



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. 7086 / 08.02.2022

Subsemnata, **BELDIMAN Alexandra-Georgeta**, am procedat astăzi **08.02.2022**, la afișarea la avizier, cat si pe site-ul Primariei orașului Bragadiru, județul Ilfov următoarele documente a propunerii urbanistice avand ca obiectiv **PUZ "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, BIROURI, COMERT, SERVICII"**, amplasat in **T20, P95/77, P95/78, NR.CAD. 125239**:

- Cerere nr.3800/21.01.2021
- Act de alipire 6809/27.11.2018
- Procura mandatar 6523/13.11.2018
- CUI
- Plan de amplasament cad.125239
- Plan de incadrare in zona 1:1000
- Plan de incadrare de zona 1:5000
- Extras CF si Ortofotoplan
- Certificat de urbanism cu preluarea avizelor nr.76/14.01.2021
- Aviz de oportunitate nr.20954/22.09.2019
- Informare publica nr.20956/22.07.2019
- Anunt in ziar (anuntul.ro) 28.05.2021
- Adeverinta de incadrare in Strategia Localitatii 40977/11.09.2019
- Aviz de incepere lucrari OCPI nr.715/09.04.2019
- Aviz de salubritate nr.25/27.02.2018
- Aviz distrigaz nr.316763592/16.09.2021
- Aviz Enel nr.06978410/20.01.2021
- Aviz Apa potabila nr.22754/21.07.2021
- Aviz Canalizare nr.22755/21.07.2021
- Aviz Apele Romane nr.10348/13.09.2021
- Aviz metrorex nr.3524/29.10.2019
- Aviz politie rutiera nr.4124241/16.12.2019
- Aviz CNAIR nr.27252/27.08.2020
- Aviz mediu nr.13781/28.06.2021
- Aviz consultativ CJ nr.15260/25.01.2021
- Aviz CJ nr.12112/10.01.2022
- Memoriu de prezentare si regulament local de urbanism
- Proiect PUZ nr. 19-005 din 08/2019

Menționăm faptul că afișarea s-a efectuat la avizierul cat si pe site-ul Primariei Orasului Bragadiru.
Drept care am încheiat azi 08.02.2022 prezentul proces verbal de afișare în două exemplare.

**PRIMAR ,
GABRIEL LUPULESCU**

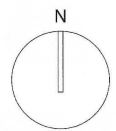


**ÎNTOCMIT,
cons. Alexandra-Georgeta BELDIMAN**



PUZ SOSEAU ALEXANDRIEI NR 122-124
CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI, COMERT SI SERVICII

INCADRARE IN ORAS



CUMULUS



Alexandriei 122-124

Proiectant general / General designer:

CUMULUS

S.C. OPAL AL. S.R.L.

Manager de proiect / Project manager:

Proiectant de specialitate / Subdesigner:

Proiect / Plan: Nume proiect / Project name

Titlu proiect / Project name
PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Specialitate / Speciality:

Urbanism

INCADRARE IN ORAS

Șef proiect / Chief Architect: Arh. Paul Rădulescu

Proiectant / Designer: Arh. Iuliu Pătruș

Desenat / Drawn: Arh. Răzvan Bărbulescu

Verificat / Checked: Arh. Răzvan Bărbulescu

S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L., București, Str. Ion Bădescu 25-26, Corp B, Etaj 3, CUI 37191285, J40074020917

Scara / Scale: AS

Data / Date: 08/2019

Faza internă / Internal phase: PUZ

Faza externă / External phase: PUZ

Proiect / Plan: Nume proiect / Project name

Titlu proiect / Project name

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiect / Plan: Nume proiect / Project name

Titlu proiect / Project name

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiect / Plan: Nume proiect / Project name

Titlu proiect / Project name

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiect / Plan: Nume proiect / Project name

Titlu proiect / Project name

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiect / Plan: Nume proiect / Project name

Titlu proiect / Project name

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiect / Plan: Nume proiect / Project name

Titlu proiect / Project name

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiect / Plan: Nume proiect / Project name

Titlu proiect / Project name

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiect / Plan: Nume proiect / Project name

Titlu proiect / Project name

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiect / Plan: Nume proiect / Project name

Titlu proiect / Project name

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiect / Plan: Nume proiect / Project name

Titlu proiect / Project name

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124



LEGENDA

PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.

REGLEMENTARI CONFORM PUG

FUNCTIUNI ADMISE SERVICII, ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE, DE PRODUCȚIE MICĂ ȘI MISCĂ CU IMPACT NESEMNIFICATIV SAU REDUS ASUPRA MEDIULUI; - STATII DE ÎNTREȚINERE AUTO CAPACITATE DE MAXIM 3 MAȘINI

POT 30%

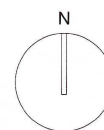
CUT 1.8 mp.ADC / mp.teren

H= 17m cornisa

PUZ SOSEAUĂ ALEXANDRIEI NR 122-124

CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, COMERT SI SERVICII

INCADRARE IN P.U.G.



CUMULUS



Alexandriei 122-124

Proiectant proiect / Architect Designer:

CUMULUS

Proiectant proiect / Architect Designer:

S.C. OPAL AL. S.R.L.

Manager proiect / Project manager:

Proiectant de specialitate / Subdesigner:

CUMULUS

Proiectant de specialitate / Subdesigner:

Proiect / Title: PUG, Nume proiect / Project name

AVIZ DE OPORTUNITATE

Titlu Proiect / Project name

PUZ SOSEAUĂ ALEXANDRIEI 122-124

Adresa / Address: Soseaua Alexandriei 122-124, Bragadiru, Jud. Buz

Beneficiar / Client: S.C. OPAL AL. S.R.L.

Specialitate / Specialty:

Urbanism

Faza / Phase:

PUZ

Proiect nr. / Project no:

19-005

Titlu planșă / Drawing name:

INCADRARE IN PUG

BRAGADIRU

Desen nr. / Drawing no:

U01.02

Scara / Scale:

1 : 2000

Data / Date:

08.2019

Proiectant / Designer:

Arch. Iuliu Pătru

Desenat / Drawn:

Arch. Iuliu Pătru

Verificat / Checked:

Arch. Iuliu Pătru

Revizuit / Revised:

Arch. Iuliu Pătru

Proiectat / Projected:

Arch. Iuliu Pătru

Verificat / Checked:

Arch. Iuliu Pătru

Revizuit / Revised:

Arch. Iuliu Pătru

Proiectat / Projected:

Arch. Iuliu Pătru

Verificat / Checked:

Arch. Iuliu Pătru

Revizuit / Revised:

Arch. Iuliu Pătru

Proiectat / Projected:

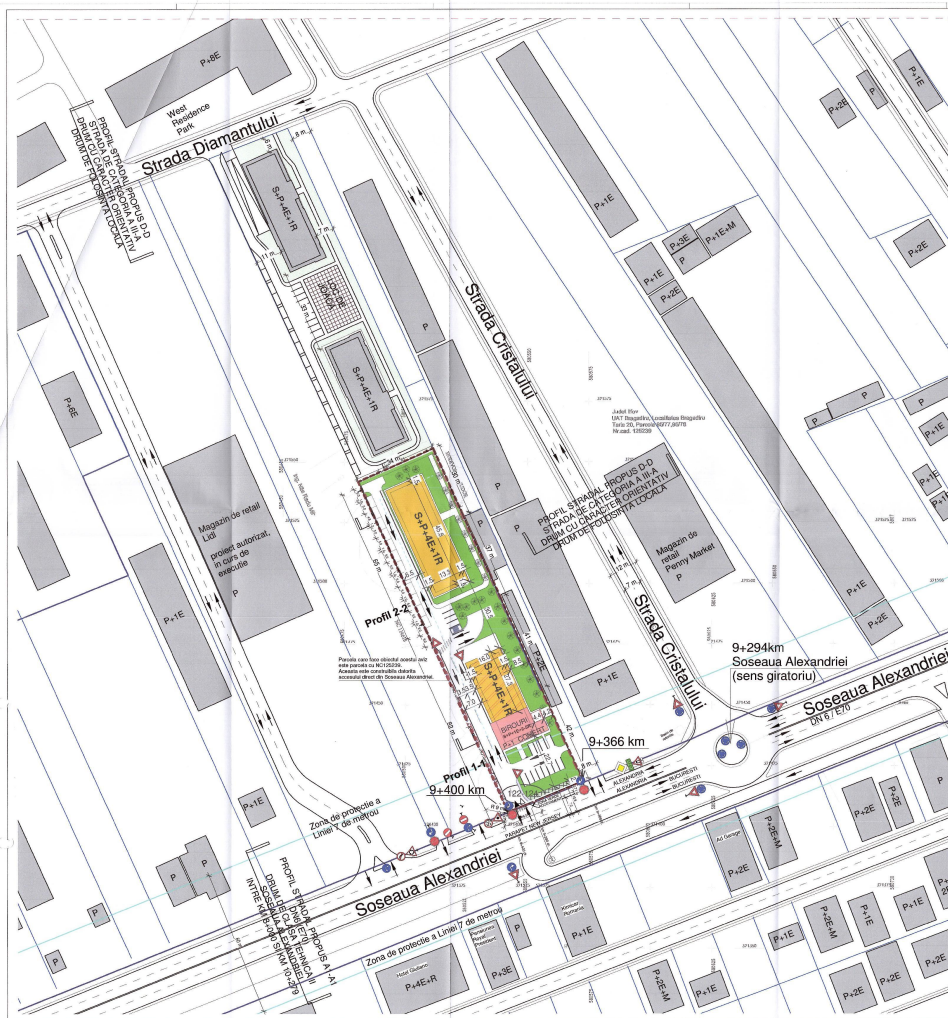
Arch. Iuliu Pătru

Verificat / Checked:

Arch. Iuliu Pătru

Revizuit / Revised:

Arch. Iuliu Pătru



- LEGENDA**
- LIMITE**
 - PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.
 - LIMITE DE PROPRIETATE
 - LIMITE UTIL
 - ZONA DE PROTECȚIE A LINIEI 7 DE METROU
 - EXISTENT**
 - CONSTRUCȚII EXISTENTE
 - CAI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ STRADĂ / DRUMURI NAȚIONALE
 - PROPUȘ**
 - LOCUINȚE COLECTIVE
 - SERVICII
 - SPĂȚII VERZI AMENAJATE
 - LOC DE JOACĂ AMENAJAT
 - ALIEI PENTRU ACCES ÎNCĂLZIRII
 - ACCES AUTO / PIETONAL TEREN STUDIAT

PUZ SOSEAUĂ ALEXANDRIEI NR 122-124
CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINȚE COLECTIVE, BIROURI, COMERT ȘI SERVICII

PLAN DE SITUAȚIE CIRCULAȚII



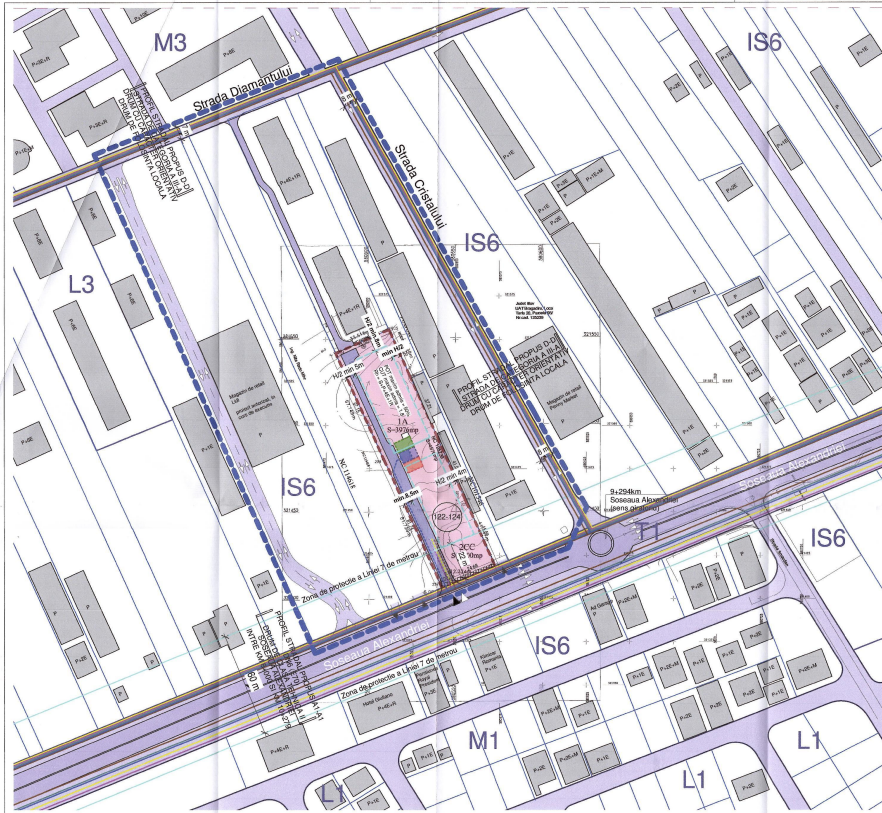
NOTA: Parcela care face obiectul acestui proiect este parțially în NC1 252339. Aceasta este construită datorită accesului direct din Soseaua Alexandriei.



Alexandriei 122-124

CUMULUS
S.C. CUMULUS S.R.L.

Coordonate înalt 132339			
Nr. Pkt.	Coordonate X [m]	Coordonate Y [m]	Longitudinal [m]
1000	521480.822	500008.327	87.149
114	521484.110	500008.085	33.918
113	521485.862	500011.253	20.869
1001	521488.302	500033.302	87.271
1002	521488.285	500038.753	41.254
1003	521488.763	500033.302	41.771
1004	521418.884	500072.983	24.883
1005	521418.884	500068.763	2.374
1006	521408.437	500047.518	6.004
1007	521408.132	500041.973	81.739
82+4975.644m P=365.448m			



- LEGENDA**
- LIMITE**
- PATRULA CARA A GENDARM PUIZ
 - LIMITA ZONEI URBANISTICE
 - LIMITA EDIFICABILA
 - LIMITA DE PROPRIETATE
 - LIMITA LOTUL
 - ZONA DE PROTECTIE A LIMITEI DE METRO
- ZONIFICARE EXISTENTA**
- CONSTRUCTII EXISTENTE
 - CIRCULATI CAROSABILE
- RETELE EDILITARE EXISTENTE**
- RETEA DE ALIMENTARE CU APA
 - RETEA DE CANALIZARE
 - RETEA DE ELECTRICITATE
 - RETEA DE GAZE
 - RETEA DE TELEFONIE
 - RETEA DE TELEFONIE MOBILA
 - RETEA DE TELEFONIE AERIANA
 - RETEA DE GAZE
- RETELE EDILITARE RACORDURI PROPUSE**
- RETEA DE ALIMENTARE CU APA
 - RETEA DE CANALIZARE
 - RETEA DE ELECTRICITATE
 - RETEA DE GAZE
 - RETEA DE TELEFONIE
 - RETEA DE TELEFONIE MOBILA
 - RETEA DE TELEFONIE AERIANA
 - RETEA DE GAZE
- REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE**
- ZONA MARE - 100 MARE - COMERT - ZONCELA DE INTERES GENERAL (BROUZI Brouzi) - P+4E+R
 - ESPICOLAT PROPUSE
 - ALTE PROIECTII ACCESE CAROSABILE PE PAVIMENT
 - TEREN PROPUSE SPEC. TEORETICA IN DOMENIU PUBLIC
 - ACCES AUTO - PAVIMENT
 - PROIECTII DE CIRCULATIE

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE

SERVICIUL CU POSIBILITATE DE CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE

POT maxim admis = 50%

CUT maxim admis = 1.8

Rh = S+P+E+R

H maxim in planul fatadei = 17m

H maxim = 21m

SEMNFICATIE DENUMIRI UTI

L1 - Subzona pentru locuire individuala cu regim de inaltime de pana la P+2E+M

L3 - Subzona pentru locuire colectiva cu regim de inaltime cuprins intre P+2E - P+10E+M

M1 - Subzona pentru locuire individuala, comert, servicii de interes general

M3 - Subzona pentru locuire colectiva cu regim mare de inaltime, comert si servicii de interes general - constituita ca centru de carier in zone reconstruite

IS6 - Subzona pentru comert si servicii

T1 - Subzona pentru cai de comunicatie rutiera

PUZ SOSEAU ALEXANDRIEI NR 122-124

CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, COMERT SI SERVICII

ECHIPARE EDILITARA



CUMULUS

Alexandriei 122-124

CUMULUS

CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, COMERT SI SERVICII

S.C. OPAL AL. S.R.L.

Manager de proiect / Project manager

CUMULUS

CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, COMERT SI SERVICII

S.C. OPAL AL. S.R.L.

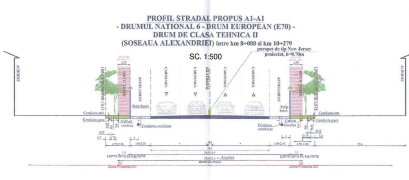
Manager de proiect / Project manager

CUMULUS

CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, COMERT SI SERVICII

S.C. OPAL AL. S.R.L.

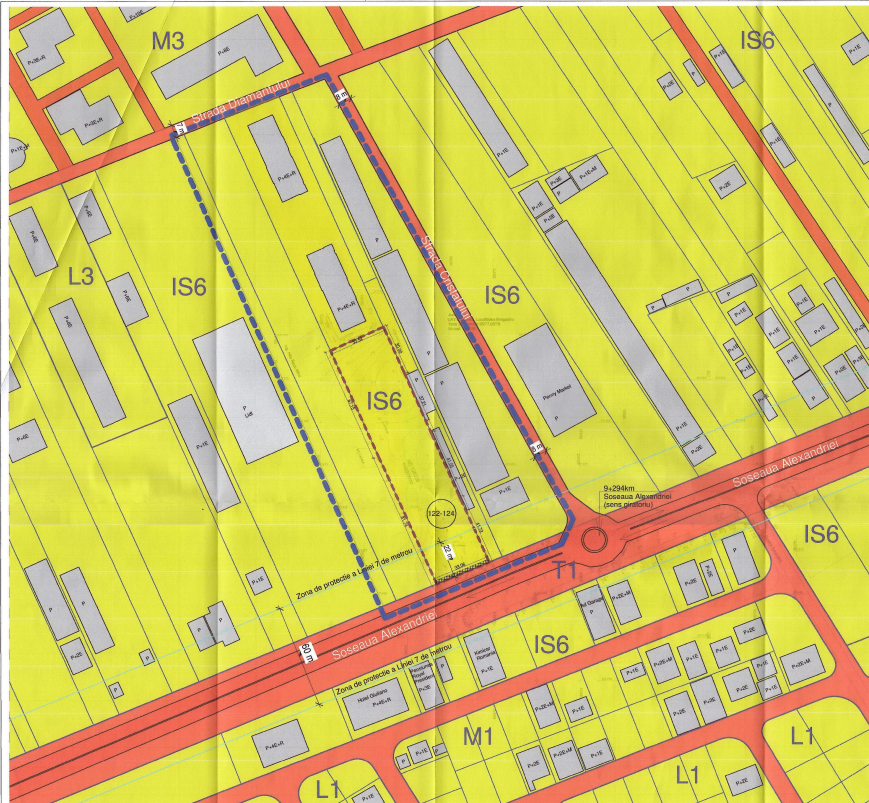
Manager de proiect / Project manager



Coordonate imobil 125239

Nr. Pct.	Coordonate STEREO 70		Lungimi laterali D(±)m
	X [m]	Y [m]	
1000	321480.622	560508.327	67.149
114	321541.818	560480.685	33.516
113	321555.562	560511.253	29.988
1001	321538.202	560523.555	37.211
1002	321494.236	560538.753	41.054
1003	321456.763	560555.521	41.717
1004	321418.684	560572.560	24.683
1005	321409.349	560548.710	2.374
1006	321408.437	560547.518	6.004
1007	321408.120	560541.975	61.739

S(2)=4075.64sq.m P=365.446m



LEGENDA

- LIMITA**
- LIMITA DE PROPRIETATE
 - LIMITA UTR
 - ZONA DE PROTECȚIE A L1 ȘI T DE INTERES GENERAL
- TIPURI DE PROPRIETATE**
- DOMENIU PUBLIC AL STATULUI SAU AL UNITATILOR ADMINISTRATIVE TERITORIALE
 - DOMENIU PRIVAT AL PROCESEDURILOR SAU SAU JURIDICE
 - CONSTRUCȚII EXISTENTE
 - TEREN PROPRIETATE PUBLICE ÎN DOMENIU PUBLIC

SEMNICIFICATIE DENUMIRI UTR

- L1 - Subzona pentru locuire individuala cu regim de inaltime de pana la P+2E+M
 L3 - Subzona pentru locuire colectiva cu regim de inaltime cuprins intre P+2E - P+10E+M
 M1 - Subzona pentru locuire individuala, comert, servicii de interes general
 M3 - Subzona pentru locuire colectiva cu regim mare de inaltime, comert si servicii de interes general - constituita ca centru de cartier in zone neconstruite
 IS6 - Subzona pentru comert si servicii
 T1 - Subzona pentru cai de comunicatie rutiera

Coordonate imobil 125239

Nr. Pkt.	Coordonate STEREO 70	Lungimi laterale D(1+1)
X [m]	Y [m]	
1000	321480.622	580508.327
114	321541.618	580480.885
113	321555.562	580511.253
1001	321528.202	580523.555
1002	321484.236	580538.753
1003	321456.763	580555.521
1004	321418.684	580572.560
1005	321409.349	580549.710
1006	321408.437	580547.516
1007	321406.130	580541.975
S(2)=4975.84sq.m P=365.44dm		

PUZ SOSEAU ALEXANDRIEI NR 122-124
 CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, COMERT SI SERVICII

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR



CUMULUS

Alexandriei 122-124

CUMULUS
 S.C. OPAL AL S.R.L.

Proiectant de specialitate: Urbanism

Proiectat: Pkt. 1000-1007

100 Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

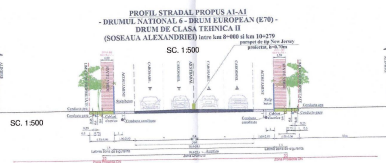
PUZ Soseaua Alexandriei 122-124

Proiectat: Pkt. 1000-1007

PUZ Soseaua Alexandriei 122-124



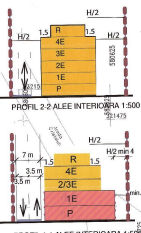
SC. 1:1000



SC. 1:500



SC. 1:500



PROFIL 1-1 ALEE INTERIOARA 1:500

LEGENDA

LIMITE
 - LIMITA CARTEI A GENERAT P.U.Z.
 - LIMITA ZONELOR STUDIATE
 - LIMITA DE PROIECTARE
 - LIMITA DE PROIECTARE
 - LIMITA DE PROIECTARE
 - ZONA DE PROIECTARE A LIMEI 7 DE METRU

EXISTENT
 - CONSTRUCȚII EXISTENTE
 - ZONĂ DE CONSERVARE A MONUMENTELOR
 - ALTE CARACTERISTICI DE CONSERVARE LOCALA
 - STRAD

PROIECT
 - LOCUINȚE COLECTIVE
 - SERVICII
 - PUNCTE DE MĂRȘĂ - LOCUINȚE / SERVICII / BIROURI
 - EDIFICIIAL PROIECT
 - ALTE CARACTERISTICI DE CONSERVARE LOCALA
 - TEREN PROIECT DE PROIECTARE A LIMEI 7 DE METRU
 - ACCES AUTO PENTRU TERENUL DE PROIECTARE
 - ACCES AUTO TERENURILE ÎNCONJURĂTOARE
 - SEMNAL DE CIRCULAȚIE

Nr.	Coordonate	STEREO 70	Longitudinal
Pm	X [m]	Y [m]	DL [m]
1000	321480.822	580526.327	67.148
114	321541.818	580480.885	33.516
113	321555.822	580511.253	39.088
1091	321628.262	580523.566	37.211
1092	321496.226	580558.753	41.554
1093	321498.763	580555.521	41.717
1094	321416.884	580572.560	24.882
1095	321498.343	580549.710	2.374
1096	321498.437	580547.516	6.804
1097	321498.332	580541.975	81.739

SGP=4075.544m P=305.446m

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

POT maxim admis = 50%
 CUT maxim admis = 1.8

Rh = S+P+4E+R
 H maxim în planul fațadelor = 17m
 H maxim = 21m

SEMNICIFICAȚIE DENUMIRI UTR

L3 - Subzona pentru locuire colectivă cu regim de înălțime cuprins între P+2E - P+10E+M
 M1 - Subzona pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general
 M3 - Subzona pentru locuire colectivă cu regim mare de înălțime, comerț și servicii de interes general - constituie centrul de comerț în zonă reconstruită
 IS6 - Subzona pentru comerț și servicii
 T1 - Subzona pentru cai de comunicație rutieră

PUZ SOSEAUĂ ALEXANDRIEI NR 122-124

CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINȚE COLECTIVE, BIROURI, COMERT SI SERVICII



DESTINATIA TERENURILOR	EXISTENT		PROIECT	
	mp	%	mp	% indice
Suprafața teren care a generat P.U.Z	4976.00	100.0	4905.62	100.0
Suprafața teren care se cedează pentru lărgirea profilului CNE	-	-	70.38	1.4
Teren liber de construcții	4976.00	100.0	-	-
Suprafața destinată construcțiilor cu caracter mixt (locuințe și servicii)	-	-	2452.8	60.0
Alte carosabile și pietonale	-	-	910.74	18.6
Spații verzi	-	-	1471.7	30.0
INDICATORI URBANISTICI				
POT max. proiect	1492.80	3.0	2452.8	5.0
CUT max. proiect	8956.80	18	8830.1	18

INDICATORI URBANISTICI

POT max. propus	1492.80	30.0	2452.8	50.0
CUT max. propus	8556.80	1.8	8830.1	1.8

CUMULUS

Alexandriei 122-124

CUMULUS
 S.C. OPAL AL S.R.L.
 Manager de proiect / Project Manager

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist

Proiectant de specialitate / Specialist



Romania
Județul Ilfov
Consiliul Județean

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ

Ca urmare a cererii adresate de [redacted], reprezentată de [redacted], cu sediul în [redacted] str. [redacted] telefon/fax: [redacted] e-mail: -, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov nr. 12112 din 27.07.2021, completată cu nr. 16598 din 07.10.2021, nr. 17841 din 28.10.2021, nr. 21743 din 23.12.2021 și

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

AVIZ

Nr. 12112/7/8F din 10.01.2022

PENTRU

**PUZ – „LOCUINȚE COLECTIVE, BIROURI, COMERȚ ȘI SERVICII”,
ORAȘ BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV**

GENERAT DE IMOBILUL: identificat prin nr. cadastral 125239, amplasat în județul Ilfov, orașul Bragadiru, str. - , Tarla 20, Parcela 95/77, 95/78, în suprafață totală de 4.976,00 mp conform procesului verbal O.C.P.I., proprietate privată a persoanelor juridice conform extrasului CF anexat și a Certificatului de urbanism nr. 76 din 14.01.2021, eliberat de Primăria Orașului Bragadiru.

INIȚIATOR: [redacted];

PROIECTANT: [redacted];

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: Arh. [redacted], lit. D E;

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul orașului Bragadiru și este delimitată astfel: Nord – proprietate privată; Est – proprietate privată; Sud – șos. Alexandriei; Vest – proprietate privată.

În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 20954/22.07.2019 de către Primăria Orașului Bragadiru.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior – conform PUG aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Bragadiru nr. 98/15.10.2015, terenul este situat în intravilanul localității, subzona IS6 – Subzonă pentru comerț și servicii.

UTR: IS6 – Subzonă pentru comerț și servicii.

- Regim de construire: P+4E+M;
- Funcțiuni predominante: comerț/servicii;
- H max = 17,00m;
- POT max = 30%;
- CUT max = 1,8 mp. ADC/mp. teren;
- Retragera minimă față de aliniament = În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național DN6 se vor respecta retragerile prevăzute în avizele C.N.A.D.N.R., funcție de profilele avizate ale DN-ului în zonele respective;

Întocmit: consilier **Loredana Crețu**, Pagina 1 din 3



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

☎ : +40 21 212 56 93
+4074CJILFOV
☎ : +40 21 212 56 99

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



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

- Retrageri minime față de limitele laterale = jumătate din înălțimea la streășină/cornisă, dar nu mai puțin de 3,5 metri.
- Retrageri minime față de limitele posterioare = jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

PREVEDERILE P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE:

U.T.R. M- zonă mixtă- locuințe colective, birouri, comerț și servicii.

- P.O.T. max.= 50%;
- C.U.T. max.= 1,8mp. ADC / mp. teren;
- Regim de înălțime: S+P+4E+ER;
- H. Max.= 17m în planul fațadei pentru S+P+4E (21m pentru S+P+4E+ER)

Retragerea minimă față de aliniamente și drumuri constituite/reglementate:

- 22,00m față de limita de proprietate (19,9m față de aliniamentul propus) conform planșei de Reglementări Urbanistice;

Retrageri minime față de limitele laterale:

- 1/2 din înălțimea clădirii măsurată în planul fațadei la atic/cornisă față de limita laterală dreapta, nu mai puțin de 4m pentru parter; 1/2 din înălțimea clădirii măsurată în planul fațadei la atic/cornisă, dar nu mai puțin de 5m față de limita laterală stânga, conform planșei de Reglementări Urbanistice;

Retrageri minime față de limitele posterioare:

- 1/2 din înălțimea clădirii măsurată în planul fațadei la atic/cornisă, dar nu mai puțin de 8m conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea specificațiilor planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare. Retragerile astfel definite sunt obligatorii - depășirea lor nu se admite.

CIRCULAȚII SI ACCESE: Accesul în zona studiată se va face din Șos. Alexandriei (DN 6 între [redacted] amplasat la sudul proprietății analizate, ce va avea un profil variabil între 19,40m -22,40m, cu un carosabil pe 4 benzi de 14,40m (3,50m/bandă+0,40m parapet), acostament între 1,00m-2,5m pe ambele părți, zonă de siguranță de 1,50m pe ambele părți, spațiu verde de 4,50m pe ambele părți.

Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta prevederile PUG și ale Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Bragadiru.

SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT: În conformitate cu prevederile R.L.U – 30% și ale avizului Agenției pentru Protecția Mediului nr. 41/28.06.2021 – suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi, nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007;

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate menajere se vor realiza prin racordarea la rețelele publice, conform avizului AN Apele Române nr. 10348/13.09.2021. Alimentarea cu apă necesară consumului se va asigura prin extinderea uneia dintre rețelele de distribuție existente în orașul Bragadiru, pe cheltuiala dezvoltatorului; apele uzate menajere vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate spre rețeaua de canalizare care va fi extinsă în zonă;

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

Întocmit: consilier **Loredana Crețu**, Pagina 2 din 3



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

+40 21 212 56 93
+4074CJILFOV
+40 21 212 56 99

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



Romania
Județul Ilfov
Consiliul Județean

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.10.2021 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de Reglementări Urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Suprafața de 70,38 mp se propune a fi trecută în domeniul public, în vederea realizării infrastructurii rutiere și a utilităților aferente conform planșei de Reglementări Urbanistice.

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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

U.A.T. pe raza căruia este amplasat terenul va transmite Consiliului Județean Ilfov, și Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației de urbanism conform prevederilor Legii 350/2001.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Nerespectarea planului, determină anularea prezentului aviz conform art. 62, alin. 1) și 2) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanism, structura de specialitate este obligată să aplice măsurile ce se impun.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 76/14.01.2021 eliberat de Primăria Orașului Bragadiru.

Porivit prevederilor art. 4, alin. (5) din Legea nr. 55/2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, cu modificările și completările ulterioare „Valabilitatea documentelor eliberate de instituțiile și autoritățile publice, precum și de entitățile private autorizate conform legii se menține pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări”, așa cum a fost comunicat prin adresa M.D.L.P.A. nr. 113219 din 13.10.2021, înregistrată la registratura Județului Ilfov - Consiliul Județean Ilfov cu nr. 154999 din 22.10.2021.

Odată cu recepția la finalizarea lucrărilor, se va prezenta și dovada transferului în domeniu public al suprafeței de teren/infrastructurii edilitare sau a altor obiective de interes public stabilite prin documentația de urbanism aprobată.

ARHITECT ȘEF,

Arh. Urb. Olivia Ana CIOBANU OPRESCU

Întocmit: consilier **Loredana Crețu**, Pagina 3 din 3



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

☎: +40 21 212 56 93
14074CJILFOV
☎: +40 21 212 56 99

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

Proiectant de specialitate/Subdesigner:

CUMULUS

Data/Date:

05.01.2022

Adresă/Address:

Beneficiar/Client:

Document name:

Proiect/Project:

Alexandriei 122-124 PUZ

Faza/Phase:

Pachet/Pack:

PUZ

Șoseaua Alexandriei 122-124, Bragadiru, jud. Ilfov

19-005-PUZ- MEMORIU-PLAN DE
ACTIUNE-RLU

Număr proiect/Project number:

19-005

Revizuire/Review:

A00

001

Memoriu de prezentare și Regulament local de urbanism

Alexandriei 122-124

Plan Urbanistic Zonal Șoseaua Alexandriei 122-124, construire complex de locuințe colective, birouri, comerț și servicii, centru educațional, spații de depozitare și alte servicii complementare



Proiectant de specialitate/Subdesigner:

CUMULUS

Data/Date:
05.01..2022

Document name:

Proiect/Project:

Alexandriei 122-124 PUZ

Pachet/Pack:
PUZ

19-005-PUZ- MEMORIU-PLAN DE
ACTIUNE-RLU

Faza/Phase:

PUZ

Număr proiect/Project number:

19-005

Revizuire/Review:
A00

001

FOAIE SEMNĂTURI

ŞEF PROIECT

Arh. Urb. Paul Răzvan Puchici

PROIECTAT

Arh. Urb. Iulia Pătru

ÎNTOCMIT

Arh. Urb. Iulia Pătru
Urb. Dora Alexa-Morcov
Arh. Natalia Dumitru



Proiectant de specialitate/Subdesigner:

CUMULUS

Data/Date:
05.01..2022

Document name:

Proiect/Project:

Alexandriei 122-124 PUZ

Pachet/Pack:
PUZ

19-005-PUZ- MEMORIU-PLAN DE
ACȚIUNE-RLU

Faza/Phase:

Număr proiect/Project number:

19-005

Revizuire/Review:
A00

001

CUPRINS

1. INTRODUCERE	4
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	4
1.2. OBIECTUL P.U.Z.	4
1.3. SURSE DOCUMENTARE	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	6
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	6
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	7
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	7
2.4. CIRCULAȚIA	9
2.5. OCUPAREA TERENURILOR	10
2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ	10
2.7. PROBLEME DE MEDIU	10
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	10
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	12
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	12
3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.	14
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	14
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	14
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI	15
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	17
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI	18
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ, PROPRIETATEA TERENURILOR, PLAN DE ACȚIUNE ȘI CATEGORII DE COSTURI	18
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	19

Proiectant de specialitate/Subdesigner:

CUMULUS

Data/Date:
05.01.2022

Document name:

Proiect/Project:

Alexandriei 122-124 PUZ

Pachet/Pack:
PUZ

19-005-PUZ- MEMORIU-PLAN DE
ACTIUNE-RLU

Faza/Phase:

Număr proiect/Project number:

19-005

Revizuire/Review:
A00

001

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

OBIECTUL LUCRĂRII	PLAN URBANISTIC ZONAL ȘOSEAUA ALEXANDRIEI 122-124, CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINȚE COLECTIVE, BIROURI, COMERȚ ȘI SERVICII, CENTRU EDUCAȚIONAL, SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI ALTE SERVICII COMPLEMENTARE
FAZA	AVIZ COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI DE URBANISM – AVIZ ARHITECT ȘEF
AMPLASAMENT	ȘOSEAUA ALEXANDRIEI 122-124, BRAGADIRU, JUD. ILFOV
BENEFICIAR	[REDACTED]
PROIECTANT GENERAL	S.C. [REDACTED], STR. [REDACTED] [REDACTED]
DATA ELABORARE	20.09.2021

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Prezenta documentație cuprinde prevederile premergătoare și reglementările urbanistice necesare elaborării documentațiilor legale în vederea autorizării lucrărilor de construire pentru complex de locuințe colective, birouri, comerț și servicii, centru educațional, și servicii complementare cu regim de înălțime S+P+4E+R. Imobilul este situat în județul Ilfov, Orașul Bragadiru, Șoseaua Alexandriei, nr. 122-124. Terenul ce urmează să fie reglementat are o suprafață totală măsurată de 4976 mp. Terenul are o formă dreptunghiulară alungită cu o deschidere la stradă de cca. 33,2m și o adâncime de 149,8m.

Acest teren are numărul cadastral 125239 și se află în proprietatea [REDACTED] conform Contractelor de Vânzare-Cumpărare nr. 4505 din 17.08.2018 și 5413 din 24.09.2018 și a Actului de Alipire nr. 6809 din 27.11.2018 emise de [REDACTED]

Terenul care face obiectul acestui P.U.Z. nu este situat în zona protejată a monumentelor istorice. Acesta se află în UTR 25, Subzona IS6 – subzona pentru comerț și servicii conform Reactualizarea Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism al orașului Bragadiru, județul Ilfov, aprobat cu HCL nr. 98 din 15.10.2015.

Prezenta documentație este demarată în baza Certificatului de Urbanism nr. 32 din 15.01.2019 emis de Primăria orașului Bragadiru, județul Ilfov, prelungit și apoi înlocuit cu Certificatul de urbanism nr. 76 din data de 14.01.2021 eliberat cu preluarea tuturor avizelor obținute.

Organizarea zonei se face prin stabilirea următoarelor obiective:

1. Reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în unitatea teritorială de referință IS6 – subzona pentru comerț și servicii cu prevederea unor funcțiuni urbanistice adecvate acestei subzone: funcțiuni mixte de comerț, locuire colectivă, servicii și birouri, centru educațional, spații de depozitare și alte servicii complementare,

2. Determinarea modului de utilizare a terenului și a indicatorilor urbanistici pentru terenul care a generat P.U.Z.,

3. Stabilirea alinierii construcțiilor, acceselor și retragerilor,
4. Precizarea regimului de înălțime al construcțiilor și organizarea urbanistică și volumetrică a ansamblului, ținând cont de vecinătăți,
5. Asigurarea infrastructurii edilitare,
6. Stabilirea categoriilor de investiții necesare.

Prezenta documentație prevede reglementarea lotului studiat în acord cu strategia de dezvoltare a orașului Bragadiru propusă prin Planul Urbanistic General. Terenul care a generat P.U.Z. se situează în frontul unei artere majore de circulație și este cuprinsă în interiorul unei subzone pentru comerț și servicii. Considerăm că este oportună consolidarea în zonă a mixului de funcțiuni ce cuprinde atât locuirea colectivă prezentă în nordul lotului studiat, cât și funcțiuni conexe locuirii și un mix de servicii, comerț, depozitare și alte servicii de interes general.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Prezenta documentație a fost elaborată în baza:

- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, respectând art. 32, alineatul 3, piese scrise și piese desenate,
- Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare,
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” Indicativ GM-010-2000,
- Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” Indicativ GM-010-2000
- Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare,
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației,
- Planului Urbanistic General (P.U.G.) și ale Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) ale orașului Bragadiru, județul Ilfov, aprobat cu HCL nr. 98 din 15.10.2015.

Pentru prezentul P.U.Z. au fost studiate, de asemenea, următoarele documentații de urbanism aflate în avizare în zonă: P.U.Z. [REDACTED], P.U.D. [REDACTED], Șoseaua [REDACTED] și P.U.Z. [REDACTED].

Proiectant de specialitate/Subdesigner:

CUMULUS

Proiect/Project:

Alexandriei 122-124 PUZ

Faza/Phase:

PUZ

Număr proiect/Project number:

19-005

Data/Date:
05.01.2022

Pachet/Pack:
PUZ

Revizuire/Review:
A00

Document name:

19-005-PUZ- MEMORIU-PLAN DE
ACTIUNE-RI.U

001

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Din punct de vedere geografic, orașul Bragadiru se află în partea de sud-vest a județului Ilfov, la 8 km de Municipiul București și este situat pe drumul național DN 6, București-Alexandria.

Data primei atestări documentare a localității a fost la 12 decembrie 1830. Documentul, în care se amintește de moșia Bragadiru, este o jalbă adresată de [REDACTED] către [REDACTED]

Numele de Bragadiru se întâlnește pentru prima dată, ca nume de persoană într-un document din 26 mai 1825, în care sunt menționați [REDACTED] feciorii [REDACTED]. Se presupune că aceștia sunt descendenții familiei [REDACTED] familie atestată încă din secolul XVII.

Pe teritoriul actualului oraș Bragadiru și al comunei vecine, Cornetu, înainte de 1593, exista o singură moșie care aparținea moșnenilor [REDACTED]

La 1704 boierii [REDACTED] devin stăpâni peste întreaga moșie [REDACTED] și peste [REDACTED], formând moșia [REDACTED] care s-a transformat apoi în comuna Cornetu. Între 1721 și 1758 Cornetu a fost stăpânit de boierii [REDACTED]

De la 1864 Bragadiru și Cornetu din Vale devin două moșii separate.

La 1893 dl. D. Marinescu este proprietar al moșiei Bragadiru și al moșiei Cornetu-Bulgaru.

Prin Decretul Domnesc nr. 394 din 31 martie 1864 s-a instituit comuna ca unitate administrativă, alcătuită din mai multe sate. Astfel comuna Bragadiru-Bulgaru, este alcătuită din satele: Bragadiru, Bulgaru și Cornetu-Glogoveanu.

După tabloul împroprietăririi de la 1864, comuna Bragadiru-Bulgaru, cuprindea 134 de case, numărul populației din 1905 fiind de 1541 locuitori, din care satul Bragadiru avea 1144 locuitori. La 1905 populația comunei cuprindea în marea majoritate locuitori de naționalitate română, dar și unguri, bulgari, germani, francezi, italieni, albanezi, greci și turci.

Tot în comuna Bragadiru, pe ambele maluri ale râului Sabar, există vestigii de așezări din epoca neolitică, a bronzului, geto-dacică, de formare a popurului român și din feudalism. De asemenea, pe malul nordic al râului Ciorogârla, la est de localitate sunt așezări din epoca neolitică, geto-dacică.

Înființată în 1882 Fabrica de Spirt de Bragadiru, folosea muncitori străini, iar începând din 1898 exporta în Italia, Turcia, Germania, Egipt și Bulgaria.

În timpul celor două războaie mondiale comuna Bragadiru și-a dat tributul său de eroi, în cinstea cărora s-a ridicat în fața Consiliului Local, un monument.

Până în anul 1950 localitatea Bragadiru a aparținut județului Ilfov. Din 1950 până în 1968 a fost trecută la Municipiul București, fiind subordonată direct raionului Tudor Vladimirescu, astăzi sectorul 5 al Capitalei. Din 1968 până în 1981 a fost subordonată Municipiului București.

Din ianuarie 1981 localitatea Bragadiru a fost trecută la Sectorul Agricol Ilfov, creat în urma desființării județului Ilfov, recreat ca județ în 1997 prin legea 50/97.

Datorită putenicei dezvoltări și în urma referendumului organizat în anul 2003, localitatea Bragadiru a fost numită oraș la data de 2 ianuarie 2006, prin Legea nr.415/30.12.2005.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat cu o suprafață de 4976 mp, se situează în orașul Bragadiru, Șoseaua Alexandriei, nr. 122-124, județul Ilfov.

Terenul este delimitat la sud de Șoseaua Alexandriei, DN6, arteră de importanță majoră, iar la est, vest și nord de proprietăți private. De-a lungul Șoselei Alexandria se observă o dezvoltare mixtă de servicii diverse, comerț tip supermarket, iar la nord se dezvoltă ansambluri de locuințe colective.

Zona prezintă un potențial ridicat de dezvoltare datorită conexiunii cu capitala prin Șoseaua Alexandriei. De asemenea terenul studiat este bine conectat cu întregul oraș și cu Municipiul București prin rețeaua de transport public urban. Amplasamentul se remarcă prin proximitatea față de linia de metro M7 propusă.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Orașul Bragadiru s-a dezvoltat pe unitatea geomorfologică cunoscută sub denimirea de Câmpia Română, cu altitudini cuprinse între 75 și 85 de metri față de nivelul mării. Din punct de vedere geomorfologic și geologic local, amplasamentul studiat este situat în Câmpia Vlăsiei, Câmpul Cotroceni-Berceni, pe zona de terasă a Râului Argeș. Orașul are următoarele coordonate geografice: 44°21' latitudine nordică și 25°58' longitudine estică.

Orașul Bragadiru aparține bazinului hidrografic al râurilor Dâmbovița și Colentina. Principalele cursuri de apă cu debit permanent sunt Sabar și afluentul său stâng, Ciorogârla, ce traversează orașul dinspre nord-vest către sud-est și sunt însoțite de lunci cu lățimi variabile, între 4-7 km. În prezent există un proiect de regularizare a malurilor inițiat de A.N.A.R. – Direcția Apelor Argeș Vede.

În zona amplasamentului nu se găsește niciun curs de apă sau luciu de apă. Cel mai apropiat curs de apă este râul Ciorogârla aflat la o distanță de cca. 3km de amplasament.

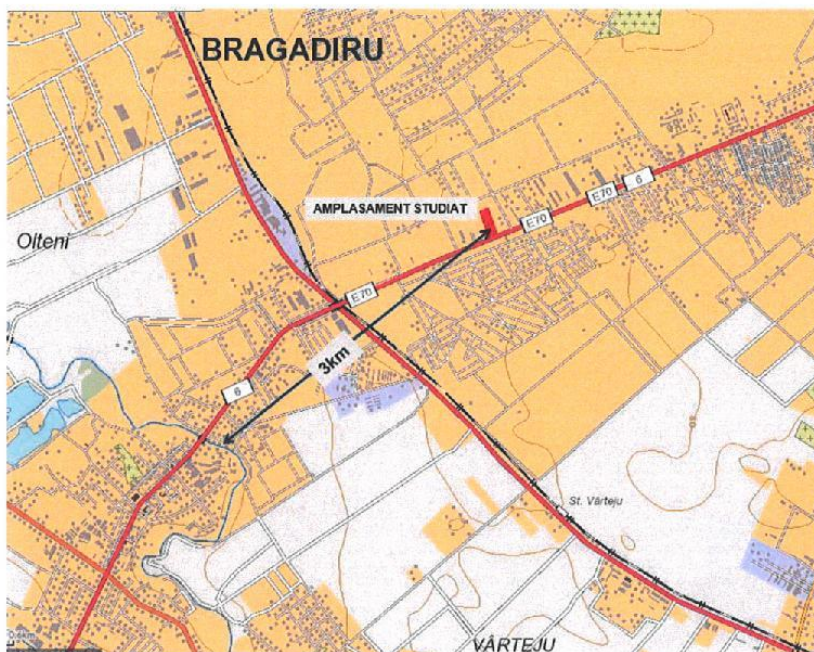


Figura 1. Poziția amplasamentului față de cursul de apă cel mai apropiat.

Clima este continentală, de câmpie, caracterizată de temperatura medie anuală de $+10,8^{\circ}\text{C}$, cu o temperatură medie a lunii ianuarie de $-3,0^{\circ}\text{C}$ și o temperatură medie a lunii iulie de $+22,6^{\circ}\text{C}$. Precipitațiile în zonă variază între 500 și 650 mm. Cantitatea medie de precipitații multianuale, măsurate într-o perioadă de 10 ani, este de 555 mm, cu un maxim de precipitații la începutul verii. Luna cea mai ploioasă este iunie (92,4 mm), iar cea mai secetoasă este februarie (26 mm). Încărcările date de zăpadă pe sol, pentru o perioadă de revenire IMR=50 ani sunt de 2 kN/mp, cu prima ninsoare în decada 20-30 noiembrie și ultima ninsoare în decada 20-30 martie. Grosimea medie a stratului de zăpadă este de 50-60 cm, iar perioada medie de îngheț este de 95-100 de zile.

În privința circulației atmosferice vânturile dominante bat din direcția NV (41,3%), NE (23%), SV (8-14 %). Viteza medie a vânturilor măsurată pe direcția NE este de 3,2 – 3,5 m/s și E 3,2 – 3,3 m/s.

Din punct de vedere geologic, zona are o structură relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, este un areal sensibil manifestărilor seismice vrâncene, încadrându-se în macrozona de intensitate 8.1. Conform hărților anexe la normativul P100-1/2013, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR=225 ani și 20% probabilitate de depășire în următorii 50 de ani, este: $a_g = 0,30\text{ g}$, iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 1,6\text{ sec}$.

În urma investigării geotehnice a terenului, nivelul apei subterane a fost interceptat la adâncimi cuprinse între 6,9 metri și 7,4 metri. În plan vertical, investigația terenului începe cu teren vegetal până la

0,40 metri adâncime, apoi argilă prăfoasă, cafenie, tare, cu caracter contractil între 0,40 și 1,20 (1,50) metri, apoi argilă prăfoasă, cafenie, tare, cu concrețiuni de calcar și calcar alterat între 1,20 (1,50) și 2,40 metri, între 2,40 și 5,50 (5,40) metri se intercepează o alternanță de prafuri argiloase și argile prăfoase, cafenii până la galben cafeniu, predominant plastic vârtoase, între 5,50 (5,40) și 6,90 (7,80) metri praf argilos, gălbui, plastic consistent cu oxizi de Fe, concrețiuni și calcar alterat, iar sub 6,90 (7,80) metri se intercepează un orizont necoeziv de nisip cu pietriș până la pietriș cu nisip.

Conform normativului NP 074/2014 terenul de fundare al viitoarelor construcții se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul care face obiectul prezentului memoriu are acces din Șoseaua Alexandriei, pe latura sudică a acestuia. Această stradă este o arteră de circulație magistrală, de categoria I-a, al cărei prospect are 22 metri lățime care se menține, compusă dintr-un carosabil de 14 metri (câte două de circulație pe sens), acostamente de aproximativ 1,5 metri și spații verzi de 2,5 metri lățime.

Având în vedere poziționarea obiectivului, atât accesibilitatea pietonală cât și cea a transportului public este una medie, Șos. Alexandriei fiind tranzitată în zona respectivă de 4 linii de transport public.

Din planșa următoare se poate observa că pe o distanță de cel mult 3-4 minute de mers pe jos se găsește o singură stație de transport în comun: Smârdan.

Prin stațiile de transport în comun pot fi accesate un număr de 4 linii de transport public (302, 348, R421 și R424).

- LINIA 302 – are o frecvență de circulație de aproximativ 5-6 autobuze/oră (8 autobuze/oră – vârf AM și PM);
- LINIA 348 – are o frecvență de circulație de aproximativ 3-4 autobuze/oră (12 autobuze/oră – vârf AM și PM);
- LINIA R421 – are o frecvență de circulație de 2-3 autobuze/oră;
- LINIA R424 – are o frecvență de circulație de 3-4 autobuze/oră;

Proiectant de specialitate/Subdesigner:

CUMULUS

Data/Data:
05.01..2022

Document name:

Proiect/Project:

Alexandriei 122-124 PUZ

Pachet/Pack:
PUZ

19-005-PUZ- MEMORIU-PLAN DE
ACTIUNE-RLU

Faza/Phase:

PUZ

Număr proiect/Project number:

19-005

Revizuire/Review:
A00

001



Figura 2. Poziția stațiilor de transport în comun față de amplasamentul studiat

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona are un aspect eterogen, cu clădiri de înălțime medie, având funcțiuni mixte. La artera principală de circulație, Șoseaua Alexandriei, funcțiunile predominante sunt servicii, comerț și depozite, iar pe străzile secundare, paralele cu Șoseaua Alexandriei, se observă o creștere a numărului de ansambluri de locuințe colective.

La nord s-a construit recent un ansamblu de locuințe colective, la est se află un service auto și o hală de depozitare, iar la vest este un teren liber de construcții.

Clădirile din jur nu se încadrează în lista de monumente de arhitectură.

Pe terenul studiat nu se află construcții.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Terenul studiat este complet echipat din punct de vedere edilitar. Se va prevedea conectarea construcțiilor propuse la rețelele locale de electricitate, gaze naturale, apă, canalizare și telecomunicații.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În proximitatea terenului studiat, se află mai multe ansambluri rezidențiale. Funcțiunile prevăzute prin proiect nu generează noxe sau alți factori de perturbare a mediului înconjurător.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Beneficiarul dorește construirea unui complex de locuințe colective, birouri, comerț și servicii care se încadrează în parametrii reglementați prin P.U.G. pentru subzona IS6, precum P.O.T., C.U.T. și regim de înălțime.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se analizează posibilitate și condițiile de amplasare a funcțiunii de locuințe colective, birouri, comerț și servicii, centru educațional, spații de depozitare și alte servicii

Proiectant de specialitate/Subdesigner:

CUMULUS

Data/Date:
05.01.2022

Document name:

Proiect/Project:

Alexandriei 122-124 PUZ

Pachet/Pack:
PUZ

19-005-PUZ- MEMORIU-PLAN DE
ACTIUNE-RLU

Faza/Phase:

PUZ

Număr proiect/Project number:

19-005

Revizuire/Review:
A00

001

complementare într-o zonă reglementată de Planul Urbanistic General pentru servicii, birouri și activități nepoluante. Astfel, prin această propunere se completează funcțiunile admise cu locuințe colective și se mărește POT de la 30% la 50%, toți ceilalți parametri urbanistici încadrându-se în cei propuși prin P.U.G.: CUT, retrageri, regim de înălțime.

Așa cum s-a arătat mai sus, parcela se află pe axul principal al orașului. Această propunere a obținut avizul de oportunitate nr.20954/22.07.2019 al Primăriei Bragadiru.

Prima etapă a informării publice s-a realizat neînregistrându-se nicio contestație. Raportul preliminar al informării publice adevărește că documentația inițială a fost depusă la primărie și afișată conform reglementărilor în vigoare (Ordinului MDRT 2701/2010 și Regulamentului Local al Informării Publice), la teren și la avizierul primăriei pentru o perioadă de 25 de zile, neînregistrându-se nicio contestație pe parcursul acestei perioade și nici în următoarele 15 zile. În data de 09.07.2021, s-a inițiat ce-a de-a doua etapă, a elaborării propunerilor, prin afișarea de panouri și anunțuri publice conform ordinului menționat anterior.

Menționăm că în cadrul ședinței de consultare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) a Consiliului Județean Ilfov din data de 11.02.2020, Comisia a fost de acord că funcțiunea propusă este una care corespunde tendințelor de dezvoltarea ale orașului Bragadiru.

C.T.A.T.U. a făcut unele observații pe soluția prezentată în comisie la acea dată. Soluția a fost modificată în consecință. În continuare prezentăm modul în care i s-a răspuns fiecărui punct:

1. Obținere acord [REDACTED]:

Acest acord era necesar în varianța inițială a soluției de circulație. Între timp soluția de circulație a fost modificată fără a fi nevoie de folosirea accesului [REDACTED]. Această ultimă soluție a obținut avizul C.N.A.I.R.

Întrucât nu ne învecinăm în mod direct cu parcela [REDACTED] și nu afectăm în niciun fel această parcelă conform Ordinului M.D.R.T. 2701/2010, nu există niciun alt motiv legitim pentru care ar fi necesară notificarea și cu atât mai puțin acordul acestui operator economic.

2. Rezolvarea soluției de acces în incintă (asigurarea unei legături coerente între lotul din spatele zonei studiate și drumul național, împreună cu rezolvarea legăturii dintre strada Diamantului și drumul național):

Soluția de acces în incintă și de relaționare a circulațiilor în raport cu drumul național a fost modificată și a obținut avizul C.N.A.I.R. nr. 51467/13.08.2020 așa cum se poate observa în planșa aferentă reglementării circulațiilor. Precizăm că lotul "din spatele zonei studiate" are acces direct din strada Diamantului.

De asemenea, Comisia Tehnică privind Siguranța Circulației a C.N.A.I.R. a considerat că relaționarea rutieră a celor două parcele ar crea un nou acces al întregii zone la drumul național urmată de o creștere a traficului în acest punct al DN6, conform răspuns din data de 19.06.2020. Astfel, C.N.A.I.R. a validat o soluție care nu relaționează strada Diamantului cu Șoseaua Alexandriei prin parcela vizată ci separă accesele rutiere ale celor două parcele.

3. Marcarea unei delimitări a spațiului verde plantat – perdele de protecție între funcțiuni:

S-a completat documentația cu evidențierea acestei perdele de protecție și a celorlalte spații verzi din incinta.

În cadrul ședinței de consultare din data de 12.01.2021, C.T.A.T.U. a avizat favorabil documentația prezentată cu condiția reglementării unei distanțe minime a clădirilor de locuințe față de limitele de proprietate de ½ din înălțimea la cornișă/atic a acestora, menționarea numărului de etaje retrase (+1R) ale clădirilor pe plan și reglementarea retragerii etajului superior. Toate aceste observații au fost introduse în documentație. Etajul superior se va retrage astfel încât distanța până la limita de proprietate să se mențină ½ din înălțimea totală.

Recomandările finale ale [REDACTED] transmise în documentul de avizare consultativă nr. 15260/30/1C din 25.01.2021:

- poziționarea pe planurile de rețele edilitare a bazinului de apă de incendiu pentru rezerva de incendiu și sistemul de pompare și descriere în regulamentul PUZ – observați care a fost introdusă așa cum se poate observa din plan și din părțile scrise.
- retragerea construcțiilor propuse la min. H/2 din înălțimea la cornișă față de limitele laterale – observație introdusă (articolul 6 din regulamentul local aferent planului);
- realizarea unui studiu de însorire.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Propunerile planului au fost fundamentate prin următoarele studii:

1/ **Suportul topografic** avizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate imobiliară (OCPI Ilfov) prin procesul verbal de recepție nr.1094/2019.

2/ **Studiul geotehnic** realizat de către [REDACTED], verificat de ing. [REDACTED]

Acesta a relevat că terenul de fundare se încadrează în categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat (conform normativului NP 074/2014) nefiind necesare restricții sau recomandări specifice în ceea ce privește tipul de fundare. Adâncimea minimă de fundare -2,00 iar pereții verticali vor fi sprijiniți corespunzător (sprijinire berlineză sau piloți cvasitangenți);

Media cantităților anuale a precipitațiilor, în zonă, este de 501-600 mm. Adâncimea de îngheț este de 80-90 cm (conform STAS 6054-77). Nivelul apei subterane este situat la adâncimi cuprinse între 6,90m și 7,40m. Din punct de vedere seismic, amplasamentul se află în în macrozona de intensitate 81, conform hărților anexe la normativul P100-1/2013, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR=225 ani și 20% probabilitate de depășire în următorii 50 de ani, este: $a_g = 0,30\text{ g}$, iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns

Tc=1,6 sec.

3/ Studiul de trafic realizat de către [REDACTED]

Acest studiu a fost solicitat în [REDACTED] de Circulații pentru a evalua impactul proiectului propus asupra circulației existente și viitoare având în vedere accesul direct al parcelei din drumul național DN6 – Șoseaua Alexandriei.

Analiza impactului produs de traficul suplimentar (generat de investiție), prin metoda microsimulării traficului, arată faptul că Proiectul nu va contribui la degradarea condițiilor de circulație, nivelul de serviciu fiind "A" în toate scenariile analizate pentru accesul obiectivului propus, cu excepția girăției str. Cristalului – șos. Alexandriei, acolo unde nivelul de serviciu este în prezent "F"; și se va menține în această categorie în lipsa unor măsuri de diminuare a traficului auto și/sau de fluidizare a circulației prin creșterea capacității de circulație. De asemenea, capacitatea de circulație scăzută generează cozi de așteptare care afectează și circulația desfășurată în amonte (girația de la [REDACTED]). Investiția propusă corespunde însă, din punct de vedere al impactului, recomandărilor din normativul AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice) fiind asigurat Nivelul de Serviciu A2 (intrare – ieșire investiție din/în șos. Alexandriei).

De asemenea, studiul propune amenajarea accesului astfel: pentru virajul la dreapta, spre ansamblul rezidențial, se va utiliza racordarea cu raza circulară simplă, iar căile interioare de circulație, amenajate cu dublu sens, vor avea lățimea de 3,5 metri. La ieșirea din obiectivul propus, se va respecta semnificația indicatorului "Stop" și "Obligatoriu dreapta".

4/ Studiul de însorire pentru soluția aleasă s-a realizat o simulare a însoririi care a arătat că apartamentele destinate locuirii vor fi însorite conform Ordinului 119/2014 minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă.

5/ Analiza situației existente a evidențiat, de asemenea, că, din punct de vedere urbanistic, zona în care se află parcela care a generat PUZ este într-o etapă de tranziție dinspre o zonă de activități și depozitare către una de servicii și locuire colectivă. Aastă situație a condus la o imagine, mai degrabă, destructurată a zonei, cu parcele neconstruite și neamenajate sau construcții improvizate și multe cazuri cu incompatibilități funcționale precum se poate observa în imaginea de mai jos:



Figura 3. Imagine destructurată din zona studiată.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Parcela care a generat P.U.Z. este încadrată în U.T.R.-25 *Zonă de activități terțiare dezvoltată de-a lungul DN6*, în continuarea zonei de activități dezvoltată de-a lungul DN6/Șoseaua Alexandriei în Municipiul București. Continuitatea acestei zone susține legătura dintre cele două unități administrative, întărind caracterul de pol satelit de dezvoltare a Municipiului București pe care îl manifestă orașul Bragadiru, subzona IS6 – *subzonă pentru comerț și servicii*, conform Reactualizarea Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism al orașului Bragadiru, județul Ilfov, aprobat cu HCL nr. 98 din 15.10.2015, unde indicatorii urbanistici sunt: P.O.T.maxim admis = 30%, C.U.T. maxim admis = 1,8 și înălțime maximă admisă de 17 metri.

U.T.R.-25-IS6 în care este cuprinsă parcela care a generat P.U.Z., se învecinează la nord cu U.T.R.-24 *Zona de locuințe dezvoltată pe un parcelar de proveniență agrară*, subzona-M3 *subzonă pentru locuire colectivă cu regim înalt de înălțime, comerț, servicii de interes general constituită ca centru de cartier în zone neconstruite*, cu regim de înălțime de până la S+P+10E, iar la sud cu U.T.R.-26 *Zonă de locuire dezvoltată la sud de DN6/Șoseaua Alexandriei*, având la bază documentații de urbanism aprobate, cu modificarea parcelarului agricol, subzona-IS6 subzonă pentru comerț și servicii.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pentru terenul care a generat P.U.Z. se propune realizarea unui ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe de comerț și servicii cu valorificarea terenului natural păstrat în interiorul amplasamentului și amenajat peisager cu accesul liber al pietonilor pe latura sudică aflată înspre Șoseaua Alexandriei.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul pe parcelă se realizează direct din Șoseaua Alexandriei, iar soluția de acces pe parcelă prezentată a obținut avizul Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutieră (C.N.A.I.R.) nr. 51467/13.08.2020. Acesta a fost realizat în conformitate cu recomandările studiului de trafic astfel: pentru virajul la dreapta, spre ansamblul rezidențial, se va utiliza racordarea cu raza circulară simplă, iar căile interioare de circulație, amenajate cu dublu sens, vor avea lățimea de 3,5 metri. La ieșirea din obiectivul propus, se va respecta semnificația indicatorului "Stop" și "Obligatoriu dreapta". De asemenea, în comisia tehnică de circulații s-a specificat necesitatea blocării traficului direct prin acest acces către strada Diamnatului prin parcela de la nord.

Se propune asigurarea necesarului de spații amenajate pentru parcare în conformitate cu prevederile Reactualizarea Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism al orașului Bragadiru, județul Ilfov, aprobat cu HCL nr. 98 din 15.10.2015, astfel:

- Pentru construcțiile comerciale se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate comercială până la suprafețe comerciale de 50 mp utili;
- Pentru suprafețele comerciale cu suprafețe mai mari de 40 mp se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp suplimentari; pentru suprafețe comerciale mai mari de 250 mp utili numărul calculat de locuri de parcare se suplimentează cu 20%;
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 locuri la masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;
- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafața comercială mai mică de 50 mp.);
- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- Pentru servicii și activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- Pentru locuințe colective se prevede un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100 mp utili, respectiv două pentru cele ce depășesc 100 mp utili.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- Platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Zona studiată este caracterizată printr-o mare varietate funcțională de importanță la nivelul întregului oraș. Această zonă tinde către o diversificare funcțională dinspre zona de activități productive și depozitare către servicii, comerț și locuire colectivă destinată, în general populației cu venituri medii. În acord cu această tendință, se propune dezvoltarea unei funcțiuni urbane mixte - un complex de locuințe colective, birouri, comerț și servicii cu regim de înălțime S+P+4E+R.

Întrucât profilul drumului național (Șoseaua Alexandriei) este propus pentru lărgire, este necesar a se ceda o suprafață de cca. 70mp din parcelă, 2ml în adâncime.

La nivel de mobilare arhitectural-urbanistică, se propune, orientativ, realizarea a două corpuri de clădire. Corpul posterior destinat locuințelor colective, iar corpul dinspre Șoseaua Alexandriei va avea funcțiune mixtă cu servicii către stradă pe cel puțin două niveluri și locuire în volumul retras. Volumetria acestuia din urmă completează, astfel, o parte a frontului Șoselei Alexandria cu o zonă de servicii accesibile publicului.

Proiectant de specialitate/Subdesigner:

CUMULUSData/Date:
05.01..2022

Document name:

Proiect/Project:

Alexandriei 122-124 PUZ

Pachet/Pack:
PUZ19-005-PUZ- MEMORIU-PLAN DE
ACTIUNE RLU

Faza/Phase:

Număr proiect/Project number:

19-005

Revizuire/Review:
A00

001

Accesul pe parcelă se va realiza conform avizului CNAIR direct din șoseaua Alexandriei pe o stradă cu două sensuri de circulație de câte 3,5 m și trotuar de minim 1m de fiecare parte. Prin această stradă interioară complexului se va realiza accesul la parcurile la sol și în subsol.

Se va asigura în același timp o circulație pietonală coerentă și spații verzi în proporție de minim 30% din suprafața parcelei conform bilanțului de mai jos:

DESTINATIA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	% / indicator
Suprafață teren care a generat P.U.Z.	4976.00	100.0	4905.62*	100.0
Suprafață teren care se cedează pentru lărgirea profilului DN6	-	-	70.38	-
Teren liber de construcții	4976.00	100.0	-	-
Suprafață destinată construcțiilor cu caracter mixt (locuințe și servicii)	-	-	2452.80	50.0
Aleii carosabile și pietonale	-	-	910.74	18.6
Spații verzi	-	-	1471.68	30.0
INDICATORI URBANISTICI				
POT max. propus	1492.80	30.0	2452.808	50.0
CUT max. propus	8956.80	1.8	8830.11	1.8

*Suprafață rămasă după cedarea suprafeței aferente extinderii profilului drumului național.

Din perspectiva asigurării dotărilor publice necesare locuitorilor, se menționează că orașul Bragadiru dispune de trei grădinițe cu finanțare publică dintre care grădinița numărul 3 se află la mai puțin de 500m de amplasamentul studiat. Orașul dispune de o școală primară și gimnazială aflată la cca. 2km de amplasamentul studiat, dar accesibilă întrucât este amplasată în apropierea Șoselei Alexandriei. De asemenea, în apropierea amplasamentului studiat se găsește cel puțin o grădiniță cu capital privat în raza de 500m, iar în raza de până la 1km alte trei grădinițe private. Pe o rază de până la 2 km se găsesc și două școli dintre care una primară și cealaltă și gimnazială cu capital privat. De asemenea, în cadrul complexului propus se studiază și posibilitatea amplasării unui centru educațional.

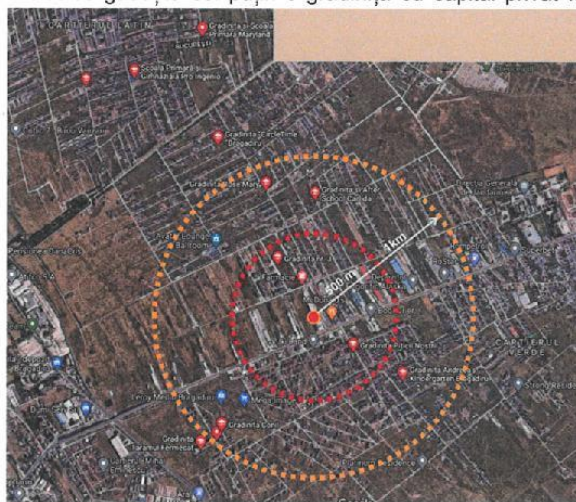


Figura 4. Accesibilitatea la unitățile de învățământ preșcolar, primar și gimnazial din

cadrul oraşului

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Parcela reglementată prin P.U.Z. este amplasată într-o zonă complet echipată edilitar. Se va prevedea conectarea la reţelele locale de electricitate, gaze naturale, apă, canalizare şi telecomunicaţii. Clădirile propuse vor fi dotate cu soluţii de încălzire proprii. Alimentarea cu apă rece a imobilului se va asigura din reţeaua publică de apă a oraşului.

Din cadrul obiectivului se vor evacua în reţeaua de canalizare exterioră, următoarele categorii de ape uzate:

- Ape uzate menajere provenite din funcţionarea tuturor obiectelor sanitare;
- Ape uzate convenţional curate provenite din scurgerile accidentale;
- Ape pluviale de pe acoperişul clădirii;
- Ape de condens provenite din funcţionarea aparatelor HVAC;

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate gravitaţional prin curgere liberă la reţeaua de canalizare exterioră a oraşului.

Racordurile de la obiectele sanitare se prevăd constructiv cu dimensiunile şi pantele normale prevăzute în STAS 1795-87.

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperişul clădirii sunt colectate prin intermediul receptoarelor de terasă cu parafrunzar şi vor fi deversate în bazinul de retenţie nou propus în incintă cu volum de $V=135$ mc. Înainte de a fi colectate în bazinul de retenţie apele pluviale vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi amplasat îngropat în exterior.

Reţeaua de canalizare pluvială este separată de reţeaua de canalizare a apelor uzate menajere interioare, deoarece în cazul unor ploi cu intensitate mare, chiar dacă sunt de scurtă durată, în conductele de canalizare a apelor meteorice regimul de curgere este sub presiune şi orice legatură între aceste conducte şi reţeaua de canalizare a apelor uzate menajere ar duce la inundarea clădirii, prin obiectele sanitare. Conform avizului S.C. Apă-Canal Ilfov S.A. racordarea scurgerilor apelor pluviale la canalizarea construită exclusiv pentru evacuarea apelor uzate menajere este strict interzisă.

Reţelele exterioare de canalizare menajera şi pluvială se vor monta pe un pat de nisip, la o adâncime mai mare decât adâncimea de îngheţ specifică fiecărei zone unde va fi amplasat obiectivul, deasupra generatoarei superioare a conductei.

Vor fi prevăzute instalaţii de stingere incendiu în concordanţă cu Normativul privind securitatea la incendiu a construcţiilor, Partea a II-a, „Instalaţii de stingere incendiu”, indicativ P118/2-2013 modificat prin OMDRAP 6026/2018 şi NP 127-09.

Astfel, se prevede echiparea ansamblului cu un sistem de stingere a incendiilor amplasat în subsol format dintr-un bazin de alimentare a hidranţilor şi o cameră de pompare pentru incendiu accesibilă şi de

la suprafață. Acest sistem va fi amplasat într-o zonă cât mai accesibilă ambelor construcții propuse, așa cum s-a evidențiat orientativ în planșa de echipare edilitară. De asemenea, se propune echiparea cu un bazin de colectare a apelor pluviale și un sistem aferent de pompare a acestora.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Funcțiunile prevăzute prin proiect nu generează noxe sau alți factori de poluare ai mediului.

Ansamblurile vor fi dotate cu soluții de încălzire proprii. Soluțiile de încălzire a apei menajere și a spațiilor interioare nu vor afecta prin emisii nocive mediul înconjurător fiind conformate legislației în vigoare.

Prin lucrările propuse de remodelare a zonei existente s-a evitat perturbarea vecinătăților.

Apele uzate menajere se vor colecta și evacua la rețeaua de canalizare orășenească.

Deșeurile menajere vor fi colectate și depozitate în pubele din PP - tip Euro, în spații special amenajate în incinta ansamblului conform normelor în vigoare.

Se vor amenaja spații verzi în proporție de cel puțin 30% din suprafața terenului ce a generat P.U.Z. De asemenea, întrucât parcela se învecinează cu activități desfășurate în construcții tip hală, se propune realizarea unor fișii verzi de protecție cu vegetație înaltă.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI PROPRIETATEA TERENURILOR

Proprietatea terenului

Terenul care a generat P.U.Z. se află în intravilan, Șoseaua Alexandriei, nr. 122-124, orașul Bragadiru, județul Ilfov, nr. cadastral/nr. topografic 125239, cu suprafața de 4976mp. Acest teren se află în proprietatea [REDACTED] conform Contractelor de Vânzare-Cumpărare nr. 4505 din 17.08.2018 și 5413 din 24.09.2018 și a Actului de Alipire nr. 6809 din 27.11.2018 emise de [REDACTED]

Obiective de utilitate publică

Profilul drumului național (DN6), respectiv Șoseaua Alexandriei, este propus pentru extindere. Astfel, se propune cedarea suprafeței de teren din parcelă necesară extinderii, după cum a fost marcată în planșa de Reglementări urbanistice – cca. 70mp (aferentă unei adâncimi de cca. 2m față de aliniamentul existent).

Terenul se află în zona de protecție a magistralei de metrou 7 Bragadiru-Voluntari pe o bandă cu adâncimea de 22m de la aliniament, 30 m din axul drumului național (limita de proprietate dinspre Șoseaua Alexandriei). Proprietarul se obligă să respecte această zonă de protecție și să obțină avizul [REDACTED] pentru autorizarea oricăror lucrări.

De asemenea, se va respecta întocmai funcționalitatea și geometria accesului avizată de către Direcția Regională de Drumuri și Poduri și/sau de Compania Națională pentru Administrarea Infrastructurii

Proiectant de specialitate/Subdesigner:

CUMULUS

Data/Date:
05.01..2022

Document name:

Proiect/Project:

Alexandriei 122-124 PUZ

Pachet/Pack:
PUZ

19-005-PUZ- MEMORIU-PLAN DE
ACTIUNE-RLU

Faza/Phase:

PUZ

Număr proiect/Project number:

19-005

Revizuire/Review:
A00

001

Rutiere. Accesul propus către parcela analizată nu va constitui relație rutieră nouă cu strada Diamantului, beneficiarul obligându-se să blocheze această relație până la noi indicații din partea avizatorului.

De asemenea, se va avea în vedere ca, cel puțin parțial, parterul clădirii cu fațada către Șoseaua Alexandriei să fie destinat serviciilor cu acces liber publicului sau după un program prestabilit.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Investiția propusă contribuie la dezvoltarea unei zone importante din punct de vedere al localizării acesteia, în vecinătatea unei axe majore de circulație, situată în afara zonei protejate.

Odată cu construirea complexului se va diversifica oferta în sectorul comercial și al locuințelor colective, favorizând astfel urbanizarea zonei. De asemenea va crește valoarea de impozitare a terenului plus construcții.

Lucrările de construire vor fi autorizate cu respectarea în integralitate a acestei documentații și se vor obține avizele specifice fazei.

Întocmit:

Urb. Dora Alexa-Morcov
Arh. Urb. Iulia Pătru
Arh. Natalia Dumitru

Șef proiect:

Arh. Urb. Paul Răzvan Puchici



Proiectant de specialitate/Subdesigner:

CUMULUS

Data/Date:
05.01..2022

Document name:

Proiect/Project:

Alexandriei 122-124 PUZ

Pachet/Pack:
PUZ

19-005-PUZ- MEMORIU-PLAN DE
ACTIUNE-RLU

Faza/Phase:

Număr proiect/Project number:

19-005

Revizuire/Review:
A00

001

Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

OBIECTUL LUCRĂRII	PLAN URBANISTIC ZONAL ȘOSEAUA ALEXANDRIEI 122-124, CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINȚE COLECTIVE, BIROURI, COMERȚ ȘI SERVICII, CENTRU EDUCAȚIONAL, SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI ALTE SERVICII COMPLEMENTARE
FAZA	AVIZ COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI DE URBANISM
AMPLASAMENT	ȘOSEAUA ALEXANDRIEI 122-124, BRAGADIRU, JUD. ILFOV
BENEFICIAR	[REDACTED]
PROIECTANT GENERAL	[REDACTED], STR. [REDACTED] [REDACTED] NR. [REDACTED]
DATA ELABORARE	20.09.2021

2. CATEGORII DE COSTURI

Toate lucrările privind proiectarea, construcția obiectivelor, echipare edilitară și racordarea la rețeaua publică, accesul pietonal și rutier, staționarea autovehiculelor, amenajarea spațiilor verzi și de loisir publice și semipublice cad în sarcina beneficiarului. Acesta va realiza toate lucrările necesare cu respectarea prevederilor legislației în vigoare, a prezentului PUZ și a avizelor obținute ulterior.

Obiectivele publice care grevează sau interferează cu parcela care a generat PUZ sunt:

- Profilul drumului național este propus pentru extindere, o suprafață de cca. 70mp din parcelă fiind necesară acestei extinderi (conform planșei Reglementări urbanistice). Această suprafață va fi cedată către domeniul public, însă lucrările aferente extinderii drumului public și amenajărilor aferente sunt în sarcina autorității publice, respectiv administratorului drumului;
- Accesul la Șoseaua Alexandriei (DN6) se va realiza conform cerințelor administratorului drumului, iar toate cheltuielile care derivă din realizarea accesului către terenul analizat vor fi suportate de către beneficiar.
- De asemenea, se va respecta zona de protecție aferentă dezvoltării rețelei de metrou conform avizului Metrex și reglementărilor planului urbanistic zonal prezent.
- Se vor respecta toate prevederile acestui PUZ și a avizelor aferente;
- Toate dotările, amenajările, utilitățile aferente bunei desfășurări a complexului propus vor fi suportate de către beneficiar (operatorul investiției).

În continuare se detalizează categoriile de costuri necesare investițiilor reglementate:

Proiectant de specialitate/Subdesigner:

CUMULUS

Proiect/Project:

Alexandriei 122-124 PUZ

Faza/Phase:

PUZ

Număr proiect/Project number:

19-005

Data/Date:
05.01.2022Pachet/Pack:
PUZRevizuire/Review:
A00

Document name:

19-005-PUZ- MEMORIU-PLAN DE
ACTIUNE-RLU

001

Categorii de costuri	Finanțare
I. COSTURI GENERALE AFERENTE OBIECTIVELOR PUBLICE (extindere profil DN 6 / Șoseaua Alexandriei)	
1. Suprafața de teren necesară din parcelă	Cedată către domeniul public de către proprietar
2. Cheltuieli aferente proiectării / aprobării / realizării extinderii profilului drumului național	Autorități publice interesate
II. COSTURI AFERENTE OBIECTIVELOR PRIVATE PROPUSE PE PARCELA STUDIATĂ	
1. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice	
1.1. Cheltuieli pentru elaborarea / aprobarea documentațiilor de proiectare construcții și instalații proprietate privată Elaborare P.U.Z.	
Studii de teren (topo, geo, hidro, etc.)	Suportate de către investitori privați
Proiecte tehnice pe specialități, studii de soluții detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini	
Expertize, Verificări de proiect	
Taxe specifice	
1.2. Cheltuieli pentru obținerea avizelor, acordurilor și autorizarea lucrărilor de construire	Suportate de către investitori privați
2. Cheltuieli pentru realizarea investiției	
2.1. Cheltuieli pentru amenajarea terenului: Pregătirea / sistematizarea terenului;	
Amenajarea accesului la Șoseaua Alexandriei se va realiza conform indicațiilor administratorului.	Suportate de către investitori privați
Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă;	
Drenarea terenului (dacă este necesar);	
Amenajarea spațiilor verzi.	
2.2. Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații	Suportate de către investitori privați
2.3. Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului:	
Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare precum și bransamentele aferente;	Suportate de către investitori privați
Cheltuieli pentru realizarea sistemului de colectare a apelor meteorice, inclusiv a bazinului de retenție și irigarea a spațiilor verzi	
Cheltuieli pentru realizarea sistemului de stingere a incendiilor	

Proiectant de specialitate/Subdesigner:

CUMULUS

Data/Date:
05.01.2022

Document name:

Proiect/Project:

Alexandriei 122-124 PUZ

Faza/Phase:

Pachet/Pack:
PUZ

19-005-PUZ- MEMORIU-PLAN DE
ACTIUNE-RLU

Număr proiect/Project number:

19-005

Revizuire/Review:
A00

001

Cheltuieli pentru extinderea rețele electrice

Cheltuieli pentru extinderea rețelei de gaz la presiune
medie conform aviz nr. 315492085/2020

Alte cheltuieli: - Organizare de șantier

2.4.

Cheltuieli diverse și neprevăzute

Suportate de către investitori privați

4.ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI

Investiția are sintetic următoarea desfășurare:

- După aprobarea în Consiliul Local al Orașului Bragadiru a prezentului P.U.Z., se poate demara procedura de autorizare a lucrărilor de construire;
- După obținerea autorizației de construire se poate începe sistematizarea terenului și lucrările de construire pentru obiectivele principale;
- se realizează sistemul de stingere a incendiilor și de colectare a apelor meteorice;
- se extind rețelele de utilități în baza unor proiecte specifice și ulterior a bransamentelor specifice;
- se realizează accesele carosabile și locurile de staționare a autovehiculelor;
- se amenajează spațiile verzi și de loisir din incintă.

În cazul în care clădirile propuse nu se vor realiza simultan se vor avea în vedere următoarele:

1/ Spațiul rămas liber pentru dezvoltare în etapele ulterioare va fi amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

2/ Se vor construi bazinele de incendiu și camera de pompare precum și bazinul de retenție a apelor pluviale odată cu primul corp de clădire;

3/ Parcărilor necesare fiecărui obiectiv se vor realiza simultan cu acestea, astfel încât staționarea autovehiculelor să fie asigurată odată cu utilizarea fiecărui obiectiv principal.

4/ Se va planta o perdea de protecție de arbori către funcțiunile de activități și depozitare în construcții de tip hală de pe parcelele învecinate.

Întocmit:

Urb. Dora Alexa-Morcov

Șef proiect:

Arh. Urb. Paul Răzvan Puchici

Proiectant de specialitate/Subdesigner:
CUMULUS

Data/Date:
05.01.2022

Document name:

Proiect/Project:
Alexandriei 122-124 PUZ

Pachet/Pack:
PUZ

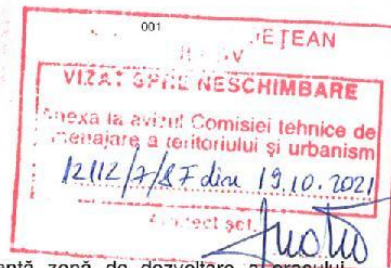
19-005-PUZ- MEMORIU-PLAN DE
ACTIUNE-RIU

Faza/Phase:

Număr proiect/Project number:
19-005

Revizuire/Review:
A00

Regulament local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Șoseaua Alexandriei 122-124



Terenul reglementat prin P.U.Z. face parte dintr-o importantă zonă de dezvoltare a orașului Bragadiru situată în afara zonei centrale, care va putea oferi o echilibrare funcțională și noi calități estetice-configurative la nivelul întregului oraș, în condițiile unei oferte diversificate și accesibile investitorilor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele utilizări funcționale: comerț alimentar și nealimentar; magazine generale și supermarketuri; piețe agroalimentare; alimentație publică; servicii și birouri; clădiri și centre de birouri; autoservice; construcții financiar-bancare; sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; locuințe colective care pot include spații pentru profesii libere; centre educaționale; mici ateliere de producție nepoluantă.

Construcțiile amplasate către Șoseaua Alexandriei vor avea cel puțin pe primele două niveluri, funcțiuni care admit accesul publicului conform unui program de funcționare specific și/sau spații destinate birourilor pe o adâncime de minim 10 m de la fațada orientată către stradă.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Întrucât realizarea obiectivelor propuse prin P.U.Z. se va derula în timp, se recomandă ca terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

Se admit cu condiționări, următoarele funcțiuni: Restaurante, baruri, cofetării, cafenele; activități manufacturiere, de producție mică și mijlocie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului; stații de întreținere auto capacitate de maxim 3 mașini; aceste tipuri de activități se pot amplasa numai în condiții de compatibilitate funcțională, prin păstrarea distanțelor corespunzătoare față de locuințe și dacă nu se încadrează în una din situațiile de mai jos:

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate și care pot produce astfel disconfort locuitorilor;
- funcțiuni care produc un nivel de zgomot peste limitele admise în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate.

Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonei de protecție a rețelelor tehnico-edilitare conform cap. 2.4 Reguli cu privire la echiparea edilitară din PUG Oraș Bragadiru, actualizate conform legislației în vigoare;

Proiectant de specialitate/Subdesigner:

CUMULUS

Data/Date:
05.01..2022

Document name:

Proiect/Project:

Alexandriei 122-124 PUZ

Pachet/Pack:
PUZ

19-005-PUZ- MEMORIU-PLAN DE
ACTIUNE-RLU

Faza/Phase:

PUZ

Număr proiect/Project number:

19-005

Revizuire/Review:
A00, L1N



Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor afectate de riscuri naturale conform cap. 2.2.11 Zone expuse la riscuri naturale din PUG Oraș Bragadiru, actualizate conform legislației în vigoare;

Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară conform cap. 2.1.8 Zone de protecție sanitară din PUG Oraș Bragadiru, actualizate conform legislației în vigoare;

Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor conform cap. 2.1.9 Zone de protecție a căilor de comunicație rutieră din PUG Oraș Bragadiru actualizate conform legislației în vigoare;

Amplasarea locuințelor colective se va realiza cu respectarea articolului 5 aliniatul 2 din prezentul regulament.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice activități poluante. Alte activități decât cele prevăzute la articolele 1 și 2 se vor implementa prin studii de specialitate.

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

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

Se consideră construibile parcelele de minim 500 mp și un front la strada de minim 20 metri în cazul fronturilor discontinue.

Întrucât parcela studiată are o formă alungită cu un raport al laturilor apropiat de 1/5 (33,2x149.9m), se definesc două zone edificabile în interiorul parcelei, conform planșei de Reglementări urbanistice, astfel:

- zonele destinate edificării construcțiilor nu vor fi mai adânci de 70m măsurate de la aliniamentul existent la momentul întocmirii R.L.U. către limita posterioară și de la limita posterioară către interiorul parcelei în condițiile respectării celorlalte prevederi referitoare la retrageri și distanțe;

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru construcțiile amplasate la Drumul Național (DN6) se va respecta zona de protecție aferentă liniei 7 de metrou (22 m de la aliniamentul existent la momentul întocmirii R.L.U., 30 m măsuțați de la axul drumului).

Construcțiile amplasate către Șoseaua Alexandriei vor avea cel puțin pe primele două niveluri, funcțiuni care admit accesul publicului conform unui program de funcționare specific și/sau spații destinate birourilor pe o adâncime de minim 10 m de la fațada orientată către stradă.

Proiectant de specialitate/Subdesigner:

CUMULUS

Proiect/Project:

Alexandriei 122-124 PUZ

Faza/Phase:

Număr proiect/Project number:

19-005

Data/Date:
05.01.2022

Pachet/Pack:
PUZ

Revizuire/Review:
A00

Document name:

19-005-PUZ- MEMORIU-PLAN DE
ACTIUNE-RLU

C01

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

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea la cornișă sau atic (ultimul element opac din planul fațadei), conform planșei de reglementări urbanistice.

Distanța se poate reduce până la minim 4 m, în următoarele cazuri:

- fațada prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit;
- se asigură distanțele corespunzătoare conform legislației în vigoare de prevenire a răspândirii incendiilor și accesul utilajelor de pompieri pentru funcțiunile propuse.

Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale astfel încât să se poată asigura circulația rutieră către parcare subterană sau de la sol în condiții optime, conform planșei de reglementări urbanistice, cel puțin pe o parte.

Clădirile se pot alipi de calcanalele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 15 metri de la aliniament;

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se poate alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 4 metri (pentru cazul unui corp parter);

Amplasarea noii clădiri pe limita parcelei este interzisă în cazul în care aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și cea mixtă, funcțiuni publice, de cult sau gospodărie comunală;

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 8 metri.

Pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni, care sunt orientate spre locuințele situate la mai puțin de 10 metri distanță, se recomandă să fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala încăperilor.

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

Pe parcelă, construcțiile vor respecta edificabilul maxim stabilit prin planșa de Reglementări urbanistice și zonele de edificare astfel:

- cele două zone edificabile pentru construcțiile principale nu vor fi mai adânci de 70m măsurate de la aliniamentul existent la momentul întocmirii R.L.U. către limita posterioară și de la limita posterioară către interiorul parcelei în condițiile respectării celorlalte prevederi referitoare la retrageri și distanțe;

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte. Distanța

dintre acestea se poate reduce până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, în condițiile în care:

- încăperile aferente fațadelor respective sunt destinate unor funcțiuni tehnice care nu necesită limină naturală;
- dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim o oră și jumătate de însorire la solstițiul de iarnă pentru încăperile destinate activităților permanente;
- dacă se asigură accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor și pentru alte intervenții în situații de urgență în mod corespunzător legislației în vigoare.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Profilul drumului național (DN6), respectiv Șoseaua Alexandriei, este propus pentru extindere din PUG Oraș Bragadiru. Suprafața de teren din parcelă de cca. 70 mp (o adâncime de cca. 2m) va fi rezervată pentru această extindere.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafața comercială mai mică de 50 mp).

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Accesul propus din Șoseaua Alexandriei se va realiza conform avizului administratorului drumului. Acest acces nu va constitui relație rutieră nouă cu strada Diamantului, beneficiarul obligându-se să blocheze această relație până la noi indicații din partea avizatorului.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru construcțiile comerciale se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate comercială până la suprafețe comerciale de 50 mp utili. Pentru suprafețele comerciale cu suprafețe mai mari de 40 mp se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp suplimentari; pentru suprafețe comerciale mai mari de 250 mp utili numărul calculat de locuri de parcare se suplimentează cu 20%.

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 locuri la masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Pentru servicii și activități complementare desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, se va asigura un loc de parcare la 150 mp.

Pentru locuințe colective se prevede un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100 mp



Proiectant de specialitate/Subdesigner:
CUMULUS

Proiect/Project:
Alexandriei 122-124 PUZ

Faza/Phase:

Număr proiect/Project number:
19-005

Data/Date:
05.01.2022

Pachet/Pack:
PUZ

Revizuire/Review:
A00

Document name:

19-005-PUZ- MEMORIU-PLAN DE
ACTIUNE-RLU

001

utili, respectiv două pentru cele ce depășesc 100 mp utili.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor este 17m pentru un regim de P+4E(etaje) și 21m pentru P+4E+1Er (etaj retras).

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale, adaptate la identitatea locală, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională.

Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale (pământii-pastelate) și se interzice utilizarea culorilor stridente.

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

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;

Pentru dezvoltarea complexului cu funcțiuni mixte servicii, birouri și locuire colectivă este necesar să se prevadă un sistem de stingere a incendiilor format din bazin și cameră de pompare accesibilă și din exterior.

De asemenea, apele meteorice vor fi colectate prin intermediul receptoarelor de terasa cu parafrunzar și vor fi deversate într-un bazin de retenție cu volum de min. 135 mc. Înainte de a fi colectate în bazinul de retenție apele pluviale vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi amplasat îngropat în exterior. Apele pluviale astfel tratate vor fi folosite pentru irigarea spațiilor verzi.

Conform avizului S.C. Apă-Canal Ilfov S.A. racordarea scurgerilor apelor pluviale la canalizarea construită exclusiv pentru evacuarea apelor uzate menajere este strict interzisă.

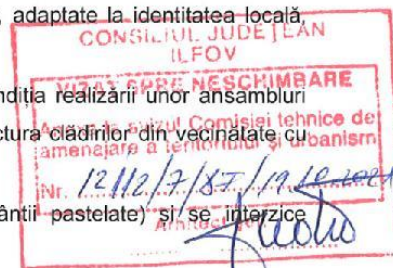
Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații.

ARTICOLUL 13. SPAȚII PLANTATE

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

Pentru construcțiile administrative și de servicii publice vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minim 30% din suprafața terenului.

Se va planta o perdea de vegetație de-a lungul limitelor parcelei care separă funcțiunea de locuire



Proiectant de specialitate/Subdesigner:
CUMULUS

Data/Date:
05.01.2022

Document name:

Proiect/Project:
Alexandriei 122-124 PUZ

Pachet/Pack:
PUZ

19-005-PUZ- MEMORIU-PLAN DE
ACTIUNE-RLU

Faza/Phase:

Număr proiect/Project number:
19-005

Revizuire/Review:
A00

001

de cea de activități în construcții de tip hală.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Clădirile de cultură și cele comerciale retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul reglementat și aliniamentul construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.



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

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 1,8 mp ADC/mp.

Întocmit:
Arh. Urb. Iulia Pătru
Urb. Dora Alexa-Morcov
Arh. Natalia Dumitru

Șef proiect:
Arh. Urb. Paul Răzvan Puchici

LOC DE SEMNATURI

CUMULUS
SC CUMULUS ARCHITECTURE SRL CUI 37101233
BUCUREȘTI, ROMÂNIA 02



DOMNULE PRIMAR,

Subsemnata [redacted] cu sediul in [redacted] Str. [redacted]
[redacted] inregistrata la Registrul Comertului sub nr. [redacted]
cont IBAN [redacted], deschis la Banca Transilvania,
reprezentata prin Dl. [redacted] Administrator, il imputerniceste pe Dl.
[redacted] cu C.I. [redacted] domiciliat in
[redacted] sa depuna documentatia
pentru obtinerea Planului Urbanistic Zonal al terenului cu nr. Cadastral 125239, in
suprafata de 4976 mp, situat pe Sos. Alexandriei 122-124, Oras Bragadiru, Judet Ilfov.

Va multumesc,

ADMINISTRATOR S.C. Opal AL S.R.L.

Dima Samata

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

ACT DE ALIPIRE

Subscrisa [REDACTAT], persoana juridica cu sediul în [REDACTAT]
[REDACTAT] înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. [REDACTAT]
[REDACTAT] având Identificator Unic la Nivel European (EUID) [REDACTAT]
reprezentată prin mandatar [REDACTAT] cetățean român, domiciliat în [REDACTAT]
[REDACTAT] identificat cu [REDACTAT] emisă de SPCEP [REDACTAT] biroul
[REDACTAT] având CNP [REDACTAT], împuternicit în baza procurii autentificată sub
nr. 6523 / 13.11.2018, de notarul public [REDACTAT] cu sediul biroului în [REDACTAT]
care nu a fost revocată, în calitate de **proprietară** al următoarelor bunuri imobile:

**1. - terenul având număr cadastral 118292, intabulat în Cartea Funciară nr. [REDACTAT]
Bragadiru, județul Ilfov, situat în intravilanul localității Bragadiru, Jud. Ilfov, tarlăua 20, parcelele 95/77
și 95/78, în suprafață totală de 1.119 mp.** (suprafața de 1.000 mp. categoria de folosință curți construcții
și suprafața de 119 mp. arabil), prin încheierea nr. 274170/25.09.2018, emisă de OCPI Ilfov-BCPI Buftea;

**2. - terenul având număr cadastral 118293, intabulat în Cartea Funciară nr. [REDACTAT]
Bragadiru, județul Ilfov, situat în intravilanul localității Bragadiru, Jud. Ilfov, tarlăua 20, parcelele 95/77
și 95/78, în suprafață totală de 1.119 mp,** categoria de folosință arabil, prin încheierea nr.
274173/25.09.2018, emisă de OCPI Ilfov-BCPI Buftea;

**3. - terenul având numărul cadastral 118294, intabulat în Cartea Funciară nr. [REDACTAT]
Bragadiru, județul Ilfov, situat în intravilanul localității Bragadiru, județul Ilfov, tarlăua 20, parcelele
95/77, 95/78, în suprafață de 2.246 mp,** categoria de folosință arabil, prin încheierea nr.
237539/21.08.2018, emisă de OCPI Ilfov-BCPI Buftea;

-imobilul este grevat de sarcinile drept de ipotecă, valoarea 250.000 lei reprezentând rest de preț,
conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 4505/17.08.2018 de notar public [REDACTAT]
[REDACTAT] din [REDACTAT], în favoarea [REDACTAT] CIF
[REDACTAT] de sub C.III.C2, prin încheiere nr. 237539/21.08.2018 și notarea actului adițional care a
modificat și completat contractul de vânzare autentificat sub nr. 4505/17.08.2018, autentificat sub nr.
5047/07.09.2018, de același notar public, prin încheierea nr. 259608/12.09.2018, de sub C.III.C4, având
acordul [REDACTAT] pentru alipirea terenului, cu menținerea
sarcinilor în imobilul nou format, dat prin declarația autentificată sub nr. 4506/17.08.2018, de notar public
[REDACTAT] din [REDACTAT]

**4.- terenul având numărul cadastral 118296, intabulat în Cartea Funciară nr. [REDACTAT]
Bragadiru, județul Ilfov, situat în intravilanul localității Bragadiru, Jud. Ilfov, tarlăua 20, parcelele 95/77
și 95/78, în suprafață totală de 492 mp.-drum de acces,** categoria de folosință arabil, prin încheierile nr.
237540/21.08.2018 și nr. 274197/25.09.2018, emisă de OCPI Ilfov-BCPI Buftea,

- imobilul este grevat de sarcinile drept de ipotecă, valoarea [REDACTAT] lei reprezentând rest de
preț, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 4505/17.08.2018 de notar public
[REDACTAT], din București, Sectorul 1, în favoarea [REDACTAT]
2607719, de sub C.III.C2, prin încheiere nr. 237540/21.08.2018 și notarea actului adițional care a
modificat și completat contractul de vânzare autentificat sub nr. 4505/17.08.2018, autentificat sub nr.
5047/07.09.2018, de același notar public, prin încheierea nr. 259594/12.09.2018, de sub C.III.C4, având
acordul [REDACTAT] CIF [REDACTAT] pentru alipirea terenului, cu menținerea
sarcinilor în imobilul nou format, dat prin declarația autentificată sub nr. 4506/17.08.2018, de notar public
[REDACTAT] din [REDACTAT]



am hotărât alipirea imobilelor descrise mai sus, conform documentației cadastrale întocmită de [REDACTED] având certificatul de autorizare seria [REDACTED] nr. 0482 și avizată de ANCPI-OCPI Ilfov-Serviciul Cadastru,

din care a rezultat **imobilul situat în intravilanul** localității Bragadiru, Jud. Ilfov, tarlăua 20, parcelele 95/77 și 95/78, identificat cu **numărul cadastral nou 125239**, format din **teren intravilan curți-construcții și arabil în suprafață totală de 4.976 mp.**

Subscrisa **societate** [REDACTED], reprezentată prin administrator [REDACTED], declară pe propria răspundere, cunoscând prevederile art.326 Cod penal, cu privire la falsul în declarații, că sunt singurul proprietar al imobilelor descrise mai sus, că imobilele nu formează obiectul vreunui contract de locațiune, asociere, concesiune, închiriere, având ca obiect folosința acestora, încheiat cu subiecți de drept privat sau public, nici obiectul vreunui contract de vânzare și nici obiectul vreunui litigiu, sechestrul, măsuri obligatorii sau de executare silită.

Subscrisa **societate** [REDACTED], reprezentată prin administrator [REDACTED], declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art.326 Cod penal, cu privire la falsul în declarații, că imobilele ce fac obiectul prezentului act de alipire, nu fac obiectul niciunui litigiu cu privire la dreptul meu de proprietate, posesiune sau revendicare în baza Legii 10/2001, nu fac obiectul vreunei proceduri administrative sau cereri de restituire aflate pe rolul vreunei unități administrativ-teritoriale sau al vreunui organ de jurisdicție.

Subscrisa **societate** [REDACTED], reprezentată prin administrator [REDACTED], declară pe propria răspundere, cunoscând prevederile art.326 Cod penal, cu privire la falsul în declarații, că imobilele descrise mai sus se află continuu și netulburat în proprietatea societății, că imobilele nu sunt scoase din circuitul civil în baza vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului și că nu există nici un impediment cunoscut de mine, pentru încheierea prezentului act de alipire.

Prezenta dezlipire s-a încheiat în conformitate cu documentația cadastrală întocmită de [REDACTED], având certificatul de autorizare seria [REDACTED] nr. 0482 și avizată de ANCPI-OCPI Ilfov-Serviciul Cadastru, referatul de admitere dezmembrare imobil cu nr. 336591 / 19.11.2018 emis de O.C.P.I Ilfov – B.C.P.I. Buftea, fiind notat în **C.F. nr.** [REDACTED], în **nr.** [REDACTED], **jud. Ilfov**, în **C.F. nr.** [REDACTED] și în **C.F. nr.** [REDACTED], prin încheierea nr. 340948 / 22.11.2018.

[REDACTED] Individual Notarial va proceda la întabularea prezentului act de alipire în cartea funciară de la A.N.C.P.I. - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov-BCPI Buftea.

Pentru încheierea prezentului act de alipire s-a obținut certificatul de urbanism nr. 1874 / 15.11.2018, emis de Județul Ilfov, Primăria Orașului Bragadiru.

Subsemnatul [REDACTED], în calitate de mandatar al **societate** [REDACTED], declar că înainte de semnarea prezentului act de alipire, am citit personal și mi s-a explicat de către notarul public instrumentator cuprinsul acestuia, am înțeles conținutul acestuia constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de mine, sunt de acord cu prezentul act de alipire astfel cum a fost redactat, drept pentru care semnez mai jos.

Redactat și procesat într-un singur exemplar original, astăzi, data autentificării și cinci duplicate din care trei exemplare pentru parte, un exemplar pentru A.N.C.P.I. - Oficiul de Cadastru și Publicitate [REDACTED] și un exemplar pentru arhiva biroului notarial, autentificat la sediul [REDACTED] din municipiul București, [REDACTED] sector 1.

PROPRIETAR,
societatea [REDACTED],
reprezentată prin mandatar
[REDACTED]

ROMÂNIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCUREȘTI
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
RAȚIU JANINA-GABRIELA
cu sediul în Mun. București, Str. Mendeleev nr. 35, Sect. I
Cod Operator Date 984
Licența de funcționare nr. 1217/708/04.08.2013

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 6809

Anul 2018 Luna NOIEMBRIE Ziua 27

În fața mea [REDACTAT], Notar Public, la sediul biroului, s-a prezentat:
- [REDACTAT], cetățean român, domiciliat în [REDACTAT], la
[REDACTAT] identificat cu CI seria [REDACTAT], la
data de 26.01.2010, având CNP [REDACTAT] în calitate de reprezentant [REDACTAT],
persoana juridică cu sediul în [REDACTAT] parter, [REDACTAT] CUI
16840152/13.10.2004, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. [REDACTAT], având
Identificator Unic la Nivel European (EUID) [REDACTAT] împuternicit în baza
procurii autentificată sub nr. 6523 / 13.11.2018, de notarul public [REDACTAT] cu sediul
biroului în [REDACTAT] care nu a fost revocată,
care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă
voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului act și a semnat unicul exemplar.

În temeiul articolului 12 litera "b" din Legea notarilor publici și a activității notariale
nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.

S-a perceput onorariul în suma de [REDACTAT] + 95 lei T.V.A. achitat cu OP/2018.
S-a încasat taxa ANCPI OCPI Ilfov-BCPI Buftea, în suma de [REDACTAT] lei-taxă la urgență, achitată
cu chitanța nr. 1605360/2018, cod 2.2.2.
Redactat NM

NOTAR PUBLIC
S.S. [REDACTAT]

*Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de
notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.*

NOTAR PUBLIC

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI
DE PE LÂNGA TRIBUNALUL BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă:

Sediu societate:

Strada:

Nr.:

Activitatea principală: 41.10 - Dezvoltare (promovare) imobiliară

Cod Unic de Înregistrare:

16840182

din data de:

13.10.2004

Identificator Unic la Nivel European (EUID):

Nr. de ordine în registrul comerțului:

Data eliberării: 09.07.2018

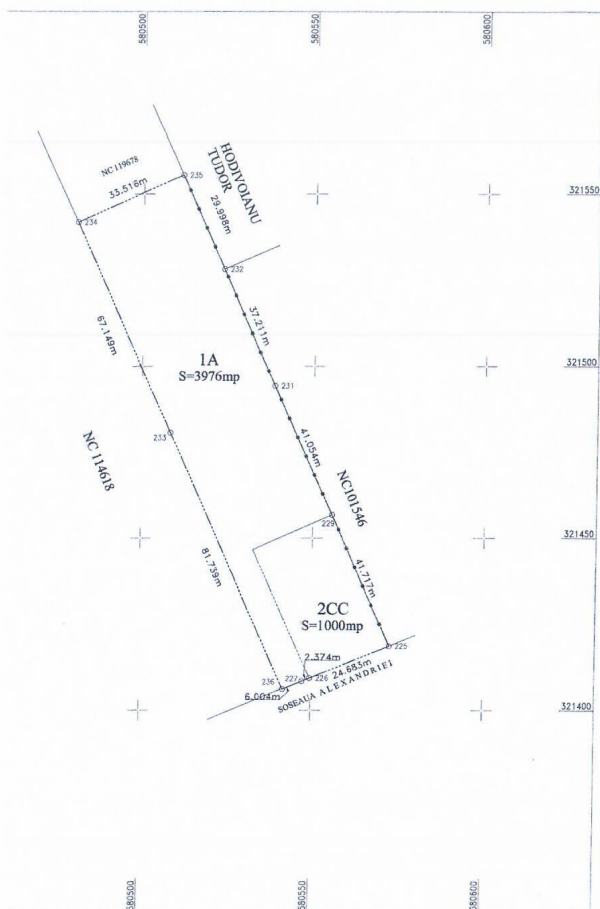
DIRECTOR

Seria B Nr. 3494826

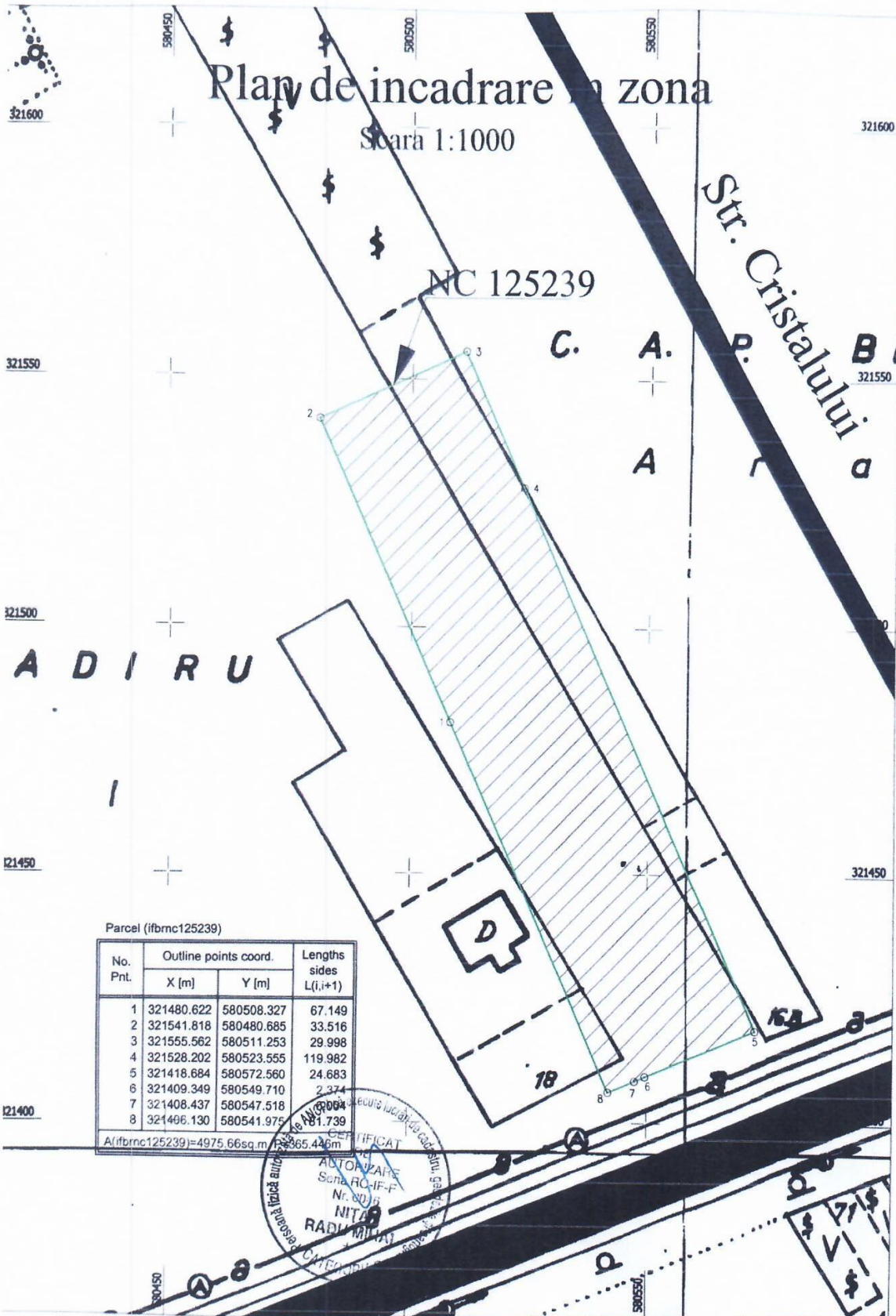
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
125239	4976	T 20 P 95/77, 95/78 Localitatea Bragadiru, Judet Ilfov
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Bragadiru



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	A	3976	Teren intravilan imprejuit intre punctele 235-232-231-229-225 cu gard metalic, restul neimprejduit.
2	CC	1000	
Total		4976	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
-	-	-	-
Total		-	-
Suprafata masurata a imobilului=4976mp Suprafata din act =4976mp			
Executant: Nita Radu Mihai		Inspector	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
Semnatura si stampila		Semnatura si parafa	
.Data:2018		Stampila BCI	



Parcel (ifbrnc125239)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	321480.622	580508.327	67.149
2	321541.818	580480.685	33.516
3	321555.562	580511.253	29.998
4	321528.202	580523.555	119.982
5	321418.684	580572.560	24.683
6	321409.349	580549.710	2.374
7	321408.437	580547.518	0.004
8	321406.130	580541.975	81.739

A(ifbrnc125239)=4975.66sq.m 12365.446m



[illegible]

Plan de incadrare in zona

Scaara 1: 5000

Parcel (IFBRNC125239)

No. Pnt.	Outline points		Lengths side [m]
	X [m]	Y [m]	
1	321480.622	580507.211	67.149
2	321541.818	580507.685	33.516
3	321555.203	580511.263	29.998
4	321578.203	580523.555	119.982
5	321578.684	580572.560	24.683
6	321409.349	580549.710	6.004
7	321408.437	580549.710	81.739
8	321406.130	580549.975	

A(IFBRNC125239)=4975.80eq.m P=385.448m

[illegible]

Plan de incadrare in zona

Scaara 1: 5000

Parcel (IFBRNC125239)

No.	Outline points		Lengths sides
	X [m]	Y [m]	
1	321480.622	580500.000	67.149
2	321541.818	580500.000	33.516
3	321555.000	580511.263	29.998
4	321528.202	580523.555	119.982
5	321478.684	580572.560	24.683
6	321409.349	580549.710	6.004
7	321408.437	580549.710	81.739
8	321406.130	580549.710	

A(IFBRNC125239)=4976.80sq.m P=385.44m

[illegible][illegible]



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. [REDACTED] Bragadiru

Nr. cerere	22912
Ziua	19
Luna	01
Anul	2022

Cod verificare
10011351690



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bragadiru, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	125239	4.976	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
348831 / 27/11/2018		
Act Notarial nr. 6809, din 27/11/2018 emis de [REDACTED]		
B1	Se înființează cf. 125239 a imobilului cu nr. cad. 125239/Bragadiru ca urmare a alipirii următoarelor 4 imobile: ~~ nr.cad.118292\cf.118292; ~~ nr.cad.118293\cf.118293; ~~ nr.cad.118294\cf.118294; ~~ nr.cad.118296\cf.118296;	A1
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 5413, din 24/09/2018 emis de [REDACTED]		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA [REDACTED] OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 118292/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 274170 din 25/09/2018;	A1
Act Administrativ nr. referat, din 22/11/2018 emis de OCPI ILFOV;		
B3	Se noteaza avizarea documentatiei cadastrale pentru alipirea imobilului cu nr. cad.118292, 118293, 118294 si 118296 rezultand imobilul cu nr. cad. 125239 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 118292/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 340948 din 22/11/2018;	A1
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 5413, din 24/09/2018 emis de Ratiu Janina Gabriela;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA [REDACTED] OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 118293/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 274173 din 25/09/2018;	A1
Act Administrativ nr. referat, din 22/11/2018 emis de OCPI ILFOV;		
B5	Se noteaza avizarea documentatiei cadastrale pentru alipirea imobilului cu nr. cad.118292, 118293, 118294 si 118296 rezultand imobilul cu nr. cad. 125239 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 118293/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 340948 din 22/11/2018;	A1
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 4505, din 17/08/2018 emis de [REDACTED]		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA [REDACTED] OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 118294/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 237539 din 21/08/2018;	A1
Act Administrativ nr. referat, din 22/11/2018 emis de OCPI ILFOV;		
B8	Se noteaza avizarea documentatiei cadastrale pentru alipirea imobilului cu nr. cad.118292, 118293, 118294 si 118296 rezultand imobilul cu nr. cad. 125239 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 118294/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 340948 din 22/11/2018;	A1
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 4505, din 17/08/2018 emis de [REDACTED]		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B9	actuala 1/2 1) SOCIETATEA [REDACTED] <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 118296/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 237540 din 21/08/2018;</i>	
Act Notarial nr. 5413, din 24/09/2018 emis de Ratiu Janina Gabriela;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) SOCIETATEA [REDACTED] <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 118296/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 274197 din 25/09/2018;</i>	A1
C. Partea III. SARCINI .		
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

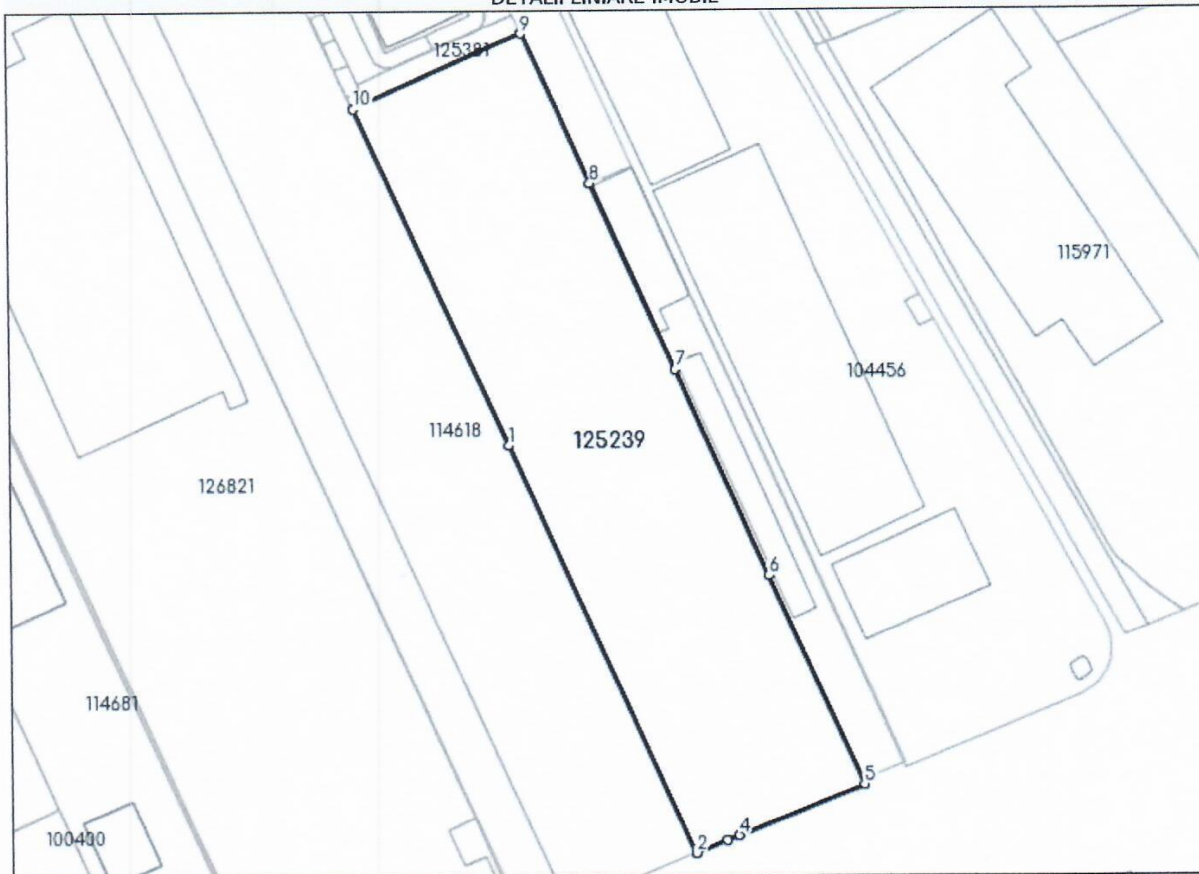
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
125239	4.976	

* 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	curți constructii	DA	1.000	20	95/77,95/78	-	
2	arabil	DA	3.976	20	95/77,95/78	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	81.739
2	3	6.004
3	4	2.374
4	5	24.683
5	6	41.717

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	7	41.054
7	8	37.211
8	9	29.998
9	10	33.516
10	1	67.149

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

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

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	10305	11-01-2022	02-02-2022	Actualizarea informatii tehnice

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

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

Data și ora generării,

19/01/2022, 09:54

Cod verificare



100111344822

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 125239, UAT Bragadiru / ILFOV, Loc.
Bragadiru

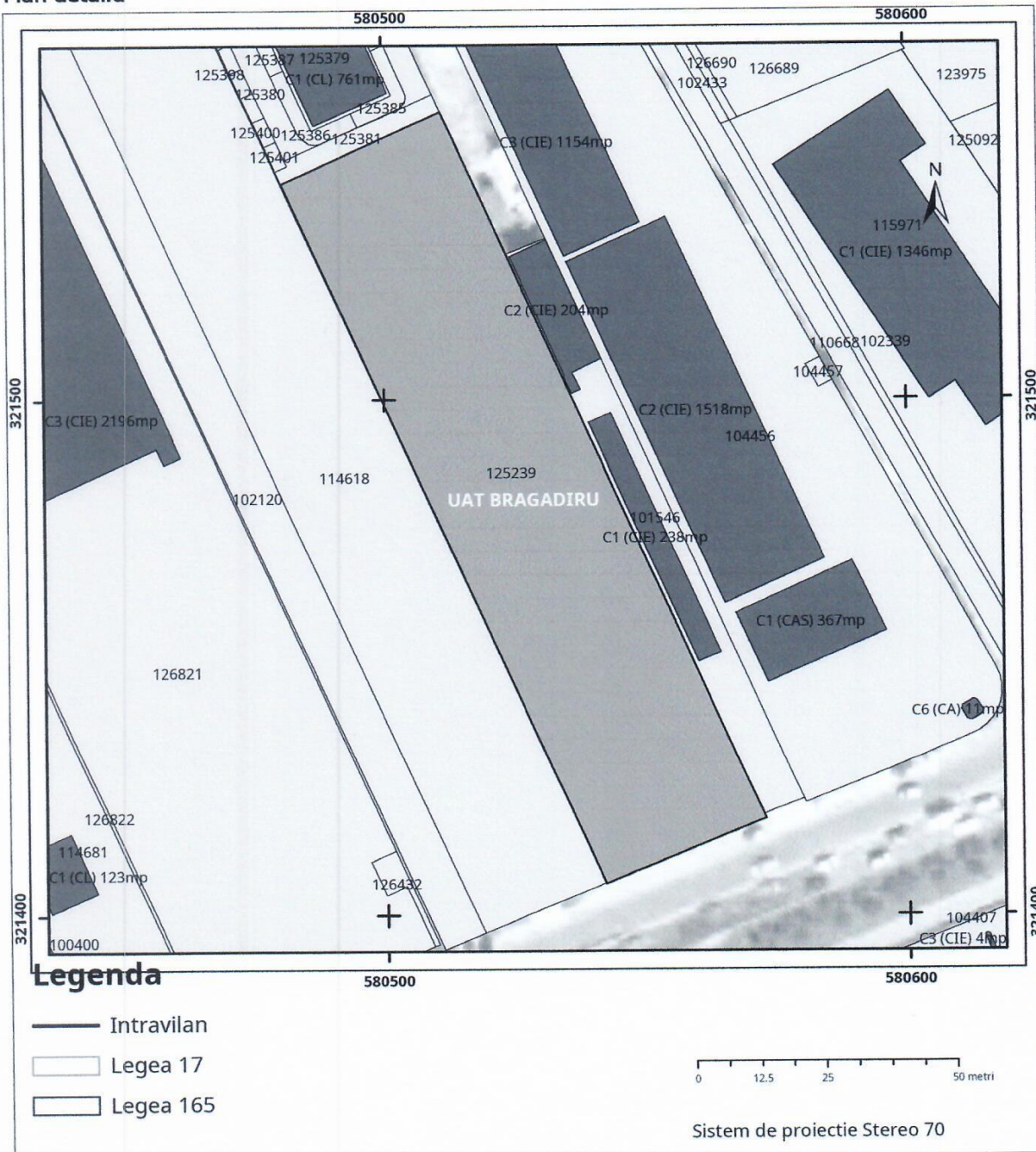
Nr.cerere	22694
Ziua	18
Luna	01
Anul	2022

Teren: 4.976 mp

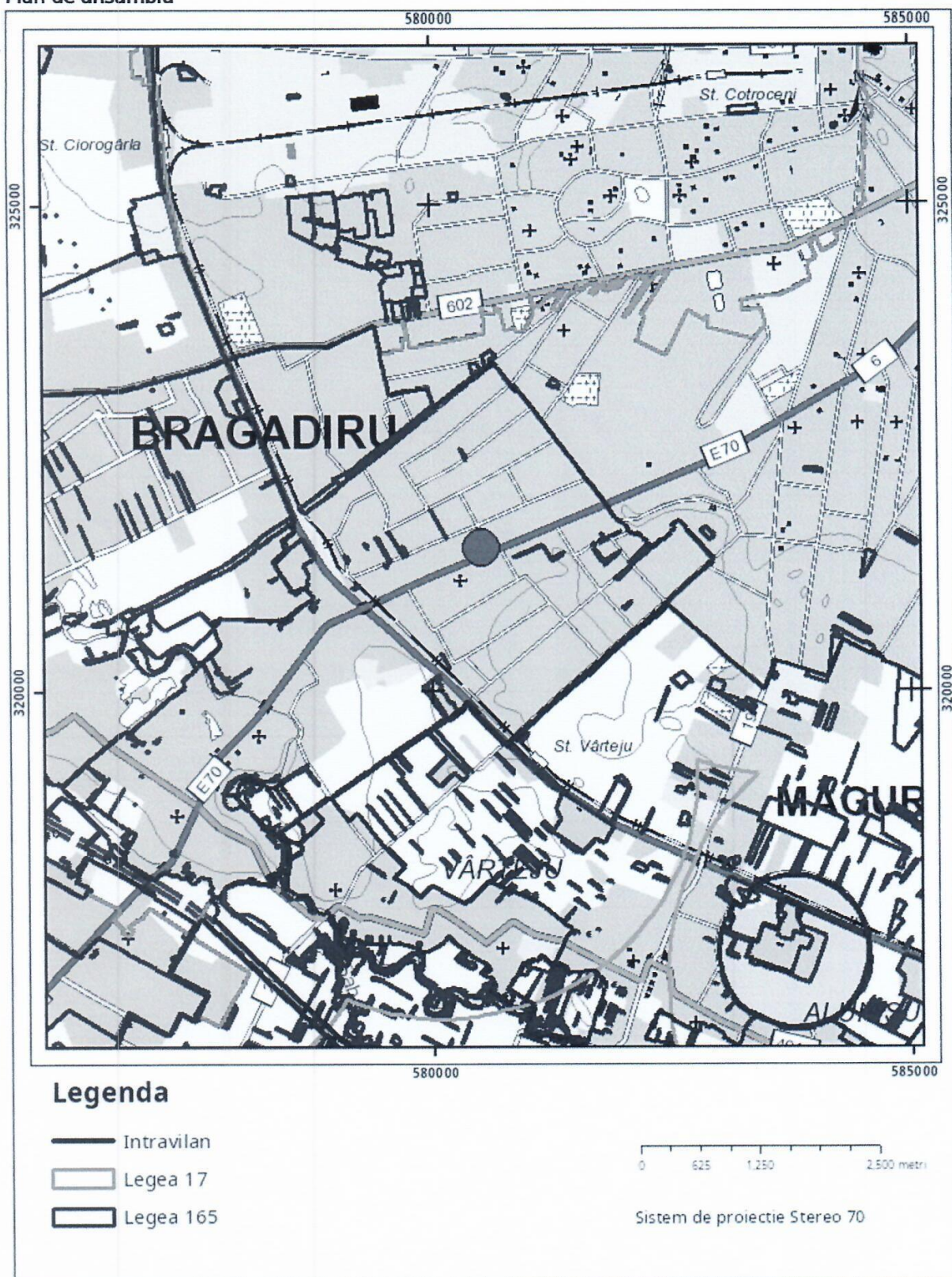
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 3976mp, Curti Constructii 1000mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 21-11-2018

ROMÂNIA

Județul ILFOV

PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU

(autoritatea administrației publice emitente *)

Nr. 1389 din 14.01.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 76 din 14.01.2021

În scopul: obtinerii avizului de oportunitate si întocmirii documentației P.U.Z. avand ca obiectiv construire complex de locuinte colective, birouri, comert si servicii, centru educational, spatii de depozitare si alte servicii complementare(cu preluarea avizelor in termen solicitate prin certificatul de urbanism nr.32/15.01.2019).

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ S.C. [redacted] S.R.L.- PRIN [redacted]
 domiciliul ²⁾ [redacted] municipiul [redacted]
 cu [redacted] în județul [redacted] orașul [redacted]
 sediul [redacted] comuna [redacted]
 satul [redacted] sectorul [redacted] cod poștal [redacted]
 telefon / fax [redacted] e-mail [redacted]
 înregistrată la nr. 1389.....din08.01.2021.....
 pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județulILFOV.....
 municipiul [redacted]
 orașul [redacted] satul [redacted] sectorul [redacted]
 comuna [redacted]
 cod poștalsos [redacted] bl. sc. et.ap.
 sau identificat prin ³⁾ NR. CAD.125239.....
NR. CF. 125239.....
 în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. U73/2012.....
 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local .BRAGADIRU.....
 nr. 98/15.10.2015.....
 în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

Terenul este situat în intravilanul orașului Bragadiru conform P.U.G. reactualizat cu documentația proiect nr. U73/2012 aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015. Terenul în suprafață de 4.976.00 mp cu număr cadastral 125239 este proprietatea societății S.C. [redacted], conform extrasului de carte funciara pentru informare nr.6556/08.01.2021 emis de O.C.P.I. Ilfov.

2. REGIMUL ECONOMIC :arabil intravilan pentru S=3.976,00 mp si curti constructii pentru S=1.000,00 conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 6556/08.01.2021 eliberat de O.C.P.I. Ilfov.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului²⁾ Adresa solicitantului³⁾ Date de identificare a imobilului-teren și/sau construcții- conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

3. REGIMUL TEHNIC : IS-zonă instituii și servicii . IS6-subzonă pentru comerț și servicii .

Inițierea Planului Urbanistic Zonal se va face după obținerea unui Aviz de oportunitate în condițiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul , întocmit de Arhitectul-Şef și aprobat de Primarul oraşului Bragadiru;

Planul Urbanistic Zonal va fi avizat de: administratorul drumurilor –CL Bragadiru; eventualii deținători de rețele din zonă: electrice, telefonie (după caz) etc.; Agenția pentru protecția mediului a județului Ilfov; Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov cu plan topografic vizat; Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a județului Ilfov, Arhitectul-Şef și aprobat de CL Bragadiru.

În eventualitatea avizării și aprobării Planului Urbanistic Zonal, se va putea solicita un nou certificat de urbanism care să servească emiterii autorizației de construire pentru funcțiunea aprobată. Documentația de urbanism va respecta prevederile Ordinului nr. 2701/2010 a Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism.

Prezentul Certificat de urbanism **poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru / întrucât:**
OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE SI ÎNTOCMIRII DOCUMENTAȚIEI P.U.Z. AVAND CA OBIECTIV
CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, COMERT SI SERVICII, CENTRU EDUCATIONAL,
SPATII DE DEPOZITARE SI ALTE SERVICII COMPLEMENTARE(cu preluarea avizelor in termen solicitate prin
certificatul de urbanism nr.32/15.01.2019).

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării 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 65/337/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 / nel încadrarea 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 opiniilor 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 legalizată)
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):
- ☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
- | | | |
|--|--|---|
| ☐ alimentare cu apă | ☐ gaze naturale | Alte avize/acorduri |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare | ☐ AVIZ METROREX S.A. |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate- contract încheiat cu S.C. SALSERV ECOSISTEM S.R.L. ; | ☐ AVIZ C.N.A.I.R. S.A..... |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban | ☐ |
- d.2) avize și acorduri privind:
- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației
- d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)
- ☐ ☐ ☐
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)
- ☐ ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. ; ☐ ☐
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

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

Secretar general / secretar,
IONIȚĂ VERONICA

(numele, prenumele și
semnătura)

Arhitect - șef *****)
arh. A.S. MĂGUREANU
(numele, prenumele și
semnătura)

Întocmit,
Insp. Costache George Alexandru

Achitat taxa de : 55,00 lei conform Chitanței nr. 0000688 din 08.01.2021

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

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

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de 15.01.2022 până la data de 15.01.2023

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

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

SECRETAR GENERAL / SECRETAR,

VERONICA IONITA
(numele, prenumele și
semnătura)

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

Data prelungirii valabilității : 15.01.2022

Achitat taxa de : 17 lei, conform Chitanței nr. 0000084 din 08.01.2022
Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.

*) Se completează, după caz :
- Consiliul județean
- Primăria Municipiului București
- Primăria Sectorului ____ al Municipiului București
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

**) Se completează, după caz :
- președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
- primarul sectorului ____ al municipiului București
- primar

****) Se va semna, după caz, de către arhitectul șef sau « pentru arhitectul șef » de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

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

ROMÂNIA
Județul Ilfov
PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU

Primar

Nr. 20954 din 22.07.2019

Către,
CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV

Doamnei / Domnului Arhitect Șef _____

Urmare a cererii înregistrate cu nr. 20954 din 13.05.2019 , pentru emiterea AVIZULUI
PREALABIL DE OPORTUNITATE solicitat de _____ cu domiciliul în județul
_____ municipiul _____

Sediul _____ orașul _____ satul _____
sectorul _____ cod poștal _____
str. _____ nr. _____ E . bl. _____ et. _____ biroul _____ telefon/fax _____
e-mail _____

Pentru imobilul-teren și / sau construcții situate în județul _____
municipiul _____
orașul _____ satul _____ sectorul _____
comuna _____
cod poștal _____ str. _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
sau identificat prin _____ nr. cadastral 125239

În scopul întocmirii documentației urbanistice - (P.U.Z.- Complex locuinte colective , birouri ,
comert si servicii , centru educational , spatii depozitare si alte servicii compementare
Mentionam ca innvestitia propusa este oportuna pentru dezvoltarea localitatii fiind de acord cu P.O.T
max= 50% , C.U.T max= 1.8mp. ADC/mp teren si Rh=S+P+4E+R , Hmax=21 m.

Va inaintam **avizul prealabil de oportunitate** în vederea întocmirii documentației
urbanistice zonale pentru realizarea construirii unui complex locuinte colective , birouri , comert si
servicii , centru educational , spatii depozitare si alte servicii compementare

PRIMAR,
(nume, prenume, semnătura)
CIMPOERU VASILE

SECRETAR,
(nume, prenume, semnătura)
IONIȚĂ VERONICA

Arhitect Șef,
(nume, prenume, semnătura)
arh. A.S. Magureanu

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
Primăria Orașului Bragadiru, Ilfov
Nr. 20956 din 22.07.2019

Raport preliminar privind informarea publicului conform
Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului
nr. 2701/30.12.2010

Prin prezenta se adevereste că [REDACTED] prin reprezentant SC [REDACTED] a depus spre afișare la sediul Primăriei Orașului Bragadiru documentația PUZ pentru terenul în suprafață de 4976 mp situat în orașul Bragadiru, sos. [REDACTED], nr cadastral 125239 Oras [REDACTED] conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale.

Documentația depusă cuprinde:

- planșa reglementări;
- planșa exemplificativ;
- memoriu tehnic;
- fotografii panouri de afișare pe teren;

Menționăm că documentația a fost afișată pe teren și la avizierul Primăriei Orașului Bragadiru, din data de 14.05.2019 pentru o perioadă de 25 zile, iar în decursul a 15 zile ulterioare, nu s-au înregistrat contestații cu privire la soluția propusă prin PUZ. Eliberăm prezenta spre a-i servi la Consiliul Județean Ilfov.

PRIMAR,
CIMPOERU VASILE



Biroul Urbanism,
arh. A.S. Măgureanu



58.555.082 021.331.81.10
claims@smith-smith.ro

Salatoria Express Wash va
servicii prompte si de calie
spalatorie pentru haine,
dele, draperii si tinute de

e. Detalii pe www.expresswash.ro sau la telefon
0748.999.998
comenzi@expresswash.ro
www.expresswash.ro

Vand Dacia 1300 macheta
ara 1.8 - 140 numere toate
erile 140 sigilate 20 n masi-
20 n suplimentul) Pret super
tar 2.300 L; ☎0728.157.877

and societate comerciala infi-
nata in anul 2014, cu activitate
na in momentul actual, platire
de TVA, profit la sfarsitul
carul an, fara incidente ban-
e, cu sediu in Bucuresti Sec-
2. 10.000 €; ☎736.184.476
camellat@yahoo.com

2 **Time liber.**

**Organizare
evenimente**

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU
BIROUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



BIROUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr.40977/11.09.2019

CĂTRE,

S.C. [REDACTED]

Str. [REDACTED]

Urmare intentiei dumneavoastra de initiere a documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal-„construire complex de locuinte colective, birouri, comert si servicii, centru educational, spatii de depozitare si alte servicii complementare”, pentru imobilul in suprafata de 4.976,00 mp situat in orasul [REDACTED], [REDACTED], cu nr. cadastral [REDACTED] inscris in cartea funciara nr. [REDACTED] judetul Ilfov , va comunicam urmatoarele :

Documentatia se incadreaza in studiile tehnice de fundamentare care stau la baza elaborarii Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr.98/15.10.2015 si a strategiei de dezvoltare a orasului Bragadiru , judetul Ilfov.

Totodata mentionam ca aceasta se incadreaza in strategia de dezvoltare a localitatii in ceea ce priveste extinderea retelelor edilitare precum si modernizarea infrastructurii rutiere .

PRIMAR,
CIMPOERU VASILE

ARHITECT SEF, <
A.S.Magureanu

O.C.P.I. Ilfov este operator de date cu caracter personal nr. 874, 875, 876, 38349

AVIZ DE ÎNCEPERE LUCRĂRI

Nr. 715/09.04.2019

Către: [REDACTED], în calitate de executant

Beneficiar: [REDACTED]

Analizând solicitarea dumneavoastră înregistrată la O.C.P.I. Ilfov cu numărul 95578 din 02.04.2019, se emite avizul de începere a lucrării.

1. Datele principale ale lucrărilor prevăzute a se executa

Obiectivul lucrării: Aviz tehnic de începere a lucrării: Suport Topografic pentru PUZ - corespunzător nr. cadastral 125239 - UAT Bragadiru județul Ilfov.

Amplasamentul pentru care se solicită avizul :

- suprafața totală: 0,4976 ha
- termenul de execuție: 2 luni de la avizare (10.06.2019)

2. Documentare:

La realizarea lucrării executantul va respecta prevederile următoarelor acte normative:

- Ordin ANCPI 700/2014, actualizat;
- Norme tehnice pentru introducerea cadastrului general aprobate prin Ordinul 534/2001 al Ministrului Administrației Publice .
- Ordin 16/2019

Lucrările se vor realiza în Sistemul de Proiecție Stereografică 1970 și Sistem de referință Marea Neagra 1975, conform cap.3.1.2. din Ordinul nr.534/2001 al Ministerului Administrației Publice. În cazul utilizării tehnologiei de poziționare GNSS, coordonatele punctelor măsurate vor fi determinate mai întâi în sistemul de referință ETRS89.

3. Condiții tehnice pentru executarea lucrărilor:

La întocmirea documentației se va delimita suprafața supusă recepției prin amplasamentul corespunzător imobilului identificat prin nr.cad. 125239, în suprafață de 0,4976 ha, din localitatea Bragadiru, județul Ilfov, ce urmărește conturul acestuia și se regăsește menționat în certificatul de urbanism.

Pentru recepție, documentația suport topografic PUZ care se va înainta la OCPI va cuprinde potrivit Ordinului ANCPI 700/2014 art. 264:

- a) borderoul;
- b) dovada achitării tarifelor legale;
- c) cererea de recepție, ANEXA NR. 1.45 la regulament ;
- d) copia avizului de începere a lucrării;
- e) certificatul de urbanism în termen pentru aprobarea investiției;
- f) inventarul de coordonate ale punctelor de inflexiune care definesc limita puz- ului, în format digital;
- g) calculul analitic al suprafeței delimitate prin PUZ;

Prezentul document conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului UE 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date (GDPR – General Data Protection Regulation).

O.C.P.I. Ilfov este operator de date cu caracter personal nr. 874, 875, 876, 38349

- h) memoriul tehnic, care va cuprinde: metodele de lucru, instrumente utilizate, prelucrarea și modul de stocare, organizare și reprezentare a datelor, preciziile obținute, suprafața pe care se execută lucrarea (în ha);
- i) planul topografic (în format analogic și digital - dxf), scara 1:5.000-1:500, pe care se vor evidenția limitele puz-ului și limitele imobilelor din interiorul PUZ cărora le-au fost acordate numere cadastrale;
- j) planul de încadrare în zonă, la o scară convenabilă, pe care se va evidenția limita puz față de limita intravilanului existent, în cazul puz-urilor executate în extravilan;

4. Recepția lucrării

Recepția lucrării se va efectua de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV potrivit ordinului nr.700/2014 art.264 cu modificările și completările ulterioare.

Ing. Anca MUSCELEANU ISPAS
Șef Serviciu Cadastru

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Consilier
Mădălina MATEI

ing. Mădălina Claudia BREBEUȚĂ
Șef Birou Avize și Recepții

Prezentul document conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului UE 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date (GDPR – General Data Protection Regulation).

OCPI ILFOV/Șos. Pavel D. Kiseleff, Nr. 34, Sector 1 Cod poștal 11347, București, ROMÂNIA
Telefon: (+0421) 224 60 85, (+4021) 224 61 57 ; (+4021) 224 61 58. Fax: (+4021) 224 60 84.
e-mail: ilfoveni@ocpi.ro

Certificat SR EN ISO 9001:2015

Nr. 25/27.02.2018

AVIZ DE SALUBRITATE

Catre CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI BRAGADIRU reprezentat prin Primar Cimpoeu Vasile cu sediul in Orasul Bragadiru, Sos. Alexandriei, nr. 249, judetului Ilfov, ca urmare a cererii adresate de [REDACTED] inregistrata cu nr.53382/28.11.2017 si a certificatului de urbanism nr. 183/06.02.2018 va comunicam urmatoarele:

1.Date investitie :

1.1 Denumire investitie : Obținerii autorizației de construire pentru:”Imobil P+4E(partier-depozit, etaj 1-productie si etajele 2,3,4-birouri”.

1.2 Adresa : *Judetul Ilfov, Oras Bragadiru, sos. Alexandriei, nr.122-124*

1.3 Situatie existenta : - are contract.

Analizand documentele anexate se elibereaza :

AVIZ FAVORABIL

Pentru autorizatia de constructie cu urmatoarele conditii :

Prezentul aviz este valabil impreuna cu contractul de prestari servicii de salubritate, incheiat cu S.C. SALSERV ECOSISTEM S.R.L. pentru ridicarea deseurilor rezultate din constructii (moloaz, pamant, deseuri din constructii, etc) pe perioada efectuarii constructiei. Facturarea si incasarea se vor realiza conform contractului de prestari servicii de salubritate nr. 24/27.02.2018.

ADMINISTRATOR
BALAN IOAN

Directia Operationala
Departament Mentenanta Specializata
B-dul. [REDACTED]

Cod postal: [REDACTED]

Contact online: [REDACTED]

Interlocutor: Beres Tibor

Nr/data: 316763592 / 16.09.2021 BG

[REDACTED]
Str. [REDACTED]

Sector [REDACTED]

Referitor la solicitarea dumneavoastra inregistrata cu nr. 316763592 din 14.09.2021, privind eliberarea avizului de principiu pentru intocmire elaborare plan urbanistic zonal PUZ construire complex de locuinte colective, birouri, comert si servicii, centru educational, spatii de depozitare si alta servicii complementare (cu preluarea avizelor in termen solicitate prin certificatul de urbanism nr. 32/15.01.2019) in oras [REDACTED] str. Sos. [REDACTED], nr. [REDACTED] jud. [REDACTED] in urma analizei documentelor, va restituim planul de situatie scara 1:1000 vizat de societatea noastra, proiect nr. nespecificat, elaborat de [REDACTED], completat cu datele solicitate si va comunicam urmatoarele:

Pe planul de situatie s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate in exploatarea societății noastre.

Distrigaz Sud Rețele are in derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune in toate sistemele de distributie gaze naturale, drept pentru care, constructiile si/sau instalatiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de presiune medie.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distributie gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Zonele de protecție și de siguranță respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificarile și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Lucrarile viitoare propuse prin PUZ pot afecta structura sistemului de distributie gaze naturale alcatuit din conducte, racorduri, statii/posturi de reglare, rasufiatori, casete protectie GN si camine vana precum si din elemente subterane/ supraterrane ce compun instalatiile de protectie catodica aferente conductelor de otel (in functie de situatia din teren).

In urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL DE PRINCIPIU PUZ

Cu mentiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obtinerea Autorizatiei de Construire si reprezinta o informare asupra retelelor de gaze naturale existente in zona studiata in vederea elaborarii documentatiei PUZ.
2. Racordarea la rețeaua de distributie gaze naturale se va face in regim de medie presiune, in functie de solicitarile din zona respectiva in conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 178/2020. In acest sens, este necesara depunerea si inregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distributie, prin posta/fizic la unul dintre Birourile Receptie Clienti ale DGSR sau online accesand site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz>.
3. Amplasarea de obiective noi, constructii noi si/sau lucrari de orice natura in zona de protectie a

Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
Bd. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București, 040254
Call Center: 021 9378

distrigazsud-retele.ro

Nr. Reg. Com.: J40/2728/2008
CUI: RO 23308833
Capital social: 76 201.910 lei



conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distante minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

4. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare, se vor respecta distanțele minime admise, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
5. Distanțele dintre rețeaua de distribuție și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de imbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
6. În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
7. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul societății noastre.
8. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru elaborare PUZ.**
9. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului 47/ 2003 al Ministerului Economiei și Comerțului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 76 din 14.01.2021, eliberat de Primăria Orașului Bragadiru.

Adrian Dobrea
Sef Departament,
DIRECTIA OPERATIONALA

DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL

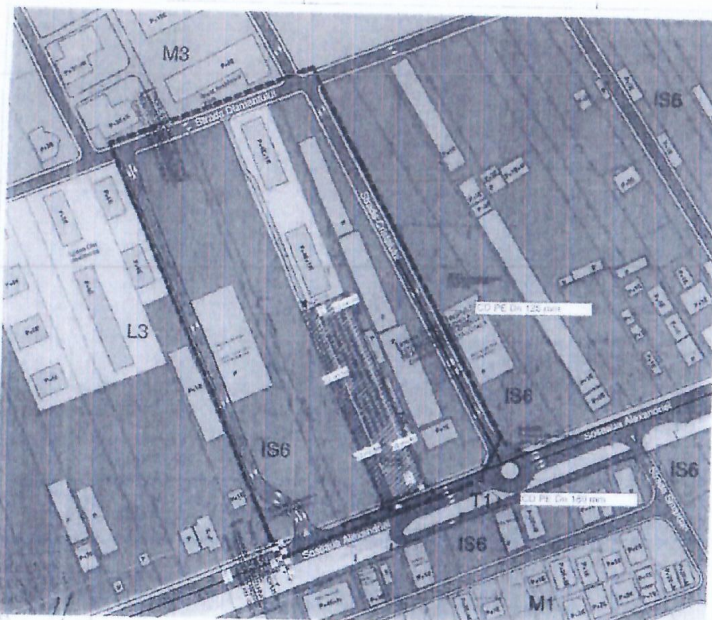
Direcția Operațională
Departament Mențință
Specializată

Beres Tibor
ASE BEX

(1)

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente: plan de situație sc. 1:1000;
Tabelul 1 și 2 din NTPEE

Achitat cu chitanța/ordin de plată nr. 4294717057 din data 13.09.2021, factura nr. 1904775880



SUBKATEGORI FUNGSIONAL	EXISTENSI		PROPOS	
	RP	RP	RP	RP
Terdapat di lingkungan	4975	100		
Suplementasi cadangan			2498	50
Akan tersedia di pesisir			955	20
Sudah rusak			491	10
TOTAL	4975	100	4976	100
POP existing propus				50%
OUT existing propus				100

No. Pel.	Coordinates STEREO 20		Photo Scale
	X (m)	Y (m)	
1000	374640.822	580508.227	27.1%
114	374567.816	580480.285	23.5%
119	374550.592	580515.292	29.9%
1002	374506.202	580523.585	37.2%
1051	374464.236	580523.353	42.6%
1003	374458.768	580555.541	34.0%
1004	374448.654	580542.550	24.6%
1005	374409.348	580548.740	2.0%
1006	374403.437	580524.518	2.3%
1007	374400.150	580541.975	81.7%

e-distribuție

Muntenia

E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.**Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI****Telefon/fax: 0219291 / 0372875235****Nr. 06978410 din 20/01/2021****Catre**

_____, domiciliul/sediul in judetul _____ municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul
_____, Strada _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____.

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **06978410 / 17/01/2021**, pentru obiectivul
PUZ cu destinatia **PUZ** situat in judetul **ILFOV**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector _____
_____, nr. _____, bl. _____, et. _____, ap. _____, CF _____, nr. cad. _____.

In urma analizei documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL**Nr. 06978410 / 20/01/2021**

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*

Prezentul este un aviz de principiu, nu constituie aviz de amplasament si nu poate fi utilizat pentru obtinerea autorizatiei de construire. Prezentul s-a eliberat pentru Comisia de coordonare retele in vederea obtinerii PUZ ; Conform Ordinului ANRE nr.4/2007 si normativului PE 106 / 2003, se va pastra o distanta de 1m stanga dreapta fata de axul LEA 0,4 kV si cea mai apropiata parte a constructiei fara sa constituie traversare . In conformitate cu Legea energiei si a gazelor naturale nr. 123/2012, art.44 alin.(4) si art.49 litera f, trebuie sa fie asigurat continuu accesul la instalatiile operatorului de distributie . **SE VOR RESPECTA DISTANTELE DE VECINATATE FATA DE LINIILE ELECTRICE AFLATE IN ZONA CONFORM NORMATIVELOR IN VIGOARE: ORDINUL ANRE nr. 49/2007, PE 106/2003, NTE003/04/00, NTE007/08/00, SR8591/97 SI LEGEA ENERGIEI ELECTRICE nr.123/2012 ;**

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT Ilfov Vest asigura asistenta tehnica suplimentara .**
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Ilfov Vest cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura .**
- Distanțele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.

- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvoltă (cu creșterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA ☒ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existenta DA ☒ NU ☐

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: ., aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la rețeaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la rețeaua electrica si emiterea de catre operatorul de rețea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de rețea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de rețea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la rețeaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de rețea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la rețeaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 76 / 14/01/2021, respectiv pana la data de 14/01/2022.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza 1 planuri de situatie vizate de Zona MT/JT Ilfov Vest.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.
Ing Sef ZONA MT/JT Ilfov

Verificat
Platasu Vlad

Intocmit
Perjescu Daniela

Ca urmare a prelungirii valabilității Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de
amplasament pana la

Responsabil _____

* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie "Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.

** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"

*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)



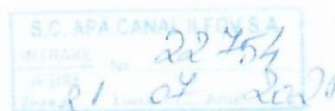
Catre: SC OPAL AL SRL PRIN LASCU GEORGE

Localitate: BUCURESTI

Adresa: STR. TRESTIANA NR. 3

Tel: 0723213986

Reff: AVIZ AMPLASAMENT RETELE APA POTABILA



Urmare a cererii dumneavoastra inregistrata cu nr. 21184 din data de 08.07.2021 prin care solicitati avizul de amplasament in scopul: **OBTINERII AVIZULUI DE OPORTUNITATE SI INTOCMIRII DOCUMENTATIEI P.U.Z AVAND CA OBIECTIV CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, COMERT SI SERVICII, CENTRU EDUCATIONAL, SPATII DE DEPOZITARE SI ALTE SERVICII COMPLEMENTARE (CU PRELUAREA AVIZELOR IN TERMEN SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 32/15.01.2019)** la adresa str. [redacted] nr. [redacted] din localitatea [redacted] conform Certificatului de Urbanism nr. 76 din 14.01.2021, va precizam urmatoarele:

- In zona limitrofa obiectivului investitiei mentionate mai sus, **exista** retea de apa potabila aferenta sistemului public din UAT BRAGADIRU
- Inaintea inceperii lucrarilor constructorul sau beneficiarul va lua informatii de la S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. asupra eventualelor noi retele sau bransamente executate dupa data emiterii prezentului aviz.
- Daca executia obiectivului dumneavoastra necesita stabilirea adancimilor de pozare a retelelor de apa, aceasta se va face numai prin sondaje manuale pentru identificarea in prezenta delegatilor din cadrul societatii noastre.
- Respectarea distantelor in plan orizontal si vertical, impuse de SR 8591/1997 si HG 930/2005.
- Traseul conductelor de apa si constructiile anexe ale acestora (camine, hidranti, vane, etc.) vor fi protejate si nu se vor amplasa pe acestea utilaje, materiale, pamant, constructii, etc.
- In zonele de intersectie cu conductele de apa, sapatura se va executa manual.
- Este interzisa sapatura mecanizata la distante mai mici de 2 m de traseele retelelor de apa.
- Constructorul are obligatia sa intrerupa lucrarile daca va intalni alte conducte de apa decat cele mentionate si sa solicite prezenta delegatului operatorului. Remedierea avariilor produse la acestea, in timpul executiei lucrarilor, va fi suportata material de catre beneficiar si de catre constructor.
- In cazul nerespectarii intocmai si in totalitate a conditiilor precizate anterior, S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. nu isi asuma nici o responsabilitate, iar calitatea de act legal a prezentului aviz devenind nula.

Prezentul aviz are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Serviciul Tehnic Avize Documentatii

APROBAT,
George Popescu

Intocmit
Ruxandra Pauna



Catre: SC OPAL AL SRL PRIN LASCU GEORGE

Localitate: BUCURESTI

Adresa: STR. TRESTIANA NR. 3

Tel: 0723213986

Reff: AVIZ AMPLASAMENT CANAL



Urmare a cererii dumneavoastra inregistrata cu nr. 21184 din data de 08.07.2021 prin care solicitati avizul de amplasament in scopul: **OBTINERII AVIZULUI DE OPORTUNITATE SI INTOCMIRII DOCUMENTATIEI P.U.Z AVAND CA OBIECTIV CONSTRUIRE COMPLEX DE LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, COMERT SI SERVICII, CENTRU EDUCATIONAL, SPATII DE DEPOZITARE SI ALTE SERVICII COMPLEMENTARE (CU PRELUAREA AVIZELOR IN TERMEN SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 32/15.01.2019)** la adresa str. [redacted] nr. [redacted] din localitatea [redacted] conform Certificatului de Urbanism nr. 76 din 14.01.2021, va precizam urmatoarele:

- In zona limitrofa obiectivului investitiei mentionate mai sus, **exista** retea de canalizare aferenta sistemului public din UAT BRAGADIRU
- Inaintea inceperii lucrarilor constructorul sau beneficiarul va lua informatii de la S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. asupra eventualelor noi retele executate dupa data emiterii prezentului aviz.
- Daca executia obiectivului dumneavoastra necesita stabilirea adancimilor de pozare a retelelor de canalizare, aceasta se va face numai prin sondaje manuale pentru identificarea in prezenta delegatilor personalului societatii noastre.
- Respectarea distantelor, in plan orizontal si vertical, impuse de SR 8591/1997 si HG 930/2005.
- Traseul conductelor canalizare si constructiile anexe ale acestora vor fi protejate si nu se vor amplasa pe acestea utilaje, materiale, pamant, constructii, etc.;
- In zonele de intersectie cu conductele de canalizare, sapatura se va executa manual.
- Este interzis sapatura mecanizata la distante mai mici de 2 m de traseele retelelor de canalizare.
- Constructorul are obligatia sa intrerupa lucrarile daca va intalni alte conducte de canalizare decat cele indicate si sa solicite prezenta delegatului societatii noastre. Se vor proteja retelele de canalizare si anexele acestora (camine, etc.) intalnite la sapaturi. Remedierea avariilor produse la acestea in timpul executiei lucrarilor va fi suportata material de beneficiar si de catre constructor.
- Racordarea scurgerilor apelor pluviale la canalizarea construita exclusiv pentru evacuarea apelor uzate menajere este strict interzisa, intrucat genereaza prejudicii pentru operator prin functionarea necorespunzatoare a statiilor de epurare, precum si costuri suplimentare de operare si intretinere a retelei de canalizare, prejudicii si costuri care vor fi suportate de catre proprietarul imobilelor astfel racordate.
- In cazul nerespectarii intocmai si in totalitate a conditiilor precizate anterior S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. nu isi asuma nici o responsabilitate, calitatea de act legal a prezentului aviz devenind nula.

Prezentul aviz are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Serviciul Tehnic Avize Documentatii

APROBAT,
George Popescu

Intocmit
Ruxandra Pauna



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ

„APELE ROMÂNE”

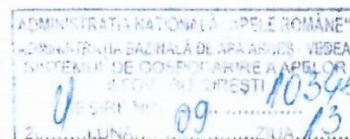
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ

ARGES-VEDEA

SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ILFOV-BUCUREȘTI



F-AA-29



[REDACTED]

Mun. [REDACTED] str. [REDACTED] nr. [REDACTED], [REDACTED]

Ca urmare a cererii dvs. și a documentației înregistrate la Administrația Națională „Apele Române”- Administrația Bazinală de Apă Argeș Vede, Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București cu nr. 10348 din 04.08.2021, prin care solicitați o consultanță tehnică pentru PUZ: “Construire complex de locuințe colective, birouri, comerț și servicii, centru educațional, spații de depozitare și alte servicii complementare”, oraș Bragadiru, Șos. [REDACTED] nr. cad. [REDACTED] nr. CF [REDACTED] jud. [REDACTED] precum și a completărilor ulterioare, vă comunicăm:

1. Pentru PUZ: “Construire complex de locuințe colective, birouri, comerț și servicii, centru educațional, spații de depozitare și alte servicii complementare”, Primăria orașului Bragadiru a emis Certificatul de Urbanism nr. 76 din 14.01.2021.

2. Prin documentația înaintată se propune reglementarea unei suprafețe de teren de 4976 mp, situată în intravilanul orașului Bragadiru, în vederea realizării unui complex de locuințe colective, birouri, comerț și servicii, centru educațional, spații de depozitare și alte servicii complementare.

3. Asigurarea utilităților apă – canal se va face prin intermediul rețelelor publice.

La documentație sunt anexate Avizele de amplasament nr. 22754, respectiv nr. 22755 din 21.07.2021, emise de S.C. APĂ – CANAL ILFOV S.A.

4. Apele pluviale vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi evacuate într-un bazin de retenție, de unde vor fi folosite la întreținerea spațiilor verzi.

5. Indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere evacuate în rețeaua publică de canalizare se vor încadra în limitele maxime impuse prin H.G. nr. 188/2002-Anexa 2 (NTPA-002/2002), modificată și completată cu H.G. nr.352/2005.

6. Indicatorii de calitate ai apelor pluviale epurate evacuate la teren se vor încadra în limitele impuse de H.G. 188/2002-Anexa 3 (NTPA-001/2002), modificată și completată cu H.G. 352/2005.

7. Orice lucrări care au legătură cu apele se vor face numai cu avizul organelor competente de gospodărire a apelor, conform normativelor în vigoare.

8. Beneficiarul este obligat să obțină toate avizele/acordurile/punctele de vedere, conform legislației în vigoare, necesare realizării investiției și să respecte condițiile impuse prin acestea.

NOTĂ: Administrația Națională "Apele Române" - Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vedea, Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București, nu este răspunzătoare pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența unor litigii privind terenul reglementat prin PUZ.

Prezenta constituie consultanță tehnică și va servi la promovare PUZ.

DIRECTOR,
Alexandru POPESCU

Șef Serviciu Avize, Autorizații,
Marijana CAZAN

Întocmit
Oana NENU

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE AL JUDEȚULUI ILFOV
SERVICIUL RUTIER
Operator Date cu Caracter Personal nr. 675/2006

NESECRET

București

Nr. ex. redactate _____

Ex. nr. _____

Nr. 4124241/16.12.2019

CĂTRE

S.C. [REDACTED]
[REDACTED]

În urma analizării documentației tehnice, prin care solicitați acordul nostru pentru obiectivul "P.U.Z. – pentru construire complex de locuințe colective, birouri, comerț și servicii, centru educațional, spații de depozitare și alte servicii complementare", pe raza Orașului [REDACTED] Șos. [REDACTED] nr. [REDACTED], județ [REDACTED] conform Certificatului de Urbanism nr. 32/15.01.2019, avizăm favorabil documentația tehnică, în următoarele condiții:

- *se vor respecta Regulamentul General de Urbanism și P.U.G. al localității;*
- acest acord prealabil nu dă dreptul beneficiarului să ocupe abuziv terenuri ce nu-i aparțin și care îi sunt necesare pentru realizarea ansamblului;
- proiectantul, verficatorul de proiect și beneficiarul obiectivului de investiție sunt direct răspunzători, după caz, de producerea oricărui accident datorat nerespectării prevederilor/condițiilor prezentului aviz sau a eventualelor erori de proiectare, verificare sau execuție, în conformitate cu legislația în vigoare;
- pentru eventualele necorelări între planul de situație și teren, răspunde proiectantul lucrării;
- în cazul în care beneficiarul nu realizează accesul la obiectiv conform soluției tehnice aprobate, prezentul aviz devine nul;

Conform O.G. nr. 128/2000 s-a achitat taxa de 100 lei în contul M.A.I.
Dovada se face cu chitanța seria T.S.421, nr. 10000411259/06.12.2019.

Acordul emis pentru obiectivul "P.U.Z. – pentru construire complex de locuințe colective, birouri, comerț și servicii, centru educațional, spații de depozitare și alte servicii complementare", pe raza [REDACTED] Șos. [REDACTED] nr. [REDACTED] județ [REDACTED] conform Certificatului de Urbanism nr. 32/15.01.2019, este valabil 12 luni de la data emiterii.

Prezentul aviz devine nul, în cazul în care beneficiarul nu solicită avizul poliției rutiere după obținerea Certificatului de Urbanism, emis în vederea obținerii Autorizației de Construire.

Șeful Inspectoratului de Poliție Județean Ilfov
Comisar șef de poliție
IACOBUS DORU MARIUS

ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER
Comisar de poliție
[REDACTED]



METROREX S.A.

www.metrorex.ro

romania2019.eu
România 2019 - Capitala Europei

SERVICIUL TEHNIC
BIROUL DOCUMENTAȚII TEHNICE ȘI AVIZE C.T.E.
NR. M.04.01.01 / 3524 / 29.10.2019

Către:
Cumulus Architecture SRL

Urmare adresei dumneavoastra, înregistrată la [REDACTED] S.A. cu nr. M.01 / 13777 / 09.09.2019, prin care se solicită avizul pentru documentația:

“Întocmire Plan Urbanistic Zonal șos. [REDACTED] nr. [REDACTED].

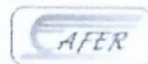
Metrorex S.A. avizează documentația referitoare la amplasamentul pentru lucrarea „Întocmire Plan Urbanistic Zonal, [REDACTED] nr. [REDACTED], Oraș [REDACTED], cu mențiunea că accesul la această locație poate fi afectat/ restricționat, conform prevederilor legale aplicabile, odată cu realizarea magistralei 7 de metrou - Bragadiru-Voluntari și cu respectarea condiției obligatorii ca, pentru orice alte lucrări propuse a se executa în limitele viitoarei zone minime de protecție și siguranță a metroului, este necesară revenirea, la fazele următoare de proiectare, pentru obținerea avizului [REDACTED] și a acordului MINISTERULUI TRANSPORTURILOR.

DIRECTOR GENERAL,
Ing. Marin ALDEA



Societatea Comercială de Transport cu Metroul - METROREX S.A.,
București, Bd. Dinicu Galescu, nr.38, sect.1, Tel.: +40 21 319 36 01, Fax: +40 21 312 51 49,
contact@metrorex.ro + 40 21 336 00 90
Cod Fiscal: RO13863719 IBAN: RO72BTRLRONCRT0014637103
Nr. Reg. Comerțului: J40/6880/1999 RO29BTRLRONCRT0014637101

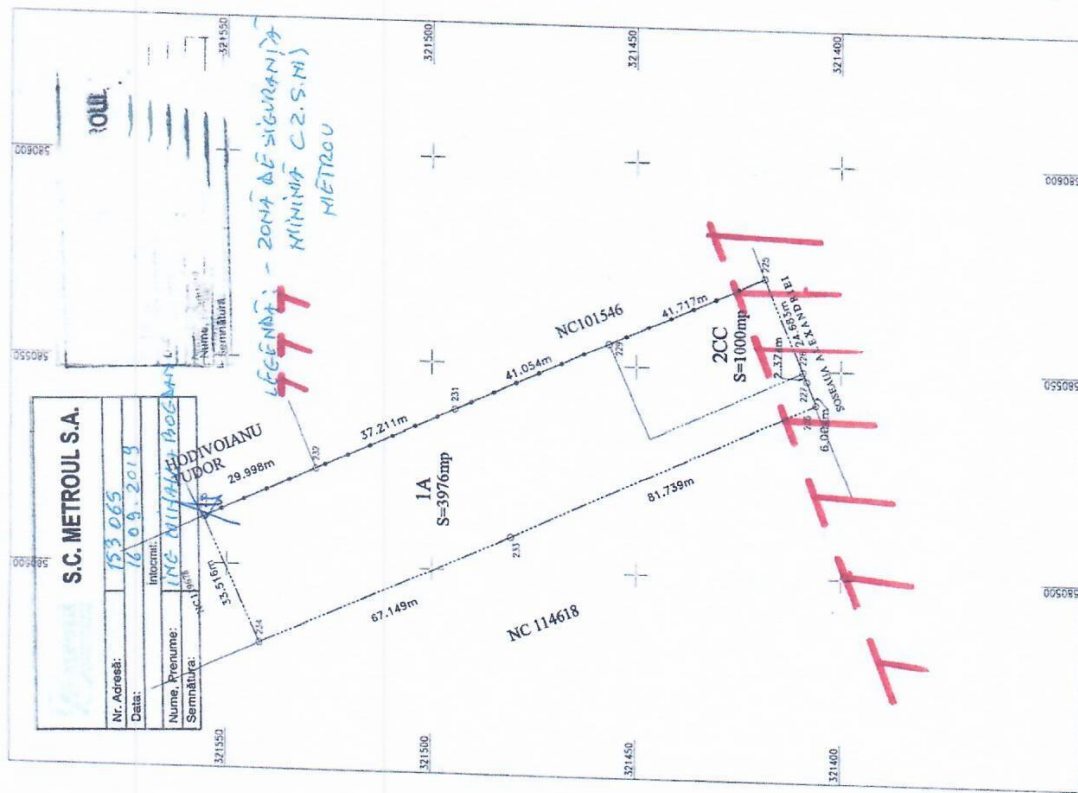
Banca: BANCA TRANSILVANIA



54
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
 Anexa nr.135 la regulament

Scara 1:1000

Nr. cadastral 125239	Suprafata masurata a imobilului (mp) 4976	Adresa imobilului T 20 P 95/77, 95/78 Localitatea Bragadiru, Judet Ilfov
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Bragadiru

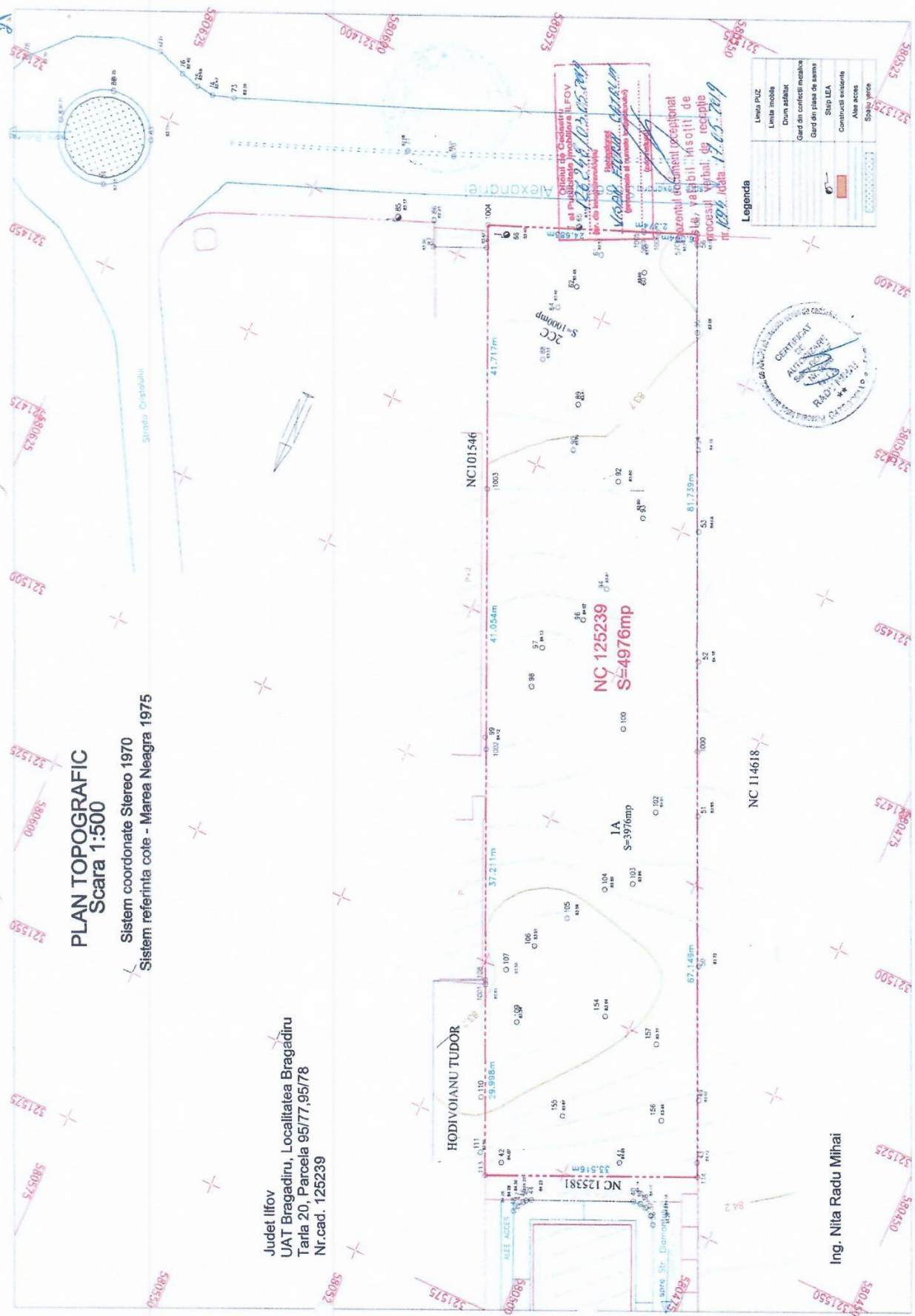


Nr. Parcele		Categoria de foloarea	Suprafata (mp)	Observatii
1	A		3976	Teren intravilan imprejuit intre punctele 235-232-231-229-225 cu gard metalic, restul neimprejuit.
2	CC		1000	
Total			4976	

Cod		Destinatie	Suprafata constructa la sol (mp)	Observatii
Total				

Suprafata masurata a imobilului=4976mp	
Suprafata din act =4976mp	

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentelor cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 2018	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea imobilului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila BCI
---	--



PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500

Sistem coordonate Stereo 1970
Sistem referinta cote - Marea Neagra 1975

Judet Ifov
UAT Bragadiru, Localitatea Bragadiru
Tara 20, Parcela 95/77,95/78
Nr.cad. 125239

HODIVOIANU TUDOR

NC 125239
S=4976mp

1A
S=3976mp

NC 114618

Ing. Nita Radu Mihai

Linia PZC	
Linia mobil	
Drum asfalt	
Gard din corteci metalice	
Gard din plasa de arama	
Step LEA	
Construcii existente	
Alte accese	
Spatejete	





**COMPANIA NATIONALA DE ADMINISTRARE A
INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.**

Bdul Dinicu Golescu 38, sector 1, Bucuresti, Romania, 010873
Tel.: (+4 021) 264 32 00 Fax: (+4 021) 312.09.84
Email: office@andnet.ro
CUI 16054368; J40/552/15.01.2004; Capital social 18.416.750 Lei
Operator de date cu caracter personal nr.16562
www.eurovinieta.ro

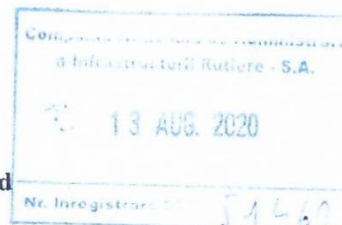


Directia Siguranta Circulatiei si Monitorizare Trafic
Serviciul Avize si Reglementari Siguranta Circulatiei
tel: 021 264 34 40; fax: 021 264 33 58

F-PO - ARSC.03.05

Către: S. C. [REDACTED].

Spre știință: **D.R.D.P. Bucuresti**
Secția de Drumuri Naționale Bucuresti - Sud
Serviciul Rutier Ilfov



DOCUMENT DE AVIZARE PENTRU

„PUZ - Construire complex de locuițe colective, birouri, comerț și servicii, centru educațional, spații de depozitare și alte servicii complementare în zona DN 6 km 9+366-9+400 dreapta”

La documentația depusa de dvs., în urma analizării acesteia în Comisia Tehnică privind Siguranța Circulației Rutiere din data de 06.08.2020, vă comunicăm avizul pentru „PUZ - Construire complex de locuițe colective, birouri, comerț și servicii, centru educațional, spații de depozitare și alte servicii complementare în zona DN 6 km 9+366-9+400 dreapta”, în următoarele condiții:

- accesul la obiectiv se va realiza conform planului de situație, sc.1:500, anexat și vizat de noi spre neschimbare;
- prealabil începerii execuției obiectivului, respectiv la faza P.A.C., beneficiarul are obligația de a solicita acordul prealabil, în conformitate cu legislația **în vigoare**;
- în cadrul documentației pentru obținerea avizului sus-mentionat, beneficiarul va include și hotărârea Consiliului Local de aprobare a P.U.Z.-ului.

Avizul este emis pentru: „PUZ - Construire complex de locuițe colective, birouri, comerț și servicii, centru educațional, spații de depozitare și alte servicii complementare în zona DN 6 km 9+366-9+400 dreapta”, beneficiar [REDACTED]

Nerespectarea condițiilor impuse prin prezentul aviz atrage anularea de drept a acestuia.

Director General,
ing. MARIANA IONIȚĂ

Director General Adj.,
ing. OVIDIU BARBIER

Director D.S.C.M.T.,
ing. CRISTIAN ANDREI



Vă rugăm să transmiteți documentele oficiale doar la numărul de fax înscris în antet



Agencia pentru Protecția Mediului Ilfov

Nr. iesire : 13781/28.06.2021

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 41 din 28.06.2021

Ca urmare a notificării adresate de [redacted] cu sediul în com. [redacted] str. [redacted] nr. [redacted] privind planul „**Construire complex de locuințe colective, birouri, comerț și servicii, centru educational, spații de depozitare și alte servicii complementare**”, propus în orasul Bragadiru, [redacted] nc. 125239, județul [redacted] înregistrată la A.P.M. Ilfov cu nr. 13781/16.09.2020 și completările ulterioare înregistrate cu nr. 2107/08.02.2021 și nr. 10398/02.06.2021, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Agencia pentru Protecția Mediului ILFOV

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 19.05.2021;
 - în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - în lipsa comentariilor din partea publicului interesat,
- decide:

Planul „ Construire complex de locuințe colective, birouri, comerț și servicii, centru educational, spații de depozitare și alte servicii complementare”, propus în orasul Bragadiru, Sos. Alexandriei, nr. 122-124, nc. 125239, județul Ilfov, titular SC OPAL AL SRL, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

Planul Urbanistic Zonal prevede reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafața de 4976 mp, conform extrasului de carte funciara pentru informare, emis de OCPI Ilfov.

Obiectivul PUZ-ului îl reprezintă schimbarea destinației și stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, în vederea construirii



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

Aleea Lacul Morii, nr.1, București, Sector 6, Cod 060841

E-mail: office@apmif.anpm.ro; Tel. 0749.59.88.65; 021.430.14.02

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

unui complex de locuinte colective, birouri, comert si servicii, centru educational, spatii de depozitare si alte servicii complementare.

Zonificare functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Bilant teritorial:

Suprafata totala teren din masuratori – 4976 mp

Domeniu privat:

1. Suprafata subzona pentru comert si servicii (IS6) – 4976,00 mp (100%), din care:

- Constructii – 2488,00 mp;
- Alei pietonale si carosabile – 995,00 mp;
- Spatii Verzi – 1493,00 mp (30%);

Indicatori urbanistici :

1. Pentru zona IS6 – comert si servicii :

- POT max – 50%
- CUT max – 1,8

Spatiile verzi prevazute prin PUZ vor fi amenajate si intretinute. Suprafetele de teren prevazute ca spatii verzi nu pot fi stramutate, diminuate sau supuse schimbării de destinatie conform OUG nr. 114/2007, pentru modificarea si completarea OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului.

Echipare edilitara:

Alimentarea cu apa:

Sursa de apa: Bransament la reseaua publica.

Canalizare menajera:

Bransament la reseaua publica de canalizare.

Canalizare pluviala:

Apele pluviale vor fi evacuate liber la teren.

Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special, la:

Suprafata de teren care face obiectul planului este amplasata in intravilanul orasului Bragadiru, conform reglementarilor PUG, aprobate prin H.C.L. Bragadiru nr. 98/15.10.2015, zona respectiva se inscrie in IS – zona institutii si servicii si IS6 – subzona pentru comert si servicii.

Planul determina utilizarea unei suprafete mici la nivel local.

Funcțiunea propusa pentru terenul analizat prin PUZ este de :

- Subzona pentru comert si servicii – IS6.

Obligatiile titularului:

- Respectarea tuturor conditiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de institutiilor competente conform legii;
- Respectarea legislatiei de mediu in vigoare.

Informarea si participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvata:

S-a realizat prin cele 3 anunturi publice privind initierea procesului de elaborare a PUZ - ului si prin afisarea deciziei de incadrare pe site-ul APM ILFOV. Elaboratorul si beneficiarul documentatiei de urbanism raspund pentru exactitatea si veridicitatea datelor si inregistrurilor cuprinse in documentatia de urbanism, ce a stat la baza emiterii prezentei.



AGENȚIA PENTRU PROTEȚIA MEDIULUI ILFOV

Aleea Lacul Morii, nr.1, București, Sector 6, Cod 060841

E-mail: office@apmif.anpm.ro; Tel. 0749.59.88.65; 021.430.14.02

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Raspunderea pentru corectitudinea informatiilor puse la dispozitia autoritatilor competente pentru protectia mediului si a publicului revine titularului planului/programului, conform O.U.G. nr. 195/2005 aprobata prin Legea nr. 265/2006 privind protectia mediului cu modificarile si completarile ulterioare.

Prezentul act de reglementare confirma integrarea aspectelor privind protectia mediului in planul sau programul supus adoptarii. Alte conditii vor fi impuse de institutiile/autoritatile cu atributii in domeniu inainte de adoptarea planului.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,
Genica BĂDĂNOIU

Agentia pentru Protectia Mediului Ilfov

ȘEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI,
AUTORIZAȚII,
Mircea DUMITRESCU

Întocmit

Consilier principal Adrian ACHIM



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

Aleea Lacul Morii, nr.1, București, Sector 6, Cod 060841

E-mail: office@apmif.anpm.ro; Tel. 0749.59.88.65; 021.430.14.02

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean
Serviciul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Nr. 15260/30/1C din 25.01.2021

Către S.C. [redacted]
prin [redacted]
[redacted]
Spre știință S.C. [redacted]
prin arh. [redacted]
[redacted]
Subiect: **Avizare consultativă documentație de urbanism**

Urmare solicitării dumneavoastră de emitere a **Avizului consultativ al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism** privind obiectivul de investiții (funcțiunile) „PUZ – COMPLEX LOCUINȚE COLECTIVE, BIROURI, COMERȚ ȘI SERVICII, CENTRU EDUCAȚIONAL, SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI ALTE SERVICII COMPLEMENTARE”, amplasat în județul [redacted] orașul [redacted] Șoseaua [redacted] tarla 20, parcelele 95/77, 95/78, nr. cadastral 125239, cu suprafața de 4976 mp, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. 15260 din 10.10.2019, vă comunicăm faptul că documentația a fost analizată tehnic în data de 12.01.2021, în ședința 1C a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, rezoluția comisiei fiind „se poate continua procedura”.

Pentru continuarea procedurii de avizare este necesară completarea lucrării cu următoarele:

- respectarea normelor în vigoare privind drumurile publice;
- respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000;
- respectarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de Urbanism GM – 007 – 2000;
- respectarea Ordinului 119/20014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- dimensionarea circulațiilor carosabile pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție;
- poziționarea pe planurile de reglementări și de rețele edilitare a bazinului cu apă de incendiu pentru rezerva de incendiu și sistemul de pompare, (descriere în regulamentul PUZ);
- retragerea construcțiilor propuse având la min. H/2 din înălțimea la cornișă față de limitele laterale;
- studiu de însorire.

Vă așteptăm la sediul Consiliului Județean Ilfov, Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului în București, strada Ernest Juvara 3-5, sector 6, pentru completarea documentației în vederea continuării procesului de avizare.

PREȘEDINTE,
Hubert Petru Ștefan THUMA



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104
București
România

☎ : +40 21 212 56 93
+4074CJILFOV
☎ : +40 21 212 56 99

pagina 1 din 1

http: www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov



**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ
Nr. 12112/7/8F din 10.01.2022

Către: S.C. [REDACTED], prin reprezentant [REDACTED]

Str. [REDACTED]

Subiect: Aviz Arhitect-șef pentru P.U.Z.

În baza prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului Ilfov,
întrunită în ședința din data de 19.10.2021 propune
AVIZAREA FAVORABILĂ

Documentația de urbanism: Plan Urbanistic Zonal, întocmită de S.C. [REDACTED], privind obiectivul de investiții (funcțiunile) PUZ - „CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, BIROURI, COMERȚ, SERVICII”, amplasat în județul [REDACTED], oraș [REDACTED], B-dul [REDACTED], Tarla 20, Parcela 95/77, 95/78, nr. cadastral 125239, suprafața 4.976,00 mp. conform actelor de proprietate, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov nr. 12112 din 27.07.2021 și cu completări înregistrate cu nr. 16598 din 07.10.2021, nr. 17841 din 28.10.2021, nr. 21743 din 23.12.2021 și nr. 485 din 06.01.2022.

Avizul asigură preluarea informației urbanistice în banca de date de specialitate a Consiliului Județean Ilfov. În acest scop, după aprobarea documentației prin hotărâre de către consiliul local, un exemplar original din documentație însoțit de Hotărârea Consiliului Local va fi transmis Consiliului Județean Ilfov.

Taxa pentru avizare în valoare de **17,80 LEI** a fost achitată conform ordinului de plată nr. 4656 din 20.09.2021.

PREȘEDINTE,

Hubert Petru Ștefan THUMA



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

+40 21 212 56 93
+40 740 JILFOV
+40 21 212 56 90

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



**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ

Ca urmare a cererii adresate de S.C. [REDACTED], reprezentată de [REDACTED], cu sediul în [REDACTED], telefon/fax: [REDACTED] e-mail: -, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov nr. 12112 din 27.07.2021, completată cu nr. 16598 din 07.10.2021, nr. 17841 din 28.10.2021, nr. 21743 din 23.12.2021 și

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

AVIZ

Nr. 12112/7/8F din 10.01.2022

PENTRU

**PUZ – „LOCUINȚE COLECTIVE, BIROURI, COMERȚ ȘI SERVICII”,
ORAȘ BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV**

GENERAT DE IMOBILUL: identificat prin nr. cadastral 125239, amplasat în județul Ilfov, orașul Bragadiru, str. - , Tarla 20, Parcela 95/77, 95/78, în suprafață totală de 4.976,00 mp conform procesului verbal O.C.P.I., proprietate privată a persoanelor juridice conform extrasului CF anexat și a Certificatului de urbanism nr. 76 din 14.01.2021, eliberat de Primăria Orașului Bragadiru.

INIȚIATOR: [REDACTED];

PROIECTANT: [REDACTED];

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: Arh. Paul Răzvan Puchici, lit. D E;
AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul orașului Bragadiru și este delimitată astfel: Nord – proprietate privată; Est – proprietate privată; Sud – șos. Alexandriei; Vest – proprietate privată.

În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 20954/22.07.2019 de către Primăria Orașului Bragadiru.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior – conform PUG aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Bragadiru nr. 98/15.10.2015, terenul este situat în intravilanul localității, subzona IS6 – Subzonă pentru comerț și servicii.

UTR: IS6 – Subzonă pentru comerț și servicii.

- Regim de construire: P+4E+M;
- Funcțiuni predominante: comerț/servicii;
- H max = 17,00m;
- POT max = 30%;
- CUT max = 1,8 mp. ADC/mp. teren;
- Retragera minimă față de aliniament = În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național DN6 se vor respecta retragerile prevăzute în avizele C.N.A.D.N.R., funcție de profilele avizate ale DN-ului în zonele respective;

Întocmit: consilier **Loredana Crețu**, Pagina 1 din 3



3-5 Ernest Javara
Sector 6, 060104 București
România

☎ +40 21 212 56 93
+40 40 ILFOV
☎ +40 21 212 56 99

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



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

- Retrageri minime față de limitele laterale = jumătate din înălțimea la streșină/cornisă, dar nu mai puțin de 3,5 metri.
- Retrageri minime față de limitele posterioare = jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

PREVEDERILE P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE:

U.T.R. M – zonă mixtă- locuințe colective, birouri, comerț și servicii.

- P.O.T. max. = 50%;
- C.U.T. max. = 1,8mp. ADC / mp. teren;
- Regim de înălțime: S+P+4E+ER;
- H. Max. = 17m în planul fațadei pentru S+P+4E (21m pentru S+P+4E+ER)

Retragerea minimă față de aliniamente și drumuri constituite/reglementate:

- 22,00m față de limita de proprietate (19,9m față de aliniamentul propus) conform planșei de Reglementări Urbanistice;

Retrageri minime față de limitele laterale:

- 1/2 din înălțimea clădirii măsurată în planul fațadei la atic/cornisă față de limita laterală dreapta, nu mai puțin de 4m pentru parter; 1/2 din înălțimea clădirii măsurată în planul fațadei la atic/cornisă, dar nu mai puțin de 5m față de limita laterală stânga, conform planșei de Reglementări Urbanistice;

Retrageri minime față de limitele posterioare:

- 1/2 din înălțimea clădirii măsurată în planul fațadei la atic/cornisă, dar nu mai puțin de 8m conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea specificațiilor planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare. Retragerile astfel definite sunt obligatorii - depășirea lor nu se admite.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Accesul în zona studiată se va face din Șos. Alexandriei (DN 6 între km 8+000 și km 10+279) amplasat la sudul proprietății analizate, ce va avea un profil variabil între 19,40m -22,40m, cu un carosabil pe 4 benzi de 14,40m (3,50m/bandă+0,40m parapet), acostament între 1,00m-2,5m pe ambele părți, zonă de siguranță de 1,50m pe ambele părți, spațiu verde de 4,50m pe ambele părți.

Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta prevederile PUG și ale Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Bragadiru.

SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT: În conformitate cu prevederile R.L.U – 30% și ale avizului Agenției pentru Protecția Mediului nr. 41/28.06.2021 – suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi, nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007;

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate menajere se vor realiza prin racordarea la rețelele publice, conform avizului AN Apele Române nr. 10348/13.09.2021. Alimentarea cu apă necesară consumului se va asigura prin extinderea uneia dintre rețelele de distribuție existente în orașul Bragadiru, pe cheltuiala dezvoltatorului; apele uzate menajere vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate spre rețeaua de canalizare care va fi extinsă în zonă;

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

Întocmit: consilier **Loredana Crețu**, Pagina 2 din 3



3-5 Ernest Juvare
Sector 6, 060104 București
România

0040 21 212 56 93
0040 740 011 010
0040 21 212 56 99

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



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.10.2021 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de Reglementări Urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Suprafața de 70,38 mp se propune a fi trecută în domeniul public, în vederea realizării infrastructurii rutiere și a utilităților aferente conform planșei de Reglementări Urbanistice.

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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

U.A.T. pe raza căruia este amplasat terenul va transmite Consiliului Județean Ilfov, și Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației de urbanism conform prevederilor Legii 350/2001.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Nerespectarea planului, determină anularea prezentului aviz conform art. 62, alin. 1) și 2) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanism, structura de specialitate este obligată să aplice măsurile ce se impun.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 76/14.01.2021 eliberat de Primăria Orașului Bragadiru.

Porivit prevederilor art. 4, alin. (5) din Legea nr. 55/2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, cu modificările și completările ulterioare „Valabilitatea documentelor eliberate de instituțiile și autoritățile publice, precum și de entitățile private autorizate conform legii se menține pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări”, așa cum a fost comunicat prin adresa M.D.L.P.A. nr. 113219 din 13.10.2021, înregistrată la registratura Județului Ilfov - Consiliul Județean Ilfov cu nr. 154999 din 22.10.2021.

Odată cu recepția la finalizarea lucrărilor, se va prezenta și dovada transferului în domeniu public al suprafeței de teren/infrastructurii edilitare sau a altor obiective de interes public stabilite prin documentația de urbanism aprobată.

ARHITECT ȘEF,

Arh. Urb. Olivia Ana CIOBANU OPRESCU



3-5 Ernest Jiravari
Sector 6, 060104 Bucuresti
România

+40 21 212 56 93
+40 740 311 100
+40 21 212 56 99

Întocmit: consilier **Loredana Crețu**, Pagina 3 din 3

http://www.cjilfov.ro
cjlfov@cjlfov.ro
Consiliul Județean Ilfov