



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

**PROCES VERBAL DE AFIȘARE**

Nr. 22306 / 25.04.2023

Subsemnata, [REDACTED], am procedat astăzi 25.04.2023, la afișarea la avizier, cât și pe site-ul Primăriei orașului Bragadiru, județul Ilfov următoarele documente a propunerii urbanistice având ca obiectiv "P.U.Z.- IMOBIL P+3E / LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJARE INCINTĂ, BRANȘARE LA UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE", JUDETUL ILFOV, ORAȘUL BRAGADIRU, STRADA JADULUI, NR.3, NC 136690, T14, P76/5:

1. Cerere nr.21601 din 20.04.2023;
2. C.U. nr.1707 din 20.12.2022+ anexe;
3. Extras de plan cadastral 519932 din 13.12.2022 si inchiere nr.507022/06.12.2022;
4. Extras de carte funciara nr.147587 din 20.04.2023;
5. CUI [REDACTED] SRL + C.I. [REDACTED];
6. Act de alipire nr.4561 din 05 decembrie 2022;
7. Plan de amplasament sc 1:1000;
8. C.V.C NR.5442 din 17 decembrie 2021;
9. Proiect U94/2023 (MEMORIU);
10. R.L.U. aferent propunere PUZ;
11. PLANSA PROPUNERE – INTENTIE DE ELABORARE PUZ – SC 1/1000;
12. STUDIU DE OPORTUNITATE – RELATIA CU TERITORIUL EXISTENT, ACCESIBILITATEA LA NIVEL MACROTERITORIAL;
13. STUDIU DE OPORTUNITATE – RELATIA CU TERITORIUL EXISTENT, ACCESIBILITATEA ZONEI IN CONTEXTUL VECINATATII IMMEDIATE SI LA NIVEL MICROTERITORIAL;
14. STUDIU DE OPORTUNITATE – SITUATIA EXISTENTA – DISFUNCTIONALITATI, TENDINTE DE DEZVOLTARE;
15. INCADRARE IN PUG BRAGADIRU;
16. SITUATIA EXISTENTA- SC 1:1000;
17. REGLEMENTARI URBANISTICE - SC 1:1000;
18. CAI DE COMUNICARE - SC 1:1000.
19. DOCUMENTE IN FORMAT DIGITAL – (CD)



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA ORAȘULUI  
BRAGADIRU  
URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI



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

Menționăm faptul că afișarea s-a efectuat la avizierul ca și pe site-ul Primăriei Orașului Bragadiru.  
Drept care am încheiat azi 25.04.2023 prezentul proces verbal de afișare în două exemplare.

PRIMAR,  
GABRIEL LUPULESCU

AL... SEF,  
GEORGE A... URU COSTACHE

ÎNTOC  
cons. Alexandra-G...



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
ORAȘUL BRAGADIRU



Nr. 22307\_\_ / 25.04.2023

**ANUNȚ DEZBATERE PUBLICĂ**

Primăria orașului Bragadiru vă invită la dezbateră publică a **PLANULUI URBANISTIC ZONAL având ca obiectiv "P.U.Z.- IMOBIL P+3E / LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJARE INCINTĂ, BRANȘARE LA UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE", JUDEȚUL ILFOV, ORAȘUL BRAGADIRU, STRADA JADULUI, NR.3, NC 136690, T14, P76/5:**

Primăria orașului Bragadiru a demarat prima procedura de consultare a populației, evenimentul având loc **în data de 30.05.2023, orele 11<sup>00</sup>**, în incinta Casei de Cultură "Mihai Eminescu" Bragadiru, județul Ilfov.

Orice persoană sau grup interesat de prevederile proiectului de hotărâre sunt invitate să depună propuneri, opinii sau sugestii până la data de 25.05.2023, ora 13<sup>00</sup> în format electronic la adresa: [registratura@primariaorasbragadiru.ro](mailto:registratura@primariaorasbragadiru.ro).

Persoanele care au inițiat propuneri scrise în termenul prevăzut, au dreptul de a-și susține punctele de vedere în cadrul evenimentului de dezbatere publică din data de **30.05.2023, orele 11<sup>00</sup>**, organizat de Primăria orașului Bragadiru. Vor fi alocate câte 3 minute pentru fiecare vorbitor pentru a-și prezenta recomandările și propunerile. Acest interval a fost decis pentru a putea permite accesul la opinii verbale pentru cât mai mulți vorbitori.

Participanții la dezbateră care se înscriu la cuvânt își vor susține punctul de vedere. În cadrul dezbaterii nu se vor lua în considerare opiniile, sugestiile și sesizările care nu au legătură cu subiectul dezbaterii.

**PRIMAR,  
GABRIEL LUPULESCU**

**ARHITECT SEF,**

**Intocmit,**  
Consilier,

Catre  
Primaria Orasului Bragadiru, Jud. Ilfov

PRIMĂRII  
ORAȘ BRAGADIRU  
REGISTRATURĂ GENERALĂ  
Nr. .... 21601  
Ziua 20 Luna 4 Anul 2023

Domnule Primar,

Subsemnata SC [redacted] (CUI [redacted]), reprezentata prin [redacted], cu domiciliul in Municipiul Bucuresti, strada [redacted] nr. [redacted] bl. [redacted] scara [redacted] ap. [redacted] sector [redacted] in calitate de proprietara a terenului cu suprafata de 3099, 00mp, numar cadastral 136690, nr. CF 136690, situat in intravilanul Orasului Bragadiru, strada Jadului nr.3,

Va rog a aproba cererea pentru afisare la Avizier Intentia de Elaborare PUZ pentru documentatia de urbanism

"PUZ - IMOBIL P+3E / LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE INCINTA, BRANSARE LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE", intocmita pentru terenul sus mentionat.

Va multumesc anticipat

Documentatie atasata:

- Cerere
- Anunt ziar pentru informare elaborare PUZ
- Certificat de Urbanism nr. 1707 / 20.12.2022 + anexe
- Acte de proprietate, cadastru, intabulare
- CUI societate
- Memoriu si Regulament de urbanism
- Plansa 1 – Relatia cu teritoriul existent – Accesibilitate la nivel macroteritorial
- Plansa 2 – Relatia cu teritoriul existent – Accesibilitate la nivel microteritorial
- Plansa 3 – Situatia existenta – Disfunctionalitati si tendinte de dezvoltare
- Plansa 4 – Reglementari
- CD documente PUZ

BIRO  
AMENAJ



Data

20.04.2023



ROMÂNIA  
Județul ILFOV

PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU  
(autoritatea administrației publice emitente \*)  
BIROUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 69384..... din 20.12.2022

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 1707 din 20.12.2022

În scopul: Inițierii, elaborării, avizării și aprobării documentației PUZ în baza unui aviz de oportunitate aprobat conform art. 32, alin.1, lit.c din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul în vederea obținerii autorizației de construire pentru imobil P+3E-bloc locuințe colective, bransare la utilități și împrejmuire teren

Ca urmare a cererii adresate de <sup>1)</sup> S.C. S.R.L.-prin reprezentant .....  
domiciliul <sup>2)</sup> municipiul .....  
cu ..... în județul ..... orașul .....  
sediul ..... comuna .....  
satul ..... sectorul .....6..... cod poștal .....  
strada ..... nr. .. bl. sc. et. ap. , camera .....  
telefon / fax..... e-mail .....  
înregistrată la nr. 69384..... din 13.12.2022.....  
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul .....ILFOV.....  
municipiul ..... sectorul .....  
orașul .....BRAGADIRU..... satul .....  
comuna .....  
cod poștal .....strada Jadului.....nr. 3..... bl.....-..... sc.....-..... et.....-.....ap.....-...  
sau identificat prin <sup>3)</sup> NR. CAD. 136690;.....  
..... NR. CF. 136690.....  
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 3.099 mp cu număr cadastral 136690 este proprietatea lui S.C. S.R.L. conform act de alipire nr. 4561/05.12.2022 autentificat la S.P.N. București, sector 6. Terenul este situat adiacent de zona de siguranță și protecție a căii ferate; pentru reglementarea zonei de protecție se va solicita aviz C.N.C.F. „C.F.R.”S.A. Terenul este situat adiacent de zona de protecție a liniei electrice aeriene de medie tensiune existente (20 kV) aflată în administrarea lui E-Distribuție Muntenia S.A.; zona de protecție va fi stabilită de deținătorii de utilități conform aviz E-Distribuție Muntenia S.A. Imobilul nu figurează în Lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul Ministerului Culturii nr. 2828/2015.

2. **REGIMUL ECONOMIC** : folosința actuală: arabil-intravilan conform extrasului de CF pentru informare nr. 507022/06.12.2022, eliberat de O.C.P.I. Ilfov ;

<sup>1)</sup> Numele și prenumele solicitantului  
<sup>2)</sup> Adresa solicitantului  
<sup>3)</sup> Data de identificare a imobilului-teren și/sau construcții- conform cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism  
„Document care conține date cu caracter personal în înțelesul Directivei (UE) 679/2016”

Situatie existenta:

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

Utilizari admise: Functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere; Sedii ale unor firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; Servicii financiar - bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii; Servicii sociale, colective si personale; Sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc; Spatii sociale si medicale, Comert cu amanuntul, Unitati de cazare cu mai putin de 20 de locuri ; Unitati de cazare cu mai mult de 20 de locuri ; Parcaje la sol sau multietajate ; Spatii verzi amenajate, Parcaje la sol sau multietajate ; Spatii verzi amenajate, Spatii libere pietonale, Locuinte cu partiu obisnuit cu regim de inaltime pana la P+2E+M; Locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale cu regim de inaltime pana la P+2E+M, Anexe gospodaresti ale locuintelor care nu creeza disconfort pentru vecinatati (garaj, magazine, etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 75 mp/unitate locativa, Servicii si echipamente publice specifice zonei rezidentiale (crese, dispensare, gradinite).

Se interzice amplasarea locuintelor colective sau a locuintelor semi-colective, indiferent de aria construita desfasurata.

Utilizari admise cu conditionari:

-Restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, discoteci care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mare de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;

-Statii de intretinere auto capacitate de maxim 3 masini;

-Se recomanda ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct;

-Activitățile enumerate mai sus se pot amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate, producând dezagremente locuitorilor;

- funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate;

- localuri de alimentație publică, care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mare de 100 metri de servicii și echipamente publice pentru învățământ și sănătate și de lăcașuri de cult.

- Pentru locuinte P.O.T. maxim =30%; pentru constructiile comerciale P.O.T. maxim =30%; pentru cladirile de invatamant P.O.T. maxim=25%; pentru cladirile de sanatate P.O.T. maxim=20% ; pentru cladirile de birouri;servicii financiar- bancare, servicii P.O.T. maxim=30% ;

- Pentru locuinte C.U.T. maxim =1,2 ACD/mp teren; pentru constructiile comerciale C.U.T. maxim =1,2 ACD/mp teren; pentru cladirile de invatamant C.U.T. maxim=1,0 ACD/mp teren; pentru cladirile de sanatate C.U.T. maxim=0,8 ACD/mp teren; pentru cladirile de birouri;servicii financiar- bancare, servicii C.U.T. maxim=1,2 ACD/mp teren ;

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

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

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

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

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

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

Stationarea autovehiculelor

-Se prevad cel putin un loc de parcare la fiecare 100 m utili desfasurati si minim 2 locuri de parcare pentru suprafete mai mari de 100 mp utili desfasurati in interiorul lotului pentru locuintele individuale ;

circulatia publica in mod direct. Pentru constructia de locuinte este admis si accesul prin servitute, printr-o alta parcela cu functiunea de locuire (latimea servitutii fiind de minim 4 metri).

Conditii de echipare edilitara

-Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Până la extinderea rețelor publice de apă-canal în întreaga localitate, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.

În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică următoarele condiții:

o pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii;

o Pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;

Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe crase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;

Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații.

-Aliniamentul imprejmuirii va respecta aliniamentul propus prin P.U.G. , conform caruia imprejmuirea stradala va trebui sa respecte distanta de 6,50 m

în axul strazii (Str. Jadului) conform profilul stradal D-D prevazut in R.L.U. - cap. Reglementari cai de comunicatii .

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

**INIȚIEREA, ELABORAREA, AVIZAREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI PUZ ÎN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE APROBAT CONFORM ART. 32, ALIN.1, LIT.C DIN LEGEA 350/2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMUL ÎN VEDEREA OBȚINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE PENTRU IMOBIL P+3E-BLOC LOCUINȚE COLECTIVE, BRANȘARE LA UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire / desfiintare

si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 606/1/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră 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 emiteră a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și comunicării unei puncte 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

**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 C.N.C.F. „C.F.R.”S.A. ;**

**alimentare cu energie electrică**

**salubritate- contract încheiat cu SC**

**alimentare cu energie termică**

**Salserv Ecosistem SRL**

**transport urban**

**d.2) avize și acorduri privind:**

**securitatea la incendii**

**protecția civilă**

**sănătatea populației**

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

**Avizul arhitectului șef al Consiliului Județean Ilfov și Regulamentul Local de Urbanism ;.....**

**Hotărârea Consiliului Local pentru aprobare**

**Aviz de oportunitate aprobat de Primar,.....**

**documentație PUZ ;.....**

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

**Număr poștal și denumire stradă ;**

**Calculul coeficientului de izolare termică G; X**

**Studiul geotehnic verificat Af;**

**Proces-Verbal actualizat de pichetare a terenului, semnat și stampilat de topometru**

**Verificarea documentației la cerințele conform Legii**

**Studiu circulații;**

**autorizat cu trama străzii conform PUG ;**

**nr.10/1995 ; X Deviz general ; Dovada OAR ;**

**Studiu de insorire;**

**Declarație notarială cu privire la respectarea**

**X Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme**

**retragerilor referitoare la trama stradala conform**

**alternative de eficiență energetică ridicată conform**

**P.U.G. ; X Plan de situație întocmit pe ridicare topo**

**art.6 din legea nr.372/2005 ;**

**avizat de OCPI Ilfov ;**

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

f) **Documentele de plată ale următoarelor taxe ( copie ) : X chitanța pentru plata contravalorii taxei de emitere autorizație de construire;**

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

**În conformitate cu prevederile impuse în Anexa nr.1 CONȚINUTUL CADRU la L50/1991 :la etapa de emitere a Autorizației de Construire, în funcție de reglementările urbanistice finale aprobate și de complexitatea lucrărilor de autorizare care fac obiectul autorizării, se pot solicita suplimentar detalii/avize tehnice care vor face parte integrantă din D.T.A.C.**

**Primar,**

**GABRIEL LUPULESCU**

**(Conducătorul autorității administrației publice emitente \*\*\*\*),**

**(Funcția, numele, prenumele și**

**Secretar general / secretar,**

**VERONICA IONIȚĂ**

**(numele, prenumele și**

**semnătu**

**Arhitect - șef \*\*\*\*\***  
**GEORGE ALEXAN**  
**(numele, prenume**

**semnătura)**

**OSTACHE**

**ÎNTOCMIT,**  
**inspector,**

**FLORENTINA AURELIA VO**

**Achitat taxa de :35,00 lei conform Chitanței nr. 0031397 din 13.12.2022.**  
**Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de .....**  
**„Document care conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului (UE) 679/2016!”**

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

**DUPLICAT  
ACT DE ALIPIRE**



Subscrisa:  
**Societatea** S.R.L., persoană juridică română, cu sediul  
social în Municipiul București, str. nr. bloc , scara etaj ,  
ap. sector înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul  
București sub nr. Identificator Unic la Nivel European (EUID)  
, având Cod Unic de Înregistrare persoană  
înregistrată în scopuri IVA cu codul reprezentată legal prin asociat unic si  
administrator, cetățean român, CNP domiciliat în  
Municipiul București, str. nr. bloc scara etaj ap. sector  
posesor al cărții de identitate seria nr. eliberat de la data  
de

în calitate de proprietar asupra următoarelor bunuri imobile:

**1. Lotul 1 – teren intravilan, situat în Oraș Bragadiru, tarla 14, parcela 76/5, jud. Ilfov, categoria de folosință „arabil”, în suprafață de 1.348 mp, având număr cadastral 135147, intabulat în Cartea Funciară nr. 135147 a localității Bragadiru, județul Ilfov, cu Încheierea nr. 159433 din 08.04.2022 eliberată de OCPI București – BCPI Sector 6.**

Accesul către acest teren se face direct către drumul public, pe latura de Est (strada Jadului, NC 119962), cât și pe latura de Vest (DE 77/2), conform planului de amplasament și delimitare.

**2. Lotul 2 – teren intravilan, situat în Oraș Bragadiru, tarla 14, parcela 76/5, jud. Ilfov, categoria de folosință „arabil”, în suprafață de 398 mp, având număr cadastral 135148, în Cartea Funciară nr. 135148 a localității Bragadiru, județul Ilfov, ce va avea destinația de drum de acces, cu Încheierea nr. 159433 din 08.04.2022 eliberată de OCPI București – BCPI Sector 6.**

Accesul către acest teren se face direct către drumul public, pe latura de Est (strada Jadului, NC 119962), cât și pe latura de Vest (DE 77/2), conform planului de amplasament și delimitare.

**3. Lotul 3 – teren intravilan, situat în Oraș Bragadiru, tarla 14, parcela 76/5, jud. Ilfov, categoria de folosință „arabil”, în suprafață de 1.353 mp, având număr cadastral 135149, în Cartea Funciară nr. 135149 a localității Bragadiru, județul Ilfov, cu Încheierea nr. 159433 din 08.04.2022 eliberată de OCPI București – BCPI Sector 6.**

Accesul către acest teren se face direct către drumul public, pe latura de Est (strada Jadului, NC 119962), cât și pe latura de Vest (DE 77/2), conform planului de amplasament și delimitare.

Imobilele supuse alipirii au notată avizarea documentației cadastrale de alipire în baza Referatului de admitere înregistrat sub nr. 463955 din data de 04.11.2022, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, inspector Claudia Gavrilescu, iar în baza încheierii nr. 495663 din data de 25.11.2022 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară - Ilfov, s-a notat alipirea numerelor cadastrale 135147, 135148 și 135149, rezultând imobilul cu numărul cadastral 136690.

Subscrisa,  
**S.R.L., prin reprezentant legal, declară că**  
pentru prezentul act am obținut certificatul de urbanism nr. 1548 din data de 04.11.2022 eliberat de .

prin prezentul act,

am hotărât alipirea imobilelor descrise mai sus într-un singur imobil constând în terenul intravilan în suprafață de 3.099 mp, categoria de folosință „arabil”, situat în Orașul Brașov, tarla 14, parcela 76/5, județul Ilfov, identificat cu numărul cadastral 136690, C.F. nr. 136690 a Orașului Brașov, județul Ilfov, conform schiței anexă.

Accesul către acest teren se face direct către drumul public, pe latura de Est (strada Jadului, NC 119962), cât și pe latura de Vest (DE 77/2), conform planului de amplasament și delimitare.

Noi, părțile, declarăm pe proprie răspundere că suntem singurii proprietari ai acestor imobile, astfel cum au fost descrise mai sus și că acestea nu fac obiectul niciunui litigiu și nu sunt revendicate conform Legii nr. 10/2001, nu sunt ipotecate sau grevate de sarcini, așa cum rezultă din **Extrasele de carte funciară pentru autentificare nr. 495905/25.11.2022, nr. 495924/25.11.2022 și nr. 495934/25.11.2022**, eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea.

Impozitele și taxele aferente imobilelor sus-menționate sunt achitate la zi.

Subscrisa, **S.R.L., prin reprezentant legal**, declar că înaintea de semnarea actului, am citit cuprinsul acestuia și constatând că el corespunde vointei și condițiilor stabilite de mine, îl semnez.

Subscrisa, **S.R.L., prin reprezentant legal**, solicit în mod expres intabularea dreptului meu de proprietate, în cartea funciară ce se va deschide pentru noul imobil rezultat în baza prezentului act.

Notarul public a pus în vedere părții obligația schimbării rolului fiscal al imobilului în termen de maximum treizeci zile de la data prezentului înscris.

Lucrările de publicitate imobiliară sunt în sarcina notarului public, conform art. 35 din Legea nr. 7/1996 republicată, care prevede: „Notarul public care a întocmit un act prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar este obligat să ceară, din oficiu, înscrierea în cartea funciară. În acest scop, va trimite cererea de înscriere a actului respectiv, în ziua întocmirii lui sau cel mai târziu în următoarea zi lucrătoare, la biroul teritorial în a cărui rază de activitate se află Imobilul.”

În conformitate cu prevederile Legii nr. 190/2018 privind măsurile de punere în aplicare a regulamentului (UE) 2016/679 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, modificată și completată, noi, părțile, prin mandatar, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea acestor date în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora.

Tehnoredactat și autentificat la Societatea Profesională Notarială și Asociații, cu sediul în mun. București, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 4 (patru) duplicate, din care 1 (un) exemplar pentru arhiva biroului notarial, 1 (un) exemplar pentru O.C.P.I. competent și 2 (două) exemplare s-au eliberat părții.

**PROPRIETAR**  
**S.R.L.**  
**prin asociat și administrator**  
**CRÎMU VIOREL**  
**S.S.**

– urmează autentificarea –

ROMANIA  
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI  
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ –  
Număr licență de funcționare: 217/2021

Sediul: Bucuresti, Str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_  
bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, sector \_\_\_\_\_  
telefon: -



**ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 4561**  
**Anul 2022 Luna Decembrie Ziua 05**

În fața mea, \_\_\_\_\_ **notar public**, la sediul biroului,  
s-a prezentat:  
\_\_\_\_\_ cetățean român, CNP \_\_\_\_\_ domiciliat în  
Municipiul București, str. \_\_\_\_\_ bloc \_\_\_\_\_ scara \_\_\_\_\_ etaj \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ sector \_\_\_\_\_  
identificat cu Carte de identitate seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ eliberat de \_\_\_\_\_ la  
data de 14.05.2014, **în calitate de asociat unic și administrator al Societății**  
\_\_\_\_\_ S.R.L. cu sediul social în Municipiul București, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ bloc \_\_\_\_\_ scara \_\_\_\_\_ etaj \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ sector \_\_\_\_\_ înmatriculată la Oficiul Registrului  
Comerțului de pe lângă Tribunalul Bucuresti sub nr. \_\_\_\_\_ Identificator  
Unic la Nivel European (EUID) \_\_\_\_\_ având Cod Unic de  
Înregistrare \_\_\_\_\_ persoană înregistrată în scopuri TVA cu codul \_\_\_\_\_  
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 înscris și a semnat  
unicul exemplar, și o anexă a acestuia .

În temeiul art. 12 litera b) din Legea nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,  
**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**

S-a perceput onorariul de **450 lei + 85,50 lei TVA**, cu bon fiscal nr. \_\_\_\_\_/2022.  
S-a încasat tarif ANCPPI în sumă de **60 lei**, achitat cu bon fiscal nr. \_\_\_\_\_/2022.

**Notar public,**

L.S.

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

**Notar public,**

IT



151

NOTAR PUBLIK



**Anexă la actul de alipire autentificat sub nr. 4561 din data de 05.12.2022 de  
notar public din cadrul SPN  
, cu sediul în Mun. București**

**PROPRIETAR  
S.R.L.  
prin asociat și administrator**

**S.S.**

**Notar public.**

**L.S.**

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 136690 Bragadiru

Cod verificare  
100132159988



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bragadiru, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	136690	3.099	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>507022 / 06/12/2022</b>		
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE AUT.NR.4561, din 05/12/2022 emis de NP I ;		
B1	Se infiinteaza cf. 136690 a imobilului cu nr. cad. 136690/Bragadiru ca urmare a alipirii urmatoarelor 3 imobile: -- nr.cad.135147\cf.135147; -- nr.cad.135148\cf.135148; -- nr.cad.135149\cf.135149;	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPIRE AUT.NR.1370, din 08/04/2022 emis de NP ;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 135147 a imobilului cu numarul cadastral 135147 / UAT Bragadiru, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 2291 inscris in cartea funciara 113186; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 135147/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 159433 din 08/04/2022;</i>	A1
Act Notarial nr. 5442, din 17/12/2021 emis de NP ;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>SRL, CIF:</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 135147/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 159433 din 08/04/2022; pozitie transcrisa din CF 113186/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 573192 din 20/12/2021;</i>	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPIRE AUT.NR.1370, din 08/04/2022 emis de NP ;		
B5	Se infiinteaza cartea funciara 135148 a imobilului cu numarul cadastral 135148 / UAT Bragadiru, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 2291 inscris in cartea funciara 113186; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 135148/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 159433 din 08/04/2022;</i>	A1
Act Notarial nr. 5442, din 17/12/2021 emis de NP ;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>SRL, CIF:</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 135148/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 159433 din 08/04/2022; pozitie transcrisa din CF 113186/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 573192 din 20/12/2021;</i>	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPIRE AUT.NR.1370, din 08/04/2022 emis de NP ;		
B8	Se infiinteaza cartea funciara 135149 a imobilului cu numarul cadastral 135149 / UAT Bragadiru, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 2291 inscris in cartea funciara 113186; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 135149/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 159433 din 08/04/2022;</i>	A1
Act Notarial nr. 5442, din 17/12/2021 emis de NP ;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>SRL, CIF:</b>	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 135149/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 159433 din 08/04/2022; pozitie transcrisa din CF 113186/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 573192 din 20/12/2021;</i>	
<b>C. Partea III. SARCINI .</b>	
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

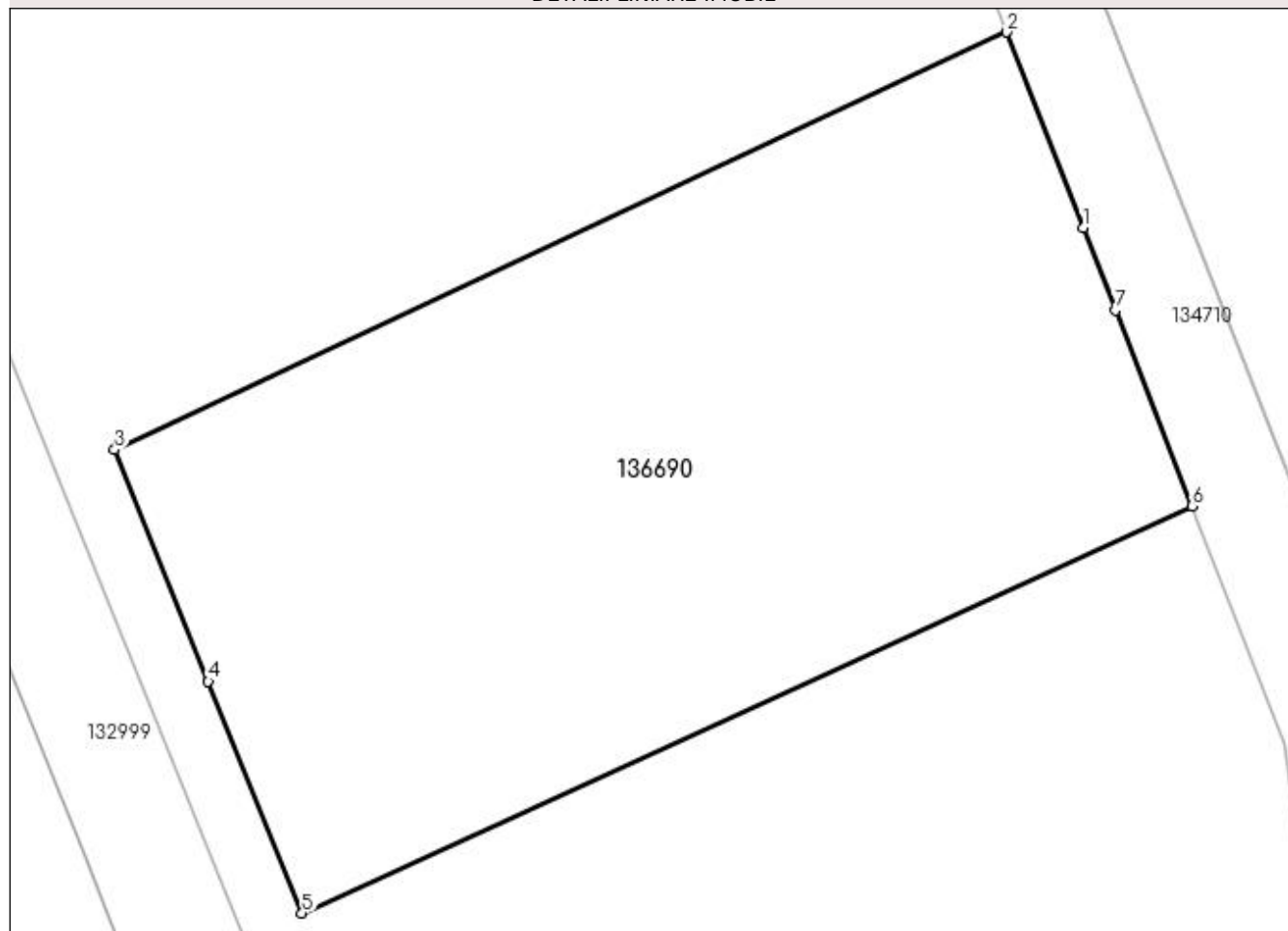
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
136690	3.099	

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	3.099	14	76/5	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	16.645
2	3	77.999
3	4	19.786
4	5	19.784
5	6	77.503
6	7	16.639

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	6.996

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

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

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

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

**Data și ora generării,**

20/04/2023, 12:12

Cod verificare



100121904594

### EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **136690**, UAT Bragadiru / ILFOV, Loc. Bragadiru

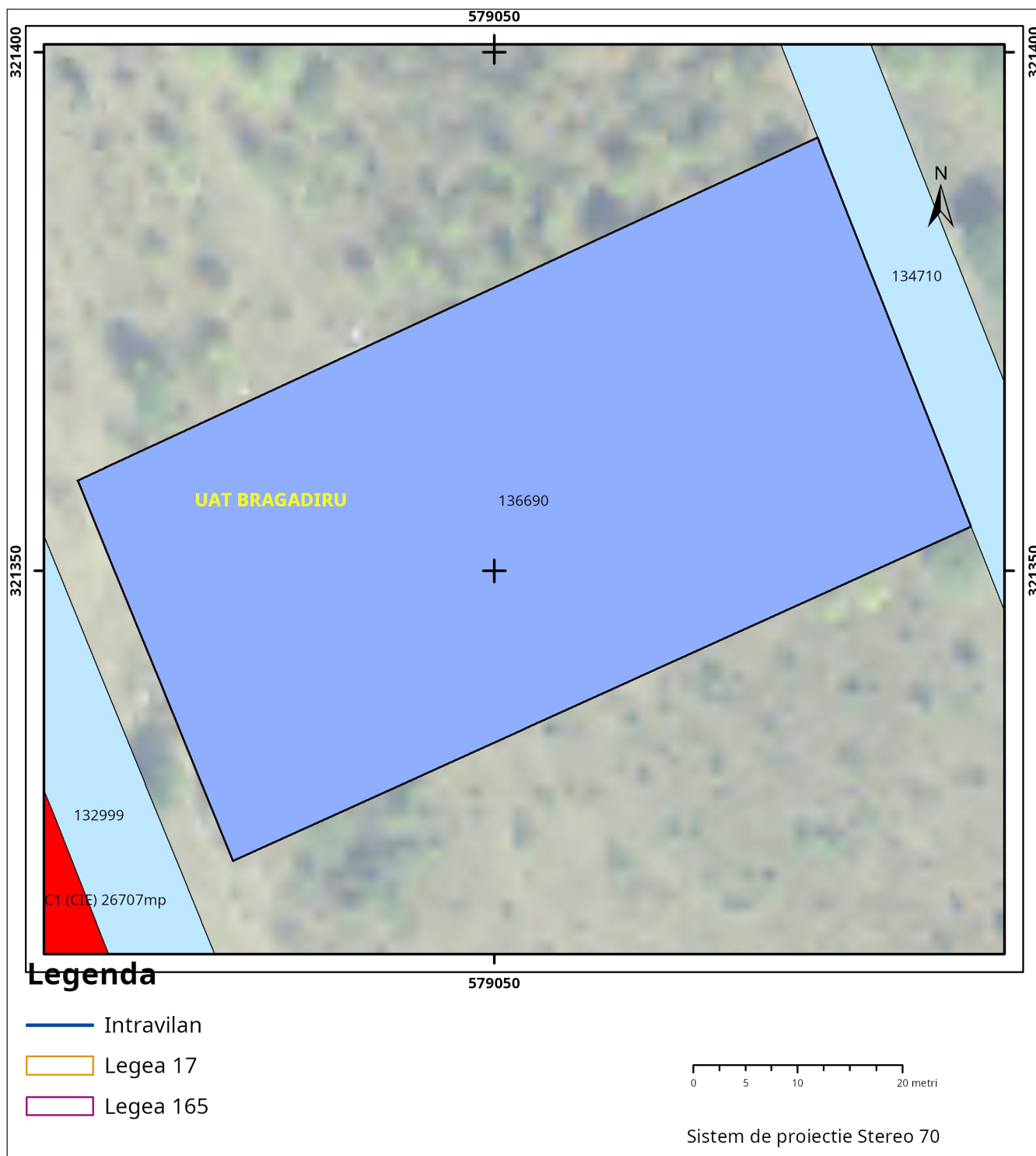
Nr.cerere	519932
Ziua	13
Luna	12
Anul	2022

Teren: 3.099 mp

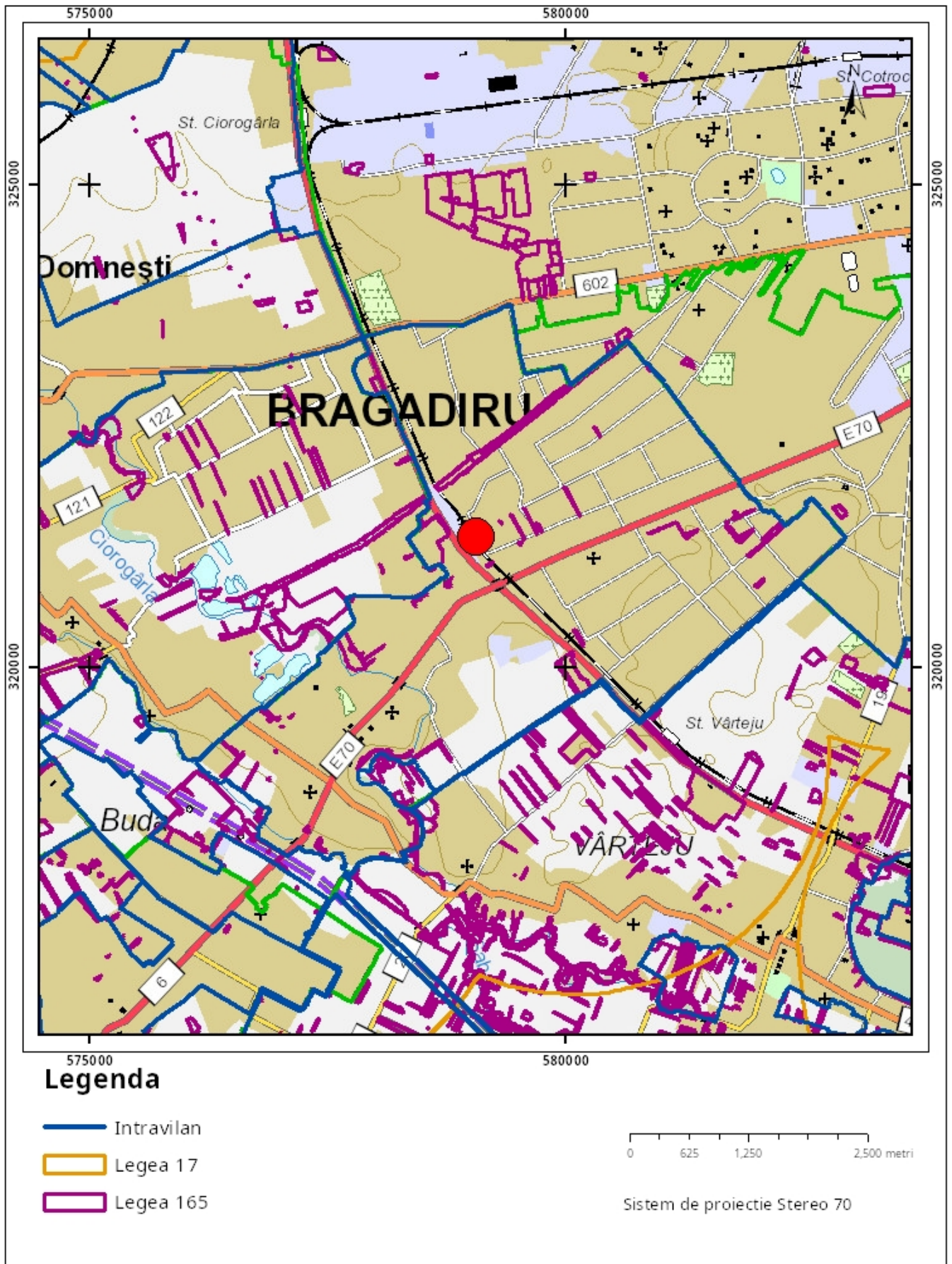
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 3099mp

Plan detaliu



# Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 24-11-2022  
Data și ora generării: 13-12-2022 14:28



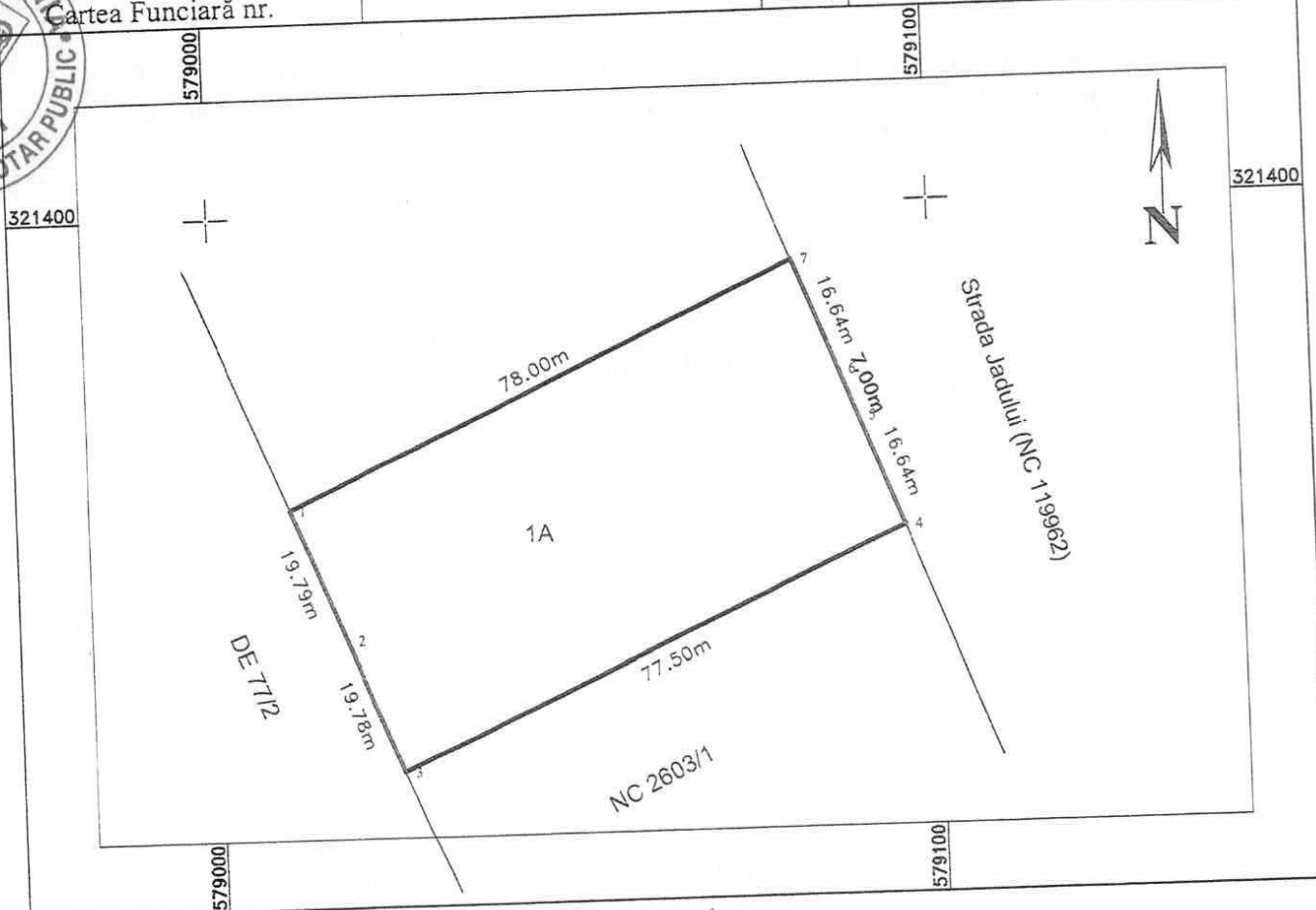
# Plan de amplasament și delimitare al imobilului

Comasare

Scara 1: 1000

ANEXA NR. 1.35 la regulament

Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
136690	3099 mp	Tarla 14, Parcela 76/5, Oras Bragadiru, Judet Ilfov
Cartea Funciară nr.	UAT	Bragadiru



### A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
1	A	3099	Teren neîmprejmuit
Total		3099	

### B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafață construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	

Suprafața măsurată a imobilului = 3099 mp  
Suprafața din act = 3099 mp

Executant: ing.  
Certificat de autorizare Categoria B  
Seria .....

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

Digitally signed by

Tel.

Date: 2022.11.20  
10:38:12 +02'00'

Inspector:

Digitally signed by

Date: 2022.11.24

Confirmarea integrității și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafa

Data

Ștampila BCPI

---

---

## **PROIECT U94 / 2023**

### **1. Date generale:**

**1.Denumire proiect: PUZ - IMOBIL P+3E /LOCUINTE COLECTIVE, BRANSARE LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE  
Tarla 14 Parcela 76/5, Str. JADULUI NR.3, NC 136690,  
Oras BRAGADIRU, Jud. ILFOV**

**2.Initiatorul investitiei: SC SRL**

**3.Beneficiarul investitiei: CONSILIUL LOCAL ORAS BRAGADIRU**

**4.Elaboratul studiului de urbanism: SC S.R.L.**

Datele metrice luate în considerare sunt cele preluate din documentațiile topometrice (Stereo 70).

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII DIN ZONA:**

#### **2.1. Încadrare în teritoriu și localitate :**

a) Așezare - Orasul Bragadiru este situat în Vestul regiunii București - Ilfov, la ieșirea către Alexandria, la 8 km de București. Orasul aparține administrativ județului Ilfov, și este situat pe drumul național DN6, București Alexandria.

b) Vecinătăți Orasul se învecinează:

- La vest - Comuna Clinceni
- La est - Municipiul București
- La nord - Comuna Domnești și Municipiul București
- La sud - Orasul Magurele și Comuna Cornetu

c) Orasul Bragadiru cuprinde în prezent în teritoriul sau administrativ localitatea Orasul Bragadiru - reședința și localitățile aparținătoare.

d) În privința rețelei feroviare naționale teritoriul administrativ este traversat de cai ferate naționale.

e) Reteaua majoră de circulație a comunei este formată din drumuri naționale și județene. Acestea asigură legătura cu alte localități, respectiv cu rețeaua de drumuri naționale. Relația în teritoriul administrativ este asigurată prin rețeaua de drumuri principale și secundare (străzi și drumuri de exploatare). Legătura cu București care este la o distanță de 8 km se face prin intermediul DN6. Soseaua București-Alexandria. În același timp, DN6 (Centura Mun. București) asigură legătura cu celelalte localități dispuse perimetral Capitalei în județul Ilfov.

f) Profilul economic al orasului Bragadiru este de tip agro-industrial. Principalele activități care constituie economia acestui oras de câmpie sunt industria extractivă, la care se adaugă transporturile, depozitarea și serviciile. Putin dezvoltate sunt construcțiile, comerțul, activitățile turistice și cele meșteșugărești. În teritoriul administrativ al orasului Bragadiru activitățile agricole sunt reprezentate de cultura mare, legumicultura și zootehnia. Activitățile atractive a titeiului și se adaugă serviciile asociate extractivelor petrolului și gazelor naturale. Teritoriul afectat de activitatea economică

---

extractiva constituie zona industrială a localității. Alte ramuri industriale dezvoltate pe baza resurselor locale sunt industria alimentară, construcții metalice, etc.

g) La Recensământul Populației și Locuitorilor din 20 octombrie 2011, populația orașului Bragadiru număra 14.4103 locuitori, reprezentând 9% din populația urbană a județului Ilfov. Comparativ cu numărul populației înregistrat în anul 2002, creșterea demografică a fost cu 76,5% în anul 2011, respectiv o creștere cu 6.425 locuitori. Orașul Bragadiru se număra printre localitățile cele mai dens populate din județul Ilfov, alături de orașele Voluntari, Chitila, Chiajna, și Dobroiești. Populația orașului Bragadiru a cunoscut o tendință continuă de creștere demografică, cu un ritm mai rapid în ultimii 5 ani. Această creștere accentuată se datorează tendințelor de suburbanizare, de stabilire a locuitorilor din mediul urban aglomerat într-un mediu natural, de schimbare a modului de locuire de la cel colectiv la cel individual. Distanțele reduse față de București și mobilitatea ridicată au facilitat stabilirea și navetismul spre locul de muncă.

## **2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

**2.2.1. Relieful** - elemente ale cadrului natural Orașul Bragadiru s-a dezvoltat pe unitatea geomorfologică cunoscută sub denumirea de Câmpia Romană, cu altitudini cuprinse între 75 m și 85 m față de nivelul mării. Orașul are următoarele coordonate geografice: 44° 21' latitudine nordică și 25° 58' longitudine estică. Câmpia Bucureștilui se extinde între văile Sabar și Pasărea (pe direcția vest - est) iar de la nord la sud, între Câmpia Titu (de subsidență) și o linie convențională ce trece peste sudul Bucureștilui, ce o desparte de Câmpul Călnăului, aproximativ pe la sud de Clinceni și Pițigaia. Altitudinile coboară lent de la 115-110 m la 65-75 m (pe câmp). Această unitate a fost clădită de Argeș și Dâmbovița iar în zona supusă analizei se caracterizează prin pante mici dar și prin apariția teraselor. Câmpia Ciorogârlei sau Câmpul Berceni - Ciorogârlea este o subdiviziune a Câmpiei Bucureștilui și este situată între Dâmbovița și malul Sabarului și încadrează foarte bine comuna Clinceni. Lunca Argeș-Sabar se desfășoară la altitudine de 60 - 80 m și pe o lățime generală de 5 - 8 km și 1.5 - 2 km în perimetrul cercetat. Zona de luncă ocupă suprafața situată pe malul stâng al râului Argeș, pe care este partea vestică a comunei fiind o suprafață aproximativ plană. În cea mai mare parte, lunca este destinată agriculturii .

**2.2.2. Geologia zonei:** Din punct de vedere geologic întreaga Câmpie a Bucureștilui cunoaște mai multe faze de dezvoltare: - depunerea Formațiunii de Căndești reprezentată prin nisipuri cu pietriș și intercalații argiloase, - dezvoltarea unui nou început de subsidență și depunerea Stratelor de Frățești, fluviolacustre - dezvoltarea unei faze lacustre de reactivare puternică a subsidenței când s-a depus complexul marnos, - dezvoltarea fazei fluviatile, uneori mlăștinoase, care a început pe alocuri cu erodarea marnelor și a continuat cu depunerea Nisipurilor de Mostiștea cu intercalații subțiri argiloase. Câmpia Ciorogârlei, din cadrul căreia face parte și o parte din teritoriul comunei Clinceni, din punct de vedere geologic, a fost împărțită în două subzone: subzona interfluviului Ciorogârlea - Sabar și subzona terasei a treia a râului Argeș, de la pârâul Ciorogârlea la centura București. Astfel, în zona aparținătoare de Câmpul Berceni - Ciorogârlea la alcătuirea structurii terenului natural iau parte depozite de vârstă cuaternară (Pleistocenul superior), de natură argiloasă-prăfoasă, cu concrețiuni calcaroase, având grosimi de 8 -10 m de la centura București până la valea Ciorogârlea și de 2 - 4 m în zona de interfluviu Ciorogârlea - Sabar. Aceste depozite stau peste depozite aluvionare alcătuite din nisipuri și pietrișuri din alcătuirea formațiunii cunoscute sub denumirea de Complexul Pietrișurilor de

---

Colentina. Zona ce aparține de Lunca Argeș-Sabar, prezintă în alcătuirea structurii terenului natural depozite de vârstă cuaternară (Holocen superior), de natură argiloasă-prăfoasă, cu concrețiuni calcaroase, având grosimi de 8 -10 m, ce stau peste depozite alcătuite din nisipuri și pietrișuri. Aceste depozite stau peste depozite aluvionare alcătuite din nisipuri și pietrișuri din alcătuirea șesurilor aluviale de vârstă Holocen.

**2.2.3. Condiții hidrologice:** Orasul Bragadiru apartine bazinului hidrografic al raurilor Dambovită și Colentina. Principalele cursuri de apă, cu debit permanent, sunt Sabar și afluentul său stâng, Ciorogarla, ce traversează orașul dinspre nord-vest către sud-est și sunt însoțite de lunci cu lățimi variabile, între 4-7 km. Ciorogarla intră în oraș la cota 85,0 m față de nivelul Mării Negre și iese la cota 81,0 m față de nivelul Mării Negre, în timp ce Sabar intră în oraș la cota 81,5 m și iese la cota 74,5 m față de nivelul Mării Negre. În prezent există un proiect de regularizare a malurilor inițiat de A.N.A.R.- Direcția Apelor Argeș Vede. Amplasamentul lucrărilor hidrotehnice este pe teritoriul administrativ al localităților Draganeasca, Trestieni, Joita - Județul Giurgiu și Ciorogarla, Darvari, Domnești, Olteni și Bragadiru, Virteju, Magurele - Județul Ilfov. Lucrările de amenajare a văii Ciorogarla se impun pentru evitarea pagubelor produse datorită viiturilor pe teritoriul localităților riverane, pe tronșonul N.H. Brezoaiele până la 1 km de podul spre București din localitatea Magurele. Raul se află într-un proces de modelare geomorfologică susținută de regimul precipitațiilor cu valori ridicate înregistrate în ultimii ani. Caracteristic râului este o albie majoră (Lunca) dezvoltată pe lățimi de 1 km, uneori comună cu lunca Râului Sabar. Creșterile de nivel, la viituri sunt deversate și în timpul ploilor de durată, provoacă inundații, iar retragerea apelor este frecvent urmată de divagarea albiei și activarea eroziunilor. În localitatea Bragadiru este prezent fenomenul erozional, pe o lungime extinsă a malurilor.

## **2.3. CIRCULAȚIA**

### **2.3.1. Legături în teritoriu:**

Transporturile în cadrul orașului Bragadiru sunt asigurate prin intermediul căilor rutiere și feroviare. **Principala arteră de circulație rutieră este drumul național DN6 - soseaua București-Alexandria, care străbate orașul de la Est la Vest**, asigurând legătura cu zona de vest a țării pe traseul Alexandria - Craiova - Timișoara. Acest drum se înscrie pe străzi din Municipiul București (Rahova, Alexandria) și are caracter de Drum European (E70), ceea ce impune o serie de condiții în raport cu localitatea. Prin intermediul Soselei Alexandriei se desfășoară circulațiile de interes local, dar și între localități, ceea ce duce la aglomerarea acestora. Soseaua Alexandriei are câte două benzi pe sens. În zona centrală a orașului s-au executat lucrări de modernizare a drumului național prin realizarea de rigole și modernizarea trotuarelor. O problemă importantă o reprezintă absența drumurilor colectoare de-a lungul DN 6A, ceea ce conduce la un număr foarte mare de penetrări ce provin din traficul local. Zona de Est a orașului este străbătută de soseaua de Centură a municipiului București (DNCB), care a fost modernizată și lărgită, având două benzi, pe traseul fostului DJ 1 OOA. În zona de Vest este propus traseul Autostrăzii de Centură II a Mun. București, între trupul principal de intravilan și trupul Buda. Zona centrală a orașului este traversată de OJ 401A - Soseaua Clinceni, de la Nord-Vest la Sud-Est, asigurând legătura cu comuna Clinceni și orașul Magurele. Acesta are o bandă pe sens, dar necesită lucrări de modernizare, lipsind trotuarele amenajate, rigolele și plantațiile de protecție. Aceste amenajări sunt necesare, cu atât mai mult cu cât drumul județean traversează

---

zone predominant de locuire. Restul teritoriului intravilan este deservit de strazi de categoria a III-a si IV-a, un procent mare din acestea fiind neasfaltate. necesitand lucrari de modernizare. Prin documentatiile de urbanism aprobate dupa 2005 au fost propuse strazi, care deservesc ansamblurile propuse (majoritatea de locuinte).

Disfunctia apare la nivel teritorial, deoarece aceste drumuri au aparut spontan, fara sa existe sau sa respecte o strategie de circulatie realizata anterior. Astfel au aparut numeroase intersecii la distante mici, rezultand o trama stradala incoerenta. In aceeasi masura, la nivelul teritoriului administrativ al oraşului Bragadiru se remarca si foarte multe zone care nu sunt deservite de o retea de drumuri. Circulatia pietonala si circulatia bicicletelor nu este amenajata corespunzator, aceasta desfaşurandu-se pe suprafata carosabila. In extravilan, terenurile agricole sunt accesate prin drumurile de exploatare.

#### **Orasul este strabatut de la nord la sud de calea ferata de Centura, 301 Eb Jilava-Chiajna.**

Linia de cale ferata 301 Eb Jilava-Chiajna prezinta urmatoarele pozitii kilometrice: - in km 59+820,33 intersecteaza limita administrativa si a intravilanului existent, in Sud-estul orasului Bragadiru; - Tntre km 59+820,33 si km 60+662, 70 se afla statia CF Varteju de pe teritoriul orasului Bragadiru; - in km 60+899,91 se intersecteaza cu calea ferata industrială a fabricii Fulgerul, in prezent dezafectata; - in km 61+849,23 calea ferata este supratraversata de drumul national DN6; - in km 64+818,35 calea ferata prezinta o trecere la nivel cu strada Prelungirea Ghencea si totodata se intersecteaza cu limita administrativa si cea a intravilanului existent. Transportul in comun este asigurat prin intermediul autobuzelor. In urma infiintarii sistemului prestarilor de servicii si al transportului de calatori, functioneaza doua linii de transport calatori. Exista linii R.A.T.B. cu frecventa de o data la 30 min/1 ora. O calatorie 1ntre Bragadiru si Bucuresti (intrarea Tn Bucuresti). distanta de 5-10 km dureaza ½ ora si costa 1,5 lei. In prezent functioneaza si o linie de maxi-taxi ce are traseul de-a lungul DN6 A si vecinatati, asigurandu-se transportul populatiei in conditii optime la locurile de munca - unitati de invatamant, sanitare, cat si catre Bucuresti.

#### **2.4. INTRAVILAN EXISTENT:**

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. 74/27.10.2005, suprafata totala a teritoriului intravilan al oraşului Bragadiru este de 1.866,30 ha. Din masuratorile realizate in format electronic, dupa georeferenrierea tuturor informatiilor, suprafata intravilanului este, de fapt, de 1.885,75 ha.

#### **2.5. ZONE FUNCŢIONALE CONFORM PUG:**

**LOCUIREA.** Localitatea s-a dezvoltat mult in ultimii ani, au fost aprobate numeroase documentatii de urbanism ce au avut ca scop dezvoltarea ansamblurilor rezidentiale. In rest, locuirea de tip traditional se regaseste in zona centrala si de-a lungul drumului national si a celor judetene. Locuintele colective de tip functionalist se regasesc in zona centrala, cu regim de inaltime de 7 P+4. In restul teritoriului, prin documentatii de urbanism aprobate ulterior P.U.G. 2005, au fost realizate diverse ansambluri de locuinte colective sau individuale. Codurile de culori folosite si volumetriile care nu respecta niciun principiu estetic au dus la o imagine urbana neunitara, neomogena. Orasul dispune de un numar mic de unitati de cazare turistica. Pe teritoriul oraşului exista un singur hotel cu 30 de locuri de cazare.

**CAI DE COMUNICATIE.** Avand in vedere proximitatea fata de capitala, au fost propuse (si spatiale realizate) proiecte majore pentru infrastructura rutiera.

---

**SPATII VERZI SI SPORT.** Din punct de vedere al spatiilor verzi, prin P.U.G. 2005 au fost propuse 144,2 ha, din acestea existand 1n prezent, doar 59 ha (ca spafii verzi publice). De mentionat este faptul ca o parte din cele 144,2 ha propuse prin P.U.G. 2005, le reprezinta spafiile verzi propuse pe terenurile private, ca perdele de protectie ale unitafilor industriale sau echipamentelor edilitare. Cel mai important spatiu verde al orasului 11 reprezinta parcul din zona centrala, 1n suprafata de 20,56 ha. Acesta reprezinta singurul spatiu amenajat de petrecere a timpului liber a locuitorilor din cadrul orasului. Ca disfunctionalitate, exista zone mari, fara spatii verzi, cum ar fi tot teritoriul intravilan la Est de calea ferata.

**ACTIVITATI ECONOMICE.** In cadrul localitatii nu se regasesc unitati economice izolate. Atat cele existente, cat \$i cele dezafectate se afla 1n intravilanul constituit al localitatii. Pe terenurile fostelor C.A.P.-uri 1"si desfasoara activitatea, in prezent, o serie de firme si mici 1ntrepinderi private. Fosta unitate "Fulgeru" este dezafectata, urmand ca 1n locul ei sa a para o investitie privata. Unitatile economice care functioneaza 1n cadrul oraşului sunt S.C. Exalco S.R.L., Fabrica de Oxigen, precum si numeroase depozite si alte sedii de firme. De asemenea, ramura extractiva de petrol 1nca funcţioneaza. Pe teritoriul orasului exista numeroase sonde de extractie.

**GOSPODARIE COMUNALA.** Prin P.U.G. 2005 a fost propusa o statie de epurare, care 1n prezent nu functioneaza. Pe acest amplasament se va realiza o noua statie de epurare, care este 1n curs de proiectare. Gospodaria de apa din zona centrala funcţioneaza si 1n prezent. In orasul Bragadiru exista doua cimitire, unul 1n zona centrala si unul in Estul orasului.

**DESTINATII SPECIALE.** Pe teritoriul orasului exista patru unitati cu destinatie speciala, respectiv doua unitati militare, fortul XVI si o sectie de politie.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

In prezent, doar o parte din oraş beneficiaza de retele cu apa \$i canalizare. Pentru restul zonelor este 1n curs de implementare un proiect realizat de S.C. Apa Canal Ilfov S.A., care cuprinde \$i noua statie de epurare. Teritoriul administrativ este traversat de retele de 1nalta \$i foarte 1nalta tensiune, de o magistrala de gaze, precum \$i de o conducta de titei.

### **2.6.1. DISFUNCTIIONALITĂŢI**

**2.6.1.1. Gospodărirea complexă a apelor:** Teritoriul extins al zonei studiate a cunoscut trecerea de la agricultura intensiva ante 2000 la transformarea in zona de mica productie si depozitare, servicii si comert in legatura cu vecinatatea Bucurestiului utilizand intens accesibilitatea data de soseaua de centura si axele de intrare iesire. Astfel teritoriul extins nu contine o retea integrata de gospodarie a apelor (alimentare, canalizare si epurare) toate unitatile economico sociale sunt asigurate local in incinta cu puturi forate si bazine vidanjabile de canalizare.

**2.6.1.2. Alimentarea cu apă potabilă:** Lipsa instalaţiilor centralizate de alimentare cu apă în zona studiata - o parte din puţurile existente sunt fie înnisipate, fie nu au echipamentul de pompare necesar; - în gospodăriile de apă existente staţia de clorinare nu funcţionează; - instalaţiile de incendiu existente (rezervor de apă şi asigurarea presiunii necesare) nu sunt în stare de funcţionare.

**2.6.1.3. Canalizarea şi epurarea apelor uzate:** În zona studiata lipsesc reţelele de canalizare pentru preluarea apelor uzate menajere din localităţi. Reţelele de canalizare existente în teritoriul extins sunt insuficiente şi nesistematizate, ele funcţionând doar în zona centrală a localităţilor. Staţia de epurare este sub capacitatea necesară şi este dotată cu utilaje depăşite, ceea ce determină

---

poluarea atât a apelor de suprafață, a pânzei de apă freatică cât și a întregului mediu înconjurător, creând condiții de stres și boli hidrice pentru locuitori.

**2.6.1.4. Drumuri și accese :** Profilul existent al soselei de Centura în zona studiată are în prezent 1 fir de circulație pe sens ceea ce duce la aglomerări și încetiniri până la coloane de kilometri ale autovehiculelor în majoritatea orelor de trafic, de aceea conform PUG și a PATJ –ului Ilfov sunt propuse lucrări de supralargire la 2 benzi pe sens pentru soseaua de centura a Bucureștiului, precum și un pod în zona Domnești.

### **2.7. CONCLUZII:**

Conform PUG, amplasamentul este situat în intravilanul jud. Ilfov, orașul Bragadiru, este preponderent populat cu depozitare, industrie mică nepoluantă, servicii și comerț constituinduse o zonă mixtă de unități complexe de interes public și zonă de unități industriale cu impact redus asupra mediului. Zona este intens tranzitată de autovehicule prin soseaua de centura a Bucureștiului. Populația localității în majoritate deservește necesarul de populație activă a capitalei iar prin orientarea acesteia către unitățile economice din localitate ar reduce navetismul și implicit traficul său.

## **3. SCOPUL DOCUMENTAȚIEI ȘI BAZA DE DATE**

**3.1** Documentația are ca scop modificarea reglementărilor actuale ale terenului: mărirea Regimului de înălțime pentru funcțiune de locuințe colective.

-Prezentul studiu este întocmit pentru faza PUZ și analizează terenul situat în intravilanul Orașului Bragadiru, în suprafața de 3099mp, nr. Cad. 136690.

**-Terenul se afla în zona M1 – Subzona serviciilor și comerțului.**

**3.2.** Planul Urbanistic de Zonă analizează suprafața de **3099,00 mp**, teren pentru care a fost inițiată elaborarea documentației de față, suprafața situată **în intravilanul Orașului Bragadiru, Str. JADULUI NR.3, NC 136690.**

Pe acest teren, situat în intravilanul localității stabilit prin PUG-ul aprobat de Consiliul Local Bragadiru, se studiază și se stabilesc reglementări pentru cadrul general al zonei și pentru dezvoltarea investițiilor propuse de inițiatori.

Este o zonă în curs de formare, prezentând mare interes pentru potențialii investitori datorită poziției față de localitate, dovadă fiind și alte documentații urbanistice similare elaborate și aprobate în zonă.

Terenul este liber de construcții și vegetație, și neamenajat, fiind înscris în categoria de folosință arabil intravilan. *Inițiatorii doresc reglementarea terenului pentru a putea construi o **Clădire de locuințe colective P+3E, anexe, funcțiuni complementare locuirii și utilități**, Documentația servește la stabilirea regullor de ocupare a terenului, de amplasare a construcției și amenajările aferente acesteia.*

*Prin documentația PUZ se au în vedere toate elementele caracteristice investiției, dotările și utilitățile necesare funcționării normale, în concordanță cu prevederile normativelor actuale.*

În prezent zona este în continuă construcție, și este de interes datorită amplasării față de actualul perimetru constructibil al localității, cât și faptului că este liber de vegetație arboricolă, de construcții și nu are încărcare arheologică.

Circulația nu este suficient de bine rezolvată, existând doar rețeaua de drumuri de exploatare nemodernizată.

---

**3.3.** Baza de date pentru elaborarea P.U.Z.-ului este constituită din:

- documentațiile topometrice (sistem stereo 70);
- trapezele scara 1:5000 elaborate de I.G.F.C.O.T.;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Orasului Bragadiru
- Legislația și normele în vigoare din domeniul construcțiilor și urbanismului;
- **Certificatul de Urbanism nr. 1707 din 20.12.2022** eliberat de Primăria Orașului Bragadiru.

## **4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

### **4.1 RELAȚII ÎN TERITORIU**

Planul urbanistic zonal analizează o suprafață de **3099,00MP**. Terenul este situat adiacent de zona de protecție a liniei electrice aeriene de medie tensiune existente (20kV) aflată în administrarea lui E-Distributie Muntenia SA. Zona de protecție va fi stabilită de detinatorii de utilități.

Forma este dreptunghiulară, alungită, cu orientare pe axa est-vest.

În cadrul perimetrului luat în studiu nu există vegetație forestieră și terenul este liber de orice construcție.

Accesul carosabil este asigurat prin Strada JADULUI, cu acces din Sos. Alexandriei – DN 6.

### **4.2 CONDIȚII NATURALE**

Terenul luat în studiu este aproximativ plat, cu o ușoară diferență de nivel între extreme. A fost în exploatare agricolă și este liber de vegetație pomicolă. Terenurile învecinate sunt construite – locuințe individuale, colective și zona cu construcții cu funcțiuni de comerț / servicii.

### **4.3 SITUAȚIA JURIDICĂ ȘI FOLOSINȚA TERENURILOR**

Terenul este situat în intravilanul orașului Bragadiru conform PUG reactualizat cu documentația proiect nr. U73/2012 aprobat cu HCL nr. 98 din 15.10.2015.

Terenul în suprafața de 3099mp cu NC 136690 este proprietatea lui SC SRL conform act de alipire nr. 4561/05.12.2022 autentificat la SPN București, S6.

Terenul este situat adiacent de zona de protecție a liniei electrice aeriene de medie tensiune existente (20kV) aflată în administrarea lui E-Distributie Muntenia SA. Zona de protecție va fi stabilită de detinatorii de utilități.

*Imobilul un figurează în Lista Monumentelor istorice aprobată prin Ordinul Ministerului Culturii nr. 2828/2015.*

Vecinatati:

- În partea de Nord – proprietate particulară
- În partea de Vest – este marginit de Strada DE 77/2
- În partea de Sud - proprietate particulară NC 2603/1
- În partea de Est - este marginit de Strada JADULUI

Amplasamentul prezentat este situat într-o zonă cu dotări tehnico-edilitare, rețele de distribuție a apei, canalizare și alimentare cu energie electrică.

---

---

## 5. PROPUNERE:

**5.1. Tema de proiectare** a fost întocmită de comun acord între beneficiar și proiectant, ce a stat la baza eliberării Certificatului de urbanism **nr. 1707 din 20.12.2022** eliberat de Primăria Orașului Bragadiru.

Se dorește construirea unei clădiri cu locuințe colective, comerț și servicii complementare – P+3E, amenajare incintă, instalații aferente pe întreaga suprafață de 3099mp

### 5.2 Categoriile de intervenții urbanistice:

- construcții și amenajări aferente funcțiunii specifice
- amenajări spații verzi în interiorul incintei
- construcția și amenajarea căilor de acces (alei pietonale și parcare în cadrul incintei)

### 5.3 Pentru incintă se recomandă:

- păstrarea limitelor existente:
  - la Nord terenul o deschidere de 78,00 m și se învecinează cu proprietăți private
  - la Sud terenul are o deschidere de 77,50m și se învecinează cu proprietăți private
  - la Est terenul are o deschidere de 40,28m și se învecinează cu STRADA JADULUI
  - la Vest terenul are o deschidere de 39,57m și se învecinează cu DE 77/2 / rețeaua feroviară
- staționarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice;
- păstrarea distanțelor de siguranță și retragerile impuse de infrastructura majoră conform planșelor
- folosirea unor materiale de construcție durabile, cu finisaje moderne;
- plantarea ornamentală a incintei imobilului;
- asigurarea accesului în incinta imobilului se face controlat cu acces barieră

Întocmit,

Urb.

---

---

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

**1. DISPOZITII GENERALE:**

**1. Rolul RLU**

1.1. Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Reprezinta sistemul de norme tehnice, juridice si economice care sta la baza elaborarii planurilor de urbanism, precum si a regulamentelor locale de urbanism.

1.2. Regulamentul local de urbanism cuprinde si detaliaza prevederile referitoare la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului CUT, procentul de ocupare a terenului POT, retrageri fata de aliniament, limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

1.3. Presentul regulament este un regulament cadru avand un caracter director. Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu exceptia derogărilor și situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT. Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1.4. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații: • condiții dificile de fundare; • obiective cu destinații semnificative

1.5. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele: • modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu - PUD; • modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ.

1.6. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.7. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări.

1.8. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de următorii parametri:

- a) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- b) configurația parcelarului și a construcțiilor pe lot, POT, CUT.
- c) Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

**2. Baza legala a elaborarii**

- Planurile topografice ale zonei;
- Elementele de recunoastere ale zonei;
- P.U.G. Municipiul Buzau – aprobat cu H.C.L. nr.239/2009

- 
- "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL
  - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000
  - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
  - Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si - unele masuri pentru realizarea locuintelor;
  - Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;
  - Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
  - Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998);
  - Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);
  - Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996);
  - Legea privind calitatea în constructii (nr. 10/1995); - Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995, republicata);
  - Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea - O.G. nr. 43/1997);
  - Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia - (nr. 213/1998);
  - Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului – National;
  - H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
  - H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
  - Codul Civil;
  - Ordinul ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
  - Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.

### **3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se aplica teritoriului aflat in **Tarla 14 Parcela 76/5, Str. JADULUI NR.3, NC 136690**, BRAGADIRU JUD ILFOV in suprafata de 3099 mp.

Principalele repere in zona sunt Complexul PERPETUUM Residence 4, Depozit Sameday Bagadiru, Altexpress, etc.

Amplasamentul are urmatoarele vecinatati:

- La vest - Comuna Clinceni
- La est - Municipiul Bucuresti
- La nord - Comuna Domnesti si Municipiul Bucuresti
- La sud - Orasul Magurele si Comuna Cornetu

#### **3.1. Corelari cu alte documetatii de urbanism**

a. Prezentul Regulament preia acele prevederi din regulementele anterioare ale caror efecte sunt imprimate in configuratia cadrului construit actual al comunei Bragadiru si care isi pastreaza si in prezent valabilitatea prin comparatie cu: Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul Bragadiru – aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015 Prezentul Regulament Local de Urbanism tine cont de prevederile din regulementele P.U.G. Municipiul Bragadiru – aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015 conform legii nr. 350/2001.

---

---

### 3.2. Incadrare UTR

În analiza perimetrului studiat s-a avut în vedere corelarea reglementărilor propuse - privind regimul juridic, economic și tehnic, cu reglementările din P.U.G.-ul aprobat, cu reglementările din alte documentații urbanistice aprobate în zonă și cu normele în vigoare din domeniul urbanismului și construcțiilor.

Prin P.U.Z. se stabilesc funcționalitatea de locuire, aliniamentul, alinierea, perimetrele construibile și profilul transversal al căilor de acces și al străzilor adiacente, parametri tehnici ai utilizării terenului.

Tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiarii prevede următoarele obiective:

• Stabilirea reglementărilor pentru realizarea / construirea unei clădiri cu locuințe colective, comert și servicii complementare – P+3E, amenajare incinta, instalații aferente pe intraga suprafața de 3099mp

- Realizarea amenajărilor exterioare, inclusiv parcaje și spații verzi;
- Rețele pentru utilități.

Autorizarea lucrărilor de construire în perimetrul studiat se va face de către Primăria Orasului Bragadiru , cu avizul C.J. Ilfov, în condițiile legii, cu respectarea reglementărilor instituite prin prezentul P.U.Z.

**Zonificarea funcțională** prevede posibilitatea amplasării de locuințe colective, comert și servicii și utilități , conform plansei de mobilare .

### 3.3. Funcțiunea zonei:

**M- ZONA MIXTA** - conține servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, alimentație publică, spații de cazare, spații de recreere), mici ateliere de producție nepoluantă, depozitare cu impact redus asupra mediului și locuințe.

Zona mixtă include și funcțiunile cu caracter de centralitate și reprezentativitate la nivelul orașului. Aceasta se caracterizează prin funcțiuni de interes general și public, ce permit desfășurarea activităților economice, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale. De asemenea, zona mixtă concentrează mai puternic activitățile economice și cele de agrement.

### **Terenul studiat este incadrat în zona de referință M1 – SUBZONA MIXTA**

**M1 – SUBZONA MIXTA** PENTRU LOCUIRE, COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PÂNĂ LA P+2E+M;

Subzona se află în principal de-a lungul Drumului Național Șoseaua de Centură a Municipiului București, într-o unitate aproape continuă pe întreg teritoriul traversat de acesta, și de-o parte și de cealaltă a Drumului Național DN6 (după intersecția cu DNCB), relativ dispersat în teritoriu, funcție atât de zonele constituite și relațiile dintre ele, susținute și de traseul Drumului Județean 401A.

#### **Utilizări admise:**

- Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere;
- Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Spații sociale și medicale;

- 
- 
- Comerț cu amănuntul;
  - Unități de cazare cu mai puțin de 20 locuri;
  - Parcaje la sol sau multietajate;
  - Spații verzi amenajate;
  - Spații libere pietonale;
  - Locuințe cu partiu obișnuit cu regim de înălțime până la P+2E+M;
  - Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere cu regim de înălțime până la P+2E+M;
  - Anexe gospodărești ale locuințelor care nu creează disconfort pentru vecinătăți (garaj, magazine, etc.) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 75 mp/unitate locativă;
  - Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe).

#### **Utilizări admise cu conditionari :**

- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mare de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- Stații de întreținere auto capacitate de maxim 3 mașini;
- Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct;
- Activitățile enumerate mai sus se pot amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:
  - o funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate, producând dezagremente locuitorilor;
  - o funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate;
  - o localuri de alimentație publică, care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mare de 100 metri de servicii și echipamente publice pentru învățământ și sănătate și de lăcașuri de cult.
- 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;
- 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;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară conform cap. 2.1.8 Zone de protecție sanitară;
- 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;
- Se permite amplasarea construcțiilor prevăzute la art. 1 cu condiția respectării zonei de siguranță a poligonului de tragere conform *cap. 2.1.11 Zona de siguranță a poligonului de tragere ( imobil 3273 din administrarea M.Ap.N.)*.
- Amplasarea panourilor publicitare se poate face după cum urmează<sup>1</sup>: numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
  - o pe drumul județean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului și cu suprafață maximă de 24 mp și înălțime maximă de 12 m în afara zonei de protecție a drumului național; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiți de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la intrarea în localitate; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate;
- Pe celelalte străzi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului;
- Amplasarea panourilor se face la un pas de minim 75 m de la amplasamentele deja autorizate

---

---

sau, în lipsa acestora, de la capătul străzii; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate;

- Pentru panourile/firmele amplasate pe pereții clădirilor se admite depășirea suprafeței și înălțimii menționate mai sus.

#### **Utilizări interzise :**

- Depozitare en-gros;
- Activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere;
- Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafață desfășurată peste 600 mp.
- Se interzice amplasarea locuințelor colective sau a locuințelor semi-colective, indiferent de aria construită desfășurată.

#### **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- Se vor respecta condițiile de construibilitate pentru funcțiunea de locuire;
- Pentru țesutul existent (de tip tradițional) se vor respecta următoarele condiționări, *pentru alte funcțiuni decât cele de locuire*:
  - o suprafața minimă a parcelei construibile este de 500 mp;
  - o în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri;
  - o în cazul lotizării terenurilor din țesutul existent se recomandă suprafețe minime de 500 mp, un front la stradă de minim 12,00 m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,00 m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independent.

#### **Amplasarea clădirilor 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;
- În cazul construcțiilor amplasate la Drumurile Județene, retragerea față de aliniament se va face respectând zona de siguranță a acestuia, conform Ordonanței nr. 43/28.08.1997;
- Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente;
- Amplasarea la aliniament nu este permisă în cazul funcțiunilor care necesită mai mult de 3 locuri de parcare pentru clienți;
- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie având o lungime de minim 6 metri, perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi;
- În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5 metri.

#### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 15 metri de la aliniament;
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la

- 
- 
- limita laterală a parcelei, având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/cornișă, dar nu mai puțin de 3,50 metri;
- Amplasarea noii clădiri pe limita parcelei este interzisă în cazul în care aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și cea mixtă, funcțiuni publice, de cult sau gospodărie comunală; în acest caz noua clădire va fi retrasă față de limitele laterale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m;
  - În cazul clădirilor ce aparțin bisericii ortodoxe se va păstra o retragere față de limitele laterale și posterioare ale parcelei de minim 10 m;
  - Față de limitele laterale ale parcelei noua construcție se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/cornișă, dar nu mai puțin, în vederea asigurării accesului vehiculelor de stingere a incendiilor;
  - Clădirile vor fi retrase față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea acestora măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri - excepție fac clădirile publice;
  - Se recomandă în vederea respectării intimității locuințelor orientate spre alte locuințe ce sunt situate la mai puțin de 10 m distanță, ca parapetul ferestrelor să fie situat la minim 1,50 de la pardoseală.

#### **Articolul 7: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 metri, în următoarele cazuri:
  - o dacă ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
  - o dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile de locuit din toate locuințele.

#### **Circulații și accese**

- Parcela este construibilă doar dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct;
- În cazul parcelelor care nu au acces carosabil se va stabili ulterior prin documentații de urbanism de tip P.U.Z.;
- Pot fi realizate pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu;
- Stabilirea numărului admis de accese din drumurile județene ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației;
- În cazul reparcelărilor, dezvoltate în adâncime, accesul carosabil principal se poate soluționa cu fundături după cum urmează:
  - o cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime și un trotuar de minim 1m lățime;
  - o cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Parcelările care necesită circulații carosabile mai lungi de 100 metri se vor soluționa cu drumuri;
- Circulațiile carosabile din interiorul parcelărilor pot fi deschise circulației publice dacă respectă gabaritele drumurilor publice. Aceste circulații pot fi acceptate a fi incluse în domeniul public;
- În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
- Pentru construcția de locuințe este admis și accesul prin servitute, printr-o altă parcelă cu funcțiunea de locuire (lățimea servitutei fiind de minim 4 m);
- Pentru zonele de locuințe înșiruite, este obligatoriu a se asigura un acces carosabil între laturile posterioare ale parcelelor (pentru autovehiculele de stingere a incendiilor), cu o lățime

- 
- 
- de minim 4,00 m;
  - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafață comercială mai mică de 50 mp.);
  - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
    - o alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
    - o platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

### **Staționarea autovehiculelor**

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități trebuie asigurată doar în interiorul parcelelor;
- În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate în interiorul parcelelor, se va efectua o documentație de urbanism în vederea realizării unui parcaj colectiv (în cooperare ori concesionare) a locurilor necesare într-o zonă adiacentă, la o distanță de maxim 250 metri;
- Se prevăd cel puțin un loc de parcare la fiecare 100 mp utili desfășurați și minim 2 locuri de parcare pentru suprafețe mai mari de 100 mp utili desfășurați în interiorul lotului pentru locuințele individuale;
- Pentru locuințele colective se prevede un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100 mp utili, respectiv două pentru cele ce depășesc 100 mp utili;
- 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 50 mp utili se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp utili 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 **construcții de învățământ** vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- Pentru **construcțiile de sănătate** (dispensare, conform utilizărilor admise) se prevede câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 20%;
- În toate cazurile, este obligatorie asigurarea staționării autovehiculelor persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- Pentru **construcții și amenajări de agrement** vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;
- Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului;
- Pentru toate categoriile de **construcții și amenajări sportive** vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportive, în funcție de capacitatea construcției – un loc de parcare la 5-20 locuri;
- Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu handicap sau cu dificultăți de deplasare cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri de parcare<sup>2</sup>.

### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 10 m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;
- Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse. În intersecții se admite un nivel suplimentar;
- În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante peste 45 grade se admite mansardarea;
- Pentru construcțiile de **locuire** înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși

---

---

10,00 m (S/D+P+2E+M) la cornișă.

### **Aspectul exterior al clădirilor**

- Arhitectura clădirilor va fi una contemporană și va ține cont de particularitățile sitului și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Aspectul clădirilor va ține cont atât de cerințele funcționale și ale investitorilor, cât și de identitatea locală, însă va fi condiționat de regulile compoziționale care trebuie adaptate țesutului respectiv;
- Cromatica arhitecturală trebuie să se apropie cât mai mult de culorile naturale;
- 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;
- Se interzice acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel, plasarea de panouri publicitare pe plinurile fațadelor sau în dreptul ferestrelor.

### **Condiții de echipare edilitară**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreaga localitate, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.
- În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare<sup>3</sup> se aplică următoarele condiții:
  - o pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii;
  - o pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;
- Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații.

### **Spații libere și plantate**

- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;
- În **zonele de locuit**, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei;
- Pentru **construcțiile de sănătate** (dispensare, conform utilizărilor admise) vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m<sup>2</sup>/bolnav;
- Pentru **grădinițe, creșe și creșe speciale pentru copii** vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m<sup>2</sup>/copil;
- Pentru **construcțiile comerciale** vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului.

### **Împrejurimi**

- Pentru **construcțiile de locuit** se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2,0 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,0 metri;
- Clădirile de **învățământ și sănătate** vor avea împrejurimi opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor sau asigurarea protecției vizuale;
- Spațiile comerciale și alte servicii 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.

### **Procent maxim de ocupare a terenului**

- Pentru **locuințe** P.O.T. maxim = 30%;
- Pentru **construcțiile comerciale** P.O.T. maxim = 30%;
- Pentru **clădirile de învățământ** P.O.T. maxim = 25%;
- Pentru **clădirile de sănătate** P.O.T. maxim = 20%;
- Pentru **clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii** P.O.T. maxim = 30%.

### **Coeficient maxim de utilizare a terenului**

- Pentru **locuințe** C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp teren;
- Pentru **construcțiile comerciale** C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp teren;
- Pentru **clădirile de învățământ** C.U.T. maxim = 1,0 ACD/mp teren;
- Pentru **clădirile de sănătate** C.U.T. maxim = 0,8 ACD/mp teren;
- Pentru **clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii** C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp teren.

## **4. UNITĂȚI TERITORIAL DE REFERINTA – terenul studiat**

În cadrul lotului – 3099,00MP, se identifica o singura unitate teritoriala de referinta – M1-**SUBZONA MIXTA** PENTRU LOCUIRE, COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PÂNĂ LA P+2E+M;

### **INDICI DE CONTROL PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI**

- Procentul de utilizare a terenului P.O.T. < 30%;
- Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. < 1,2;
- H cornisa = 12M
- RGH max - P+3 ETAJE

Spațiul verde de tip grădină este prevăzut ca fiind minim 30% din suprafața totală, adăugându-se spațiul verde adiacent circulațiilor carosabil.

**LOTUL 1 , în suprafața de 470.40 mp**, va avea funtiunea de locuire.

### **REGIMUL DE CONSTRUIRE PREVEDE URMĂTOARELE REGLEMENTĂRI:**

1. Aliniamentul fața de Str. Jadului va fi la cca 8,00 m (față de axul drumului);
2. Retragera construcției față de limita laterala dinspre Nord va fi de cca 10,00m.
3. Reragerea construcțiilor față de limitele posterioare ale lotului - limita din VEST va fi egala cu cca . 5,00m fata de zona de protecția a LEA 20kV
4. Retragera construcției față de limita laterala dinspre Sud va fi de cca 10,00m.

---

---

Indicatorii Urbanistici

POT = maxim 30%

CUT = maxim 1,2

H cornisa = 12.00m (P+3E)

*Parcarea autovehiculelor proprii, la fel ca și cele ale vizitatorilor, se va face strict în incinta.*

**5.2 Condiții de echipare edilitară:**

- **Alimentarea cu energie electrică și cu gaze naturale** se va face din rețeaua publică (eventual, în caz că este necesar, prin realizarea unui P.T.);
- **Alimentare cu apa potabila:** se va realiza în sistem local din rețeaua Orasului Bragadiru
  - o se va realiza contorizat prin amplasarea sistemelor de măsură continuă a volumelor de apă la limita dintre instalația publică și instalația privată;

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

Deficitul de apă potabila: se considera ca necesarul de apă poate fi asigurat integral din sursa menționată pentru toate activitățile propuse prin PUZ.

- **Evacuarea apelor uzate** : vor fi colectate prin sistem local de canalizare și preluate în rețeaua de canalizare a Orasului Bragadiru
- **Evacuarea apelor pluviale** : vor fi dirijate prin sistematizare verticală spre spațiile verzi din zona PUZ-lui.
- - Apele pluviale de pe suprafața părții carosabile și a parcarilor sunt dirijate prin rigole într-un separator de hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție, urmând a fi folosite la udarea spațiilor verzi din cadrul terenului.

Racordul de telefonie se va face numai din rețele vireless. În interiorul perimetrului studiat nu se admit trasee aeriene și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

- **Energie termică:** Încălzirea și prepararea apei calde menajere pentru locuințele personale ce se vor construi în zona studiată se vor asigura cu centrale termice proprii de mică capacitate de până la 60 kW (uzual de 24 kW). Centralele termice vor asigura agentul termic 90/70°C pentru încălzire și prepararea apei calde menajere. Echipamentele cu care vor fi dotate centralele termice vor fi complet automatizate, cu randamente minime de 92%, vor avea agremente tehnice și/sau omologări la zi. Combustibilul utilizat poate fi: gazul natural, GPL sau combustibilul lichid – motorină, CLU – cu restricții la evacuarea fumului. Se recomandă utilizarea gazului natural, iar până la realizarea sistemului de distribuție din zonă se vor utiliza fie GPL, fie motorina. Arzătoarele din dotarea cazanelor vor fi complet automatizate, fiind înglobate în sistemul general de automatizare al centralei termice. Centralele vor putea avea fie tiraj natural, fie forțat, respectând prescripțiile constructive impuse prin normativele tehnice de specialitate. Alimentarea cu gaze a locuințelor se va realiza prin extinderea sistemului de distribuție și realizarea de branșamente proprii. Lucrările se vor realiza în conformitate cu: NORMELE TEHNICE PENTRU PROIECTAREA ȘI EXECUTAREA SISTEMELOR DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE – ordinul MEC 58/2004;

**5.3 Împrejmuiri:**

Spre drumuri, împrejmuirea va avea maximum 2,20 m înălțime din care soclu opac de cca 0,60m

Pe laterale se admite împrejmuire opacă, cu o înălțime ce nu va depăși 2,50 m, putând fi realizată din gard din zidărie, sau transparentă, cu aceeași înălțime maximă, din plasă de sârmă pe soclu de beton sau cu fundații izolate.

**Spații libere și spații plantate:**

Spațiul verde de tip grădină va fi în suprafață de minimum 30% din suprafața lotului.

**5.4 Bilanț teritorial:**

Nr. crt	Specificația	Valoare procentuală %	Suprafața (mp)
1	Suprafața totală analizată	100,00	3099,00
2	Suprafața cedată pentru căi de comunicație rutieră	1,36	42,21
3	S reglementată	100,00	3056,79
4	S construită clădiri	Max 30	917,00
5	S trotuare și alei carosabile	40	1222,79
6	S spații verzi de tip grădină	30,00	917,00

**5.5 Reglementări juridice - Circulația terenurilor**

**Este necesară cedarea unor suprafețe de teren în administrarea domeniului public al Primăriei Bragadiru, pentru modernizarea căilor de circulație.**

**5.6 Prescripții tehnice - caiet de sarcini**

- După aprobarea P.U.Z.-ului, Primăria Orasului Bragadiru poate autoriza construirea clădirilor, cu avizul Consiliului Județean Ilfov.

- Clădirile vor putea avea, în principiu, una din următoarele alcătuirii constructive:

• **ASPECT EXTERIOR PROPUS:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă (HG 525/1996, Art. 32).

•Aspectul exterior al cladirilor trebuie sa se integreze in particularitatile zonei si armonizarii cu vecinatatile imediate

•Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

•Materialele utilizate vor fi cele cu specific local (piatră, cărămidă, lemn), dar și sticla și metalul, dar cu evitarea utilizării excesive a acestora din urmă.

- 
- Se recomanda acoperisurile de tip sarpanta iar acestea vor avea invelitoare din tabla tip tigla, tigla ceramica in gama de culori brun, brun-roscat;gri,maro și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;
  - Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde, la finisarea exterioară a construcțiilor – culori pamantii.
  - Folosirea tamplariei si balustradelor (acolo unde este cazul) de lemn in culori natural sau metal in nuante de gri mat, negru;
  - Se interzice realizarea unor mansarde false;
  - Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectură cu clădirea principală;
  - Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor) pe dimensiuni mari;
  - Pentru peretii exterior se va urmari folosirea placajelor de lemn sau materiale compozite ce imita lemnul in proportie de minim 25%
  - Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor
  - Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
  - Socurile vor avea înălțimea de minim 0,30 metri;
  - Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale, utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

Reglementările din prezentul P.U.Z. răspund cerințelor inițiatoarei și instituie obligativitatea respectării formei și dimensiunii loturilor.

- Pubelele, ca și depozitele de deșeuri sau de gunoi, vor fi amplasate pe platforme amenajate.

La proiectarea clădirilor se vor respecta normele sanitare, de protecție a mediului și de prevenire a incendiilor.

Conform Incadrării imobilului în Planul Urbanistic General al Comunei Berceni, terenul se afla amplasat in vecinatatea a doua zone protejate, însă la o distanța mai mare de 300m, și nici nu figureaza pe lista monumentelor istorice aprobata prin Ordinul ministrului culturii nr. 2828/2015.

Întocmit,

Urb. .



## RELATIA CU TERITORIUL EXISTENT / ACCESIBILITATE LA NIVEL MICROTERITORIAL

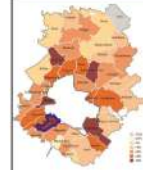
**CIRCULATIA CAROSABILA:** Oraşul este traversat de trei drumuri importante: DN 6, DJ 100A și DJ 401A.

Este traversat de șoseaua națională Dn6, care leagă Bucureștiul de Alexandria. DN6 se intersectează la Bragadiru cu șoseaua județeană DJ401A, care duce spre nord-vest la Domnești, Ciorogârla și, mai departe, în județul Giurgiu la Bolintin-Vale; și spre sud-est la Măgurele, Jilava (unde se intersectează cu DN5) și Vidra.

**Transporturile sunt asigurate de căile rutiere și feroviare.** Lungimea totală a drumurilor publice este de 161km, și include căile de interes național, județean și local. Principalele artere de circulație sunt DN6 București-Alexandria și sos. Centurii. În perspectivă se preconizează realizarea la nordul orașului a unei autostrăzi București-Craiova, care va decongestiona traficul pe DN6 și conform planurilor perurbane ale capitalei, orașul Bragadiru va fi străbătut prin partea vestică de traseul autostrăzii Centură Sud a Bucureștiului.



## Studiu oportunitate COMUNA BRAGADIRU, JUD. ILFOV P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBILE P+3E - LOCUINTE COLECTIVE, BRANSARE LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN



STRADA JADULUI NR.3, NC 136690  
SUPRAFATA teren studiat 3099,00MP

Referitor la terenul studiat, **T12/3, P4**, accesul in zona se face prin drumurile publice existente care fac legatura cu aria cuprinsa in intravilanul Comunei Domnesti.

Amplasamentul viitoarei propuneri se afla pozitionat in extravilanul localitatii Domnesti, in zona de nord-est, marginit la vest de 45 - Str. Florilor, strada care strapunge la sud de 44 - Str. Fortului.

Terenul se afla intr-o zona care urmeaza a se dezvolta, si conform Strategiei de dezvoltare a comunei, se va inchega o trama stradala rectangulara, cu infiintare de drumuri noi.



### LIMITE

--- Limita Administrativa Comuna DOMNESTI

### CIRCULATII

— SOSEAUA DE CENTURA BUCURESTI -DNCB

— TRASEU STB LINIA 484

### TENDINTE DE DEZVOLTARE / EXTINDERE

→ Tendinta de migrare a populatiei din Mun. Bucuresti

→ Tendinta de dezvoltare a zonei rezidentiale

SC	SRL	Beneficiar: COM. LOCAL ORAS BRAGADIRU	Proiect nr
Name :	Semnatura :	SC	P 94 / 2022
SEF PROIECT	Arh.Urb.	Titlul proiectului :	Faza :
PROIECTAT	Arh.Urb.	PUZ - IMOBIL P+3E LOCUINTE COLECTIVE, BRANSARE LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE	<b>PUZ</b>
INTOCMIT	Arh.Urb.	STR. JADULUI NR.3, NC 136690 ORAS BRAGADIRU, JUD. ILFOV	Nr. planșei :
		Titlul planșei :	<b>A02</b>
		RELATIA CU TERITORIUL EXISTENT ACCESIBILITATEA ZONEI IN CONTEXTUL VICINATATI IMEDIATE SI LA NIVEL MICROTERITORIAL	
		FEBRUARIE 2023	

### RETELE ALIMENTARE CU APA / CANALIZARE

Alimentarea cu apă, menționată în 2016, nu mai reprezintă o problemă majoră. Această ierarhie este confirmată de așteptările privind dezvoltarea localității:  
 - modernizarea drumurilor, construcție spital, înființarea de noi grădinițe, școli, liceu, ecologizarea zonelor marginase,  
 - colectarea și reciclarea deșeurilor, decongestionarea traficului.

Rețeaua hidrografică a orașului este constituită din cele două râuri care o străbat: Șabăr și Ciorogarla. Lungimea rețelei de distribuție a apei este de 7km, asemănătoare ca lungime cu rețeaua de canalizare (7,2 km.) pentru apa menajeră și pluvială.  
 În oraș există două stații de epurare, una pe malul stâng al râului Șabăr, cealaltă pe malul râului Ciorogarla.

### Studiu oportunitate COMUNA BRAGADIRU - JUD. ILFOV

P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBILE P+3E - LOCUINTE COLECTIVE, BRANSARE LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN

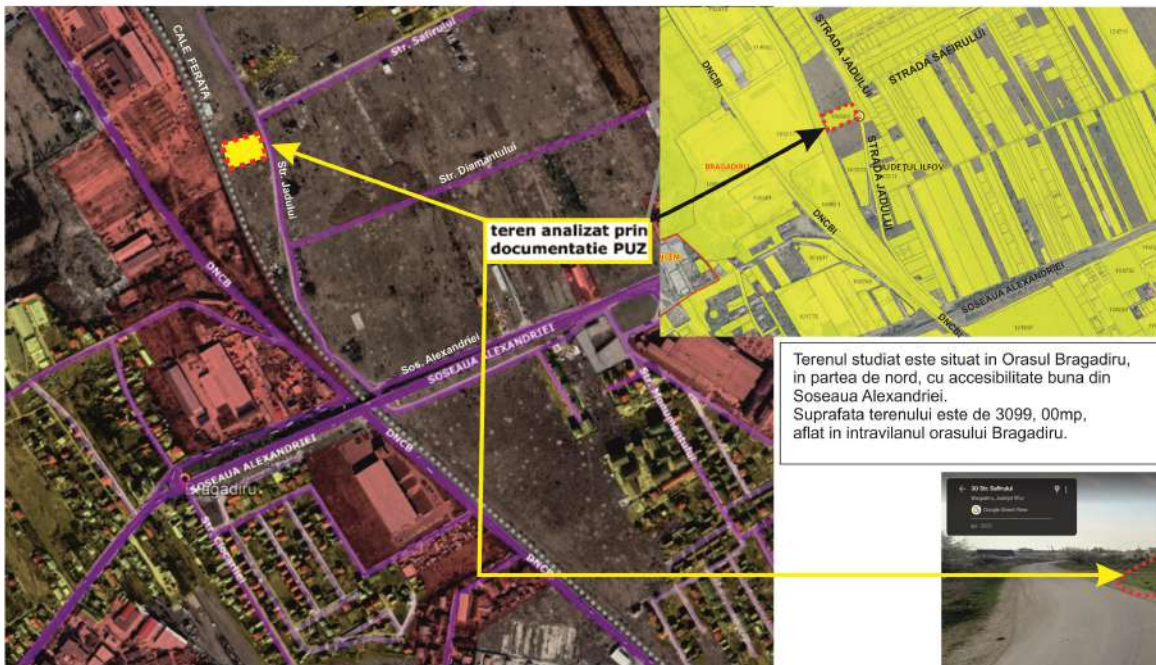


STRADA JADULUI NR.3, NC 136690  
 SUPRAFATA teren studiat 3099,00MP

### INCADRAREA ZONEI STUDIATE IN TERITORIUL ORASULUI BRAGADIRU

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
- LOCALIZARE TEREN STUDIAT
- PRINCIPALELE LEGATURI IN TERITORIUL CU MUN. BUCURESTI SI RESTUL LOCALITATILOR INVECINATE

Terenul studiat este situat in Orasul Bragadiru, in partea de nord, cu accesibilitate buna din Soseaua Alexandriei. Suprafata terenului este de 3099,00mp, aflat in intravilanul orasului Bragadiru.



### DISFUNCTIONALITATI:

- Trama stradala nemodernizata conform profilului propus prin PUG BRAGADIRU
- Spatii verzi nemodernizate la nivelul Orasului

### TENDINTE DE DEZVOLTARE:

- Zona studiată are caracter mixt atât cu funcțiuni comerciale / de servicii, cât și rezidențiale, ce duc la crearea unei mixități funcționale
- accesibilitate bună la nivelul sitului și a zonei din apropierea Soselei Alexandriei
- dezvoltarea unitară la nivelul circulațiilor și a zonelor funcționale și coroborarea cu PUG-ul Orasului Bragadiru

SC	SRL		Beneficiar: CONS. LOCAL ORAS BRAGADIRU	Proiect nr
	Nume :	Semnatura :	Initiator: SRL	P 94 / 2022
SEF PROIECT	Arh.Urb.		Titlu proiectului : P.U.Z. - IMOBIL P+3E LOCUINTE COLECTIVE, BRANSARE LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE	Faza : <b>PUZ</b>
PROIECTAT	Arh.Urb.		STR. JADULUI NR.3, NC 136690 ORAS BRAGADIRU, JUD. ILFOV	Nr. planșei :
INTOCMIT	Arh.Urb.		SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI, TENDINTE DE DEZVOLTARE	<b>A02</b>
			DATA FEBRUARIE 2023	





# PUZ

**PUZ - IMOBIL P+3E /LOCUINTE COLECTIVE, BRANSARE LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE**  
**Str. JADULUI NR.3, NC 136690, Oras BRAGADIRU, Jud. ILFOV**

## SITUATIA EXISTENTA





### LEGENDA

-  LOT CE A GENERAT PUZ-UL - NC. 136690, STRADA JADULUI NR. 3, S = 3099 mp
-  LIMITE DE PROPRIETATE (cadastre avizate)

### MOD DE UTILIZARE A TERENULUI

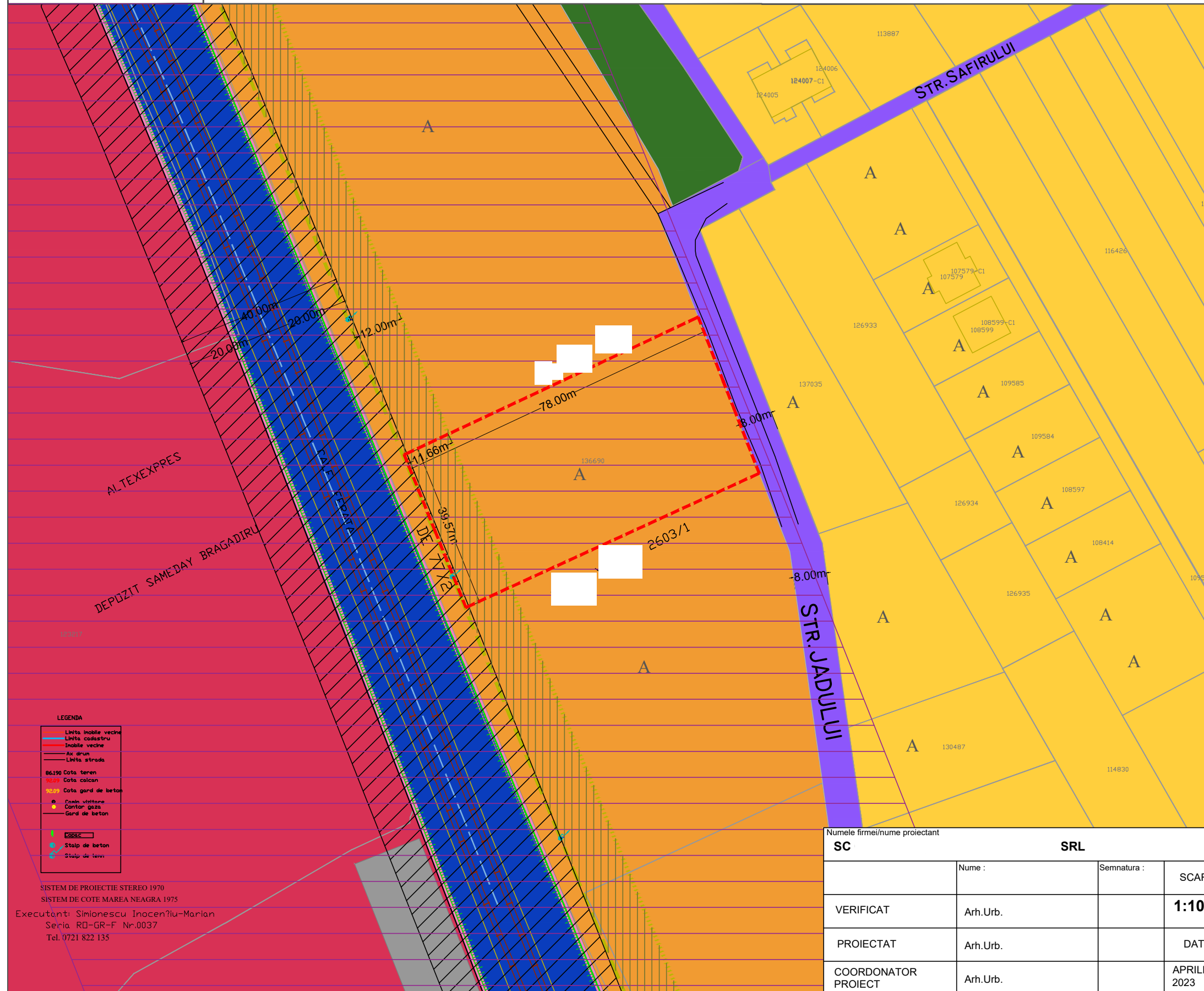
-  L1 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME MAI MIC DE P+2E+M
-  M1 - SUBZONA PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA, COMERT, SERVICII DE INTERES GENERAL
-  IS6 - SUBZONA PENTRU COMERT SI SERVICII
-  T1 - SUBZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
-  T2 - SUBZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA
-  V2 - SUBZONA PENTRU SPATII VERZI DE PROTECTIE A CAILOR DE COMUNICATIE SAU A RETELOR EDILITARE
-  LINIE ELECTRICA AERIANA MEDIE TENSUINE(20kV) (cf punct de vedere Enel Distributie Muntenia/03.12.2012)( 12M protectie din AX)
-  ZONA DE SIGURANTA A CAII FERATE (20M din axul caii ferate-interdictie de construire)
-  ZONA DE PROTECTIE A CAII FERATE (100M din axul caii ferate-executie oricarui tip de lucrari se va putea realiza conform reglementarilor Ministerului Transporturilor)
-  ZONA DE PROTECTIE A LINIEI ELECTRICE AERIANA DE MEDIE TENSUINE (20kV) ( 12M PROTECTIE DIN AX)















### ELEMENTE DE REGULAMENT

-  EDIFICABIL PROPUS
-  ALINIERE REGLEMENTATA
-  ALINIAMENT REGLEMENTAT ( fata de drumul cu sectiunea de 11m - retragere de 5,5m din AX; fata de drumul cu sectiunea de 9m - retragere de 4,5m din AX)
-  ACCESE INCINTA / ACCESE PE LOT

### UTR M1 - SUBZONA PENTRU COMERT SI SERVICII

LOCUINTE	30%	1,2	P+2E+M
COMERCIALE	30%	1,2	P+2E+M
INVATAMANT	25%	1,0	P+2E+M
SANATATE	20%	0,8	P+2E+M
FINANCIAR-BANCAR			
BIROURI / SERVICII	30%	1,2	P+2E+M



- #### LEGENDA
-  Limita imobile vecine
  -  Limita cadastru
  -  Imobile vecine
  -  Ax drum
  -  Limita strada
  -  86190 Cota teren
  -  9039 Cota calcan
  -  9039 Cota gard de beton
  -  0 Cota utilitate
  -  Cantar gaze
  -  Gard de beton
  -  050000
  -  Stalp de beton
  -  Stalp de lemn

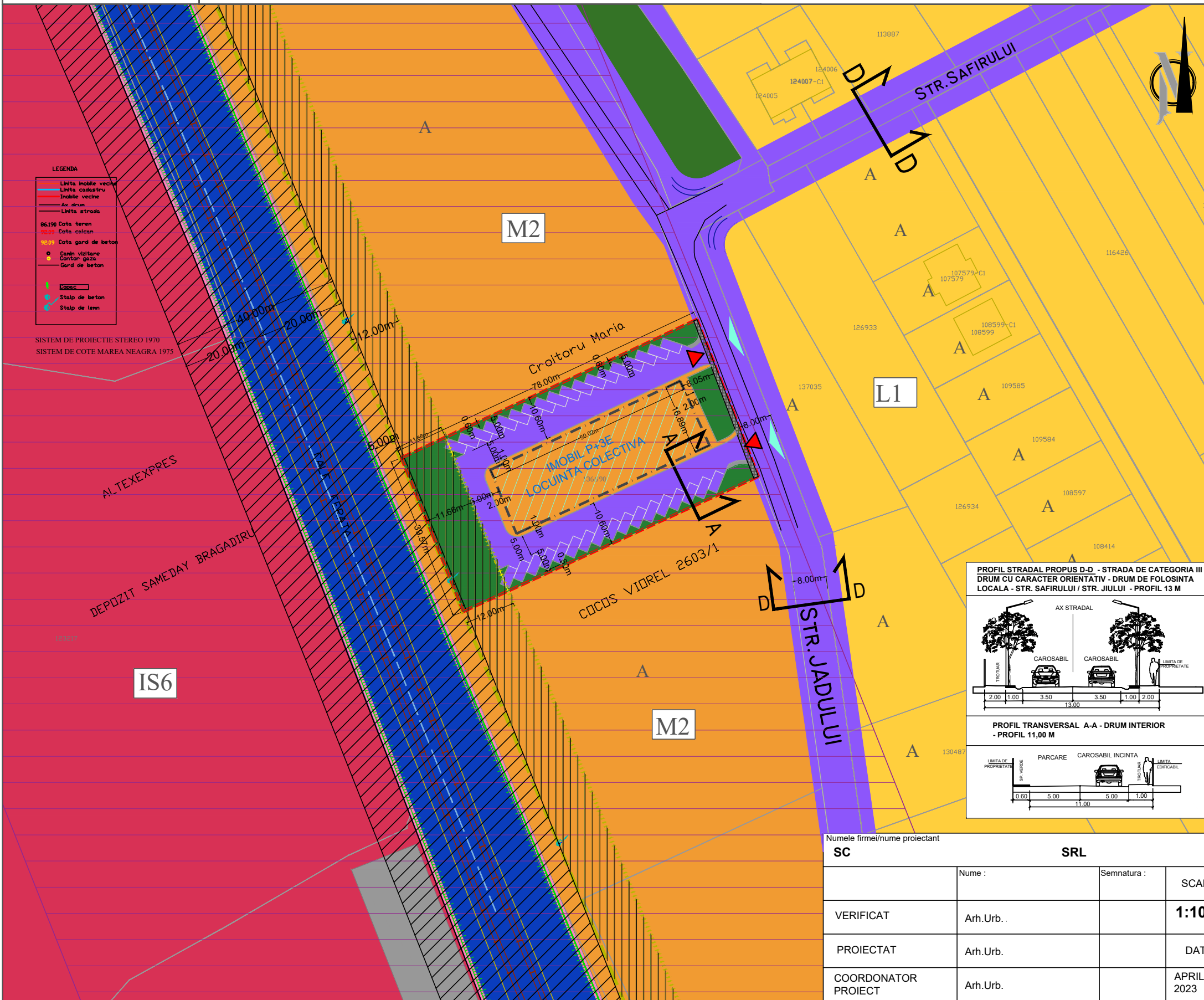
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 1970  
 SISTEM DE COTE MAREA NEAGRA 1975  
 Executanti: Simionescu Inocențiu-Marian  
 Seria RD-GR-F Nr.0037  
 Tel. 0721 822 135

Numele firmei/nume proiectant		SRL		Titlul proiectului :	Proiect nr
SC				SC	P94 / 2023
	Nume :	Semnatura :	SCARA	Titlul proiectului :	Faza :
VERIFICAT	Arh.Urb.		1:1000	PUZ - IMOBIL P+3E /LOCUINTE COLECTIVE BRANSARE LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE	PUZ
PROIECTAT	Arh.Urb.		DATA	Str. JADULUI NR.3, NC 136690 Oras BRAGADIRU, Jud. ILFOV	
COORDONATOR PROIECT	Arh.Urb.		APRILIE 2023	Titlul plansei :	Nr. plansei :
				SITUATIA EXISTENTA	A05

# PUZ

**PUZ - IMOBIL P+3E /LOCUINTE COLECTIVE, BRANSARE LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE**  
**Str. JADULUI NR.3, NC 136690, Oras BRAGADIRU, Jud. ILFOV**

## REGLEMENTARI URBANISTICE



**LEGENDA**

- Limita imobile vecine
- Limita cadastru
- Inobile vecine
- Ax drum
- Limita strada
- 86.190 Cota teren
- 82.03 Cota calcan
- 92.09 Cota gard de beton
- Canin vizitare
- Canion gaze
- Gard de beton
- Lapace
- Stalp de beton
- Stalp de lemn

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 1970  
 SISTEM DE COTE MAREA NEAGRA 1975

### LEGENDA

- LOT CE A GENERAT PUZ-UL - NC. 136690, STRADA JADULUI NR. 3, S = 3099 mp
- LIMITE DE PROPRIETATE (cadastru avizate)
- MOD DE UTILIZARE A TERENULUI**
- L1 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME MAI MIC DE P+2E+M
- M1 - SUBZONA PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA, COMERT, SERVICII DE INTERES GENERAL
- IS6 - SUBZONA PENTRU COMERT SI SERVICII
- T1 - SUBZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- T2 - SUBZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA
- V2 - SUBZONA PENTRU SPATII VERZI DE PROTECTIE A CAILOR DE COMUNICATIE SAU A RETELOR EDILITARE
- LINIE ELECTRICA AERIANA MEDIE TENSUINE(20kV) (cf punct de vedere Enel Distribuie Muntenia/03.12.2012)( 12M protectie din AX)
- ZONA DE SIGURANTA A CAII FERATE (20M din axul caii ferate-interdicie de construire)
- ZONA DE PROTECTIE A CAII FERATE (100M din axul caii ferate-executia oricarui tip de lucrari se va putea realiza conform reglementarilor Ministerului Transporturilor)
- ZONA DE PROTECTIE A LINIEI ELECTRICE AERIANA DE MEDIE TENSUINE (20kV) ( 12M PROTECTIE DIN AX)

### ELEMENTE DE REGULAMENT

- EDIFICABIL PROPUIS
- ALINIERE REGLEMENTATA
- ALINIAMENT REGLEMENTAT (fata de drumul cu sectiunea de 11m - retragere de 5,5m din AX; fata de drumul cu sectiunea de 9m - retragere de 4,5m din AX)
- ACESE / EXIT INCINTA

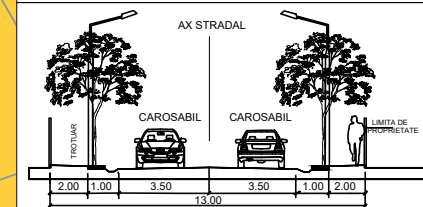
### UTR M1 - SUBZONA PENTRU COMERT SI SERVICII

LOCUINTE	30%	1,2	P+2E+M
COMERCIALE	30%	1,2	P+2E+M
INVATAMANT	25%	1,0	P+2E+M
SANATATE	20%	0,8	P+2E+M
FINANCIAR-BANCAR			
BIROURI / SERVICII	30%	1,2	P+2E+M

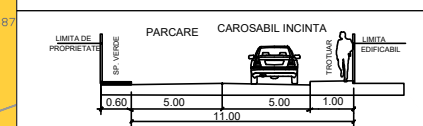
### BILANT TERITORIAL - PROPUNERE

NR. CRT.	SPECIFICATIA	VALOARE PROCENTUALA %	SUPRAFATA (mp)
1.	S TOTAL ANALIZATA	100.00	3099.00
2.	S CEDATA DOMENIU PUBLIC/DRUMURI	1.36	42.21
1.	S REGLEMENTATA	100.00	3056.79
2.	S CONSTRUITA CLADIRI	max. 30	917.00
3.	S CIRCULATII PIETONALE / ALEI	40.00	1222.79
4.	S SPATII VERZI	30.00	917.00

**PROFIL STRADAL PROPUIS D-D - STRADA DE CATEGORIA III - DRUM CU CARACTER ORIENTATIV - DRUM DE FOLOSINTA LOCALA - STR. SAFIRULUI / STR. JIULUI - PROFIL 13 M**



**PROFIL TRANSVERSAL A-A - DRUM INTERIOR - PROFIL 11,00 M**



Numele firmei/nume proiectant <b>SC SRL</b>		Titlul proiectului : <b>SC SRL</b>		Proiect nr <b>P94 / 2023</b>
VERIFICAT	Nume : Arh.Urb.	Semnatura :	SCARA <b>1:1000</b>	Faza : <b>PUZ</b>
PROIECTAT	Arh.Urb.		DATA <b>APRILIE 2023</b>	Nr. plansei : <b>A06</b>
COORDONATOR PROIECT	Arh.Urb.		<b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b>	

# PUZ

**PUZ - IMOBIL P+3E /LOCUINTE COLECTIVE, BRANSARE LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE**  
**Str. JADULUI NR.3, NC 136690, Oras BRAGADIRU, Jud. ILFOV**

## CAI DE COMUNICATIE

### LEGENDA

LOT CE A GENERAT PUZ-UL - NC. 136690, STRADA JADULUI NR. 3, S = 3099 mp

LIMITE DE PROPRIETATE (cadastru avizate)

### MOD DE UTILIZARE A TERENULUI

T1 - SUBZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA  
 T2 - SUBZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA  
 V2 - SUBZONA PENTRU SPATII VERZI DE PROTECTIE A CAILOR DE COMUNICATIE SAU A RETELOR EDILITARE

LINIE ELECTRICA AERIANA MEDIE TENSUINE(20kV) (cf punct de vedere Enel Distributie Muntia/03.12.2012)( 12M protectie din AX)

ZONA DE SIGURANTA A CAII FERATE (20M din axul caii ferate-interdicte de construire)

ZONA DE PROTECTIE A CAII FERATE (100M din axul caii ferate-executia oricarui tip de lucrari se va putea realiza conform reglementarilor Ministerului Transporturilor)

ZONA DE PROTECTIE A LINEII ELECTRICE AERIANA DE MEDIE TENSUINE (20kV) ( 12M PROTECTIE DIN AX)

### ELEMENTE DE REGULAMENT

EDIFICABIL PROPUIS

ALINIERE REGLEMENTATA  
 ALINIAMENT REGLEMENTAT ( fata de drumul cu sectiunea de 11m - retragere de 5,5m din AX; fata de drumul cu sectiunea de 9m - retragere de 4,5m din AX)

ACCESE / EXIT INCINTA

### UTR M1 - SUBZONA PENTRU COMERT SI SERVICII

LOCUINTE	30%	1,2	P+2E+M
COMERCIALE	30%	1,2	P+2E+M
INVATAMANT	25%	1,0	P+2E+M
SANATATE	20%	0,8	P+2E+M
FINANCIAR-BANCAR			
BIROURI / SERVICII	30%	1,2	P+2E+M

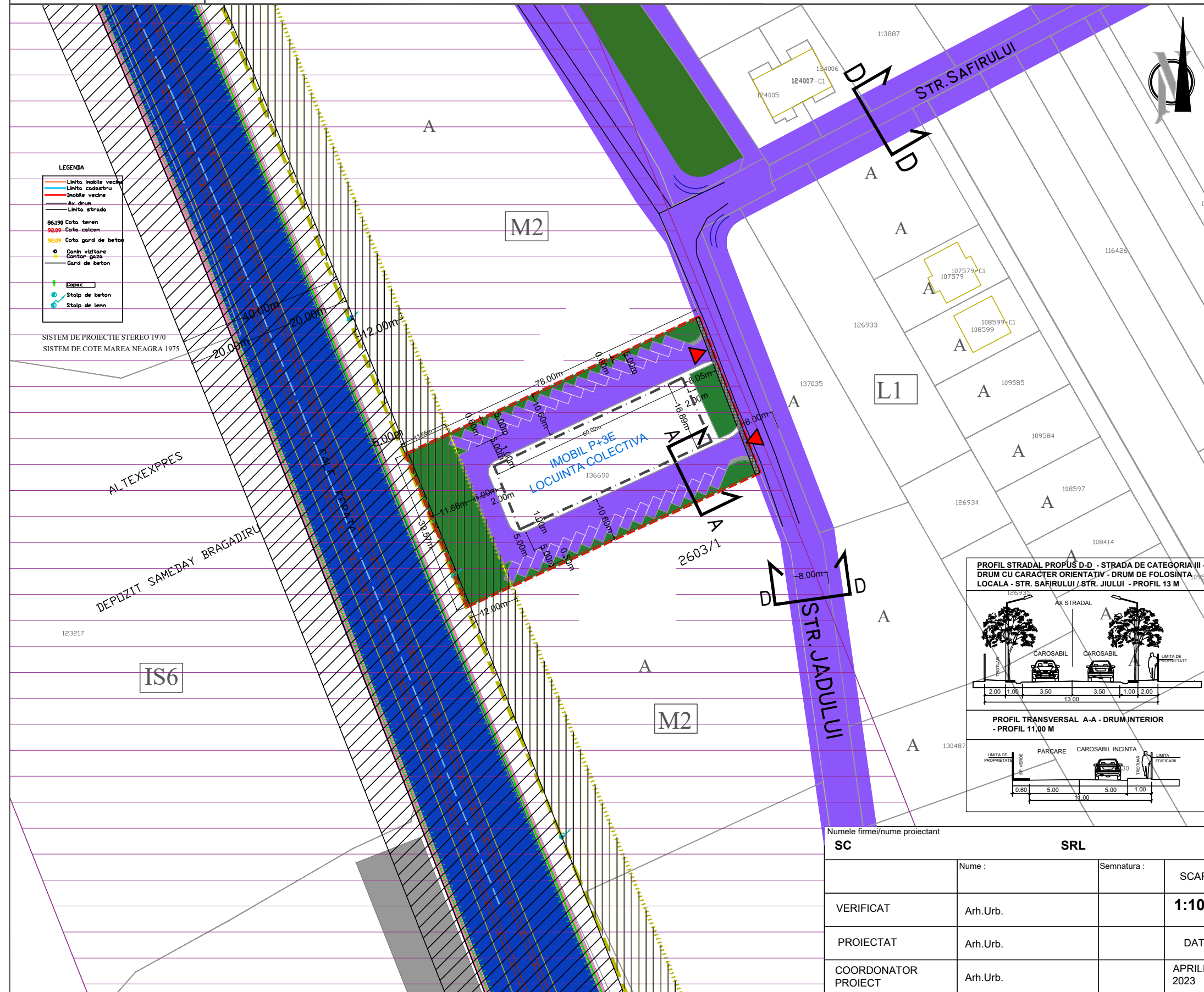
### BILANT TERITORIAL - PROPUNERE

NR. CRT.	SPECIFICATIA	VALOARE PROCENTUALA %	SUPRAFATA (mp)
1.	S TOTAL ANALIZATA	100.00	3099.00
2.	S CEDATA DOMENIU PUBLIC/DRUMURI	1.36	42.21
1.	S REGLEMENTATA	100.00	3056.79
2.	S CONSTRUITA CLADIRI	max. 30	917.00
3.	S CIRCULATII PIETONALE / ALEI	40.00	1222.79
4.	S SPATII VERZI	30.00	917.00

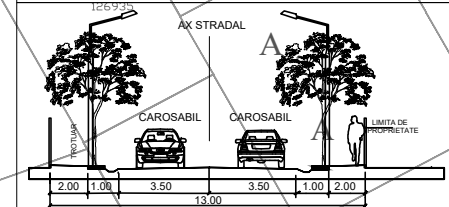
### LEGENDA

Limita imobile vecine  
 Limita cadastru  
 Av. drum  
 Limita strada  
**86.190** Cota teren  
**92.09** Cota calcan  
 Cota gard de beton  
 Canin vizitare  
 Canin-gaze  
 Gard de beton  
 Lapsa  
 Stalp de beton  
 Stalp de lemn

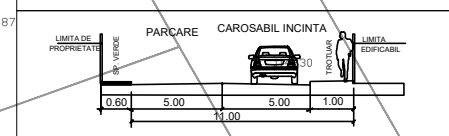
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 1970  
 SISTEM DE COTE MAREA NEAGRA 1975



**PROFIL STRADAL PROPUS D-D - STRADA DE CATEGORIA III - DRUM CU CARACTER ORIENTATIV - DRUM DE FOLOSINTA LOCALA - STR. SAFIRULUI / STR. JIULUI - PROFIL 13 M**



**PROFIL TRANSVERSAL A-A - DRUM INTERIOR - PROFIL 11,00 M**



Numele firmei/nume proiectant

SC SRL

Titlul proiectului :

SC SRL

Proiect nr

P94 / 2023

Nume :

Arh.Urb.

Semnatura :

SCARA

Titlul proiectului :

Faza :

VERIFICAT

Arh.Urb.

Semnatura :

1:1000

Titlul proiectului :

PUZ

PROIECTAT

Arh.Urb.

Semnatura :

DATA

Titlul plansei :

Nr. plansei :

COORDONATOR PROIECT

Arh.Urb.

Semnatura :

APRILIE 2023

Titlul plansei :

Nr. plansei :

CAI DE COMUNICATIE

Arh.Urb.

Semnatura :

CAI DE COMUNICATIE

Titlul plansei :

A07

CAI DE COMUNICATIE

Arh.Urb.

Semnatura :

CAI DE COMUNICATIE

Titlul plansei :

A07