultanta tehnica nr. 12216 din 23.12.024 emisa de SGA Ilfov-Bucuresti si conform Deciziei etapei de incadrare nr. 25 din

**PROIECT NR. U082/2024**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

24.04.2025 emis de Agentia Nationala Pentru Mediu si Aree Protejate. Conform aviz nr AIF 51416/21.11.2024 emis de S.C. Apa-Canal Ilfov S.A : “in prezent, in zona de interes, respective tarla 14, parcela 76/4, nr.cad. 109413, se executa lucrari la infrastructura de apa si canalizare in cadrul Programului Operational Infrastructura Mare 2014-2020.”

- apele pluviale vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole. Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale. Apele pluviale de pe suprafata partii carosabile si a parcarilor sunt dirijate prin rigole intr-un separator de hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie, urmand a fi folosite la udarea spatiilor verzi din cadrul terenului conform aviz nr AIF 51416/21.11.2024 emis de S.C. Apa-Canal Ilfov S.A., consultanta tehnica nr. 12216 din 23.12.024 emisa de SGA Ilfov-Bucuresti si conform Deciziei etapei de incadrare nr. 25 din 24.04.2025 emis de Agentia Nationala Pentru Mediu si Aree Protejate.

- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la reseaua de distributie de gaze naturale existenta in Orasul Bragadiru.

- Alimentarea cu energie electrica se propune a se face din reseaua ce alimenteaza Orasul Bragadiru.

• **Spatii libere si spatii plantate**

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Procentul de spatii verzi pentru intreg ansamblul va fi de **30.00 %** din suprafata totala a terenului (S totala teren- 10.000,00mp).
- **spatiu verde pe sol natural - 3000mp (30% din total teren) astfel :**
  - **1989,08mp ( 19.89% din total teren) - SP2**
  - **1.010,92mp (10.11% din total teren)--- din subzona Lc1**

• **Imprejmuiri**

- imprejmuirile spre strada 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;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maximum 2,50 m.

• **Conditiiile din avizele obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 599 din 30.05.2024**

Se vor respecta conditiile prevazute in avizele :

- Adresa de Incadrare in strategia de dezvoltare a localitatii nr. 31130/10.06.2024 emisa de Primaria Orasului Bragadiru ;

- Acord favorabil cu privire la accesul catre un drum de utilitate publica nr. 31126/31.07.2024 emis de Primaria Orasului Bragadiru ;

**PROIECT NR. U082/2024**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

- Adresa referitoare la sistemul inteligent de evacuare a apelor pluviale nr. 31129/ 31.07.2024 emisa de Primaria Orasului Bragadiru ;
- Aviz de Oportunitate nr. 59315 din 21.10.2024 emis de Primaria Orasului Bragadiru ;
- Raport preliminar de informare nr. 60214/23.10.2024 emis de Primaria Orasului Bragadiru ;
- Aviz de amplasament favorabil nr. 25059389 din 25.10.2024 emis de Retele Electrice Muntenia S.A. ;
- Aviz favorabil PUZ nr. 61047/ 320342097 din 11.11.2024 emis de Distrigaz Sud Retele S.R.L. ;
- Aviz de amplasament nr. AIF 51416/ 21.11.2024 emis de S.C. Apa-Canal Ilfov S.A.
- Punct de vedere nr. 15491/ 12.12.2024 emis de DSP Ilfov ;
- Avizul nr. 7158028/ 18.12. 2024 emis de IPJ Ilfov ;
- Acord de principiu nr. R.2/24/605/ 19.12.2024 emis de CNCF “ CFR” S.A.
- Consultanta tehnica nr. 12216 din 23.12.2024 emisa de SGA Ilfov-Bucuresti ;
- Punct de vedere nr. 2500520 din 31.12.2024 emis de ISU Bucuresti-Ilfov ;
- Adresa nr. 3988/10.02.2025 emisa de Ministerul Transporturilor si Infrastructurii;
- Aviz pozitiv nr. AFO482602/19373/19211 din 12.02.2025 emis de Orange Romania SA;
- Deciziei etapei de incadrare nr. 25 din 24.04.2025 emis de Agentia Nationala Pentru Mediu si Aree Protejate.

**2.3 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

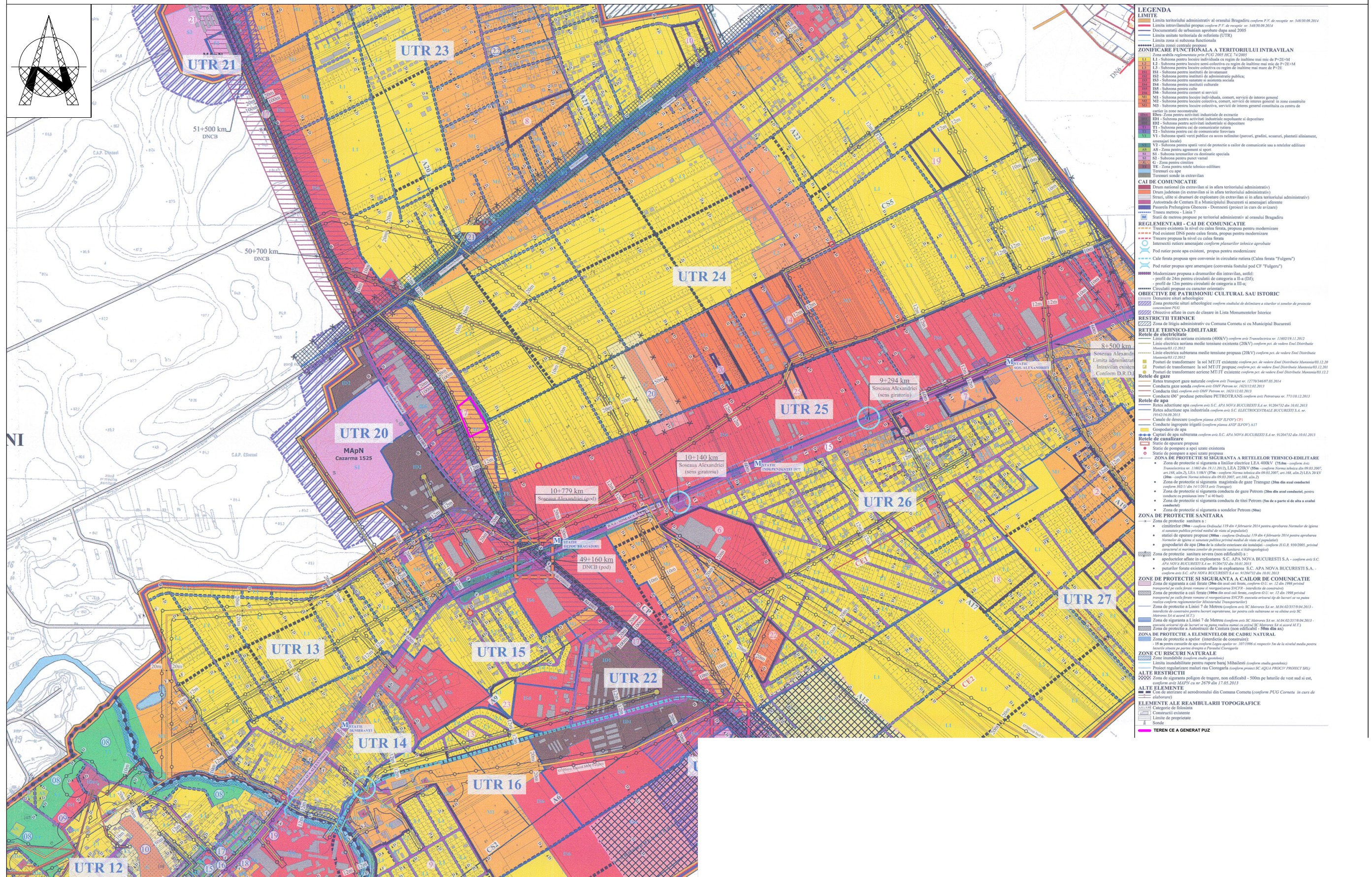
--- POT-ul si CUT-ul propuse se vor calcula raportat la intreaga suprafata de teren (10.000,00mp) analizata prin prezentul PUZ

- **P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului**
  - Zona Lc - locuinte colective, comert si servicii – 36%.
- **C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului**
  - Zona Lc - locuinte colective, comert si servicii – S+P+3E– 1.44

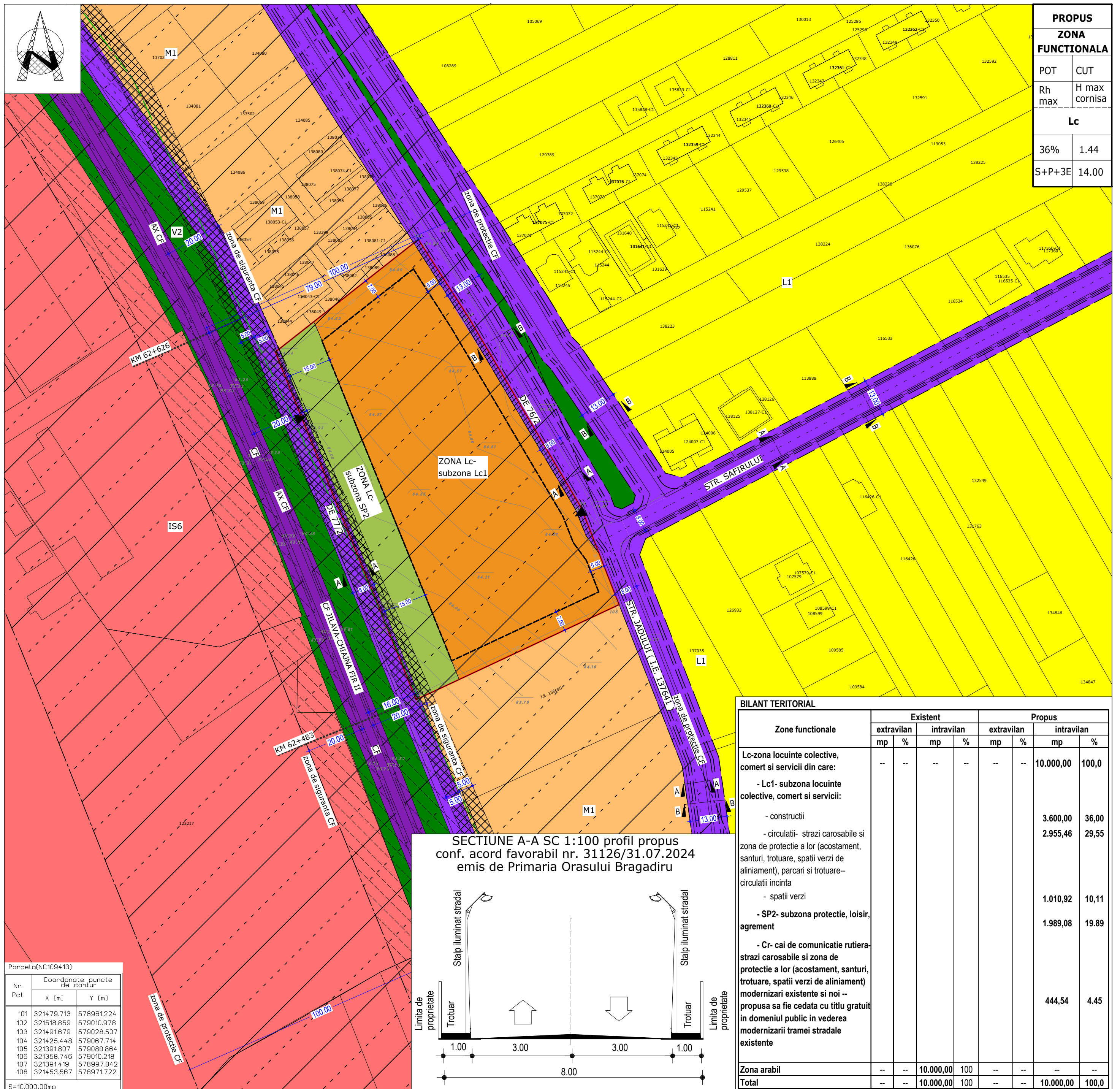
INTOCMIT,



JUD. ILFOV - ORASUL BRAGADIRU







## LEGENDA

## LIMITE

 Limita de proprietate  
 Limita teren care a generat PUZ

## RESTRICTII

----- Limita edificabil

## ZONE FUNCTIONALE

**Lc1** Subzona locuinte colective, comert  
si servicii

**SP2** Subzona protectie, loisir, agrement

**Cr** Subzona cai de comunicatie rutiera

**IS6** Subzona pentru comert si servicii

M1 Subzona mixta pentru locuire, comert si servicii de interes general

|    |                                                                           |
|----|---------------------------------------------------------------------------|
| L1 | Subzona pentru locuire individuala cu regim de inaltime mai mic de P+2E+M |
|----|---------------------------------------------------------------------------|

**V2** Subzona pentru spatii verzi de protectie  
a cailor de comunicatie sau a retelelor  
edilitare

Subzona pentru cai de comunicatie feroviara

Linie electrica aeriana de 20kV Pompe Dragomiresti  
conf. aviz nr. 25059389 din 25.10.2024 emis de  
Rețele Electrice Muntenia S.A.

Zona de protectie aferenta liniei electrice aeriana  
20kV Pompe Dragomiresti conf. aviz nr. 25059389  
din 25.10.2024 emis de Retele Electrice Muntenia S.A.

Zona de siguranta a caii ferate- conform aviz  
nr. R.2/24/605/19.12.2024 emis de CFR S.A.

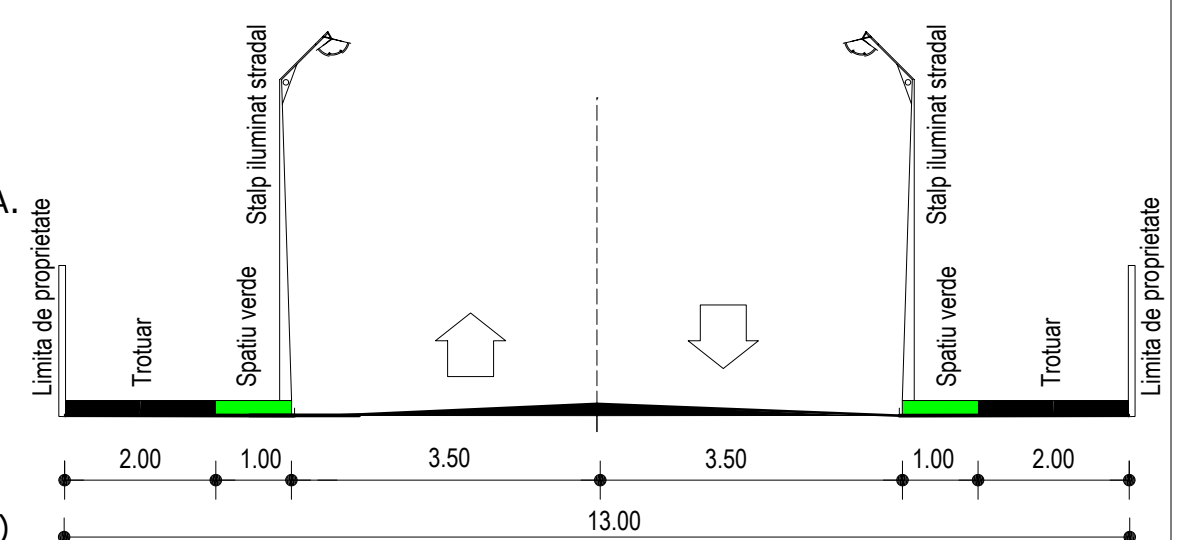
Zona de protectie a caii ferate- conform aviz  
nr. R.2/24/605/19.12.2024 emis de CFR S.A.

Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit in vederea modernizarii tramei stradale existente (S=444,54mp)

Rezerva teren cu caracter orientativ in vederea unei  
posibile modernizari a drumurilor conf. profil PUG Bragadiru

Acces auto

SECTIUNE B-B SC 1:100  
profil conform PUG Bragadiru



Nota: Plansa are caracter orientativ, prospectiv iar reglementarile se aplica doar pe terenul ce face obiectul certificatului de urbanism nr. 599 din 30.05.2024.





### LEGENDA

**LIMITE**

- Limita de proprietate
- Limita teren care a generat PUZ

- Construcții
- Spatii verzi
- Trotuar
- Carosabil
- Subzona pentru cai de comunicare feroviara
- Linie electrica aeriana de 20kV Pompe Dragomiresti conf. aviz nr. 25059389 din 25.10.2024 emis de Retele Electrice Muntenia S.A.
- Zona de protectie aferenta liniei electrice aeriana 20kV Pompe Dragomiresti conf. aviz nr. 25059389 din 25.10.2024 emis de Retele Electrice Muntenia S.A.
- Zona de siguranta a caii ferate- conform aviz nr. R.2/24/605/19.12.2024 emis de CFR S.A.
- Zona de protectie a caii ferate- conform aviz nr. R.2/24/605/19.12.2024 emis de CFR S.A.
- Rezerva teren cu caracter orientativ in vederea unei posibile modernizari a drumurilor conf. profil PUG Bragadiru
- Acces auto

Perdea verde de protectie- vegetatie inalta si medie

#### RETELE EXISTENTE

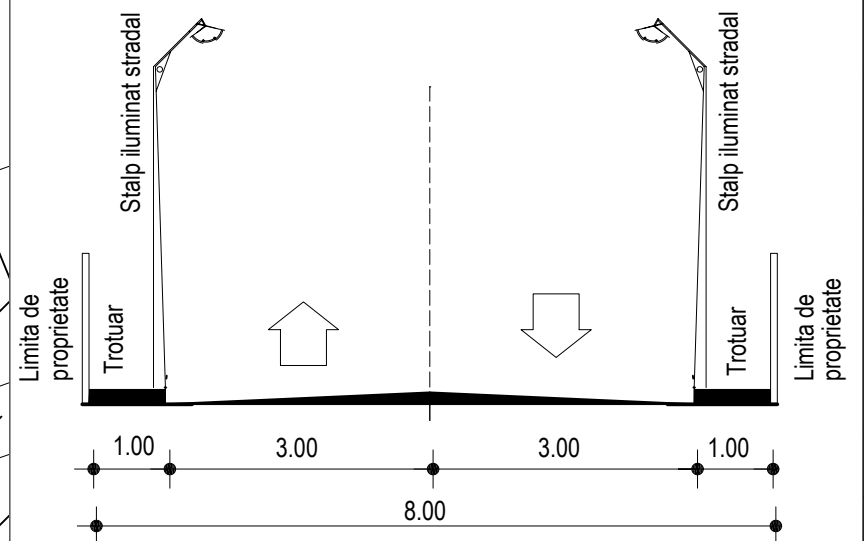
- Retea energie electrica
- Retea alimentare apa
- Retea canalizare
- Retea distributie gaze naturale conf. aviz nr. 61047/320342097 din 11.11.2024 emis de Distrigaz Sud Retele SRL

#### RETELE PROPUSE

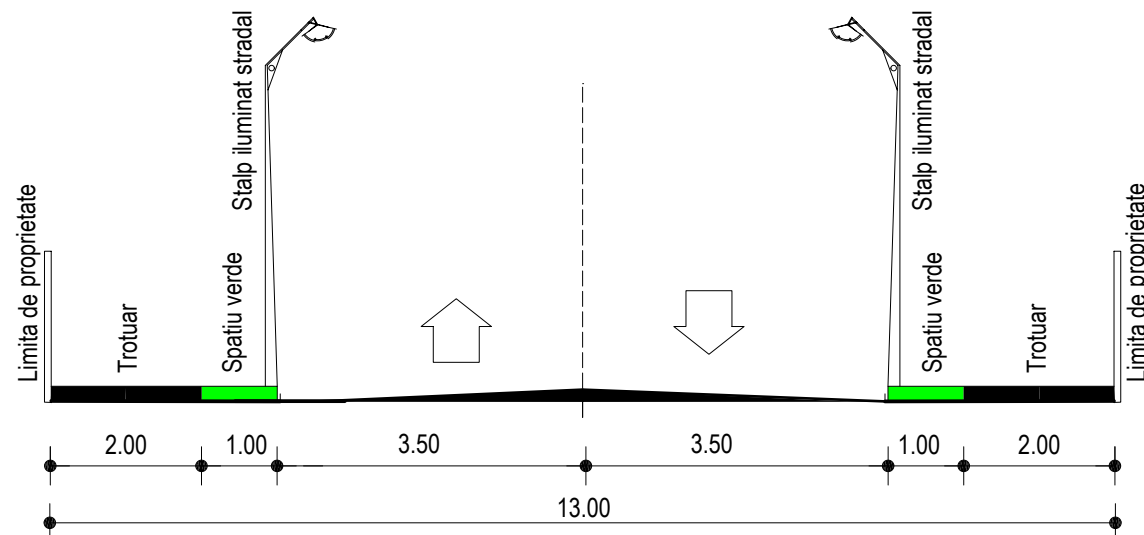
- Retea energie electrica
- Retea gaze naturale
- Retea alimentare apa
- Retea canalizare
- Bazin de retentie cu separator de hidrocarburi pentru colectarea apelor pluviale de pe partile carosabile

1. Parcari aferente locuintelor si zonei de comert si servicii
2. Bazin de retentie cu separator de hidrocarburi
3. Loc de joaca

SECTIUNE A-A SC 1:100 profil propus conf. acord favorabil nr. 31126/31.07.2024 emis de Primaria Orasului Bragadiru



SECTIUNE B-B SC 1:100 profil conform PUG Bragadiru



**157** locuri de parcare din care: 36 locuri la sol, 121 locuri la subsol  
Din totalul locurilor de parcare prevazute se vor rezerva 7 locuri pentru persoane cu handicap.

**PLANUL DE ACTIUNE PRIVIND IMPLEMENTAREA VIITOAREI INVESTITII :  
„ PUZ-Ansamblu locuinte colective S+P+3E, comert si servicii, amenajare  
circulatii, utilitati”**

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

Toata investitia propusa de la faza de proiectare pana la faza de executie se va realiza din fondurile private ale dezvoltatorului.

**Planul de actiune** privind implementarea viitoarei investitii „ PUZ-Ansamblu locuinte colective S+P+3E, comert si servicii, amenajare circulatii, utilitati ” va fi realizat de catre beneficiarul lucrarii si va respecta urmatoarele etape de actiune :

- efectuarea operatiunilor de dezmembrare cadastrala a terenului si a celor notariale conform proiectului de PUZ-avizat cu hotarare de consiliu local si realizate de persoane acreditate (dezmembrare, intabulare, trecerea in domeniul public a terenurilor necesare pentru realizarea/ modernizarea drumurilor publice);
  - in vederea modernizarii tramei stradale existente se propune cedarea in domeniul public cu titlu gratuit a unei suprafete de 444,54mp din terenul studiat prin PUZ;
  - realizarea sistematizarii terenului in vederea construirii ;
  - trasarea infrastructurii tehnico-edilitare in vederea asigurarii posibilitatii de bransarea a constructiilor conform conditiilor impuse de detinatorii de retele din zona;
  - realizarea tramei stradale conform proiectului de PUZ aprobat ;
  - obtinerea autorizatiei de construire a investitiei ;
  - realizarea etapelor de construire conform autorizatiei si a proiectului de PUZ aprobat ;
  - efectuarea de amenajari peisagere care sa respecte conditiile prevazute in faza de proiectare privind asigurarea spatiilor verzi ;
-

**PROIECT NR. U082/2024**  
**PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov**

Sucesiunea etapelor descrise mai sus, așa cum sunt prezentată, nu este obligatorie, fiind vorba de acțiuni distincte, ele putând fi realizate în orice fază de implementare a Planului Urbanistic Zonal.

Etapă de emitere a autorizației de construire nu poate fi condiționată de implementarea oricărei etape cuprinsă în Planul de Acțiune.

Procedura de emitere a autorizației de construire poate începe imediat după aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărârea de Consiliu Local.

INTOCMIT,

---



(denumirea administratiei publice locale)

## CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

**Inițiator:** UNCHIASU STEFAN NICOLAE, GANEA MARIAN NICUSOR  
(numele si prenumele/denumirea)

**Elaborator:** S.C. AMA ARH.URB CONCEPT S.R.L.

asupra documentelor expuse/disponibile la : **sediul PRIMĂRIEI ORASULUI BRAGADIRU**, Orasul Bragadiru,  
Sos. Alexandriei, nr. 249, judetul Ilfov

în perioada.....04.06.2025.....28.06.2025  
(ziua/luna/anul) (ziua/luna/anul)

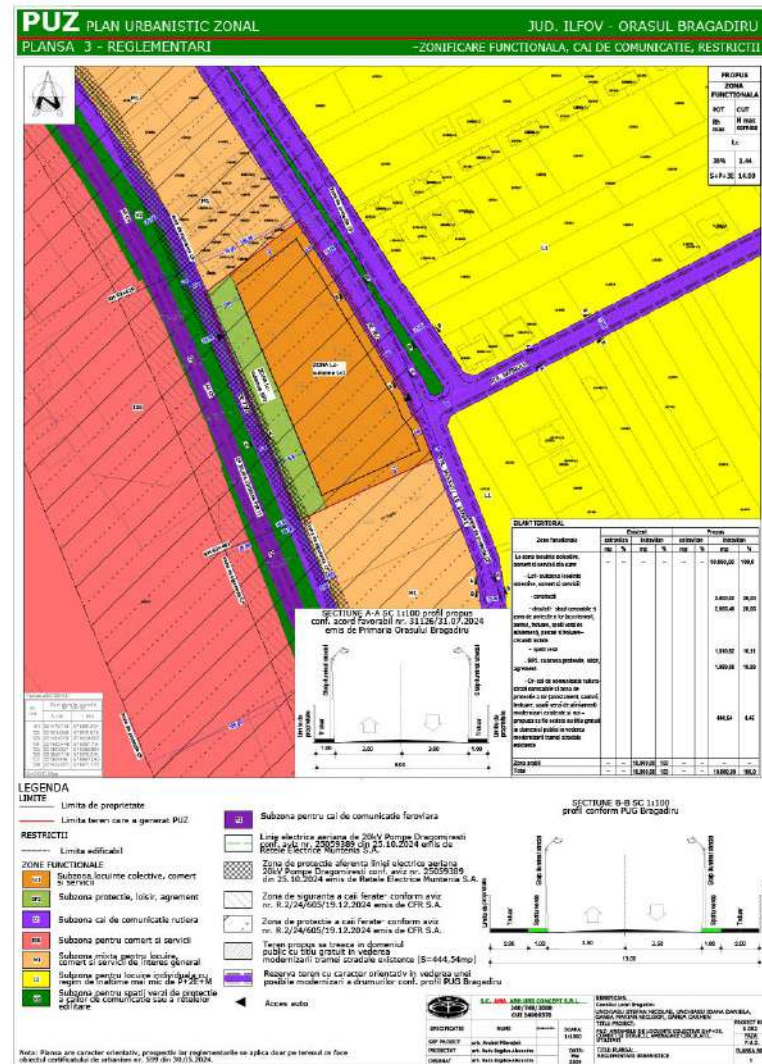
- ELABORAREA PROPUNERII FINALE, CARE INCLUDE TOATE OBSERVAȚIILE AVIZATORILOR ȘI CARE SE SUPUNE PROCEDURII DE TRANSPARENTĂ DECIZIONALĂ

Răspunsul la observatiile transmise va fi... AFISAT LA PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU

Persoana/structura responsabilă cu informarea și consultarea publicului: SERVICIUL URBANISM AL PRIMĂRIEI ORĂSULUI BRAGADIRU

telefon.....021 448 07 95

e-mail: [registratura@primariaorasbragadiru.ro](mailto:registratura@primariaorasbragadiru.ro)





PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU

(denumirea administratiei publice locale)

Data anunțului:04.06.2025.....(ziua/luna/anul)

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

PLAN URBANISTIC.....ZONAL– ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E, COMERT SI SERVICII,.....AMENAJARE CIRCULATII, UTILITATI.....(general, zonal, de detaliu)

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII

asupra documentelor expuse/disponibile la : sediul PRIMARIEI ORASULUI BRAGADIRU, Orasul Bragadiru, Șos. Alexandriei, nr. 249, judetul Ilfov

în perioada04.06.2025.....28.06.2025.....(ziua/luna/anul).....(ziua/luna/anul)

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA :

- ELABORAREA PROPUNERII FINALE, CARE INCLUDE TOATE OBSERVAȚIILE AVIZATORILOR ȘI CARE SE SUPUNE PROCEDURII DE TRANSPARENȚĂ DECIZIONALĂ

Răspunsul la observațiile transmise va fi.....AFISAT LA PRIMARIA ORAȘULUI BRAGADIRU.....

Persoana/structura responsabilă cu informarea și consultarea publicului: :.....SERVICIUL URBANISM AL.....PRIMARIEI ORASULUI BRAGADIRU.....

adresa.....Orasul Bragadiru, Șos. Alexandriei, nr. 249, judetul Ilfov.....,

