



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU
DIRECTIA URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI



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

PROCES VERBAL DE AFIȘARE

Nr. 54898 / 23.09.2025

Subsemnata _____ am procedat astăzi 23.09.2025, la afișarea la avizier, cât și pe site-ul Primăriei orașului Bragadiru, județul Ilfov următoarele documente a propunerii urbanistice având ca obiectiv: **Plan Urbanistic Zonal – PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE”**

PIESE SCRISE:

1. Cerere nr. 55073 din 10.09.2025;
2. Imputernicire;
3. C.I. TOMESCU MIRCEA RADU;
4. C.I. RUCAREANU ALEXANDRU-GABRIEL;
5. C.I. AASSAR ABDUL-JABER;
6. Act de alipire nr. 95 din 02.02.2023;
7. Referat de admitere
8. Plan de amplasament;
9. C.U. nr. 667 din 18.07.2023;
10. Extras cf nr.43379 din 06.08.2025;
11. Memoriu ;
12. Regulament local de urbanism;

PIESE DESENATE (2 ex.):

1. Incadrare in PUG Bragadiru;
2. Incadrare in zona;
3. Analiza situatiei existente;
4. Propuneri si reglementari;
5. Regim juridic;
6. Circulatii;
7. Reglementari retele edilitare;
8. Lotizare exemplificativa spatii verzi;
9. Studiu fotografic;

SUPPORT DIGITAL: documentatia urbanistica in format digital (CD)

Menționăm faptul că afișarea s-a efectuat la avizierul cat si pe site-ul Primăriei Orasului Bragadiru.
Drept care am încheiat azi 23.09.2025 prezentul proces verbal de afișare în două exemplare.

BRAGADIRU



Nr. 57899 / 23.09.2025

ANUNȚ DEZBATERE PUBLICĂ

Primăria orașului Bragadiru vă invită la dezbateră publică **Plan Urbanistic Zonal - "P.U.Z. - CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENT" STRADA CELOFIBREI, NR.17, T28, P 116/2, 116/3, LOT 1/1, nr.cad. 137437:**

Primăria orașului Bragadiru a demarat etapa de avizare proiect evenimentul având loc în data de **23.10.2025, orele 11⁰⁰**, în incinta Casei de Cultură "Mihai Eminescu" Bragadiru, județul Ilfov.

Orice persoană sau grup interesat de prevederile etapei de avizare proiect sunt invitate să depună propuneri, opinii sau sugestii până la data de **20.10.2025, ora 13⁰⁰** în format electronic la adresa: **registratura@primariaorasbragadiru.ro**.

Persoanele care au inițiat propuneri scrise în termenul prevăzut, au dreptul de a-și susține punctele de vedere în cadrul evenimentului de dezbateră publică din data de **23.10.2025, orele 11⁰⁰**, organizat de Primăria orașului Bragadiru. Vor fi alocate câte 3 minute pentru fiecare vorbitor pentru a-și prezenta recomandările și propunerile. Acest interval a fost decis pentru a putea permite accesul la opinii verbale pentru cât mai mulți vorbitori.

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

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

DUPLICAT



PROCURĂ SPECIALĂ

Subsemnatul, _____ cetățean român, născut la data de 14.12.1986, în

la data de _____

căsătorit cu _____

sub regimul _____

matrimonial al separației de bunuri, conform convenției matrimoniale între soți autentificate sub nr. 354, din data de 09.03.2022, la BIN ETHIC, din București, prin Notar Public Ioana Șerbănescu-Stîngă, **în calitate de proprietar al imobilului situat în Oraș Bragadiru, Str. Celofibrei, nr.17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, Județul Ilfov, având numărul cadastral 137437, compus din terenul intravilan, categoria de folosință arabil, în suprafață măsurată de 2.700 mp, întabulat în Cartea Funciară nr. 137437 a localității Bragadiru, Județul Ilfov, cu Încheierea nr. 521189/20.12.2023, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, prin prezenta împuternicesc cu puteri depline pe domnul RUCĂREANU ALEXANDRU GABRIEL, cetățean român, domiciliat în Mun. București, Spl.**

_____, posesor al CI seria _____ nr. _____, emisă de

_____ cu valabilitate până la data de _____, având CNP

_____, **pentru ca, în numele meu și pentru mine, să se prezinte și să mă reprezinte**

în fața tuturor organelor și instituțiilor competente, în vederea depunerii documentațiilor necesare pentru avize, acorduri (inclusiv avizul de oportunitate prealabilă, avizul unic la Consiliul Local al Comunei Bragadiru, Județul Ilfov și Consiliului Județean Ilfov etc.) certificatele, hotărârile și acordurile necesare în vederea obținerii și elaborării documentației PUZ construire imobile locuințe colective și/sau PUD pentru obiectivul PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE DOUĂ IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE Ds+P+3E+M, împrejmuire teren și bransamente" - proiect nr. A528/23 din MAI 2023 și/sau Autorizației de Construire cu privire la imobilul precizat mai sus și să mă reprezinte în fața tuturor autorităților competente în vederea întocmirii documentației PUZ (Plan Urbanistic Zonal) și/sau PUD (Plan Urbanistic de Detaliu) să obțină certificatul de urbanism, certificate fiscale, avize, acorduri, adrese, adeverințe, etc., precum și orice alte documente și acte necesare în legătură cu imobilul mai sus menționat pentru îndeplinirea formelor legale necesare în vederea obținerii PUZ-ului, PUD-ului și Autorizației de Construire pentru imobilul sus menționat.

În baza prezentului mandat, mandatarul meu, mă va reprezenta în fața autorităților și organelor competente, inclusiv Primărie competentă, Direcția de Impozite și Taxe Locale, Serviciul de Urbanism, Inspectoratul de Stat în Construcții, instituții de furnizare a utilitatilor publice, OCPI, ANCP, alte autorități abilitate, va putea face tot ce va considera necesar în vederea îndeplinirii prezentului mandat, va putea depune orice acte sau cereri, va da orice fel de declarații, inclusiv în fața Notarului Public, va plăti orice fel de taxe de orice natură, va putea primi, în mod valabil, orice fel de act de orice natură, va prezenta actele de proprietate și orice acte necesare, va obține autorizația de construire, precum și toate autorizațiile, avizele și acordurile necesare, va obține certificat de urbanism, va putea plăti orice fel de taxe și va mai îndeplini tot ceea ce va mai fi necesar pentru realizarea prezentului mandat, semnând în numele meu și pentru mine oriunde este necesar, în limitele prezentului mandat, semnatura sa fiindu-mi opozabilă.

Subsemnatul, _____ declar că am cunoștință de dispozițiile Legii nr.129/15 iunie 2018 pentru modificarea și completarea Legii nr. 102/2005 privind înființarea, organizarea și funcționarea Autorității Naționale de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal, precum și pentru abrogarea Legii nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și de Regulamentul U.E. 2016/679 și, de asemenea, că am consimțit ca Operatorul, Biroul Notarial, să prelucreze datele mele cu caracter personal în vederea perfectării actului de mai sus.

Prezentul mandat este gratuit, netransmisibil, valabil până la îndeplinire în termen de cel mult 3(trei) ani sau până la revocarea sa expresă.

Tehnoredactat și procesat la Biroul Individual Notarial „ETHIC” - București, de către Notar Public Ioana Șerbănescu-Stingă, autentificat într-un singur exemplar original, care rămâne în arhiva biroului și 3(trei) duplicate, din care 2(două) s-au eliberat părții.



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI

Operator de date cu caracter personal înregistrat sub nr. 19887 la
Autoritatea Națională de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal

ÎNCHEIERE de AUTENTIFICARE Nr. 1023
anul **2024** luna **09** ziua **19**

În fața mea,

Notar Public, la sediul biroului s-a prezentat:

() în nume propriu, care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința ei, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

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

S-a perceput onorariul în sumă de **150 lei + 28,50 lei TVA**, achitat cu bf/2024, eliberat de BIN.

S-a încasat onorariu în sumă de **10 lei + 1,90 lei TVA**, achitat cu bf/2024, eliberat de BIN, conform dispozițiilor OMJ nr. 177/C/19.01.2024, Anexa 1, lit. b.

Tehnoredactat,
F.M.N.

NOTAR PUBLIC,

ROUMANIE

ROMANIA

ROMANIA

CARTE
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY
CARD

CNP

SERIA

H3E40

Nume/Nom/Last name

Prenume/Prenom/First name

Cetățenie/Nationalite/Nationality

Română / ROU

Locul nașterii/Lieu de naissance/Place of birth

Domiciliu/Adresse/Address

Sex/Sexe/Sex

M

849



B

Valabilitate/validite/validity

PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU
BIROUL URBANISM SI AMENAJAREA
TERITORIULUI
 Nr. 30192 din... 18.07.2023

ROMANIA

Județul ILFOV

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 667 din... 18.07.2023

În scopul: initierea, elaborarea, avizarea si aprobarea documentatiei PUZ in baza avizului de oportunitate aprobat conform art.32, alin.1, lit.c din Legea nr.350/2001 privind obtinerea autorizatiei de construire 2 imobile locuinte colective D+P+3E+M, imprejmuire teren, bransamente

Ca urmare a cererii adresate de
 domiciliul ²⁾ municipiul **BUCURESTI**
 cu în județul orașul
 sediul comuna
 satul
 strada
 telefon / fax e-mail
 înregistrată la nr. 30192 din 30.05.2023.....

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județulILFOV.....
 municipiul
 orașulBRAGADIRU..... satulsectorul
 comuna

cod poștalstradaTarla 28 Parcela 116/2, 116/3, Lot 1/1.....nr.bl..... sc..... et.....ap.
 sau identificat prin ³⁾ NR. CAD. 136749, 106854 (nr.cad.vechi 795/1/1).....
NR.CF. 136749, 106854.....

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

Terenurile sunt situate 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 in suprafata de **1.796.00 mp** cu numar cadastral 136749 intabulat in CF nr. 136749 a localitatii Bragadiru este proprietatea d-lui casatorit sub regimul separatiei de bunuri cu conform Act de alipire autentificat sub nr.95/02.02.2023 la cu sediul in Bucuresti, Piata Alba Iulia nr.8, bl.17, sc.3, et.2, ap.52, sector 3. Se mentioneaza ca accesul la terenul descris mai sus se realizeaza prin terenul cu numar cadastral 124866 (str. Marasesti). Terenul in suprafata de **909,00 mp** (904,00 mp din masuratori) cu numar cadastral 106854 (nr.cad.vechi 795/1/1) intabulat in CF nr. 108654 a localitatii Bragadiru impreuna cu cota de 50,05%, respectiv suprafata de 27,86 mp, din terenul in suprafata totala de 55 66 mp avand numar cadastral 795/1/3 inscris in CF nr.106856 a localitatii Bragadiru, este proprietatea d-lui , casatorit sub regimul separatiei de bunuri, conform Contract de vanzare autentificat sub nr.14.121.2022 la , cu sediul in Bucuresti, Imobilul nu figureaza in lista monumentelor istorice aprobata prin Ordinul Ministrului Culturii nr.2828/2015.

2. REGIMUL ECONOMIC : arabil intravilan conform cererilor nr. 202653 si nr.202654 din data de 22.05.2023 pt extrasele de CF pentru informare nr. 136749 si nr. 106854, eliberate de O.C.P.I. Ilfov;

3. REGIMUL TEHNIC : M- zona mixta;

M1- subzona 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 telecomunicati; 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 putin 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 creaza 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.

Pentru locuinte P.O.T. maxim =30%;

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

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor : -Inaltimea maxima admisibila a cladirilor in planul fatadei nu va depasi 10 m la cornisa ; poate fi adaugat suplimentar un nivel, cu conditia retragerii acestora dupa o linie la 45° in plan vertical fata de planul fundatiei;- Inaltimea maxima nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile opuse. In intersectii se admite un nivel suplimentar;- In toate cazurile in care constructiile au acoperis cu 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 ;

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

Circulatii si accese :Parcela este construibila doar daca are asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie 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).

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

Imprejmuirea stradala va respecta distanta de 6,50 m din axul strazii conform profil stradal D-D prevazut in RLU – cap.Reglementari cai de comunicatii.

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

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

-Pentru lucrările de bransament electric, gaze naturale,apa și canalizare se vor solicita certificate de urbanism și autorizații de construire separate sau odata cu lucrarile de baza.

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

Initierea, elaborarea, avizarea si aprobarea documentatiei PUZ in baza avizului de oportunitate aprobat conform art.32, alin.1, lit.c din Legea nr.350/2001 privind obtinerea autorizatiei de construire 2 imobile locuinte colective D+P+3E+M, imprejmuire teren, bransamente

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

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

Solicitare in vederea emiterii Avizului de Oportunitate, conform Art.32, alin.1, lit.c din legea 350/2001;

-In baza Avizului de Oportunitate, initierea si elaborarea unei documentati PUZ;

-Obtinerea avizelor si acordurilor in vederea avizarii si aprobarii documentatiei PUZ si a obtinerii Autorizatiei de Construire;

-Respectarea prevederilor ordinului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism. Initiatorul documentatiei de urbanism va informa si consulta publicul si la etapa elaborarii propunerii finale, procesul de informare si consultare finalizandu-se cu raportul informarii publicului.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

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

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

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

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

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

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

L.S.

Secretar general / secretar,
VERONICA IONIȚĂ
(numele, prenumele și semnătura)

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

Intocmit,
Roxana Dănălache

Achitat taxa de : 33,00 lei conform chitanței nr.0005982/30.05.2023.

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

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

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

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de 19.07.2025 până la data de 19.07.2026

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

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

SECRETAR GENERAL / SECRETAR,
VERONICA IONIȚĂ
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect - șef *****)
(numele, prenumele și semnătura)
GEORGE ALEXANDRU STACHE

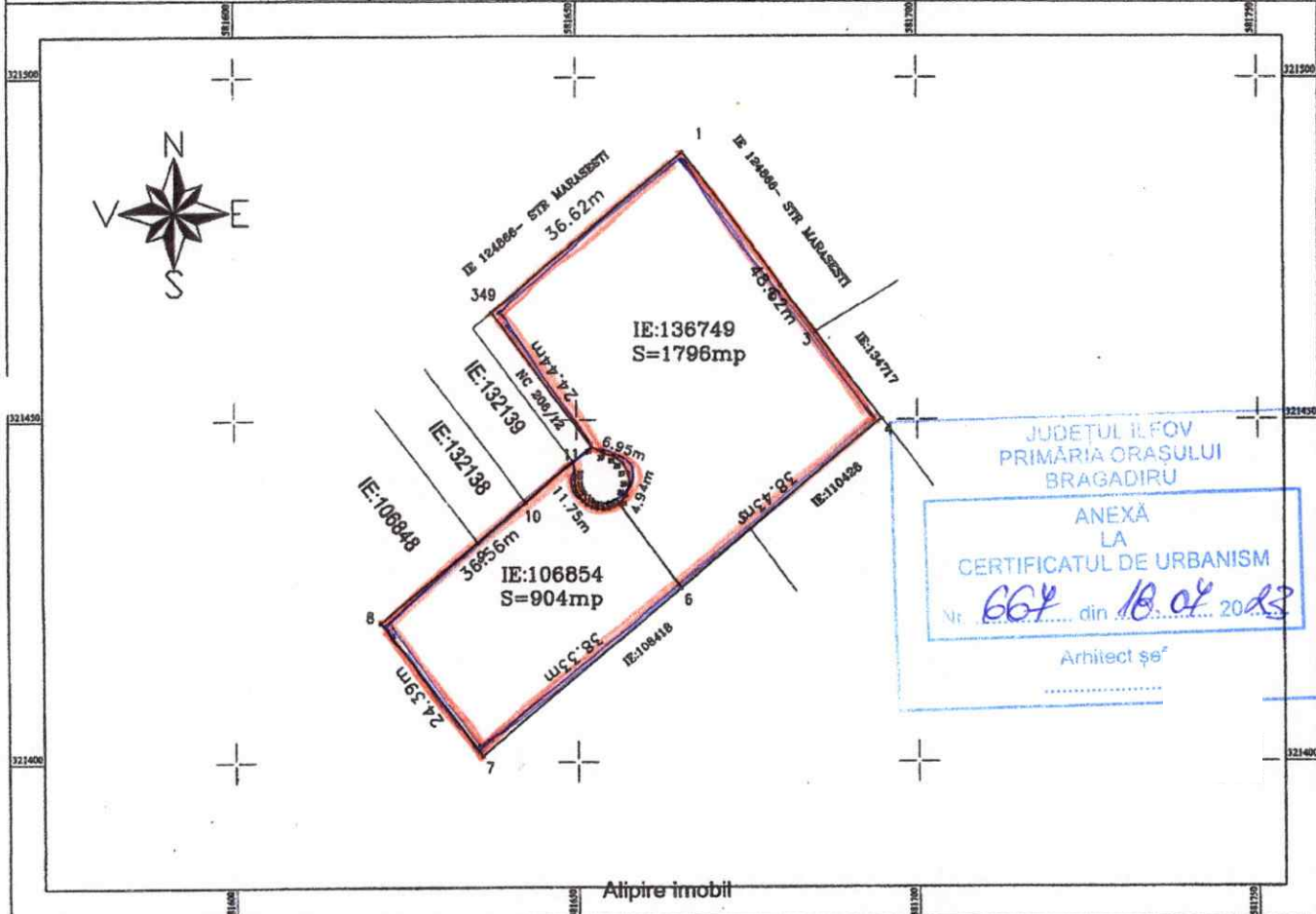
Data prelungirii valabilității : 23.07.2025
Achitat taxa de : 10 lei, conform Chitanței nr. 0005982 din 3.05.2025
Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.

24.07.2025

INTOCMIT
ING. GABRIEL ROBERTO VIȘARI

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de alipire SCARA 1:1000

Nr. cadastral: 106854 + 136749	Suprafata masurata a imobilului (mp) 2700	Adresa imobilului str. CELOFIBREI NR. 17 TARLA 28 PARCELA 116/2,116/3 ORAS BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) BRAGADIRU
-----------------------------------	--	---



JUDETUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI
BRAGADIRU

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 664 din 18.04 2023

Arhitect șef

Situatia actuala(inainte de alipire)				Situatia viitoare(dupa alipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
106854	904	A	TEREN INTAVILAN		2700	A	TEREN INTAVILAN
136749	1796	A	TEREN INTAVILAN				
TOTAL	2700	—	—	—	2700	—	—

Executant,
SC POP CADASTRU SI EVALUARI IMOBILIARE SRL

Data:05.2023

INSPECTOR
Confirm introducerea imobilului in baza de
date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa
Data:

Stampila BCPI

PROFIL STRADAL PROPUS D-D
- STRADA DE CATEGORIA A III-A -
- DRUM CU CARACTER ORIENTATIV -
- DRUM DE FOLOSINTA LOCALA -



JUDEȚUL ILOVOV
 PRIMĂRIA ORĂȘULUI
 BRĂGĂDIRU

ANEXA
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. *667* din *18.04.2023*
 Arhitect

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2775 / 2024

Întocmit astăzi, **04/10/2024**, privind cererea **418836** din **26/09/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar:

2. Executant:

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Avizare suport topografic

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Anexa 23	25.09.2024	înscris sub semnatura privata	
Anexa 16	31.05.2023	înscris sub semnatura privata	
Suport	25.09.2024	înscris sub semnatura privata	
Anexa 15	25.09.2024	înscris sub semnatura privata	
667	18.07.2023	act administrativ	

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2775 au fost recepționate 1 propuneri:

* Suportul topografic în vederea întocmirii documentației de DTAC respectă evidențele OCPI Ilfov și prevederile Ordinului 600/2023, art.252 referitor la întocmirea documentațiilor de specialitate.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
137437	Avertizare	Receptia 5922069: Imobilul TR-1677-1 se suprapune cu terenul 137437 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 5922069: Imobilul TR-1677-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**



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

Dosarul nr. 521189 / 20-12-2023

INCHEIERE Nr. 521189

Registrator:
Asistent reg

Asupra cererii introduse de privind Dezmembrare/Comasare in
cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.1538/19-12-2023 emis de Serbanescu Stinga Ioana;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:

-Bon fiscal nr.16/19-12-2023 in suma de 60
pentru serviciul avand codul 222
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 136749, inscris in cartea funciara 136749 UAT Bragadiru avand proprietarii: in cota de 1/1 de sub B.2, AASSAR ABDUL JABER in cota de 1/1 de sub B.4, in cota de 1/1 de sub B.6;
- imobilul cu nr. cadastral 795/1/1. inscris in cartea funciara 106854 UAT Bragadiru avand proprietarii: in cota de 1/1 de sub B.3;
- Se sisteaza cartea funciara 136749 a imobilului cu numarul cadastral 136749/Bragadiru ca urmare a alipirii acestuia in imobilul 137437/Bragadiru asupra A.1 sub B.11 din cartea funciara 136749 UAT Bragadiru;
- Se sisteaza cartea funciara 106854 a imobilului cu numarul cadastral 106854/Bragadiru ca urmare a alipirii acestuia in imobilul 137437/Bragadiru asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 106854 UAT Bragadiru;
- Se infiinteaza cf. 137437 a imobilului cu nr. cad. 137437/Bragadiru ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile:
~- nr.cad.106854\cf.106854;
~- nr.cad.136749\cf.136749;
asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 137437 UAT Bragadiru;

Prezenta se va comunica părților;

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

Data soluționării,

03-01-2024

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

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE (Nr. 136749 SISTATĂ)**

Carte Funciară Nr. 136749 Bragadiru

Nr. cerere	521189
Ziua	20
Luna	12
Anul	2023

Cod verificare
100162661768



Cartea funciară este blocată de următoarele extrase:

Nr. / Data	Notar	Blocat până la	Înregistrări blocate
518922 / 19.12.2023	Serbanescu Stinga Ioana	05.01.2024 23:59: 59	Toate

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN null

Adresa: Loc. Bragadiru, Str Celofibrei, Nr. 17, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	136749	1.796	Teren împrejmuit; între pct. 6-7-8 gard de beton

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
41084 / 03/02/2023	
Act Notarial nr. 95, din 02/02/2023 emis de Serbanescu Stinga Ioana;	
B1 Se infiinteaza cf. 136749 a imobilului cu nr. cad. 136749/Bragadiru ca urmare a alipirii urmatoarelor 3 imobile: ~~ nr.cad.106850\cf.106850; ~~ nr.cad.106851\cf.106851; ~~ nr.cad.106855\cf.106855;	
Act Notarial nr. 1402, din 29/09/2022 emis de Serbanescu Stinga Ioana; Act Notarial nr. 280, din 28/07/2006 emis de RADU FELIX CRISTIAN NOTAR PUBLIC;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) _____, casatorit sub regimul separatiei de bunuri cu _____ OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106850/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 410193 din 30/09/2022;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) _____, casatorit sub regimul separatiei de bunuri cu _____ OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106851/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 410194 din 30/09/2022;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) _____, casatorit sub regimul separatiei de bunuri cu _____ OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106855/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 410192 din 30/09/2022;	
B7 Se noteaza beneficiului dreptului de servitute de trecere asupra lotului cu nc 206/12 intabulat in CF 106835 si asupra lotului cu nc 795/1/3 intabulat in CF 106856 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106855/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 410192 din 30/09/2022;	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. ANEXA 1.29-1.33, din 03/11/2022 emis de SC POP CADASTRU SI EV. IMOB. SRL, prin Pop Gabriel;	
B8 se noteaza actualizarea informatiilor tehnice prin repositionarea imobilului OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106855/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 461326 din 03/11/2022;	
233073 / 14/06/2023	
Act Administrativ nr. 217842, din 31/05/2023 emis de OCPI ILFOV;	
B10 se noteaza faptul ca a fost avizata documentatia cadastrala cu nr. 137437 provenita din alipirea loturilor cu nr. cadastrale 106854, respectiv 136749	
521189 / 20/12/2023	

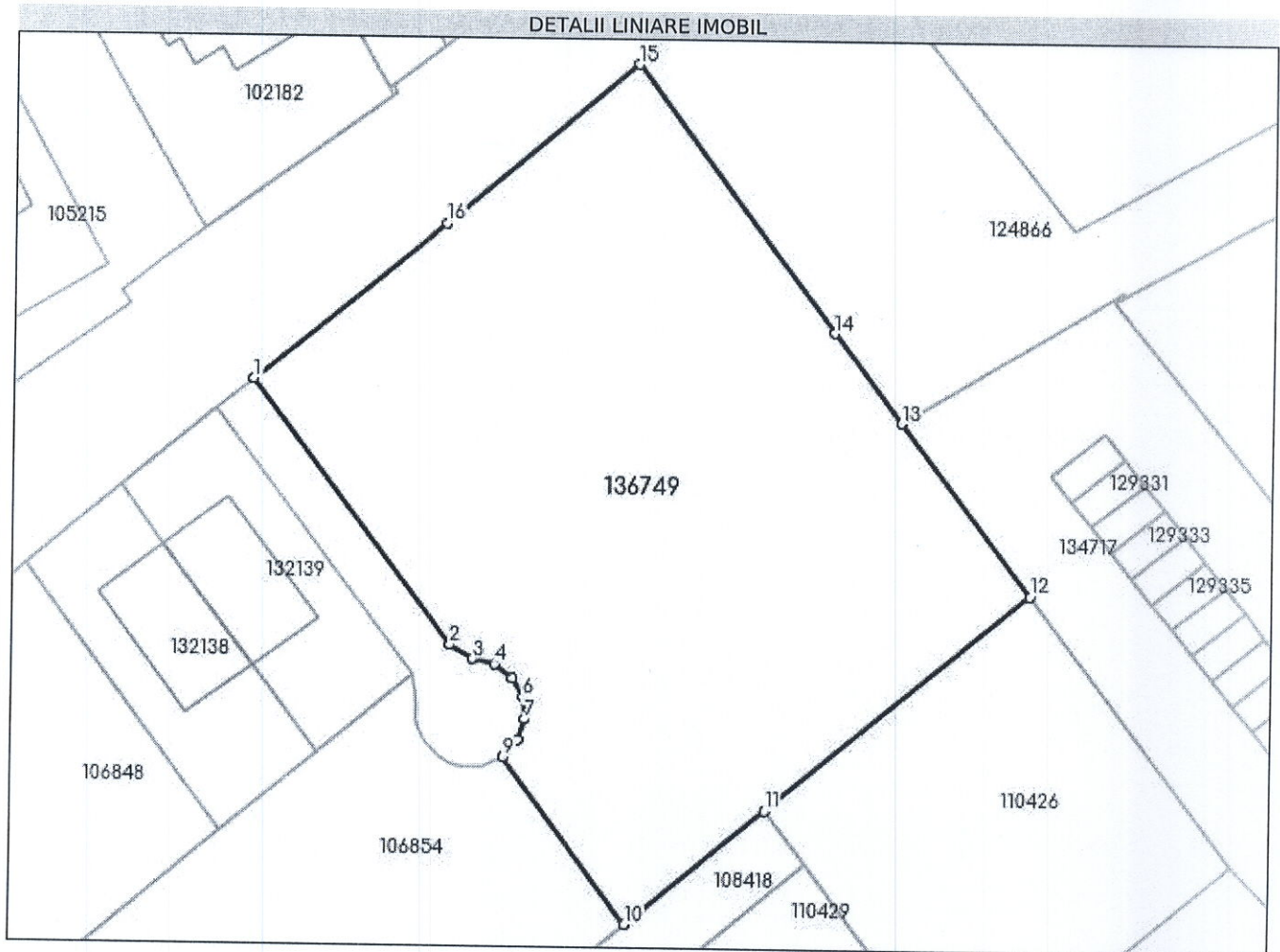
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Notarial nr. 1538, din 19/12/2023 emis de Serbanescu Stinga Ioana;		
B11	Se sisteaza cartea funciara 136749 a imobilului cu numarul cadastral 136749/Bragadiru ca urmare a alipirii acestuia in imobilul 137437/Bragadiru	
C. Partea III. SARCINI .		
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
136749	1.796	între pct. 6-7-8 gard de beton

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	24.436
2	3	2.002
3	4	1.665
4	5	1.639
5	6	1.641
6	7	1.643
7	8	1.644
8	9	1.658

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
9	10	15.368
10	11	13.297
11	12	25.138
12	13	15.883
13	14	8.347
14	15	24.388
15	16	18.323
16	1	18.301

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Bon fiscal nr.16/19-12-2023 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
03-01-2024

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
Petruța Viorica Caplan

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 137437 Bragadiru

Nr. cerere	521189
Ziua	20
Luna	12
Anul	2023

Cod verificare
100162661768



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bragadiru, Str Celofibreii, Nr. 17, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	137437	2.700	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
521189 / 20/12/2023		
Act Notarial nr. 1538, din 19/12/2023 emis de Serbanescu Stinga Ioana;		
B1	Se infiinteaza cf. 137437 a imobilului cu nr. cad. 137437/Bragadiru ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.106854\cf.106854; -- nr.cad.136749\cf.136749;	A1
Act Notarial nr. 1782, din 14/12/2022 emis de Serbanescu Stinga Ioana; Act Notarial nr. 1783, din 14/12/2022 emis de Serbanescu Stinga Ioana; Act Notarial nr. 1105, din 28/07/2022 emis de Serbanescu Stinga Ioana;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) _____, casatorit sub regimul separatiei de bunuri <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106854/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 523465 din 15/12/2022;</i>	A1
Act Administrativ nr. NC 795/1/1, din 09/05/2023 emis de OCPI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexa 16, din 05/05/2023 emis de SC POP CADASTRU SI EV. IMOB. SRL, prin Pop Gabriel;		
B3	se noteaza repositionarea imobilului <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106854/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 178952 din 10/05/2023;</i>	A1
Act Administrativ nr. 217842, din 31/05/2023 emis de OCPI ILFOV;		
B4	se noteaza faptul ca a fost avizata documentatia cadastrala cu nr. 137437 provenita din alipirea loturilor cu nr. cadastrale 106854, respectiv 136749 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106854/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 233073 din 14/06/2023;</i>	A1
Act Notarial nr. 95, din 02/02/2023 emis de Serbanescu Stinga Ioana;		
B5	Se infiinteaza cf. 136749 a imobilului cu nr. cad. 136749/Bragadiru ca urmare a alipirii urmatoarelor 3 imobile: -- nr.cad.106850\cf.106850; -- nr.cad.106851\cf.106851; -- nr.cad.106855\cf.106855; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 136749/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 41084 din 03/02/2023;</i>	A1
Act Notarial nr. 1402, din 29/09/2022 emis de Serbanescu Stinga Ioana; Act Notarial nr. 280, din 28/07/2006 emis de RADU FELIX CRISTIAN NOTAR PUBLIC;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) _____, casatorit sub regimul separatiei de bunuri cu <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 136749/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 41084 din 03/02/2023; pozitie transcrisa din CF 106850/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 410193 din 30/09/2022;</i>	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) _____, casatorit sub regimul separatiei de bunuri cu <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 136749/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 41084 din 03/02/2023; pozitie transcrisa din CF 106851/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 410194 din 30/09/2022;</i>	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) _____, casatorit sub regimul separatiei de bunuri cu <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 136749/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 41084 din 03/02/2023; pozitie transcrisa din CF 106855/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 410192 din 30/09/2022;</i>	A1
B9	Se noteaza beneficiului dreptului de servitute de trecere asupra lotului cu nc 206/12 intabulat in CF 106835 si asupra lotului cu nc 795/1/3 intabulat in CF 106856 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 136749/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 41084 din 03/02/2023; pozitie transcrisa din CF 106855/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 410192 din 30/09/2022;</i>	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. ANEXA 1.29-1.33, din 03/11/2022 emis de SC POP CADASTRU SI EV. IMOB. SRL, prin Pop Gabriel;		
B10	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice prin repositionarea imobilului <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 136749/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 41084 din 03/02/2023; pozitie transcrisa din CF 106855/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 461326 din 03/11/2022;</i>	A1
Act Administrativ nr. 217842, din 31/05/2023 emis de OCPI ILFOV;		
B11	se noteaza faptul ca a fost avizata documentatia cadastrala cu nr. 137437 provenita din alipirea loturilor cu nr. cadastrale 106854, respectiv 136749 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 136749/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 233073 din 14/06/2023;</i>	A1

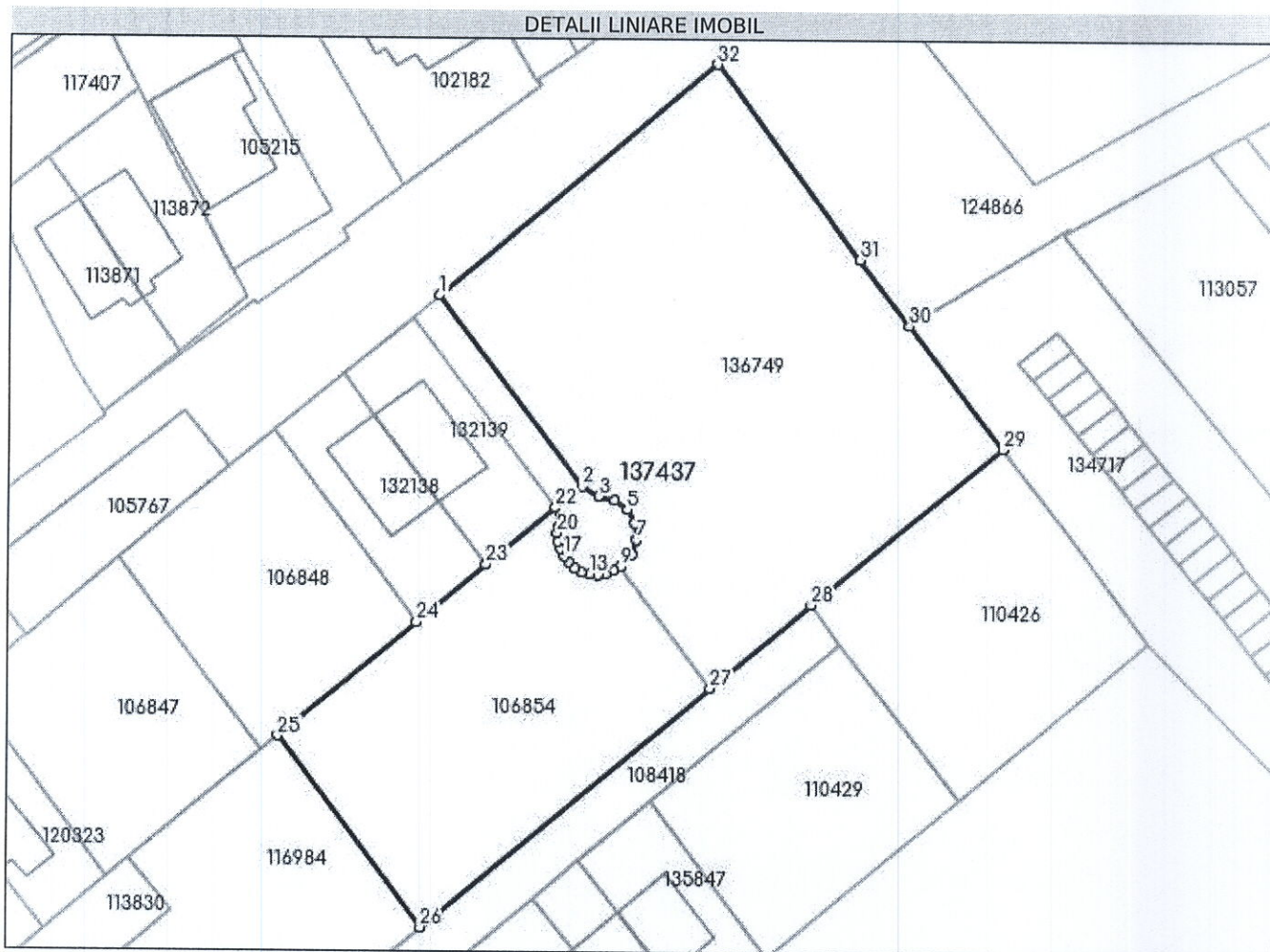
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
137437	2.700	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	2.700	28	116/2,116/3	-	Terenul este împrejmuit între pct. 4-5-6-7-8, 9-10-11

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	24.436
3	4	1.665
5	6	1.641
7	8	1.644
9	10	0.79
11	12	0.763

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	2.002
4	5	1.639
6	7	1.643
8	9	1.658
10	11	0.87
12	13	0.881

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	0.83	14	15	0.832
15	16	0.844	16	17	0.808
17	18	0.842	18	19	0.788
19	20	0.881	20	21	0.658
21	22	1.97	22	23	9.146
23	24	9.144	24	25	18.268
25	26	24.386	26	27	38.335
27	28	13.297	28	29	25.138
29	30	15.883	30	31	8.347
31	32	24.388	32	1	36.625

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Bon fiscal nr.16/19-12-2023 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

03-01-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

Petruța Viorica Caplan

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE (Nr. 106854 SISTATĂ)**

Carte Funciară Nr. 106854 Bragadiru

Nr. cerere	521189
Ziua	20
Luna	12
Anul	2023

Cod verificare
100162661768



Cartea funciară este blocată de următoarele extrase:

Nr. / Data	Notar	Blocat până la	Înregistrări blocate
518914 / 19.12.2023	Serbanescu Stinga Ioana	05.01.2024 23:59: 59	Toate

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN null

Nr. CF vechi:4705
Nr. cadastral vechi:795/1/1

Adresa: Loc. Bragadiru, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106854	Din acte: 909 Masurata: 904	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
523465 / 15/12/2022	
Act Notarial nr. 1782, din 14/12/2022 emis de Serbanescu Stinga Ioana; Act Notarial nr. 1783, din 14/12/2022 emis de Serbanescu Stinga Ioana; Act Notarial nr. 1105, din 28/07/2022 emis de Serbanescu Stinga Ioana;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) , casatorit sub regimul separatiei de bunuri	
178952 / 10/05/2023	
Act Administrativ nr. NC 795/1/1, din 09/05/2023 emis de OCPI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexa 16, din 05/05/2023 emis de SC POP CADASTRU SI EV. IMOB. SRL, prin Pop Gabriel;	
B4 se noteaza repositionarea imobilului	
233073 / 14/06/2023	
Act Administrativ nr. 217842, din 31/05/2023 emis de OCPI ILFOV;	
B5 se noteaza faptul ca a fost avizata documentatia cadastrala cu nr. 137437 provenita din alipirea loturilor cu nr. cadastrale 106854, respectiv 136749	
521189 / 20/12/2023	
Act Notarial nr. 1538, din 19/12/2023 emis de Serbanescu Stinga Ioana;	
B6 Se sisteaza cartea funciara 106854 a imobilului cu numarul cadastral 106854/Bragadiru ca urmare a alipirii acestuia in imobilul 137437/Bragadiru	

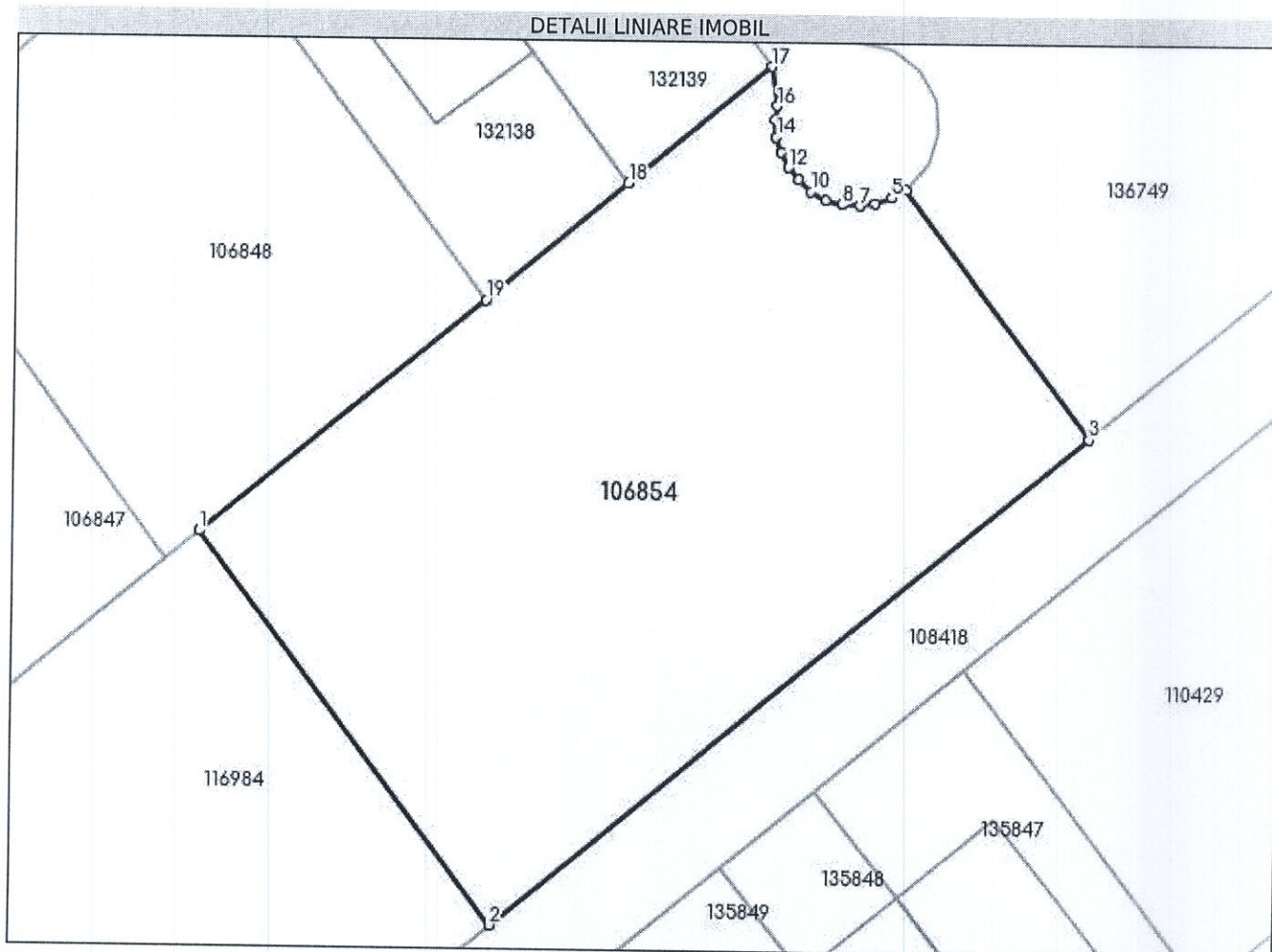
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106854	Din acte: 909 Masurata: 904	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	24.386
2	3	38.335
3	4	15.367
4	5	0.79
5	6	0.87
6	7	0.763
7	8	0.881

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
8	9	0.83
9	10	0.832
10	11	0.844
11	12	0.808
12	13	0.842
13	14	0.788
14	15	0.881
15	16	0.658
16	17	1.97
17	18	9.146
18	19	9.143
19	1	18.268

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Bon fiscal nr.16/19-12-2023 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
03-01-2024

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
Petruța Viorica Caplan

(parafa și semnătura)

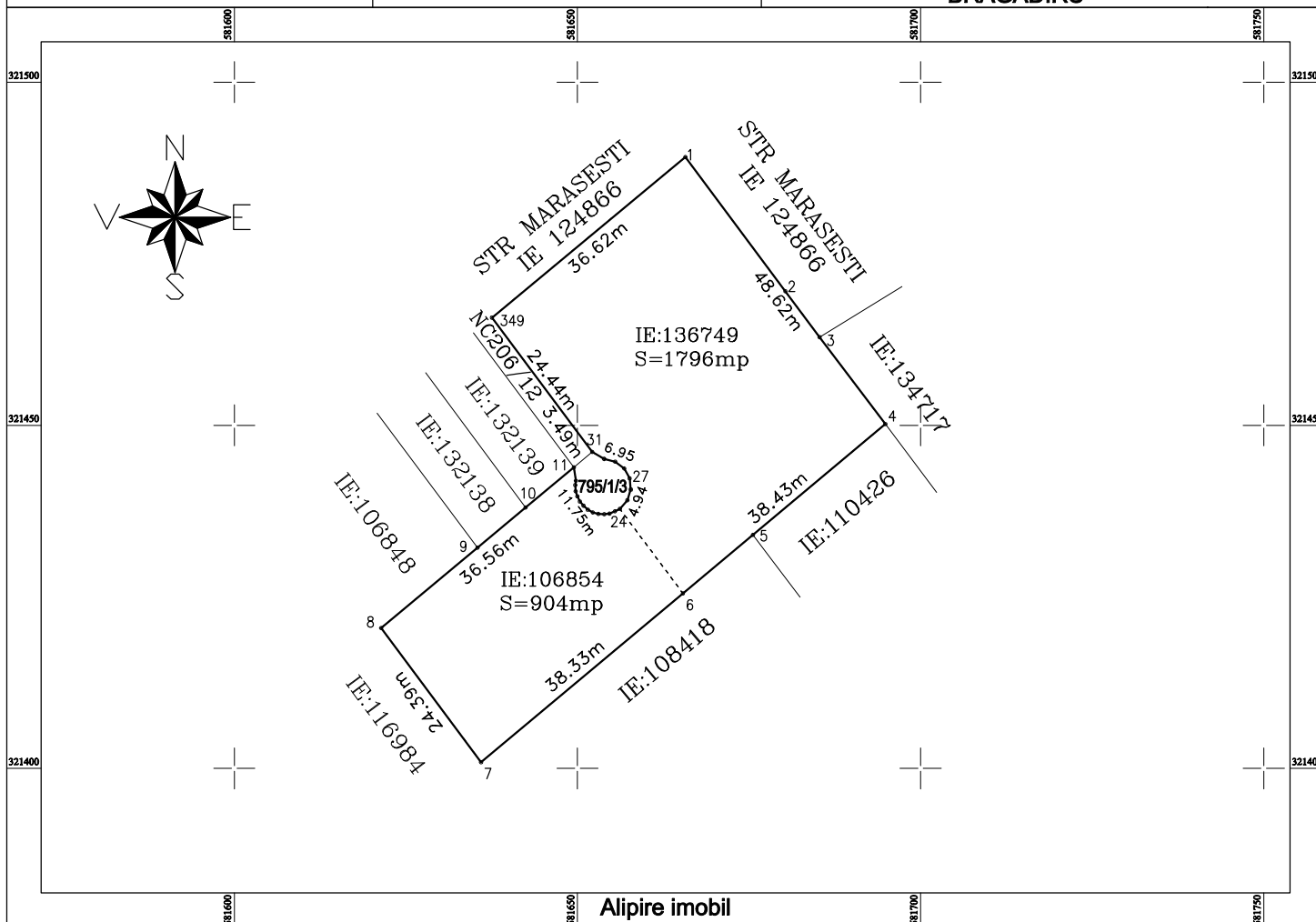
Referent,

(parafa și semnătura)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de alipire SCARA 1:1000



Nr. cadastral: 106854 + 136749	Suprafata masurata a imobilului (mp) 2700mp	Adresa imobilului: STR. CELOFIBREI, NR. 17 TARLA 28, PARCELA 116/2, 116/3 ORAS BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV
Cartea Funciara nr:		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) BRAGADIRU



Situatia actuala(inainte de alipire)				Situatia viitoare(dupa alipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
106854	904	A	TEREN INTRAVILAN	137437	2700	A	TEREN INTRAVILAN
136749	1796	A	TEREN INTRAVILAN				
TOTAL	2700	—	—	—	2700	—	—

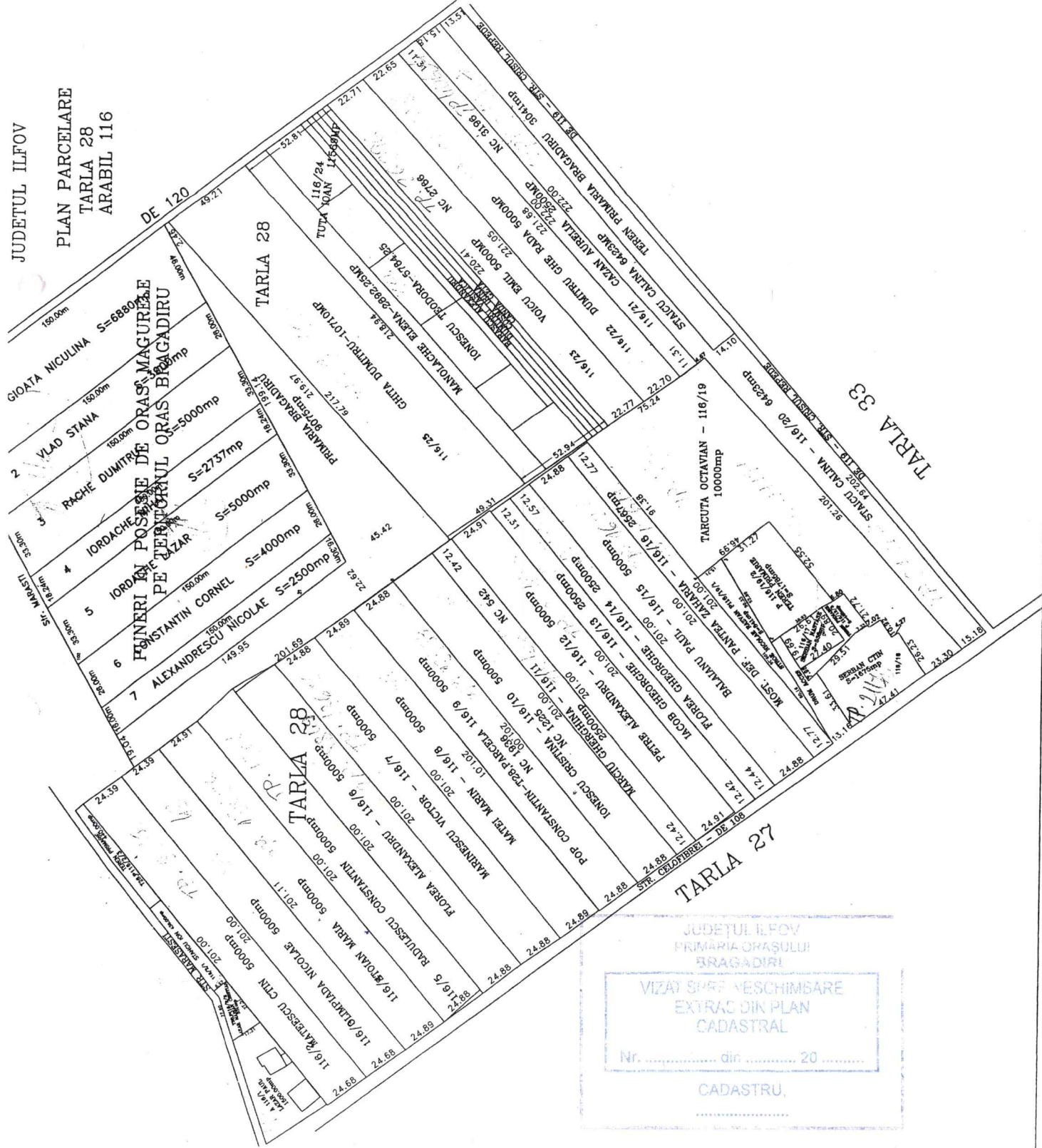
RL	INSPECTOR Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila	Semnatura si parafa Data:
Data:05.2023	Stampila BCPI

OFICIUL TERENURILOR PUBLICE
MUNICIPIUL ILFOV

Nr. 8709C din 18.05.2023

Nr. inregistrare 1913c, ziua 20, luna 01, anul 2023.
Copie conforma cu exemplarul din arhiva OCPI ILFOV,
eliberata la data de 30.03.2023.
Tariful: Valea, cu chitanța nr. 1

JUDETUL ILFOV
PLAN PARCELARE
TARLA 28
ARABIL 116



JUDETUL ILFOV
PRIMARIA ORASULUI
BRAGADIRU
VIZAT SI SE
NESCIMBARE
EXTRAC DIN PLAN
CADASTRAL
Nr. din 20
CADASTRU



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 137437 Bragadiru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Ilfov, UAT Bragadiru, Loc. Bragadiru, Str CELOFIBREI, Nr. 17

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	137437	2.700	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
521189 / 20/12/2023	
Act Notarial nr. 1538, din 19/12/2023 emis de Serbanescu Stinga Ioana;	
B1	Se infiinteaza cf. 137437 a imobilului cu nr. cad. 137437/Bragadiru ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.106854\cf.106854; -- nr.cad.136749\cf.136749;
Act Notarial nr. 1782, din 14/12/2022 emis de Serbanescu Stinga Ioana; Act Notarial nr. 1783, din 14/12/2022 emis de Serbanescu Stinga Ioana; Act Notarial nr. 1105, din 28/07/2022 emis de Serbanescu Stinga Ioana;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) casatorit sub regimul separatiei de bunuri <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106854/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 523465 din 15/12/2022;</i>
Act Administrativ nr. NC 795/1/1, din 09/05/2023 emis de OCPI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexa 16, din 05/05/2023 emis de SC POP CADASTRU SI EV. IMOB. SRL, prin Pop Gabriel;	
B3	se noteaza repositionarea imobilului <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106854/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 178952 din 10/05/2023;</i>
Act Administrativ nr. 217842, din 31/05/2023 emis de OCPI ILFOV;	
B4	se noteaza faptul ca a fost avizata documentatia cadastrala cu nr. 137437 provenita din alipirea loturilor cu nr. cadastrale 106854, respectiv 136749 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106854/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 233073 din 14/06/2023;</i>
Act Notarial nr. 95, din 02/02/2023 emis de Serbanescu Stinga Ioana;	
B5	Se infiinteaza cf. 136749 a imobilului cu nr. cad. 136749/Bragadiru ca urmare a alipirii urmatoarelor 3 imobile: -- nr.cad.106850\cf.106850; -- nr.cad.106851\cf.106851; -- nr.cad.106855\cf.106855; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 136749/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 41084 din 03/02/2023;</i>
Act Notarial nr. 1402, din 29/09/2022 emis de Serbanescu Stinga Ioana; Act Notarial nr. 280, din 28/07/2006 emis de RADU FELIX CRISTIAN NOTAR PUBLIC;	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) casatorit sub regimul separatiei de bunuri cu l <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 136749/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 41084 din 03/02/2023; pozitie transcrisa din CF 106850/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 410193 din 30/09/2022;</i>
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) casatorit sub regimul separatiei de bunuri cu l <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 136749/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 41084 din 03/02/2023;</i>

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
	<i>pozitie transcrisa din CF 106851/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 410194 din 30/09/2022;</i>	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) _____, _____, casatorit sub regimul separatiei de bunuri cu <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 136749/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 41084 din 03/02/2023; pozitie transcrisa din CF 106855/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 410192 din 30/09/2022;</i>	A1
B9	Se noteaza beneficiului dreptului de servitute de trecere asupra lotului cu nc 206/12 intabulat in CF 106835 si asupra lotului cu nc 795/1/3 intabulat in CF 106856 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 136749/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 41084 din 03/02/2023; pozitie transcrisa din CF 106855/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 410192 din 30/09/2022;</i>	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. ANEXA 1.29-1.33, din 03/11/2022 emis de SC POP CADASTRU SI EV. IMOB. SRL, prin Pop Gabriel;		
B10	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice prin repositionarea imobilului <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 136749/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 41084 din 03/02/2023; pozitie transcrisa din CF 106855/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 461326 din 03/11/2022;</i>	A1
Act Administrativ nr. 217842, din 31/05/2023 emis de OCPI ILFOV;		
B11	se noteaza faptul ca a fost avizata documentatia cadastrala cu nr. 137437 provenita din alipirea loturilor cu nr. cadastrale 106854, respectiv 136749 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 136749/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 233073 din 14/06/2023;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

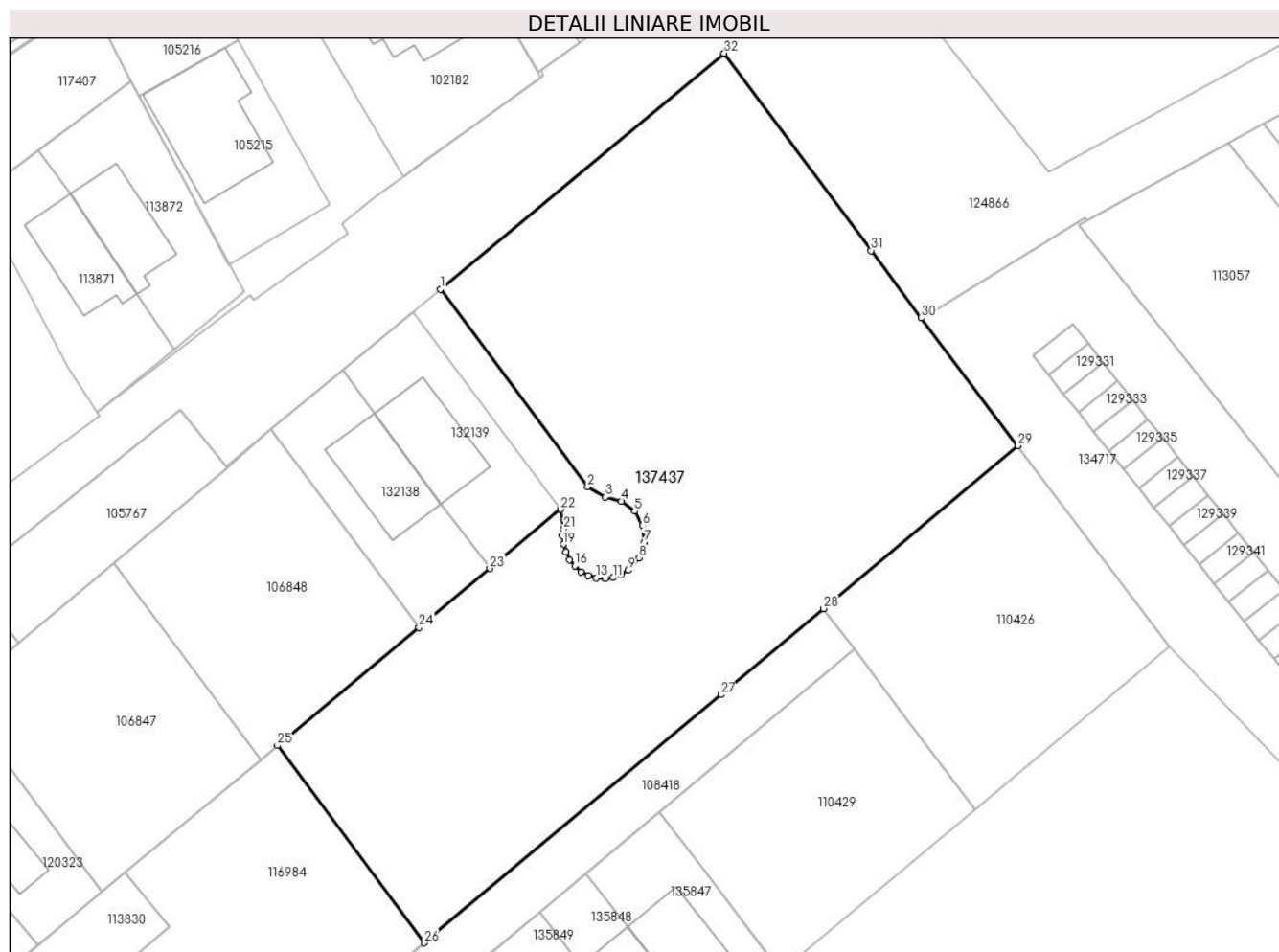
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
137437	2.700	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	2.700	28	116/2,116/3	-	Terenul este împrejmuit între pct. 4-5-6-7-8, 9-10-11

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	24.436
3	4	1.665
5	6	1.641
7	8	1.644
9	10	0.79
11	12	0.763

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	2.002
4	5	1.639
6	7	1.643
8	9	1.658
10	11	0.87
12	13	0.881

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
13	14	0.83	14	15	0.832
15	16	0.844	16	17	0.808
17	18	0.842	18	19	0.788
19	20	0.881	20	21	0.658
21	22	1.97	22	23	9.146
23	24	9.144	24	25	18.268
25	26	24.386	26	27	38.335
27	28	13.297	28	29	25.138
29	30	15.883	30	31	8.347
31	32	24.388	32	1	36.625

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

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

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

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

Data și ora generării,

06/08/2025, 14:00

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

Stampilă rotundă: Notar Public
Ioana Șerbănescu-Stîngă, București
S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

DUPLICAT

Timbru Sec



CONTRACT DE VÂNZARE

ART. 1 PĂRȚILE CONTRACTANTE

conform certificatului de căsătorie seria C.A., nr. 584677, eliberat de Consiliul Local al Sectorului 1 București, la data de 03.07.1998, **în calitate de vânzători și**

sub regimul separației de bunuri, conform convenției matrimoniale între soți autentificate sub nr. 354, din data de 09.03.2022, la BIN ETHIC, din București, prin Notar Public Ioana Șerbănescu-Stîngă, în calitate de cumpărător,

a intervenit prezentul Contract de vânzare, în conformitate cu dispozițiile art. 1.650 și urm. Cod Civil:

ART. 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Noi, _____ vindem domnului _____
dreptul de proprietate asupra următoarelor imobile:

- terenul intravilan în suprafață de 908,61 mp situat în Orașul Bragadiru, Stradă Celofibrei nr. 17 (tarla 28, parcela 116/3), Lot 1/1, Județ Ilfov, categoria de folosință arabil, identificat prin numărul cadastral 795/1/1, fiind intabulat în Cartea Funciară hr. 106854 (număr Carte Funciară vechi 4705) a localității Bragadiru cu Încheierea nr. 469263/09.11.2022 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea;

- cota de 50,05%, respectiv suprafața de 27,86 mp, din terenul intravilan în suprafață de 55,66 mp, situat în Orașul Bragadiru, Strada Celofibrei nr. 17 (tarla 28, parcela 116/3), Lot 1/3, Județ Ilfov, categoria de folosință arabil, identificat prin numărul cadastral 795/1/3 fiind intabulat în Cartea Funciară nr. 106856 (număr Carte Funciară vechi 4707) a localității Bragadiru cu Încheierea nr. 469264/09.11.2022 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea.

(denumite în cele ce urmează, "Imobilul").

2.2 Subsemnații, declarăm pe proprie răspundere că am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului care face obiectul prezentului contract, prin cumpărare, în timpul căsătoriei, de la societatea MEDICAL CITY BLUE SRL, în baza contractului de vânzare autenticat sub nr. 4717, din data de 09.11.2022, de Notar Public Astfel cum reiese din conținutul contractului de vânzare autenticat sub nr. 4717, din data de 09.11.2022, de Notar Public _____, societatea MEDICAL CITY BLUE SRL, dobândise dreptul de proprietate asupra imobilelor terenuri după cum urmează:

Bunul imobil identificat prin numărul cadastral 795/1/1 a fost dobândit în baza contractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr. 4896 din data de 24.08.2011 de Biroul Notarului Public Rațiu Janina-Gabriela, cu sediul în municipiul București, prin cumpărare de la soții _____ care au dezmembrat terenul, din suprafața de 1.871,14 mp, în baza actului de dezmembrare prin lotizare, autenticat sub nr. 2701 din data de 13.06.2006 de Biroul Notarilor Publici _____

cu sediul în municipiul _____ dobândiseră terenul în suprafață de 1.871,14 mp, ca bun comun, în timpul căsătoriei, în baza contractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr. 4916 din data de 27.09.2005 Asociați _____ cu sediul în municipiul București, prin cumpărare de la soții _____ care au dezmembrat terenul din suprafața de 5.000 mp, în baza actului de dezmembrare prin lotizare identificat sub nr. 4774 din data de 20.09.2005 de Biroul Notarilor Publici _____

cu sediul în municipiul București. Soții Iorga _____ și _____ dobândiseră terenul în suprafață de 5.0001 mp, ca bun comun, în timpul căsătoriei, în baza contractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr. 523 din data de 07.04.1997 de Biroul Notarului Public Lucia Condor, cu sediul în municipiul București, act transcris sub nr. 3858/1997 de Judecătoria Buftea, județ Ilfov, prin cumpărare de la Olimpiada Nicolae, care la rândul său dobândise terenul, în baza Legii 18/1991 a Fondului Funciar, conform Titlului de proprietate nr. 8818 din data de 20.06.1994 eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor a Municipiului București și a Sectorului Agricol Ilfov.

Bunul imobil identificat prin numărul cadastral 795/1/3 a fost dobândit în baza contractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr. 1885 din data de 17.04.2012 de Biroul Notarului Public Rațiu Janina-Gabriela, cu sediul în municipiul București, prin cumpărare de la soții _____ care au dezmembrat terenul, din suprafața de 1.871,14 mp, în baza actului de dezmembrare prin lotizare autenticat sub nr. 2701 din data de 13.06.2006 de Biroul Notarilor Publici _____

Janina, cu sediul în municipiul _____ dobândiseră terenul în suprafață de 1.871,14 mp, ca bun comun, în timpul căsătoriei, în baza contractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr. 4916 din data de 27.09.2005 de Biroul Notarilor Publici _____ cu sediul în municipiul București, prin: cumpărare de la _____ care au dezmembrat terenul din suprafața de 5.000 mp, în baza actului de dezmembrare prin lotizare autenticat sub nr. 4774 din data de 20.09.2005 de Biroul Notarilor Publici Asociați _____ cu sediul în municipiul București. Soții _____

_____ și _____ dobândiseră terenul în suprafață de 5.000 mp, ca bun comun, în timpul căsătoriei, în baza contractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr. 523 din data de 07.04.1997 de Biroul Notarului Public _____ cu sediul în municipiul București, act transcris sub nr. 3858/1997 de _____

prin cumpărare de la care la rândul său dobândise terenul, în baza Legii 18/1991 a Fondului Funciar, conform Titlului de proprietate nr. 8818 din data de 20.06.1994 eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor a Municipiului București și a Sectorului Agricol Ilfov.

2.3. Cumpărătorul cumpără Imobilul în termenii și condițiile stabilite de prezentul Contract la **prețul total de 60.235 euro (șaizecimiidouăsutetrezecișicincieuro).**

ART. 3 OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORILOR. DECLARAȚII. GARANȚII

3.1 Subsemnații, vindem irevocabil domnului dreptul de proprietate asupra următoarelor imobile:

- terenul intravilan în suprafață de 908,61 mp situat în Orașul Bragadiru, Stradă Celofibrei nr. 17 (tarla 28, parcela 116/3), Lot 1/1, Județ Ilfov, categoria de folosință arabil, identificat prin numărul cadastral 795/1/1, fiind intabulat în Cartea Funciară hr. 106854 (număr Carte Funciară vechi 4705) a localității Bragadiru cu Încheierea nr. 469263/09.11.2022 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea;

- cota de 50,05%, respectiv suprafața de 27,86 mp, din terenul intravilan în suprafață de 55,66 mp, situat în Orașul Bragadiru, Strada Celofibrei nr. 17 (tarla 28, parcela 116/3), Lot 1/3, Județ Ilfov, categoria de folosință arabil, identificat prin numărul cadastral 795/1/3 fiind intabulat în Cartea Funciară nr. 106856 (număr Carte Funciară vechi 4707) a localității Bragadiru cu Încheierea nr. 469264/09.11.2022 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea.

3.2. Noi cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, declarăm pe proprie răspundere și, în același timp, garantăm că:

3.2.1. Imobilul este deținut în mod legal și că dreptul de proprietate a fost înregistrat în mod valabil la autoritățile competente, conform legii române. Toate actele de proprietate sunt valide, nefiind contestate, declarate nule, sau în alt mod, lipsite de efecte, prin niciun fel de act, hotărâre judecătorească, ordin sau decizie administrativă a autorităților competente conform legii române.

3.2.2. Imobilul ce formează obiectul prezentului contract este proprietatea noastră exclusivă, este liber de sarcini, procese și servituți de orice fel, *cu excepția dreptului de ipotecă legală pentru suma de 275.843 lei (două sute șaptezecișicincimii opt sute patruzecișitreilei), reprezentând prețul vânzării, intabulat în cărțile funciare nr. 106856 și nr. 106854 ale localității Bragadiru, Județul Ilfov, în favoarea societății MEDICAL CITY BLUE SRL, în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 4717, din data de 09.11.2022, de Notar Public din Mun. București, conform Încheierilor nr. 469264/09.11.2022 și nr. 469263/09.11.2022, eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, care urmează a se radia, precum și cu excepția intabulării în cartea funciară nr. 106856, a localității Bragadiru a dreptului de servitute de trecere auto și pietonala în favoarea lotului cu număr cadastral 795/1/2, intabulat în CF 106855, în baza actului notarial autentificat sub nr. 1402, din data de 29.09.2022, de Notar Public Ioana Șerbănescu-Stîngă și actului notarial autentificat sub nr.*

280, din data de 28.07.2006, de Notar Public Radu Felix Cristian, cu Încheierea nr. 410196/30.09.2022, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, **pentru care a fost exprimat consimțământul în vederea vânzării de către vânzătoarea MEDICAL CITY BLUE SRL, în baza declarației autentificate sub nr. 1783, din data de 14.12.2022, la** **din București, prin Notar Public**

nu este constituit în ceea ce privește Imobilul, în niciun fel și în niciun mod, direct și/sau indirect, total și/sau parțial, vreun drept în favoarea vreunei persoane (juridice și/sau fizice), Imobilul nu este naționalizat, nu face obiectul vreunei interdicții legale de vânzare, nu există formulate în privința sa notificări în baza legilor proprietății la autoritățile competente, nu este scos din circuitul civil, nu este trecut în patrimoniul statului prin vreun act normativ sau înstrăinat în favoarea vreunei persoane fizice și/sau juridice, nu este urmărit pentru datorii, nu există persoane care să poată pretinde și/sau justifice vreun drept asupra acestuia, nu face obiectul vreunui litigiu/proces aflat pe rolul instanțelor judecătorești sau al curților de arbitraj din România sau din străinătate, al vreunei proceduri de executare silită și/sau al vreunei proceduri de expropriere și nici al vreunei alte proceduri, indiferent de natura acesteia, inițiate de autoritățile competente sau de persoane care pot pretinde drepturi asupra sa și care să afecteze dreptul de proprietate asupra Imobilului sau folosința liniștită, nu este grevat de nicio sarcină, nu este adus ca aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu a făcut obiectul unor promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare, nu a făcut obiectul unor contracte de vânzare-cumpărare, schimb, închiriere sau donație, nu a făcut și nu face obiectul unor proceduri administrative sau judiciare, nu a fost închiriat sau dat spre folosință gratuită, nu constituie sediul social sau punctul de lucru al vreunei societăți comerciale, nu este afectat de nicio obligație și/sau pretenție și/sau indisponibilitate și/sau inalienabilitate legală și/sau convențională, nu este supus regimului juridic privind zonele de patrimoniu arheologic, sit arheologic declarat zonă de importanță națională sau zonă cu patrimoniu arheologic recunoscut și nu se află în aria de protecție a vreunui monument istoric, nu este monument istoric, *nu este supus Legii nr. 246/2020, privind utilizarea, conservarea și protecția solului, nu există culturi agricole pe terenul ce formează obiectul prezentului contract*, nu face obiectul vreunor obstacole sau impedimente de ordin tehnic/cadastral și nu există suprapuneri cadastrale sau erori cu privire la măsurători și/sau cu privire la suprafața de teren, iar documentele cadastrale, în baza cărora s-au operat înregistrările în Cartea Funciară, reflectă suprafața/amplasamentul actual al Imobilului, iar situația cadastrală a acestuia este prezentată cu acuratețe în documentația aferentă și garantez pe cumpărător împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale în conformitate cu art. 1695 Cod civil. Acest Imobil nu este grevat de nicio sarcină sau drept real, constituit și netranscris la judecătoria competentă.

3.2.3 Subsemnații declarăm, conform art. 326 Cod Penal cu privire la falsul în declarații, că nu înregistrăm datorii scadente și neachitate față de terțe părți, persoane fizice sau juridice și nu suntem insolabili, la momentul autentificării prezentului contract.

3.2.4 A fost îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află Imobilul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorii au obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

3.2.5 Imobilul ce se vinde nu a trecut în patrimoniul de stat prin vreun act normativ, rămânând continuu și legal în stăpânirea noastră, a vânzătorilor, de la data dobândirii și până în prezent, nu este grevat de sarcini, *cu excepțiile menționate mai sus*, nu este grevat de servituți, interdicții de înstrăinare sau grevare, privilegiu, drept sau sarcini de

orice natură, așa cum rezultă din **Extrasele de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 518444/13.12.2022 și nr. 518407/13.12.2022**, emise de **Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea**, garantând pe cumpărător pentru orice evicțiune.

3.2.6 Impozitele și taxele de orice natură către bugetele de stat și/sau locale, scadente la data autentificării contractului de vânzare sunt achitate în întregime, așa cum rezultă din **CertIFICATELE DE ATESTARE FISCALĂ nr. 13244/14.12.2022 și nr. 12954/07.12.2022**, eliberate de **Primăria Orașului Bragadiru, Județul Ilfov**, iar începând de astăzi, 14.12.2022, data autentificării prezentului contract de vânzare, acestea trec asupra cumpărătorului.

3.3 Intrarea de drept și de fapt în proprietatea și posesia Imobilului are loc astăzi, 14.12.2022, data încheierii în formă autentică a contractului de vânzare, predându-se totodată și documentele referitoare la proprietate.

3.4 Subsemnatul, _____, declar că am cunoștință de situația juridică și de fapt a Imobilului ce se vinde, ca fiind cea descrisă mai sus, iar noi, vânzătorii, _____, îl garantăm pe cumpărător contra evicțiunii și contra viciilor bunului vândut în condițiile art. 1.695 și 1.707 din Codul Civil.

ART. 4. PREȚ

4.1 Prețul total, ferm și irevocabil al vânzării pentru Imobilul mai sus menționat, stabilit de către noi, părțile contractante, este de **60.235 euro (șaizecimiidouăsutetreizecișicincieuro)**, preț care s-a achitat astăzi, 14.12.2022, data autentificării prezentului contract, în monedă euro, astfel:

- suma de **10.000 euro (zecemiieuro)**, în numerar, prezentul înscris reprezentând chitanță descărcătoare de plată.

- suma de **50.235 euro (cincizecimiidouăsutetreizecișicincieuro)**, prin virament bancar din contul cod IBAN nr _____ deschis pe numele _____ în contul cod IBAN nr. _____

_____ deschis pe numele _____, ordinul de plată reprezentând chitanță descărcătoare de plată.

4.2 Noi, _____, în calitate de vânzători, declarăm că prețul total, ferm și irevocabil al vânzării pentru Imobilul mai sus menționat, stabilit de către noi, părțile contractante, este de **60.235 euro (șaizecimiidouăsutetreizecișicincieuro)**, preț care s-a achitat astăzi, 14.12.2022, data autentificării prezentului contract, în monedă euro, astfel:

- suma de **10.000 euro (zecemiieuro)**, în numerar, prezentul înscris reprezentând chitanță descărcătoare de plată.

- suma de **50.235 euro (cincizecimiidouăsutetreizeciscincieuro)**, prin virament bancar din contul cod IBAN nr _____ deschis pe numele _____ în contul cod IBAN nr. _____

_____ deschis pe numele _____, la BANCA _____, ordinul de plată reprezentând chitanță descărcătoare de plată.

Subsemnatul, _____, declar că sunt de acord ca prețul vânzării să fie virat de către _____ cumpărător exclusiv în contul cod IBAN nr. _____

, deschis pe numele soției mele , la

4.3 Subsemnatul, în calitate de cumpărător, declar că prețul total, ferm și irevocabil al vânzării pentru Imobilul mai sus menționat, stabilit de către noi, părțile contractante, este de 60.235 euro (șaizecimiidouăsutetrezeci șicincieuro), preț care s-a achitat astăzi, 14.12.2022, data autentificării prezentului contract, în monedă euro, astfel:

- suma de , în numerar, prezentul înscris reprezentând chitanță descărcătoare de plată.

- suma de prin virament bancar din contul cod IBAN nr. deschis pe numele

la , în contul cod IBAN nr.

deschis pe numele , la BANCA ordinul de plată reprezentând chitanță descărcătoare de plată.

4.4 Noi, părțile contractante, declarăm că nu solicităm și renunțăm în mod expres la instituirea ipotecii legale pentru plata prețului în sumă de

4.5 Noi, părțile contractante, stabilim de comun acord ca, în cazul nevirării sumei de în termen de 5(cinci) zile lucrătoare, calculat începând de astăzi, 14.12.2022, data autentificării prezentului înscris, contractul va fi rezoluționat de drept fără alte formalități, fără notificare scrisă, trecerea vreunui termen sau punere în întârziere, în virtutea unui pact comisoriu, în conformitate cu dispozițiile art. 1.553 și 1.554 Cod Civil.

4.6 Noi, vânzătorii, declarăm că, după încasarea integrală a diferenței de preț, ne obligăm să dăm o declarație autentificată în fața notarului public de primire a prețului vânzării, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare, calculat de la data primirii sumei de bani reprezentând preț, în contul bancar menționat mai sus.

ART. 5 OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI. DECLARAȚII. GARANȚII

5.1 Cumpărătorul, cumpără de la vânzătorii Imobilul ce face obiectul prezentului contract, astfel cum a fost descris la art. 2.

5.2 Cumpărătorul cunoaște întreaga situație juridică și de fapt a Imobilului descrisă mai sus de către vânzătorii și dobândește în aceste condiții, fără ca vânzătorii să fie exonerati de răspunderea pentru evicțiune, în condițiile dispozițiilor art. 1695 și urm. din Codul Civil.

5.3 Subsemnatul, declar că am cumpărat de la vânzătorii, dreptul de proprietate asupra Imobilului descris mai sus, la prețul și în condițiile menționate în prezentul Contract, cu al cărui conținut mă declar de acord.

5.4 Subsemnatul, declar că am luat cunoștință de conținutul Extraselor de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 518444/13.12.2022 și nr. 518407/13.12.2022, emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, de cel al Certificatelor de

Atestare Fiscală 13244/14.12.2022 și nr. 12954/07.12.2022, eliberate de Primăria Orașului Bragadiru, Județul Ilfov, precum și de faptul că pentru terenurile care fac

obiectul prezentei vânzări nu a fost solicitat și obținut Certificat de Urbanism și solicitat notarului public autentificarea prezentului contract în aceste condiții.

5.5 Subsemnatul, declar că am luat cunoștință de faptul că în cărțile funciare nr. 106856 și nr. 106854 ale localității Bragadiru, Județul Ilfov, este intabulat în favoarea societății MEDICAL CITY BLUE SRL. dreptul de ipotecă legală pentru suma de

reprezentând prețul vânzării, în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 4717, din data de 09.11.2022, de Notar Public Țerovan Maria-Magdalena, din Mun. București, conform Încheierilor nr. 469264/09.11.2022 și nr. 469263/09.11.2022, eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea și solicitat notarului public autentificarea prezentului contract în aceste condiții.

5.6 Subsemații, ne obligăm sub sancțiunea legii penale privind falsul în declarații și înșelăciunea în convenții, să îndeplinim, toate formalitățile legale necesare pentru radierea din cărțile funciare nr. 106856 și nr. 106854 ale localității Bragadiru, Județul Ilfov, a dreptului de ipoteca mai sus menționat, în termen de 10 (zece) zile lucrătoare, calculat de la data primirii sumei de bani reprezentând preț, în contul bancar menționat mai sus.

ART. 6 DISPOZIȚII FINALE

6.1 Cheltuielile ocazionate cu perfectarea prezentului Contract de vânzare și tariful de publicitate imobiliară privind întabularea în Cartea Funciară, a dreptului de proprietate al cumpărătorului asupra Imobilului, calculate la valoarea de echivalentul a lei calculat la cursul BNR valabil astăzi, 14.12.2022, sunt suportate de către cumpărător, iar noi, vânzătorii, declarăm în mod expres că suntem de acord cu întabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului, în cartea funciară a imobilului ca bun propriu al acestuia.

6.2 Noi, declarăm sub sancțiunea legii penale, faptul că, la momentul autentificării prezentei vânzări, nu suntem înregistrați ca plătitori de TVA, în sensul reglementat de Codul Fiscal.

Noi, părțile contractante, stabilim de comun acord faptul că, în situația în care, ulterior autentificării prezentului contract de vânzare, vor apărea interpretări, modificări ale legislației fiscale cu privire la obligația de plată a TVA aferentă prețului imobilului ce formează obiectul prezentului contract de vânzare, vânzătorii se obligă să suporte în întregime cuantumul eventualului TVA de plată precum și orice sume accesorii acestuia (penalități de întârziere, dobânzi etc) începând cu momentul autentificării prezentului contract, cumpărătorul fiind exonerat de la plata oricăror sume în afara celor stabilite cu titlu de preț în mod ferm și irevocabil prin prezentul contract de vânzare.

6.3 Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de prevederile art. 1.660, al. 2 din Codul Civil privind seriozitatea prețului, de prevederile Legii privind combaterea evaziunii fiscale, de prevederile Legii nr. 129/2019 privind prevenirea și

sanționarea spălării banilor și de prevederile Legii nr.70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și ne asumăm toate consecințele juridice.

6.4 Noi, _____, declarăm pe proprie răspundere, sub sancțiunea prevăzută de art. 326 din Codul Penal privind falsul în declarații, că suntem căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri, conform certificatului de căsătorie seria _____ eliberat de Consiliul Local al Sectorului 1 București, la data de 03.07.1998.

6.5 Subsemnatul, _____, declar pe proprie răspundere, sub sancțiunea prevăzută de art. 326 din Codul Penal privind falsul în declarații, că sunt căsătorit cu _____ sub regimul separației de bunuri, conform convenției matrimoniale între soți autentificate sub nr. 354, din data de 09.03.2022, la BIN ETHIC, din București, prin Notar Public Ioana Șerbănescu-Stîngă, cu mențiunea că bunul care formează obiectul prezentului contract va avea regim de bun propriu.

6.6 Operațiunile de publicitate imobiliară urmează prevederile Legii nr. 7/1996, modificată prin Legea 499/2004.

6.7 Forța majoră exonerează părțile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate în prezentul Contract de vânzare.

6.8 Prin forța majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să-și execute obligațiile asumate.

6.9 Prezentul act reprezintă titlu executoriu conform dispozițiilor articolului 101 din Legea nr. 36/1995 - Legea Notarilor Publici și activității notariale.

6.10 Noi, vânzătorii, declarăm, sub sancțiunea dispozițiilor prevăzute de art. 326 cod penal, faptul că Imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare provine din patrimoniul personal al subsemnaților.

6.11 Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de obligația constituirii rolului fiscal, în termen de 30 (treizeci) de zile de la data autentificării prezentului Contract de vânzare ("data dobândirii"), la organele fiscale locale competente, impozitul urmând a fi datorat de către cumpărător începând de astăzi, 14.12.2022, data autentificării prezentului contract.

6.12 Subsemnații, _____, declarăm sub sancțiunea dispozițiilor art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, faptul că suntem beneficiarii reali ai sumei de _____ reprezentând prețul total, ferm și irevocabil din prezentul Contract de vânzare.

6.13 Noi, părțile contractante, declarăm, sub sancțiunea dispozițiilor art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, că situația stipulată în conținutul prezentului Contract reprezintă voința noastră reală, declarațiile făcute în conținutul acestuia corespund adevărului, stăruim la autentificarea lui, astfel că în caz de litigiu, evicțiune sau orice alte

neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua credință a noastră, a părților din acest act sau din declarații false privind acest înscris nu avem niciun fel de pretenții de nicio natură, inclusiv patrimoniale față de notarul public instrumentator care a efectuat autentificarea.

6.14 Noi, părțile contractante, declarăm că, avem cunoștință de dispozițiile Legii nr. 129/15 iunie 2018 pentru modificarea și completarea Legii nr. 102/2005 privind înființarea, organizarea și funcționarea Autorității Naționale de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal, precum și pentru abrogarea Legii nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și de Regulamentul U.E. 2016/679 și de asemenea, că am consimțit ca Operatorul, Biroul Notarial, să prelucreze datele noastre cu caracter personal în vederea perfectării actului de mai sus.

6.15 Noi, părțile contractante, declarăm că, înaintea semnării actului, am citit cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, părțile, de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Tehnoredactat și autentificat la _____ cu sediul în București, sector 3, prin notar public Ioana Șerbănescu-Stîngă, într-un exemplar original care rămâne în arhiva Biroului Individual Notarial și 7 (șapte) duplicate, din care 1 (unul) va rămâne în arhiva biroului individual notarial, 1 (unul) pentru ANCPI și 5 (cinci) duplicate au fost eliberate părților, din care 2 (două) pentru vânzători și 3 (trei) duplicate pentru cumpărător.

VÂNZĂTORI

CUMPĂRĂTOR



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL „ETHIC”

ÎNCHEIERE de AUTENTIFICARE Nr.1782
anul **2022** luna **12** ziua **14**

În fața mea,
prezentat:

Notar Public, la sediul biroului s-au

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

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

Impozit: scutit.

S-a calculat și încasat onorariu de _____ la valoarea de _____ euro, echivalentul ɛ _____ calculat la cursul BNR valabil astăzi, 14.12.2022, de 1 _____ cu bon fiscal/2022, eliberat de BIN.

S-a calculat și încasat tarif de publicitate imobiliară în sumă de _____ la valoarea de _____ echivalentul a _____ calculat la cursul BNR valabil astăzi,

S-a încasat taxa de _____, pentru verificarea la RNNEM, cu bon fiscal /2022, eliberat de BIN.

Tehnoredactat,
F.M.N.

NOTAR PUBLIC,

PLICAT

Timbru Sec



CONTRACT DE VÂNZARE

ART. 1 PĂRȚILE CONTRACTANTE



comunității legale de bunuri, conform certificatului de căsătorie seria eliberat de Primăria Sectorului 4 București, la data de 07.12.1990, **în calitate de vânzători și**

sub regimul matrimonial al separației de bunuri, conform convenției matrimoniale între soți autentificate sub nr. 354, din data de 09.03.2022, la BIN ETHIC, din București, prin Notar Public în calitate de cumpărător,

a intervenit prezentul Contract de vânzare, în conformitate cu dispozițiile art. 1.650 și urm. Cod Civil:

ART. 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Noi, vindem domnului dreptul de proprietate asupra următoarelor imobile terenuri intravilane:

1. terenul intravilan - lotul nr.1/2 - cu o suprafață de 906,87 mp (din terenul în suprafață totală de 1.871,14 mp), situat în Comuna Bragadiru, Str. Celofibrei nr.17, Județul Ilfov, având categoria de folosință arabil, identificat cu numărul cadastral 795/1/2, întabulat în Cartea Funciară nr. 106855 (nr. CF vechi 4706) a localității Bragadiru, Județul Ilfov, cu Încheierea nr. 59099/21.08.2006, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea.

Conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 280, din data de 28.07.2006, la din București, prin pentru a asigura accesul la drumul public, vânzătorii, au constituit prin contractul de vânzare, în favoarea lotului nr. 1/2, având număr cadastral provizoriu 795/1/2, un drept de servitute de trecere, auto și pietonal grevând următoarele loturi:

- lotul nr.1/3 - cu o suprafață de 55,66 mp, având număr cadastral 795/1/3, înscris în Cartea Funciară nr.4707 a orașului Bragadiru și

- lotul nr.12 - cu o suprafață de 85,32 mp, având număr cadastral 206/12, înscris în Cartea Funciară nr.4704 a orașului Bragadiru, drept de servitute care se transmite cumpărătorului.

2. terenul intravilan - lotul nr.9 - cu o suprafață de 446,31 mp (din terenul în suprafață totală de 5.000 mp), din actele de proprietate, (în suprafață de 446,70 mp, conform extrasului de carte funciară), situat în Orașul Bragadiru, Str. Celofibrei, sola 28, parcela 116/2, Județul Ilfov, având categoria de folosință arabil, identificat cu numărul cadastral 206/9, întabulat în Cartea Funciară nr. 106850 (nr. CF vechi 4701) a localității Bragadiru, Județul Ilfov, cu Încheierea nr. 59100/14.09.2006, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea.

3. terenul intravilan - lotul nr.10 - cu o suprafață de 446,30 mp (din terenul în suprafață totală de 5.000 mp), situat în Comuna Bragadiru, Str. Celofibrei, sola 28, parcela 116/2, județul Ilfov, având categoria de folosință arabil, identificat cu numărul cadastral 106851 (număr cadastral vechi 206/10), întabulat în Cartea Funciară nr. 106851 (nr. CF vechi 4702) a localității Bragadiru, Județul Ilfov, cu Încheierea nr. 59231/21.08.2006, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea.

(denumite în cele ce urmează, "Imobilul").

Accesul la loturile de teren nr. 9 și 10 se face direct la drumul de exploatare, conform planului de amplasament și delimitare al corpului de proprietate, întocmit de Gheorghe Neacșu, certificat de autorizare seria B nr. 2608 categoria D, avizat de OCPI.

Pentru imobilele terenuri care fac obiectul prezentului contract, au fost emise certificatele de urbanism pentru informare nr. 1296/14.09.2022, nr. 1297/14.09.2022 și nr. 1298/14.09.2022, de Primăria Orașului Bragadiru, Județul Ilfov.

2.2 Subsemnații, declarăm pe proprie răspundere că am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilelor care fac obiectul prezentului contract, prin cumpărare, în timpul căsătoriei, cu contribuție comună și egală astfel:

- Imobilul teren descris la punctul 1, prin cumpărare de la soții
în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat
sub nr. 280, din data de 28.07.2006, la BNPA FIDELIS, din București, prin Notar Public
Astfel cum rezultă din conținutul contractului de vânzare-cumpărare
autentificat sub nr. 280, din data de 28.07.2006, la _____, din

_____, terenul având numărul cadastral provizoriu 795/1/2 a
fost rezultatul dezmembrării, în 3 loturi, a terenului cu o suprafață totală de 1.871,14 mp,
având numărul cadastral provizoriu 795/1, conform actului de dezmembrare prin lotizare
autentificat sub nr. 2701 din 13.06.2006 de _____, iar terenul cu
suprafața totală de 1.871,14 mp, a fost dobândit de

_____ în timpul căsătoriei lor, prin cumpărare de la soții
_____, în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 4916 din
27.09.2005 de Notarul Public _____. Această suprafață de teren a făcut parte dintr-o
suprafață totală de 5.000 mp și conform celor menționate în titlul de proprietate al
vanzătorilor, la rândul lor, soții _____ dobândiseră



terenul în timpul căsătoriei, prin cumpărare conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2169 din 16.12.2002 de Notarul Public Soții a dobândiseră terenul în timpul căsătoriei, prin cumpărare de la , conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 523 din 07.04.1997 de notarul public transcris sub nr. 3858/1997 de Judecătoria Buftea. La rândul său, dobândise terenul în baza Legii nr. 18/1991, conform Titlului de proprietate nr. 8848 din 20.06.1994 eliberat de Comisia de Specialitate a S.A.I. Terenul în suprafață de 5.000 mp a făcut obiectul unei dezmembrări în două loturi conform actului de dezmembrare prin lotizare autentificat sub nr. 4774 din 20.09.2005 de BNP

Dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus a fost intabulat, pe numele vânzătorilor, în Cartea Funciară nedefinitivă a localității Bragadiru nr. 4706, conform încheierii nr. 43564 din 03.07.2006 eliberată de Biroul de Carte Funciară Ilfov din cadrul O.C.P.I. Bucuresti.

- Imobilul descris la punctul 2, prin cumpărare de la în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 278, din data de 28.07.2006, la , din București, prin Notar

Astfel cum rezultă din conținutul contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 278, din data de 28.07.2006, la , din București, prin Notar Public , dobândise dreptul de proprietate asupra terenului, după cum urmează: Terenul având numărul cadastral provizoriu 206/9 este rezultatul dezmembrării, în 12 loturi, a terenului cu o suprafață totală de 5.000 mp (conform măsurătorilor cadastrale 4.924,63 mp), având număr cadastral provizoriu 206, conform actului de dezmembrare prin lotizare autentificat sub nr. 2699 din 13.06.2006 de Notarul

Această suprafață de teren a fost dobândită ca bun propriu, de , prin donație de la fiul său, și soția acestuia, , în baza contractului de donație autentificat sub nr. 4353 din 26.08.2005 de notarul public Rațiu Janina. Conform celor menționate în titlul de proprietate al vânzătoarei, la rândul lor, soții , dobândiseră terenul

în timpul căsătoriei, prin cumpărare de la , în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1897 din 30.10.2002 de Notarul Public

dobândise terenul prin reconstituirea dreptului de proprietate, în baza Legii nr.18/1991, conform Titlului de proprietate nr. 8815 din 25.06.1994 eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra terenurilor Județul Ilfov, fiind pus în posesie în baza Procesului verbal de punere în posesie nr. 74 din 23.02.1994 eliberat de Primăria Comunei Bragadiru. Dreptul de proprietate asupra terenului cu număr cadastral 206/9 a fost intabulat, pe numele vânzătoarei, în Cartea Funciară nedefinitivă a localității Bragadiru nr. 4701, conform încheierii nr. 43565 din 03.07.2006 eliberată de Biroul de Carte Funciară Ilfov din cadrul O.C.P.I. București.

- Imobilul descris la punctul 3, prin cumpărare de la în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 279, din data de 28.07.2006, la din București, prin Notar Public Radu Felix-Cristian. Astfel cum rezultă din conținutul contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 279, din data de 28.07.2006, la , din București, prin Notar Public

dobândise dreptul de proprietate asupra terenului, după cum urmează: Terenul având numărul cadastral provizoriu 206/10 este rezultatul dezmembrării, în 12 loturi, a terenului cu o suprafață totală de 5.000 mp (conform măsurătorilor cadastrale 4.924,63 mp), având număr cadastral provizoriu 206, conform actului de dezmembrare prin lotizare autentificat sub nr.2699 din 13.06.2006 de

Această suprafață de teren a fost dobândită ca bun propriu, de prin



donatie de la fiul său, și soția acestuia, în baza contractului de donație autentificat sub nr. 4353 din 26.08.2005 de Notarul Public

Conform celor menționate în titlul de proprietate al vânzătoarei, la rândul lor, soții dobândiseră terenul în timpul căsătoriei, prin cumpărare de la , în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1897 din 30.10.2002 de notarul public

dobândise terenul prin reconstituirea dreptului de proprietate, în baza Legii nr. 18/1991, conform Titlului de proprietate nr. 8815 din 25.06.1994 eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra terenurilor județul Ilfov, fiind pus în posesie în baza Procesului verbal de punere în posesie nr.74 din 23.02.1994 eliberat de Primăria comunei Bragadiru. Dreptul de proprietate asupra terenului având numărul cadastral 206/10 a fost intabulat, pe numele vânzătoarei în Cartea Funciară nedefinitivă a localității Bragadiru nr. 4702, conform încheierii nr. 43565 din 03.07.2006 eliberată de Biroul de Carte Funciară Ilfov din cadrul O.C.P.I. București.

2.3. Cumpărătorul cumpără Imobilul în termenii și condițiile stabilite de prezentul Contract la **pretul total de ' , din care suma de reprezentând valoarea terenului descris la punctul 1, suma de : reprezentând valoarea terenului descris la punctul 2, iar suma de reprezentând valoarea terenului descris la punctul 3.**

ART. 3 OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORILOR. DECLARAȚII. GARANȚII

3.1 Subsemnații vindem irevocabil domnului dreptul de proprietate asupra următoarelor imobile:

1. terenul - lotul nr.1/2 - cu o suprafață de 906,87 mp (din terenul în suprafață totală de 1.871,14 mp), situat în Comuna Bragadiru, Str. Celofibrei nr.17, Județul Ilfov, având categoria de folosință arabil, identificat cu numărul cadastral 795/1/2, întabulat în Cartea Funciară nr. 106855 (nr. CF vechi 4706) a localității Bragadiru, Județul Ilfov, cu Încheierea nr. 59099/21.08.2006, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea.

2. terenul intravilan - lotul nr.9 - cu o suprafață de 446,31 mp (din terenul în suprafață totală de 5.000 mp), din actele de proprietate, respectiv în suprafață de 446,70 mp, conform extrasului de carte funciară, situat în Orașul Bragadiru, Str. Celofibrei, sola 28, parcela 116/2, Județul Ilfov, având categoria de folosință arabil, identificat cu numărul cadastral 206/9, întabulat în Cartea Funciară nr. 106850 (nr. CF vechi 4701) a localității Bragadiru, Județul Ilfov, cu Încheierea nr. 59100/14.09.2006, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea.

3. terenul - lotul nr.10 - cu o suprafață de 446,30 mp (din terenul în suprafață totală de 5.000 mp), situat în Comuna Bragadiru, Str. Celofibrei, sola 28, parcela 116/2, județul Ilfov, având categoria de folosință arabil, identificat cu numărul cadastral 106851 (număr cadastral vechi 206/10), întabulat în Cartea Funciară nr. 106851 (nr. CF vechi 4702) a localității Bragadiru, Județul Ilfov, cu Încheierea nr. 59231/21.08.2006, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea.

(denumite în cele ce urmează, "Imobilul").

3.2. Noi, cunoscând prevederile
art. 326 cod penal privind falsul în declarații, declarăm pe proprie răspundere și, în același
timp, garantăm că:

3.2.1. Imobilul este deținut în mod legal și că dreptul de proprietate a fost înregistrat în mod valabil la autoritățile competente, conform legii române. Toate actele de proprietate sunt valide, nefiind contestate, declarate nule, sau în alt mod, lipsite de efecte, prin niciun fel de act, hotărâre judecătorească, ordin sau decizie administrativă a autorităților competente conform legii române.

3.2.2. Imobilul ce formează obiectul prezentului contract este proprietatea noastră exclusivă, este liber de sarcini, procese și servituți de orice fel, nu este constituit în ceea ce privește Imobilul, în niciun fel și în niciun mod, direct și/sau indirect, total și/sau parțial, vreun drept în favoarea vreunei persoane (juridice și/sau fizice), Imobilul nu este naționalizat, nu face obiectul vreunei interdicții legale de vânzare, nu există formulate în privința sa notificări în baza legilor proprietății la autoritățile competente, nu este scos din circuitul civil, nu este trecut în patrimoniul statului prin vreun act normativ sau înstrăinat în favoarea vreunei persoane fizice și/sau juridice, nu este urmărit pentru datorii, nu există persoane care să poată pretinde și/sau justifice vreun drept asupra acestuia, nu face obiectul vreunui litigiu/proces aflat pe rolul instanțelor judecătorești sau al curților de arbitraj din România sau din străinătate, al vreunei proceduri de executare silită și/sau al vreunei proceduri de expropriere și nici al vreunei alte proceduri, indiferent de natura acesteia, inițiate de autoritățile competente sau de persoane care pot pretinde drepturi asupra sa și care să afecteze dreptul de proprietate asupra Imobilului sau folosința linistită, nu este grevat de nicio sarcină, nu este adus ca aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu a făcut obiectul unor promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare, nu a făcut obiectul unor contracte de vânzare-cumpărare, schimb, închiriere sau donație, nu a făcut și nu face obiectul unor proceduri administrative sau judiciare, nu a fost închiriat sau dat spre folosință gratuită, nu constituie sediul social sau punctul de lucru al vreunei societăți comerciale, nu este afectat de nicio obligație și/sau pretenție și/sau indisponibilitate și/sau inalienabilitate legală și/sau convențională, nu este supus regimului juridic privind zonele de patrimoniu arheologic, sit arheologic declarat zonă de importanță națională sau zonă cu patrimoniu arheologic recunoscut și nu se află în aria de protecție a vreunui monument istoric, nu este monument istoric, *nu este supus Legii nr. 246/2020, privind utilizarea, conservarea și protecția solului, nu există culturi agricole pe terenul ce formează obiectul prezentului contract, Imobilul teren ce se înstrăinează nu este străbătut de canale colectoare, țevi, guri de canal, rigole, conducte, cursuri de apă, cabluri, fire, stâlpi de înaltă tensiune, alte echipamente edilitare sau lucrări de îmbunătățiri funciare sau orice alte impedimente, nu este afectat de orice alte probleme de orice natura, care să îl facă neconstruibil total sau parțial și/sau să îi diminueze valoarea de circulație*, nu face obiectul vreunor obstacole sau impedimente de ordin tehnic/cadastral și nu există suprapuneri cadastrale sau erori cu privire la măsurători și/sau cu privire la suprafața de teren, iar documentele cadastrale, în baza cărora s-au operat înregistrările în Cartea Funciară, reflectă suprafața/ amplasamentul actual al Imobilului, iar situația cadastrală a acestuia este prezentată cu acuratețe în documentația aferentă și garantez pe cumpărător împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale în conformitate cu art. 1695 Cod civil. Acest Imobil nu este grevat de nicio sarcină sau drept real, constituit și netranscris la judecătoria competentă.

3.2.3 Subsemnații, declarăm,
conform art. 326 Cod Penal cu privire la falsul în declarații, că nu înregistrăm datorii

scadente și neachitate față de terțe părți, persoane fizice sau juridice și nu suntem insolvabili, la momentul autentificării prezentului contract.

3.2.4 A fost îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află Imobilul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorii au obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

3.2.5 Imobilul ce se vinde nu a trecut în patrimoniul de stat prin vreun act normativ, rămânând continuu și legal în stăpânirea noastră, a vânzătorilor, de la data dobândirii și până în prezent, nu este grevat de sarcini, nu este grevat de servituți, interdicții de înstrăinare sau grevare, privilegiu, drept sau sarcini de orice natură, așa cum rezultă din **Extrasele de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 403696/27.09.2022, nr.403712/27.09.2022, nr. 403679/27.09.2022 și din Extrasele de Carte Funciară pentru Informare nr. 403667/27.09.2022 și nr. 403590/27.09.2022, emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea**, garantând pe cumpărător pentru orice evicțiune.

3.2.6 Impozitele și taxele de orice natură către bugetele de stat și/sau locale, scadente la data autentificării contractului de vânzare sunt achitate în întregime, așa cum rezultă din **CertIFICATELE DE ATESTARE FISCALĂ nr. 9955/19.09.2022 și nr. 9956/19.09.2022, eliberate de PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV**, iar începând de astăzi, 29.09.2022, data autentificării prezentului contract de vânzare, acestea trec asupra cumpărătorului.

3.3 Intrarea de drept și de fapt în proprietatea și posesia Imobilului are loc astăzi, 29.09.2022, data încheierii în formă autentică a contractului de vânzare, predându-se totodată și documentele referitoare la proprietate.

3.4 Subsemnatul, _____, declar că am cunoștință de situația juridică și de fapt a Imobilului ce se vinde, ca fiind cea descrisă mai sus, iar noi, vânzătorii, _____, îl garantăm pe cumpărător contra evicțiunii și contra viciilor bunului vândut în condițiile art. 1.695 și 1.707 din Codul Civil.

ART. 4. PREȚ

4.1 Prețul total, ferm și irevocabil al vânzării pentru Imobilul mai sus menționat, stabilit de către noi, părțile contractante, este de _____, preț care s-a achitat astăzi, 29.09.2022, data autentificării prezentului contract, în monedă euro, prin virament bancar din contul cod IBAN nr. _____ deschis pe numele _____ la Libra Internet Bank SA, în contul cod IBAN nr. _____ deschis pe numele _____, la Banca Transilvania SA, ordinul de plată reprezentând chitanță descărcătoare de plată.

4.2 Noi, _____, în calitate de vânzători, declarăm că prețul total, ferm și irevocabil al vânzării pentru Imobilul mai sus menționat, stabilit de către noi, părțile contractante, este de _____ preț care suntem de acord să fie achitat astăzi, 29.09.2022, data autentificării prezentului contract, în monedă euro, prin virament bancar din contul cod IBAN nr. _____ deschis pe numele _____, la Libra Internet Bank SA, în contul cod IBAN nr. _____, deschis pe

numele _____ la Banca Transilvania SA, ordinul de plată reprezentând chitanță descărcătoare de plată.

Subsemnatul, _____ declar că sunt de acord ca prețul vânzării să fie virat de către cumpărător în contul cod IBAN nr. _____ deschis pe numele soției mele, _____, la Banca Transilvania SA.

4.3 Subsemnatul, _____ în calitate de cumpărător, declar că **prețul total, ferm și irevocabil al vânzării pentru Imobilul mai sus menționat. stabilit de către noi, părțile contractante, este de _____, preț pe care l-am achitat astăzi, 29.09.2022**, data autentificării prezentului contract, în monedă euro, prin virament bancar din contul cod IBAN nr. _____, deschis pe numele subsemnatului. _____, la Libra Internet Bank SA, în contul cod IBAN nr _____ deschis pe numele _____, la Banca Transilvania SA, ordinul de plată reprezentând chitanță descărcătoare de plată.

4.4 Noi, părțile contractante, **declaram, că nu solicităm și renunțăm în mod expres la instituirea ipotecii legale pentru plata prețului în sumă (_____)**.

4.5 Noi, părțile contractante, **stabilim de comun acord ca, în cazul nevirării sumei de _____ în termen de 3(trei) zile lucrătoare, calculat începând de astăzi, 29.09.2022, data autentificării prezentului înscris, contractul va fi rezoluționat de drept fără alte formalități, fără notificare scrisă, trecerea vreunui termen sau punere în întârziere, în virtutea unui pact comisoriu, în conformitate cu dispozițiile art. 1.553 și 1.554 Cod Civil.**

4.6 Subsemnații, _____ **declaram că, după încasarea integrală a diferenței de preț, ne obligăm să dăm o declarație autentificată în fața notarului public de primire a diferenței de preț, în termen de 3 (trei) zile lucrătoare, calculat de la data primirii sumei de bani reprezentând prețul vânzării, în conturile noastre.**

ART. 5 OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI. DECLARAȚII. GARANȚII

5.1 Cumpărătorul, cumpără de la vânzători Imobilul ce face obiectul prezentului contract, astfel cum a fost descris la art. 2.

5.2 Cumpărătorul cunoaște întreaga situație juridică și de fapt a Imobilului descrisă mai sus de către vânzători și dobândește în aceste condiții, fără ca vânzătorii să fie exonerati de răspunderea pentru evicțiune, în condițiile dispozițiilor art. 1695 și urm. din Codul Civil.

5.3 Subsemnatul _____, declar că am cumpărat de la vânzătorii, _____, dreptul de proprietate asupra Imobilului descris mai sus, la prețul și în condițiile menționate în prezentul Contract, cu al cărui conținut mă declar de acord.

5.4 Subsemnatul, _____ **declor că am luat cunoștință de conținutul Extraselor de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 403696/27.09.2022,**

nr. 403712/27.09.2022, nr. 403679/27.09.2022 și Extraselor de Carte Funciară pentru Informare nr. 403667/27.09.2022 și nr. 403590/27.09.2022, emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, de cel al Certificatelor de Atestare Fiscală nr. 9955/19.09.2022 și nr. 9956/19.09.2022, eliberate de Primăria Orașului Bragadiru, Județul Ilfov, precum și de întregul conținut al Certificatelor de Urbanism pentru informare nr. 1296/14.09.2022, nr. 1297/ 14.09.2022 și nr. 1298/ 14.09.2022, de Primăria Orașului Bragadiru, Județul Ilfov și solicit notarului public autentificarea prezentului contract în aceste condiții.

5.5 Subsemnatul, declar că am luat cunoștință de faptul că accesul la loturile de teren nr. 9 și 10 se face direct la drumul de exploatare, conform planului de amplasament și delimitare al corpului de proprietate întocmit de _____, certificat de autorizare seria B nr. 2608 categoria D, avizat de OCPI., iar accesul la lotul nr. 1/2 se face conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 280, din data de 28.07.2006, la _____ din București, prin Notar Public Radu Felix-Cristian, respectiv prin lotul nr.1/3 - cu o suprafață de 55,66 mp, având număr cadastral 795/1/3, înscris în Cartea Funciară nr.4707 a orașului Bragadiru și lotul nr.12 - cu o suprafață de 85,32 mp, având număr cadastral 206/12, înscris în Cartea Funciară nr.4704 a orașului Bragadiru.

ART. 6 DISPOZIȚII FINALE

6.1 Cheltuielile ocazionate cu perfectarea prezentului Contract de vânzare și tariful de publicitate imobiliară privind întabularea în Cartea Funciară, a dreptului de proprietate al cumpărătorului asupra Imobilului. calculate la valoarea echivalentul

calculat la cursul BNR valabil astăzi, 29.09.2022, de _____, sunt suportate de către cumpărător, iar noi, vânzătorii, declarăm în mod expres că suntem de acord cu întabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului, în cartea funciară a imobilului ca bun propriu al acestuia.

6.2 Noi, _____ declarăm sub sancțiunea legii penale, faptul că, la momentul autentificării prezentei vânzări, nu suntem înregistrați ca plătitori de TVA, în sensul reglementat de Codul Fiscal.

Noi, părțile contractante, stabilim de comun acord faptul că, în situația în care, ulterior autentificării prezentului contract de vânzare, vor apărea interpretări, modificări ale legislației fiscale cu privire la obligația de plată a TVA aferentă prețului imobilului ce formează obiectul prezentului contract de vânzare, vânzătorii se obligă să suporte în întregime cuantumul eventualului TVA de plată precum și orice sume accesorii acestuia (penalități de întârziere, dobânzi etc) începând cu momentul autentificării prezentului contract, cumpărătorul fiind exonerat de la plata oricăror sume în afara celor stabilite cu titlu de preț în mod ferm și irevocabil prin prezentul contract de vânzare.

6.3 Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de prevederile art. 1.660, al. 2 din Codul Civil privind seriozitatea prețului, de prevederile Legii privind combaterea evaziunii fiscale, de prevederile Legii nr. 129/2019 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor și de prevederile Legii nr.70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și ne asumăm toate consecințele juridice.

6.4 Noi, _____ declarăm pe proprie răspundere, sub sancțiunea prevăzută de art. 326 din Codul Penal privind falsul în declarații, că suntem căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri, conform certificatului de căsătorie seria _____, eliberat de Primăria Sectorului 4 București, la data de 07.12.1990.

6.5 Subsemnatul, _____ declar pe proprie răspundere, sub sancțiunea prevăzută de art. 326 din Codul Penal privind falsul în declarații, că sunt căsătorit cu _____, sub regimul separației de bunuri, conform convenției matrimoniale între soți autentificate sub nr. 354, din data de 09.03.2022, la BIN ETHIC, din București, prin Notar Public Ioana Șerbănescu-Stîngă, cu mențiunea că bunul care formează obiectul prezentului contract va avea regim de bun propriu.

6.6 Operațiunile de publicitate imobiliară urmează prevederile Legii nr. 7/1996, modificată prin Legea 499/2004.

6.7 Forța majoră exonerează părțile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate în prezentul Contract de vânzare.

6.8 Prin forța majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să-și execute obligațiile asumate.

6.9 **Prezentul act reprezintă titlu executoriu conform dispozițiilor articolului 101 din Legea nr. 36/1995 - Legea Notarilor Publici și activității notariale.**

6.10 Noi, vânzătorii, declarăm, sub sancțiunea dispozițiilor prevăzute de art. 326 cod penal, faptul că Imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare provine din patrimoniul personal al subsemnaților.

6.11 **Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de obligația constituirii rolului fiscal, în termen de 30 (treizeci) de zile de la data autentificării prezentului Contract de vânzare ("data dobândirii"), la organele fiscale locale competente, impozitul urmând a fi datorat de către cumpărător începând de astăzi, 29.09.2022, data autentificării prezentului contract.**

6.12 **Subsemnații, _____ declarăm sub sancțiunea dispozițiilor art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, faptul că suntem beneficiarii reali ai sumei de _____, reprezentând prețul total, ferm și irevocabil din prezentul Contract de vânzare.**

6.13 Noi, părțile contractante, declarăm, sub sancțiunea dispozițiilor art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, că situația stipulată în conținutul prezentului Contract reprezintă voința noastră reală, declarațiile făcute în conținutul acestuia corespund adevărului, stăruim la autentificarea lui, astfel că în caz de litigiu, evicțiune sau orice alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua credință a noastră, a părților din acest act sau din declarații false privind acest înscris nu avem niciun fel de pretenții de nicio natură, inclusiv patrimoniale față de notarul public instrumentator care a efectuat autentificarea.

6.14 Noi, părțile contractante, declarăm că, avem cunoștință de dispozițiile Legii nr. 129/15 iunie 2018 pentru modificarea și completarea Legii nr.102/2005 privind înființarea, organizarea și funcționarea Autorității Naționale de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal, precum și pentru abrogarea Legii nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și de Regulamentul U.E. 2016/679 și de asemenea, că am consimțit ca Operatorul, Biroul Notarial, să prelucreze datele noastre cu caracter personal în vederea perfectării actului de mai sus.

6.15 Noi, părțile contractante, declarăm că, înaintea semnării actului, am citit cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, părțile, de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Tehnoredactat și autentificat la BIN „ETHIC”, cu sediul în București, sector 3, prin notar public Ioana Șerbănescu-Stîngă, într-un exemplar original care rămâne în arhiva Biroului Individual Notarial și 7 (șapte) duplicate, din care 1 (unul) va rămâne în arhiva biroului individual notarial, 1 (unul) pentru ANCPI și 5 (cinci) duplicate au fost eliberate părților, din care 2 (două) pentru vânzători și 3 (trei) duplicate pentru cumpărător.



3,

ÎNCHEIERE de AUTENTIFICARE Nr.1402
anul **2022** luna **09** ziua **29**

În fața mea,
prezentat:

Notar Public, la sediul biroului s-au

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

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

Impozit: scutit.

S-a calculat și încasat onorariu de **3.600 lei + 684 lei TVA**, la valoarea de euro, echivalentul _____, calculat la cursul BNR valabil astăzi, 29.09.2022, de 1 euro = _____, cu bon fiscal/2022, eliberat de BIN.

S-a calculat și încasat tarif de publicitate imobiliară în sumă de echivalentul a 371.093 lei, calculat la cursul BNR valabil astăzi, 29.09.2022, _____, cu bon fiscal/2022, eliberat de BIN.

S-a încasat taxa de _____, pentru verificarea la RNNEM, cu bon fiscal /2022, eliberat de BIN.

Tehnoredactat,
F.M.N.

DUPLICAT

Timbru Sec



ACT DE ALIPIRE



Subsemnatul,

căsătorit cu

matrimonial al separației de bunuri, conform convenției matrimoniale între soți autentificate sub nr. 354, din data de 09.03.2022, la din București, prin Notar Public

înțeleg să închei prezentul act de alipire a următoarelor imobile - terenuri:

- terenul intravilan - lotul nr.1/2 - cu o suprafață de 906,87 mp (din terenul în suprafață totală de 1.871,14 mp), situat în Comuna Bragadiru, Str. Celofibrei nr.17, Județul Ilfov, având categoria de folosință arabil, identificat cu numărul cadastral 106855 (număr cadastral vechi 795/1/2), întabulat în Cartea Funciară nr. 106855 (nr. CF vechi 4706) a localității Bragadiru, Județul Ilfov, cu Încheierea nr. 410192/30.09.2022, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, ("Teren 1");

- terenul intravilan - lotul nr.9 - cu o suprafață de 446,31 mp (din terenul în suprafață totală de 5.000 mp), din actele de proprietate, (în suprafață de 446,70 mp, conform extrasului de carte funciară), situat în Orașul Bragadiru, Str. Celofibrei, sola 28, parcela 116/2, Județul Ilfov, având categoria de folosință arabil, identificat cu numărul cadastral 206/9, întabulat în Cartea Funciară nr. 106850 (nr. CF vechi 4701) a localității Bragadiru, Județul Ilfov, cu Încheierea nr. 410193/30.09.2022, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, ("Teren 2");

- terenul intravilan - lotul nr.10 - cu o suprafață de 446,30 mp (din terenul în suprafață totală de 5.000 mp), situat în Comuna Bragadiru, Str. Celofibrei, sola 28, parcela 116/2, județul Ilfov, având categoria de folosință arabil, identificat cu numărul cadastral 106851 (număr cadastral vechi 206/10), întabulat în Cartea Funciară nr. 106851 (nr. CF vechi 4702) a localității Bragadiru, Județul Ilfov, cu Încheierea nr. 410194/30.09.2022, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, ("Teren 3");

Subsemnatul, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, declar pe proprie răspundere că am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilelor terenuri care fac obiectul prezentului act de alipire, prin cumpărare de la soții în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 1402, din data de 29.09.2022,

Astfel cum reiese din conținutul contractului de vânzare autentificat sub nr. 1402, din data de 29.09.2022, la din Mun. București, prin Notar Public I

la rândul lor, dobândiseră dreptul de proprietate asupra imobilelor, prin cumpărare, în timpul căsătoriei lor, cu contribuție comună și egală, astfel:

- Imobilul identificat cu numărul cadastral 106855 (număr cadastral vechi 795/1/2), prin cumpărare de la soții, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 280, din data de 28.07.2006, la din București, prin Notar Public

Astfel cum rezultă din conținutul contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 280, din data de 28.07.2006, la din București, prin Notar Public

terenul având numărul cadastral provizoriu 795/1/2 a fost rezultatul dezmembrării, în 3 loturi, a terenului cu o suprafață totală de 1.871,14 mp, având numărul cadastral provizoriu 795/1, conform actului de dezmembrare prin lotizare autentificat sub nr. 2701

din 13.06.2006 de Notarul _____, iar terenul cu suprafața totală de 1.871,14 mp, a fost dobândit de _____, în timpul căsătoriei lor, prin cumpărare de la soții _____ în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 4916 din 27.09.2005 de Notarul _____ Această suprafață de teren a făcut parte dintr-o suprafață totală de 5.000 mp și conform celor menționate în titlul de proprietate al vânzătorilor, la rândul lor, soții Iorga _____, dobândiseră terenul în timpul căsătoriei, prin cumpărare soții _____ conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2169 din 16.12.2002 de Notarul Public _____ Soții _____ dobândiseră terenul în timpul căsătoriei, prin cumpărare de la _____ conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 523 din 07.04.1997 de notarul public _____ și transcris sub nr. 3858/1997 de Judecătoria Buftea. La rândul său, _____ dobândise terenul în baza Legii nr. 18/1991, conform Titlului de proprietate nr. 8848 din 20.06.1994 eliberat de Comisia de Specialitate a S.A.I. Terenul în suprafață de 5.000 mp a făcut obiectul unei dezmembrări în două loturi conform actului de dezmembrare prin lotizare autentificat sub nr. 4774 din 20.09.2005 de BNP _____

Dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus a fost intabulat, pe numele vânzătorilor, _____ în Cartea Funciară nedefinitivă a localității Bragadiru nr. 4706, conform încheierii nr. 43564 din 03.07.2006 eliberată de Biroul de Carte Funciară Ilfov din cadrul O.C.P.I. București.

- Imobilul identificat cu numărul cadastral 206/9, prin cumpărare de la _____, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 278, din data de 28.07.2006, la _____, din București, prin Notar Public _____

Astfel cum rezultă din conținutul contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 278, din data de 28.07.2006, la _____ din București, prin Notar Public Cristian, _____ dobândise dreptul de proprietate asupra terenului, după cum urmează: Terenul având numărul cadastral provizoriu 206/9 este rezultatul dezmembrării, în 12 loturi, a terenului cu o suprafață totală de 5.000 mp (conform măsurătorilor cadastrale 4.924,63 mp), având număr cadastral provizoriu 206, conform actului de dezmembrare prin lotizare autentificat sub nr. 2699 din 13.06.2006 de Notarul Public I _____ Această suprafață de teren a fost dobândită ca bun propriu. de _____ prin donație de la fiul său, _____ și soția acestuia, _____

în baza contractului de donație autentificat sub nr. 4353 din 26.08.2005 de notarul public _____ Conform celor menționate în titlul de proprietate al vânzătoarei, la rândul lor, soții _____ dobândiseră terenul în timpul căsătoriei, prin cumpărare de la Mateescu Constantin, în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1897 din 30.10.2002 de Notarul Public I _____ dobândise terenul prin reconstituirea dreptului de proprietate, în baza Legii nr.18/1991, conform Titlului de proprietate nr. 8815 din 25.06.1994 eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra terenurilor Județul Ilfov, fiind pus în posesie în baza Procesului verbal de punere în posesie nr. 74 din 23.02.1994 eliberat de Primăria Comunei Bragadiru. Dreptul de proprietate asupra terenului cu număr cadastral 206/9 a fost intabulat, pe numele vânzătoarei, _____

în Cartea Funciară nedefinitivă a localității Bragadiru nr. 4701, conform încheierii nr. 43565 din 03.07.2006 eliberată de Biroul de Carte Funciară Ilfov din cadrul O.C.P.I. București.

- Imobilul identificat cu numărul cadastral 106851 (număr cadastral vechi 206/10), prin cumpărare de la _____, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 279, din data de 28.07.2006, la BNPA FIDELIS, din București, prin Notar Public _____

Astfel cum rezultă din conținutul contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 279. din data de 28.07.2006, la _____ din București, prin Notar Public _____ dobândise dreptul de proprietate asupra terenului, după cum urmează:

Terenul având numărul cadastral provizoriu 206/10 este rezultatul dezmembrării, în 12 loturi, a terenului cu o suprafață totală de 5.000 mp (conform măsurătorilor cadastrale 4.924,63 mp), având număr cadastral provizoriu 206, conform actului de dezmembrare prin lotizare autentificat sub nr.2699 din 13.06.2006 de Notaru _____ Această suprafață de teren a fost dobândită ca bun propriu, de _____ prin donație de la fiul său, _____ și soția acestuia, _____

în baza contractului de donație autentificat sub nr. 4353 din 26.08.2005 de Notarul Public _____ Conform celor menționate în titlul de proprietate al vânzătoarei, la

rândul lor, soții _____, dobândiseră terenul în timpul căsătoriei, prin cumpărare de la _____, în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1897 din 30.10.2002 de notarul public _____, dobândise terenul prin reconstituirea dreptului de proprietate, în baza Legii nr. 18/1991, conform Titlului de proprietate nr. 8815 din 25.06.1994 eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra terenurilor județul Ilfov, fiind pus în posesie în baza Procesului verbal de punere în posesie nr.74 din 23.02.1994 eliberat de Primăria comunei Bragadiru. Dreptul de proprietate asupra terenului având numărul cadastral 206/10 a fost intabulat, pe numele vânzătoarei, _____ în Cartea Funciară nedefinitivă a localității Bragadiru nr. 4702, conform încheierii nr. 43565 din 03.07.2006 eliberată de Biroul de Carte Funciară Ilfov din cadrul O.C.P.I. București.

Subsemnatul, _____ cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, declar pe proprie răspundere că imobilele menționate mai sus nu au fost vândute sau donate altor persoane, nu sunt grevate de nicio sarcină sau servitute, *cu excepția notării beneficiului dreptului de servitute de trecere asupra lotului cu număr cadastral 206/12 intabulat în Cartea Funciară nr. 106835 și asupra lotului cu număr cadastral 795/1/3, intabulat în Cartea Funciară nr. 106856, conform Încheierii nr. 410192/30.09.2022, emisă de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea*, nu sunt închiriate sau date în folosință gratuită, nu au fost aduse ca aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu există niciun litigiu/proces pe rolul niciunei instanțe judecătorești/arbitrale din România sau din străinătate cu privire la aceste terenuri, nu sunt revendicate conform prevederilor Legii nr. 10/2001 sau dispozițiilor din Codul Civil, nu fac obiectul vreunei cereri de retrocedare sau al procedurilor de expropriere, așa cum rezultă din **Extrasele de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 25223/25.01.2023, nr. 25202/25.01.2023 și nr. 25212/25.01.2023, eliberate de de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea.**

Taxele și impozitele datorate către stat sunt achitate la zi, așa cum rezultă din **Certificatul de atestare fiscală nr. 669/26.01.2023, eliberate de Primăria Orașului Bragadiru, Județul Ilfov - Serviciul Impozite și Taxe Locale.**

Subsemnatul, _____ am hotărât alipirea celor 3 (trei) imobile descrise mai sus, astfel încât să formeze un singur imobil, respectiv imobilul situat în Oraș Bragadiru, Str. Celofibrei, nr.17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, Județul Ilfov, având numărul cadastral 136749, compus din terenul intravilan, categoria de folosință arabil, în suprafață măsurată de 1.796 mp, (împrejmuit între punctele 6-7-8 cu gard beton), imobil identificat în schița anexă care face parte integrantă din prezentul act, având laturile și vecinătățile prevăzute în documentația cadastrală.

Accesul la lotul rezultat se face prin Strada Mărășești (IE 124866).

Încheierea prezentului act de alipire se face în baza și conform descrierii din documentația cadastrală, întocmită de _____, certificat de autorizare seria RO-B-F nr. 0128, documentație cadastrală avizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1 prin inspector _____ cu referat de admitere - alipire imobile nr. 494079/24.11.2022, referat de admitere notat în cărțile funciare cu Încheierea nr. 508495/07.12.2022, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1.

Pentru imobilele care fac obiectul prezentului act de alipire a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr. 1725, din data de 20.12.2022, de către Primăria Orașului Bragadiru, Județul Ilfov.

Subsemnatul, _____ declar sub sancțiunea dispozițiilor art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, că situația stipulată în conținutul prezentului act reprezintă voința mea reală, declarațiile făcute în conținutul acestuia corespund adevărului, stării la autentificarea

lui, astfel că, în caz de litigiu, evicțiune sau orice alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua credință sau din declarații false privind acest înscris, nu am niciun fel de pretenții de nicio natură, inclusiv patrimoniale, față de notarul public instrumentator care a efectuat autentificarea.

Subsemnatul, _____, declar că am cunoștință de dispozițiile Legii nr.129/15 iunie 2018 pentru modificarea și completarea Legii nr.102/2005 privind înființarea, organizarea și funcționarea Autorității Naționale de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal, precum și pentru abrogarea Legii nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și de Regulamentul U.E. 2016/679 și, de asemenea, că am consimțit ca Operatorul, Biroul Notarial, să prelucreze datele mele cu caracter personal în vederea perfectării actului de mai sus.

Subsemnatul, _____, declar că, înaintea semnării actului, am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că acesta corespunde voinței și condițiilor stabilite de către subsemnatul, drept pentru care semnez mai jos.

Tehnoredactat și autentificat la _____
_____ într-un exemplar original care rămâne în arhiva Biroului Individual Notarial și 6 (șase) duplicate, din care 1 (unul) va rămâne în arhiva biroului notarial, 4 (patru) duplicate au fost eliberate părților și 1 (un) duplicat pentru ANCPI.

PARTE,



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI

Operator de date cu caracter personal înregistrat sub nr. 12007 la
Autoritatea Națională de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal

ÎNCHEIERE de AUTENTIFICARE Nr. 95
anul 2023 luna 02 ziua 02

_____ în nume propriu, 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 anexele.

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

S-a perceput onorariul de _____, achitat cu bon fiscal /2023, eliberat de BIN.
S-a încasat tarif de publicitate imobiliară **60 lei**, cu bon fiscal /2023, eliberat de BIN pentru ANCPI.

Tehnoredactat
FMN



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

Nr.cerere	494079
Ziua	24
Luna	11
Anul	2022

REFERAT DE ADMITERE
(Alipire imobile)

Domnului/Doamne

Domiciliul Loc.

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **494079** din data **24-11-2022**, vă informăm:

Imobilele:

- 1) **106850** situat în Loc. Bragadiru, Jud. Ilfov, UAT Bragadiru având suprafața măsurată 447 mp;
- 2) **106851** situat în Loc. Bragadiru, Jud. Ilfov, UAT Bragadiru având suprafața măsurată 446 mp;
- 3) **106855** situat în Loc. Bragadiru, Str CELOFIBREI, Nr. 17, Jud. Ilfov, UAT Bragadiru având suprafața măsurată 903 mp;

Au fost alipite, rezultând imobilul cu numărul cadastral 136749, situat în Loc. Bragadiru, Str CELOFIBREI, Nr. 17, Jud. Ilfov, UAT Bragadiru având suprafața măsurată 1796 mp

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ILFOV la data: 07-12-2022.

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


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

 LOC: BUCUREȘTI, SOS. PAVEL D. KISELEFF NR. 34, SECTOR 1, TEL: 021/2246085; 021/2246082 FAX:
021/2246084; 021/2246156

Nr. cerere	494079
Ziua	24
Luna	11
Anul	2022

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 136749 / UAT Bragadiru**

TEREN Intravilan

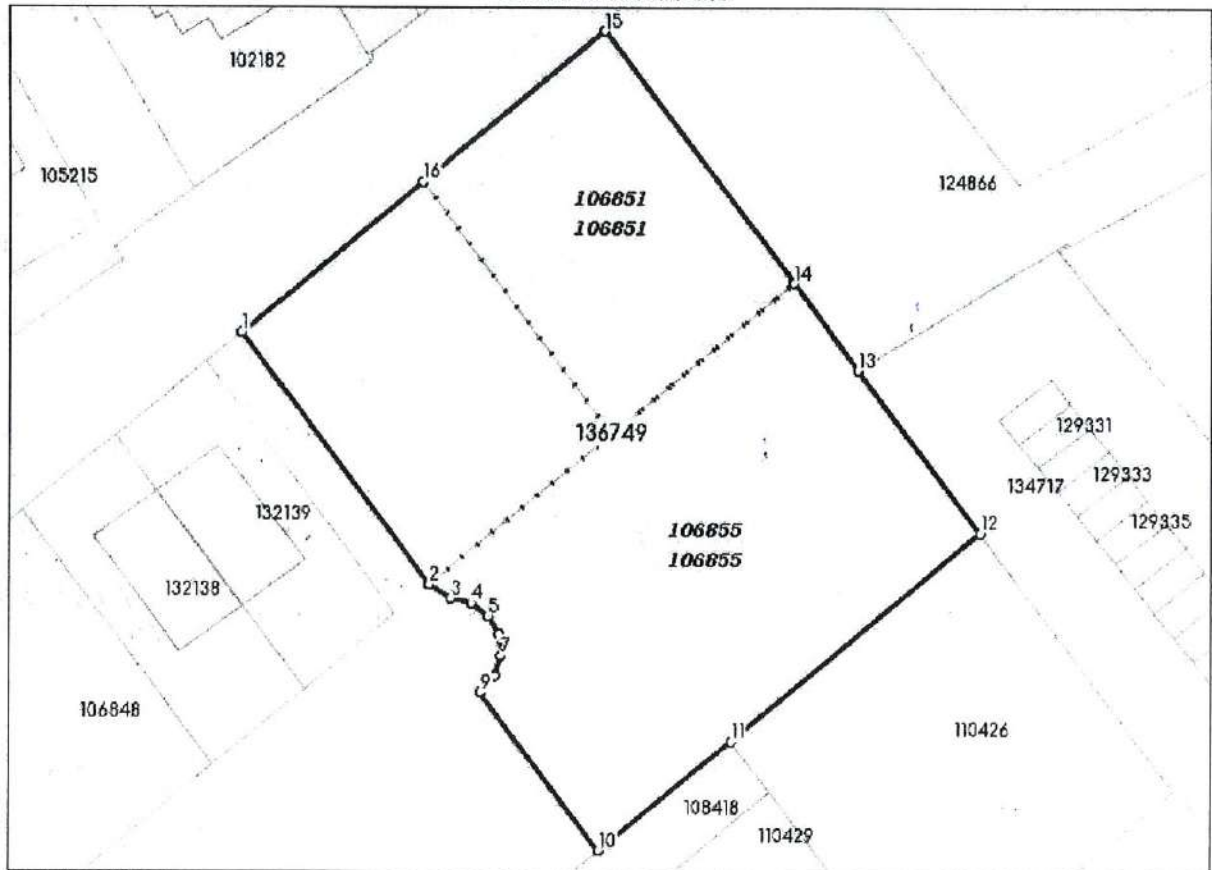
Adresa: Loc. Bragadiru, Str Celofibrei, Nr. 17, Jud. Ilfov

Comuna/Oraș/Municipiu: Bragadiru

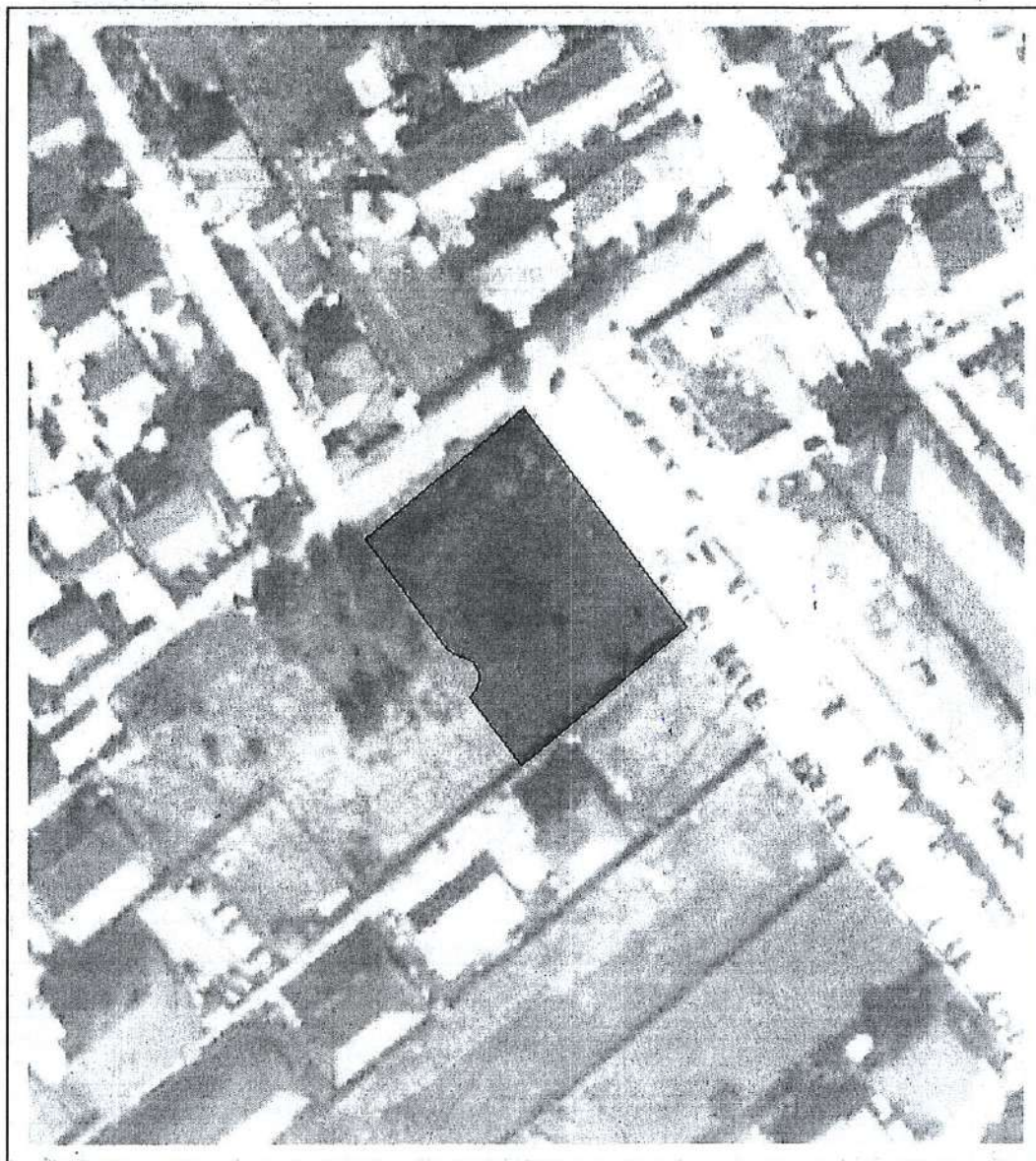
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
136749	1796	intre pct. 6-7-8 gard de beton

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



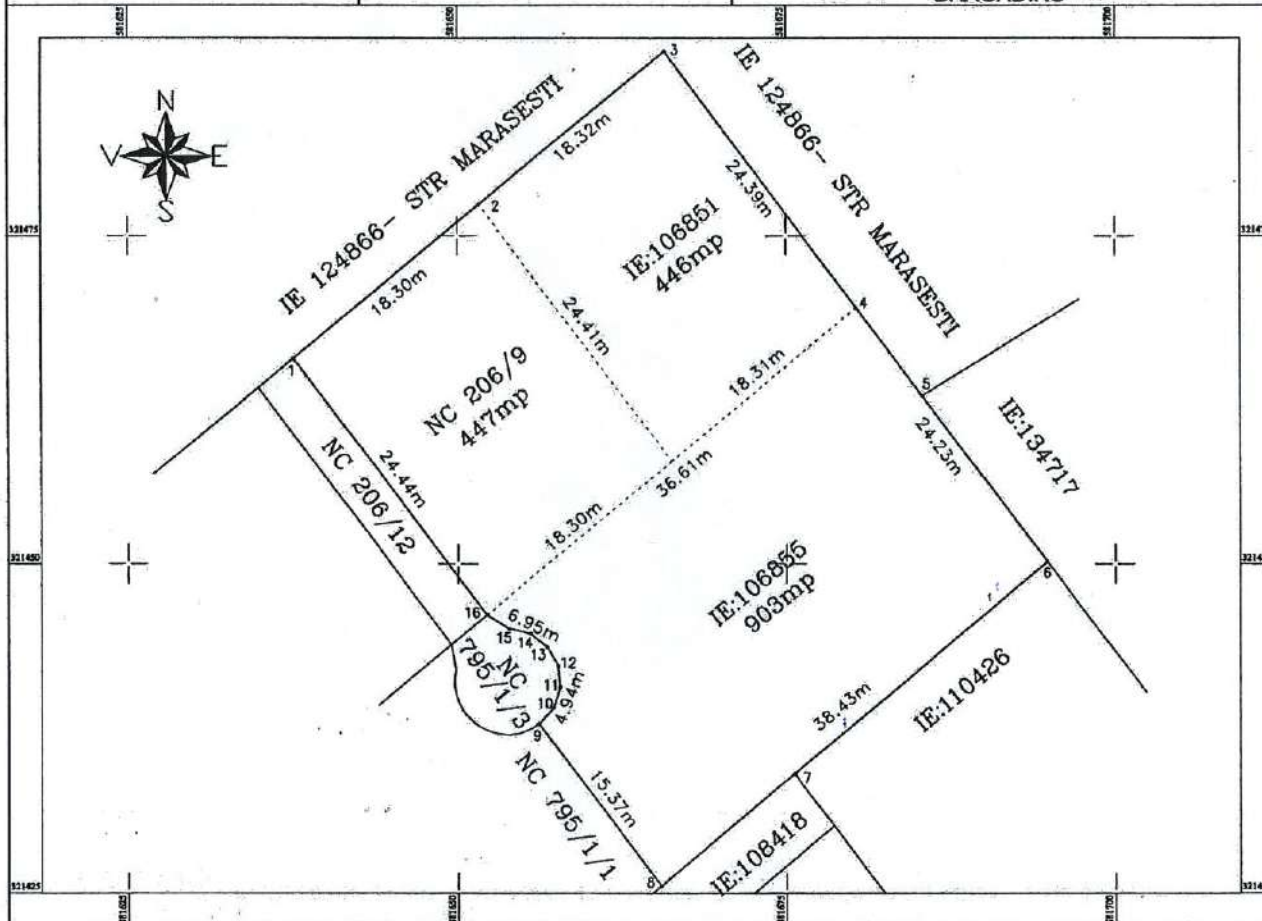
**Incadrare in zonă
scara 1:1000**



**Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de alipire
SCARA 1:500**

Anexa nr. 1.36 la regulament

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului: STR. CELOFIBREI, NR.17
206/9+ 106851+ 106855	1796mp	TARLA 28, PARCELA 116/2, 116/3
Cartea Funciara nr:		LOCALITATE BRAGADIRU, JUDET ILFOV
		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		BRAGADIRU



Tabel de miscare parcelara pentru alipire imobil

Situatia actuala(inainte de alipire)				Situatia viitoare(dupa alipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
206/9	447	A	TEREN INTRAVILAN	136749	1796	A	TEREN INTRAVILAN
106851	446	A	TEREN INTRAVILAN				
106855	903	A	TEREN INTRAVILAN				
TOTAL	1796	—	—				

DATA: INDIEMDIE 2022

Stampila BCPI

* In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.796	28	116/2,116/3	
	TOTAL:		1.796			

Date referitoare la construcții

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

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	24.436
2	3	2.002
3	4	1.665
4	5	1.639
5	6	1.641
6	7	1.643
7	8	1.644
8	9	1.658
9	10	15.368
10	11	13.297
11	12	25.138
12	13	15.883
13	14	8.347
14	15	24.388
15	16	18.323
16	1	18.301

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

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

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

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	494079	24.11.2022	08.12.2022	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 494079 înregistrată la data de 24.11.2022, s-a propus înscrierea imobilului în urma alipirii următoarelor imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	106850	447	Loc. Bragadiru, Jud. Ilfov
2	106851	446	Loc. Bragadiru, Jud. Ilfov
3	106855	903	Loc. Bragadiru, Str Celofibreii, Nr. 17, Jud. Ilfov

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al ŐCPI ILFOV la data: 07-12-2022

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

Consilier/Inspector de specialitate,

Claudia Gavrilescu

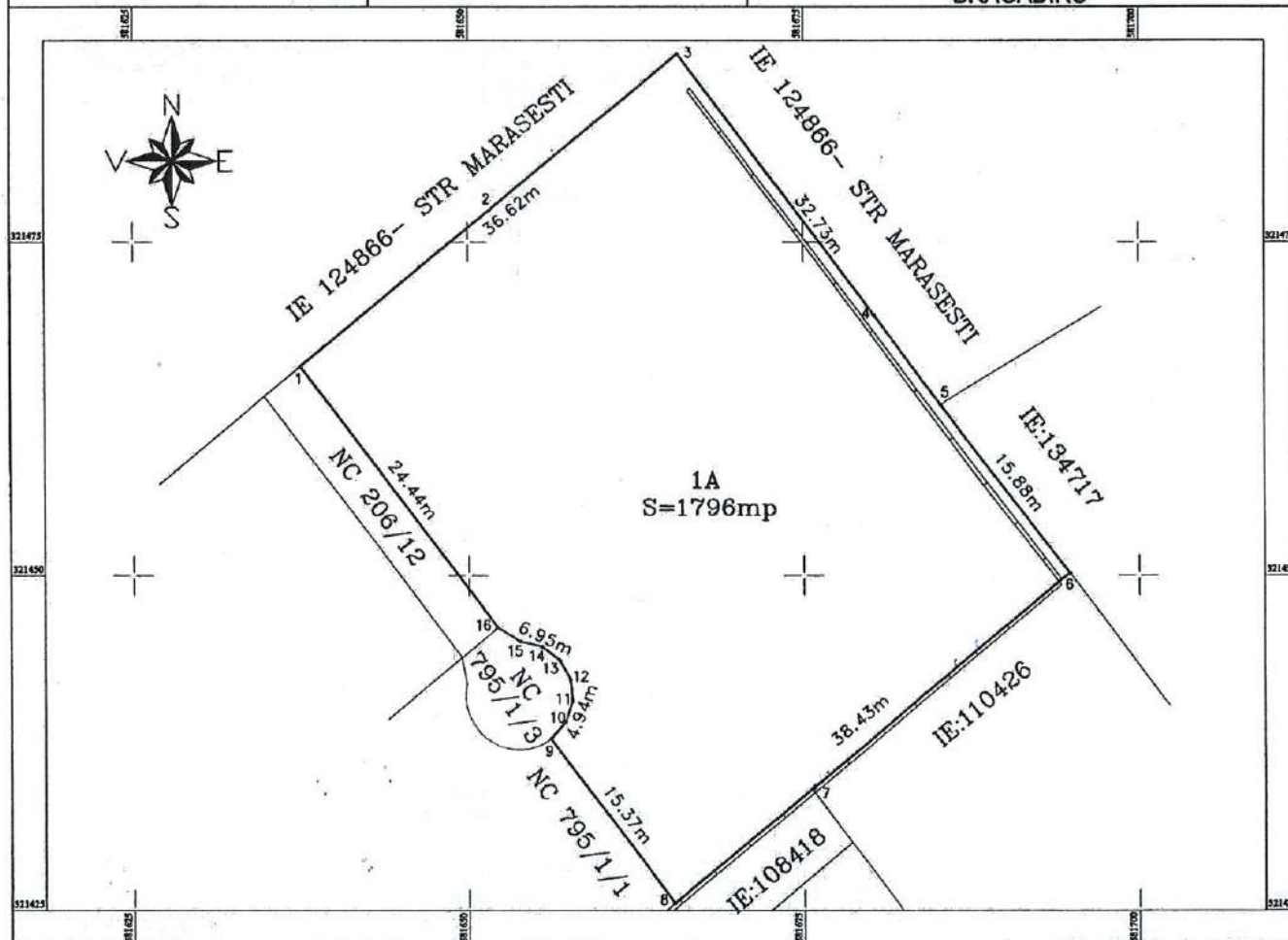
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Comasare

SCARA 1:500

Anexa nr. 1.35 la regulament

Nr. cadastral: 136749	Suprafata masurata a imobilului (mp) 1796mp	Adresa imobilului: STR. CELOFIBREI, NR.17 TARLA 28, PARCELA 116/2, 116/3
Cartea Funciara nr:		LOCALITATE BRAGADIRU, JUDET ILFOV
		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) BRAGADIRU



A.Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	1796	
			Imprejmuire intre pct. 6-7-8 gard de beton
Total		1796	

B.Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului=1796mp
Suprafata din act=1796mp

Stampila BCPI

* In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU



BIROUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 47016/01.09.2023

Aprobat,
Primar

Ca urmare a cererii adresate de
persoana fizică cu

„C.N.F.D.R. 10012150000”,

proprietar al terenurilor din orasul Bragadiru, jud.Ilfov, strada CELOFIBREI, nr. 17, T28, P116/2, P116/3, nr.cad.136749 in suprafata de 1 796,00mp si P116/3, lot 1/1, nr.cad.106854 in suprafata de 909,00 mp , înregistrată la primaria orasului Bragadiru, judetul Ilfov cu nr.47016 din 29.08.2023 in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 47016 din 01.09.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal “P.U.Z. – CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE”, pe terenul situat în Județul Ilfov, Orașul Bragadiru, strada CELOFIBREI, nr. 17, T28, P116/2, P116/3, nr.cad. 136749 si T28, P 116/3, lot 1/1, nr.cad. 106854 cu respectarea următoarelor condiții:

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

Șoseaua Alexandriei Nr. 249
Tel/Fax 021 4480795

Conform anexei la prezentul Aviz, teritoriul este delimitat:

- NORD – strada Marasesti NC 124866;
- VEST – drum de servitute NC 206/12, NC 795/1/3, NC 116984;
- SUD – proprietate particulara NC 110426 si NC 108418;
- EST – proprietate particulara NC 12866, NC 134717.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Conform P.U.G Bragadiru, judetul Ilfov, aprobat cu HCL nr.98/2015, terenul se incadreaza in:

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 telecomunicati; 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 putin 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 creaza disconfort pentru vecinatati (garaj, magazie, 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.

Pentru locuinte P.O.T. maxim =30%; Pentru locuinte C.U.T. maxim =1,2 ACD/mp teren;

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor -Inaltimea maxima admisibila a cladirilor in planul fatadei nu va depasi 10 m la cornisa ; poate fi adaugat suplimentar un nivel, cu conditia retragerii acestora dupa o linie la 45° in plan vertical fata de planul fundatiei;- Inaltimea maxima nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile opuse. In intersectii se admite un nivel suplimentar;- In toate cazurile in care constructiile au acoperis cu 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 ;

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

Circulatii si accese: Parcela este construibila doar daca are asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie 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).

Imprejmuiri : Pentru constructiile de locuit se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente de 2,0 metri inaltime din care 0,6 m soclu opac dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de 2,00 m; **Aliniamentul imprejmuirii va respecta aliniamentul propus prin P.U.G.;**

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

Prin avizul de oportunitate se propune schimbarea functiunii zonei existente si anume:

M2' - Subzonă mixtă pentru locuire, comerț, servicii de interes general cu regim de înălțime până la **Ds+P+3E+M**

Utilizări admise:

M2, M2' ,M3 – functiuni comerciale, servicii profesionale si activitati manufacturiere; sedii ale unor firme , servicii pentru intreprinderi, proiectare, cconsultanta 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, profesionale etc; spatii sociale si medicale; comert cu amanuntul; unitati de cazare; parcaje la ol sau multietajate; spatii verzi amenajate; spatii libere pietonale; locuinte colective cu regim de inaltime peste P+2E+M; locuinte colective care includ spatii pentru profesii liberale cu regim de inaltime peste P+2E+M; servicii si echipamente publice specifice zonei rezidentiale (crese, dispensare, gradinite)

Utilizări admise cu conditionări:

M1, M2, M2' si M3: restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, discoteci care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mare de 100 metrii de servii si echipamente publice si de biserici; statii de intretinere auto capacitate de maxim 3 masini; se recomanda ca fatadele

orientate spre spatiul public al strazilor principale, pietelor sau scuarurilor sa contina la parter functiuni de interes public cu acces direct; activitati enumerate mai sus se pot amplasa numai daca nu se incadreaza in urmatoarele cazuri: functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau dupa orele 22:00 la mai putin de 50m de locuinte si alte functiuni protejate, producand dezagremente locuitorilor; functiuni care produc un nivel de zgomot sau noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai putin de 100m de locuinte si alte functiuni protejate; localuri de alimentatie publica care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mare de 100m de servicii si echipamente publice pentru invatamant si sanatate si de lacasuri de cult;

Utilizări interzise:

M1, M2, M2' si M3: depozite en-gros: activitati productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; depozitare de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor menajere; lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice avacuarea sau colectarea apelor meteorice; functiunile comerciale, servicii complementare locuirii si activitatilor manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 600mp;

Condiții de amplasare, echipare și conformare a parcelelor –

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):

M1, M2, M2' si M3: se vor respecta conditiile de constructibilitate pentru functiunea de locuire; pentru tesutul existent (de tip traditional) se vor respecta urmatoarele conditionari, pentru alte functiuni decat cele de locuire: suprafata minima a parcelei constructibile este de 500mp; in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500mp, cu front la strada minim de 20m; in cazul lotizarii terenurilor din tesutul existent se recomanda suprafete minime de 500mp, un front la strada de minim 12,00m in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 28,00m in cazul constructiilor cuplate la calcan lateral sau independent.

Amplasare clădirilor față de aliniament:

M2': cladirile se vor alipi la calcanele cladirilor invecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 15m de la aliniament; in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei, avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi la calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la strasina/cosnisa, dar nu mai putin de 3,00m; **in cazul cladirilor care apartin bisericii ortodoxe se va pastra o retragere fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei de minim 10m; fata de limitele laterale a parcelei noua constructie se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu o treime din inaltimea la strasina/cosnisa, dar nu mai putin de 5m;**

Înălțimea admisibilă a clădirilor:

M2': înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 13,5m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel cu condiția retragerii acestora după o linie de 45 de grade 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 pantă peste 45 grade se admite mansardarea; pentru construcțiile de locuire înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 17,50m (S/D+P+3E+M) la cornișă;

M2' :

1. pentru locuințe POT max.=36%;
2. pentru construcțiile comerciale POT max.=36%;
3. pentru clădirile de învățământ POT max.=30%;
4. pentru clădirile de sănătate POT max.=24%;
5. pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii POT max.=40%

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

Realizarea investiției se va face exclusiv din fonduri private.

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

- realizarea căilor de acces (carosabile);
- realizarea rețelelor edilitare prin racordarea la rețelele edilitare existente în zonă, în baza avizelor de racordare;

5. Capacitățile de transport admise:

Se vor menționa în Avizele/studiile de circulație .

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

Agentia pentru Protecția Mediului a județului Ilfov, detinatorii de rețele din zone: gaze, electrice, telefonie, apă-canal, Studiu Geotehnic, Inspectoratul de Poliție Rutieră, Transgaz SA, sănătatea populației și altele, în funcție de soluția urbanistică aleasă.

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

Pentru informarea și consultarea publicului vor fi folosite: materiale tipărite, multiplicat, servicii de corespondență, anunțuri în mass media, servicii de cercetare sociologică, întâlniri, interviuri de grup, audieri, dezbateri, editare materiale de expoziție/expuse, etc..

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **certificatului de urbanism nr. 667/18.07.2023**, emis de Primaria orasului Bragadiru, judetul Ilfov.

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

PUBLICAT

Timbru Sec



DECLARAȚIE



Subsemnatul, _____ cetățean român, născut la data de _____

_____ isătorit

sub regimul matrimonial al separației de bunuri

convenției matrimoniale între soți autentificate sub nr. 354, din data de 09.03.2022, la BIN ETHIC, din București, prin Notar Public Ioana Șerbănescu-Stingă, **în calitate de proprietar al imobilului situat în Oraș Bragadiru, Str. Celofibrei, nr.17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, Județul Ilfov, având numărul cadastral 137437, compus din terenul intravilan, categoria de folosință arabil, în suprafață măsurată de 2.700 mp, întabulat în Cartea Funciară nr. 137437 a localității Bragadiru, Județul Ilfov, cu Încheierea nr. 521189/20.12.2023, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal cu privire la falsul în declarații, declar pe proprie răspundere că nu contravin prevederilor art. 56¹ din Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.**

Dau prezenta declarație spre a servi la autoritățile competente.

Subsemnatul, _____ declar că am cunoștință de dispozițiile Legii nr.129/15 iunie 2018 pentru modificarea și completarea Legii nr.102/2005 privind înființarea, organizarea și funcționarea Autorității Naționale de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal, precum și pentru abrogarea Legii nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și de Regulamentul U.E. 2016/679 și, de asemenea, că am consimțit ca Operatorul, Biroul Notarial, să prelucreze datele mele cu caracter personal în vederea perfectării actului de mai sus.

Tehnoredactat și procesat la BIN „ETHIC”, București, prin notar public Ioana Șerbănescu-Stingă, autentificat într-un singur exemplar original, care rămâne în arhiva biroului individual notarial și 3 (trei) duplicate, eliberându-se părții 2 (două) duplicate și 1 (unul) pentru arhiva Biroului Individual Notarial.

Declarant, _____



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI

3,

ÎNCHEIERE de AUTENTIFICARE Nr.1024
anul **2024** luna **09** ziua **19**

În fața mea, _____, la sediul biroului, s-a prezentat:

domiciliat în _____

_____, emisă de _____, în nume propriu care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul și că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

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

S-a încasat onorariu de **100 lei + 19 lei TVA**, achitat cu bon fiscal /2024, eliberat de BIN.

S-a încasat onorariu în sumă de **10 lei + 1,90 lei TVA**, achitat cu BF/2024, eliberat de BIN, conform dispozițiilor OMJ nr. 177/C/19.01.2024.

Tehnoredactat,
F.M.N.

Nr. 5143 din 16.09.2024

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

Prin prezenta se adeverește că _____ și cu domiciliul în _____

proprietarul terenului situat în intravilanul orașului Bragadiru, Strada Celofibrei, nr. 17, T28 – P116/2, P116/2, lot1/1 județul Ilfov, în suprafața totală de 2700 mp care provine din alipirea numerelor cadastrale 106854 și 136749 cu privire la intenția de elaborare a documentației pentru obiectivul **PLAN URBANISTIC ZONAL “CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE” – PROIECT NR.A 528/23 din MAI 2023 :**

Documentația depusă cuprinde:

1. cerere nr. 26606 din 16.05.2024 cu privire la intenția de elaborare – anunț public
2. Certificatul de urbanism nr.667 din 18.07.2023 + anexe;
3. Avizul de Opunitate nr. 47016/01.09.2023
4. Act de Alipire nr 95/02.02.2023+anexe
5. Contract de Vanzare-Cumparare nr 1402/29.09.2022+anexe
6. Contract de Vanzare-Cumparare nr 1782/14.12.2022
7. Regulament Local de Urbanism -date de recunoastere a documentatiei
8. Memoriu de arhitectura
9. Plansa incadrare in PUG Bragadiru sc 1:30. 000;
10. Plansa incadrare in zona sc 1:2 000;1:500;
11. Plansa – analiza situatiei existente, sc 1:100;1:500;1:2000;
12. Plansa – propuneri si reglementari sc 1:500;1:100;
13. Plansa – regim juridic, sc 1:500;
14. Plansa – circulatii, sc 1:500;1:200;
15. Plansa – reglementari retele edilitare, sc 1:500;
16. Plansa – lotizare simplificativa, sc 1:500;1:200;
17. Plansa – foto afisare la teren, sc 1:1;
18. CD (documente in format digital).

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
Primăria Orașului Bragadiru, Ilfov

Menționăm că documentația a fost afișată pe teren și la avizierul Primăriei Orașului Bragadiru, din data de 19.06.2024 pentru o perioadă de 25 zile.

În data de 23.07.2024, ora 11,00 în incinta Casei de Cultura „Mihai Eminescu” a avut loc dezbateră publică, cu privire la intenția de elaborare a documentației P.U.Z., la care au fost prezenți doi reprezentanți ai societății civile care și-au expus punctul de vedere cu privire la eventualele disfuncționalități ce pot apărea datorită aprobării documentației, precizate și în contestațiile depuse.

Contestațiile primite, cu privire la intenția de elaborare a documentației P.U.Z., au fost trimise către investitor și pentru care s-a transmis răspunsul către Primăria orașului Bragadiru, înregistrat cu nr.47078/28.08.2024, fiind pus la dispoziția cetățenilor prin afișare pe site-ul acesteia. Ulterior, nu s-au înregistrat alte contestații cu privire la soluția propusă prin planul urbanistic zonal (P.U.Z.).

Eliberăm prezenta spre a-i servi la Consiliul Județean Ilfov.



Nr. 66572 / 04.12.2023

ANUNȚ DEZBATERE PUBLICĂ

Primăria orașului Bragadiru vă invită la dezbateră publică a **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** având ca obiectiv „Plan Urbanistic Zonal - “P.U.Z. - CONSTRUIRE DOUĂ IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE Ds+P+3E+M, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE”, T28, P116/2, P116/3, LOT 1/1, ORAS BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV.

Primăria orașului Bragadiru a demarat prima procedura de consultare a populației, evenimentul având loc în data de **04.01.2024, orele 11⁰⁰**, în incinta Casei de Cultură “Mihai Eminescu” Bragadiru, județul Ilfov.

Orice persoană sau grup interesat de metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism conform Ordinului 2701/ /2010 sunt invitate să depună propuneri, opinii sau sugestii până la data de **02.01.2024, ora 13⁰⁰** în format electronic la adresa: registratura@primariaorasbragadiru.ro.

Persoanele care au inițiat propuneri scrise în termenul prevăzut, au dreptul de a-și susține punctele de vedere în cadrul evenimentului de dezbateră publică din data de **04.01.2023, orele 11⁰⁰**, organizat de Primăria orașului Bragadiru. Vor fi alocate câte 3 minute pentru fiecare vorbitor pentru a-și prezenta recomandările și propunerile. Acest interval a fost decis pentru a putea permite accesul la opinii verbale pentru cât mai mulți vorbitori.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU
URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI



„Document care conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului (UE) 679/2016!”

Nr. 47019/01.09.2023

CĂTRE,

Ca urmare a cererii dumneavoastră înregistrată la Registratura Generală a UATO Bragadiru cu nr. **47019 din 29.08.2023** în vederea *eliberării adresei prin care se solicită încadrarea în studiile tehnice de fundamentare care stau la baza elaborării PUG aprobat și Strategia de Dezvoltare a localității Bragadiru pentru documentația cu nr. înregistrare 47019 din 29.08.2023 cu denumirea ““P.U.Z.- CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE”, JUDEȚUL ILFOV, ORAȘUL BRAGADIRU, STRADA CELOFIBREI, NR.17, T28, P116/2, P116/3, LOT 1/1, NR.CAD.136749 SI NR.CAD.106854* pentru obiectiv prevăzut prin **certificatul de urbanism nr. 667 din 18.07.2023**, vă aducem la cunoștință că **obiectivul propus** prin documentația urbanistică mai sus menționată este **considerat oportun**.

Vă precizăm că **investiția propusă are un potențial deosebit pentru dezvoltarea locală și contribuie în eficientizarea sectorului economic și a serviciilor publice și se încadrează în Strategia de Dezvoltare a Orașului Bragadiru conform Obiectivului General Major (“[...] asigurarea premiselor unei dezvoltări realiste a orașului, prin determinarea nevoilor și dorințelor membrilor comunității și proiectarea unor acțiuni fundamentale și realizabile.”) obiectiv care vizează oferirea locuitorilor orașului Bragadiru servicii publice, infrastructură și dotări socio-edilitare, asigurând acestora un nivel de trai decent și confortabil, un mediu adecvat muncii și petrecerii timpului liber.**

Având în vedere realizarea obiectivului general, se va urmări atingerea următoarelor obiective specific domeniilor dezvoltării:

Domeniul „Economie – industrie și servicii”

- Atragerea de noi investiții și creșterea antreprenoriatului autohton

Domeniul „Economie – agricultură”

- Adaptarea agriculturii la noile condiții de expansiune a orașului



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU



URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI

„Document care conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului (UE) 679/2016!”

Domeniul „Mediu”

- Integrarea protecției mediului în activitățile economice, sociale și administrative

Domeniul „Dezvoltare socială”

- Asigurarea condițiilor de evoluție pentru fiecare membru al colectivității

Domeniul „Amenajarea teritoriului și infrastructura de transport”

- Echilibrarea funcțiilor urbane și modernizarea continuă a infrastructurii

Domeniul „Administrație publică locală”

- Creșterea capacității administrației locale de a răspunde problemelor locale, așteptărilor cetățenilor și mediului de afaceri.

Domeniul „Educație și formare”

- Dezvoltarea sistemului educațional și de formare profesională.

Domeniul „Cultură, culte, sport și agrement”.

- Promovarea de activități specifice pentru cultură, sport și agrement.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că orașul **Bragadiru dispune de infrastructura necesară dezvoltării și promovării parteneriatului public-privat și sprijinim menținerea investițiilor existente și viitoare prin crearea infrastructurii adecvate.**

Vă mulțumesc!
Cu deosebită considerație,

PRIMAR



BRAGADIRU 2023-2030

Orașul PROSPER

Obiectivul general al Strategiei de Dezvoltare Locală constă în asigurarea premiselor unei dezvoltări realiste a orașului, prin determinarea nevoilor și dorințele membrilor comunității și proiectarea unor acțiuni fundamentate și realizabile.

În vederea realizării obiectivului general, se va urmări atingerea următoarelor obiective specifice domeniilor dezvoltării:

Domeniul „Economie - industrie și servicii”

- Atragerea de noi investiții și creșterea antreprenoriatului autohton;

Domeniul „Mediu”

- Integrarea protecției mediului în activitățile economice, sociale și administrative;

Domeniul „Dezvoltare socială”

- Asigurarea condițiilor de evoluție pentru fiecare membru al colectivității;

Domeniul „Amenajarea teritoriului și infrastructura de transport”

- Echilibrarea funcțiilor urbane și creșterea gradului de mobilitate urbană;

Domeniul „Administrație publică locală”

- Creșterea capacității administrației locale de a răspunde problemelor locale, așteptărilor cetățenilor și mediului de afaceri.

Domeniul „Educație și formare”

- Diversificarea sistemului educațional și de formare profesională.

Domeniul „Cultură, culte, sport și agrement”.

- Promovarea de activități specifice pentru cultură, sport și agrement.





Catre:
Adresa:

Obiectiv: AVIZ AMPLASAMENT RETELE APA POTABILA SI CANALIZARE

Urgent <input type="checkbox"/>	Pentru informare <input checked="" type="checkbox"/>	Pentru comentarii <input type="checkbox"/>	Rugăm răspundeți <input type="checkbox"/>	Pentru comunicare <input checked="" type="checkbox"/>
------------------------------------	---	---	--	--

Nr.AIF 36816/01.09.2023

AVIZ AMPLASAMENT

Ca urmare a cererii dumneavoastra inregistrata la S.C. Apa-Canal Ilfov S.A. (Apa Ilfov sau Operator in continuare) cu nr. 33471 / 8.8.2023, prin care solicitati emiterea avizului de amplasament / traseu in scopul: **INITIEREA, ELABORAREA, AVIZAREA SI APROBAREA DOCUMENTATIEI PUZ, IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE, APROBAT CONFORM ART. 32, ALIN. 1, LIT. C DIN LEGEA NR. 350/2001 PRIVIND OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE 2 IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE D+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE**, la adresa din **JUD. ILFOV, ORAS BRAGADIRU, TARLA 28, PARCELA 116/2, 116/3, LOT 1/1, NR. CAD. 136749 si NR. CAD. 106854**, conform Certificatului de Urbanism nr. 667 din data de 18.07.2023, emis de Primaria Orasului Bragadiru, va comunicam urmatoarele:

- In zona amplasamentului dvs., respectiv **TARLA 28, PARCELA 116/2, 116/3, LOT 1/1, NR. CAD. 136749 si NR. CAD. 106854**, din Localitatea **BRAGADIRU**, Jud. Ilfov, Apa Ilfov **detine** in exploatare/administrare retele functionale de alimentare cu apa si de canalizare. Prin urmare, lucrarile de constructie aferente obiectivului dvs. pot afecta sistemele publice de apa-canalizare.

In aceste conditii, va inaintam **avizul de amplasament favorabil conditionat de urmatoarele precizari:**

- Executantul lucrarii are obligatia de respectare a distantelor in raport cu retelele edilitare, impuse de SR 8591/1997, precum si a distantelor de protectie sanitară și hidrogeologică a rețelilor și instalațiilor de alimentare cu apă și de canalizare gestionate de Operator impuse de HGR 930/2005. Daca e cazul, se impun si conditii si masuri de organizare si functionare a santierului lucrarii care vor asigura ca instalatiile de apa si de canalizare nu sunt afectate,
- Executantul lucrarii are obligatia sa anunte Operatorul in legatura cu data inceperii lucrarilor pentru a participa la intocmirea Procesului-Verbal de predare a amplasamentului, pentru stabilirea traseelor rețelilor existente de alimentare cu apă și/sau de canalizare,
- Executantul lucrarii va avea asupra sa planul cu utilitatile din zona pe tot parcursul executiei,
- In eventualitatea in care lucrarile propuse a fi executate nu vor respecta distantele de siguranta in plan orizontal si vertical ale rețelilor existente de alimentare cu apă și de canalizare, executantul/beneficiarul lucrarii va suporta toate prejudiciile generate de nerespectare, precum si costurile pentru o eventuala relocare a traseelor conductelor existente,
- Executantul lucrarii are obligatia sa protejeze traseul conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, cat si constructiile anexe ale acestora (camine de vizitare, camine de bransament/racord, hidranti, vane etc.) si sa nu le acopere cu utilaje, materiale, pamant, constructii de orice fel etc.,
- Executantul lucrarii are obligatia sa realizeze manual sapaturile in zonele de intersectie cu conductele de alimentare cu apă și de canalizare, precum si sa execute gropi de sondaj,
- Executantul lucrarii are obligatia sa realizeze traversarile perpendicular pe rețelele publice de alimentare cu apă și de canalizare,
- Executantul lucrarii are obligatia sa nu utilizeze ca umplutura resturi de betoane sau alte materiale care pot deteriora integritatea conductelor,
- Executantul lucrarii are obligatia sa execute lucrarile in conformitate cu reglementarile tehnice in vigoare,



- Executantul lucrării are obligația să întrerupă lucrările dacă va întâlni alte conducte de alimentare cu apă și de canalizare decât cele indicate sau dacă va sesiza neconcordanțe între informațiile primite/planurile primite și situația de la fața locului. În acest sens, are obligația să anunțe reprezentanții Operatorului și să solicite prezenta acestora în teren,
- Orice avarie, defecțiune sau disfuncționalitate asupra rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare, de pe parcursul lucrărilor, va fi anunțată de îndată Operatorului. Remedierile se vor efectua prin grija Operatorului, cu sprijinul executantului, unde va fi cazul, iar cheltuielile vor fi suportate în toate cazurile de către executantul / beneficiarul lucrărilor,
- Executantul lucrării trebuie să solicite asistența tehnică a Operatorului pe parcursul executării lucrării, în cazul proiectelor complexe și a celor care necesită aviz de traseu, cu posibil impact major asupra funcționării instalațiilor de alimentare cu apă și de canalizare,
- Executantul și beneficiarul lucrării sunt răspunzători pentru orice incident sau accident produs în timpul execuției lucrărilor,
- Executantul lucrării are obligația de a aduce terenul la starea inițială.

Precizări suplimentare:

Nerespectarea prevederilor din acest aviz determină, după caz, răspunderea penală sau contravențională a executantului/beneficiarului, Operatorul având dreptul să solicite recuperarea prejudiciilor create, prin toate formele prevăzute de lege. În cazul nerespectării precizărilor care condiționează avizul favorabil, calitatea de act legal a acestuia devine nulă.

Avizul este emis în concordanță cu datele furnizate de către beneficiar prin intermediul cererii și a documentației atasate acestuia și este eliberat exclusiv în scopul obținerii de către beneficiar a autorizației de construire pentru obiectivul menționat în certificatul de urbanism.

Apă Ilfov are în gestiune exclusiv sistemul public de apă-canalizare și nu administrează instalațiile private din interiorul condominiilor/ ansamblurilor rezidențiale/ drumurilor de servitute.

Prezentul aviz **nu reprezintă acord de bransare/racordare** al imobilului la sistemul public de apă-canalizare! Bransarea tuturor utilizatorilor, persoane fizice sau juridice, la rețelele de alimentare cu apă și de canalizare se poate face doar în baza prevederilor legale și ale avizului definitiv, eliberat de operator, la cererea utilizatorului, pe baza proiectului de execuție. Realizarea de bransamente fără avizul definitiv al operatorului sau fără respectarea prevederilor legale și procedurale necesare execuției bransamentului atrage răspunderea contravențională, administrativă sau penală, după caz, atât pentru utilizator, cât și pentru executantul lucrării. Pentru conectarea la sistemul public, vă invităm să parcurgeți etapele necesare obținerii avizului definitiv de bransare/racordare. Informații pe www.acilfov.ro

Valabilitatea avizului este de 12 luni de la data emiterii.

Cu deosebită considerație,

OPERATOR REGIONAL



Apă Ilfov

GRIJĂ PENTRU APĂ.
RESPECT PENTRU TINE



Către:

De la: Apa-Canal Ilfov S.A. – Departament Avizare

Ref: Solicitare prelungire aviz

Urgent <input type="checkbox"/>	Pentru informare <input checked="" type="checkbox"/>	Pentru comentarii <input type="checkbox"/>	Rugăm răspundeți <input type="checkbox"/>	Pentru comunicare <input checked="" type="checkbox"/>
------------------------------------	---	---	--	--

NR. AIF 8880 / 3.3.2025

Stimate solicitant,

Ca urmare a cererii dvs. inregistrata la Apa Ilfov cu nr. 8677 / 3.3.2025, va comunicam acordul nostru pentru prelungirea valabilitatii avizului de amplasament solicitat la adresa din **JUD. ILFOV, ORAS BRAGADIRU, TARLA 28, PARCELA 116/2, 116/3, LOT 1/1, NR. CAD. 136749 si NR. CAD. 106854**

Astfel, avizul **Nr.AIF 36816/01.09.2023** cu valabilitate initiala de 12 luni, se prelungeste pana la data de 18.07.2025.

Toate celelalte prevederi stipulate in avizul initial raman valabile.

Pentru informatii detaliate privind procedura de racordare la sistemul public de canalizare din aria Apa Ilfov puteti afla accesand www.acilfov.ro, sectiunea *Pagina clienti-Avize*.

Pentru informatii suplimentare privind serviciile companiei, va rugam sa ne contactati.

Cu deosebita consideratie,

**OPERATOR REGIONAL
APA ILFOV**



E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.
Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI
 Telefon/fax: **0219291 / 0372875235**

Nr. **17958343** din **07/08/2023**

Catre

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **17958343 / 25/07/2023**, pentru obiectivul **“PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE DS+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE**, cu destinatia **DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE DS+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE** situat in judetul **ILFOV**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **BRAGADIRU, Strada Celofibreii, nr. 17, FN, bl. - , et. - , ap. - , CF 136749, 106854, nr. cad. 136749, 106854.**

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 17958343 / 07/08/2023

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

PREZENTUL AVIZ ESTE DE PRINCIPIU PENTRU FAZA PUZ SI NU POATE FI UTILIZAT PENTRU OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE , NU DA DREPTUL INCEPERII LUCRARILOR SI INTOCMIRII PLANULUI DE COORDONARE.

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

consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

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

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reseaua existenta DA NU

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

Racordarea la reseaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

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

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

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 667 / 18/07/2023, respectiv pana la data de 18/07/2025.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza . planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Ilfov Vest**.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

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

Responsabil _____

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

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

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

Cod verificare



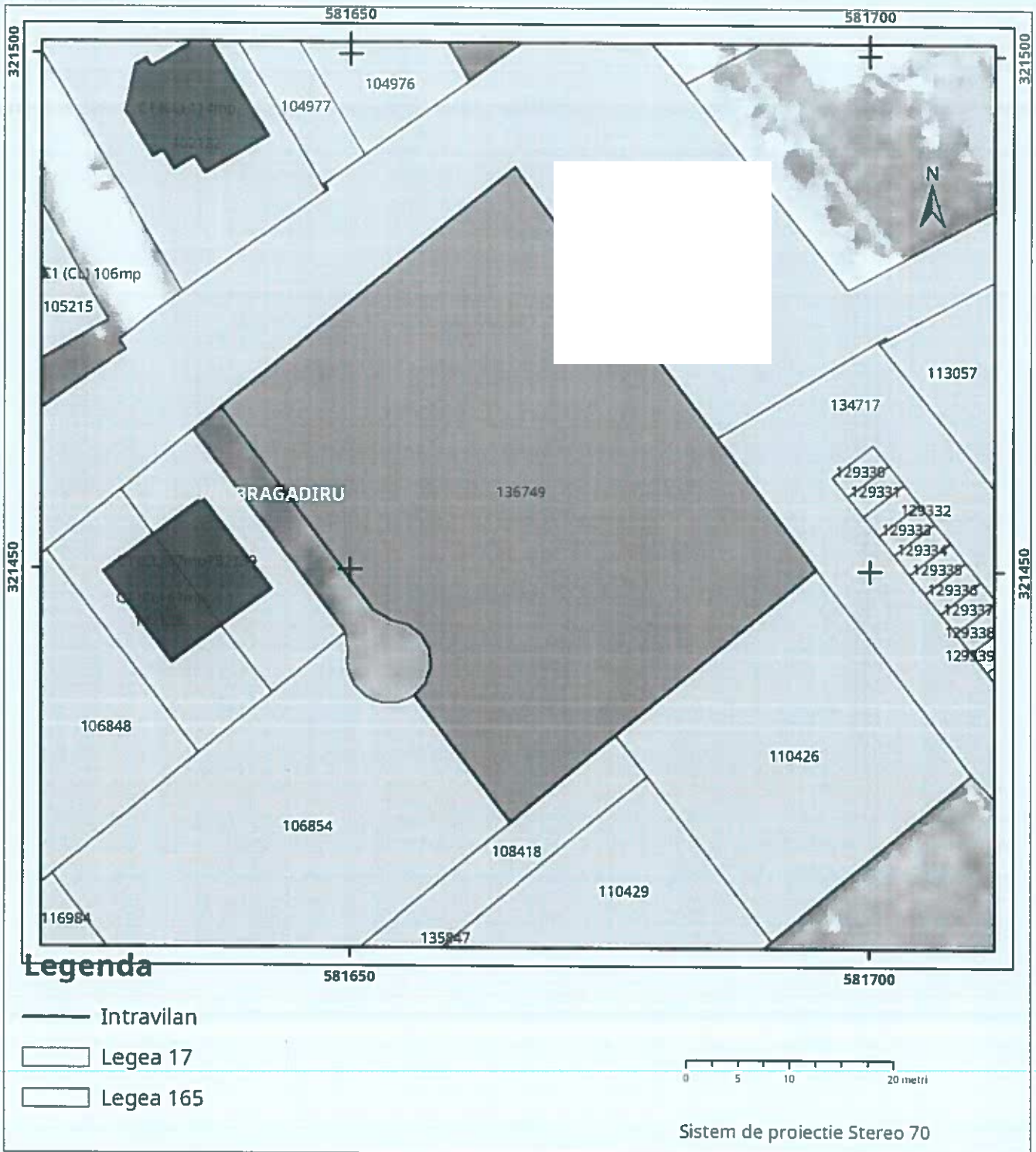
100136869690

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 136749, UAT Bragadiru / ILFOV, Loc. Bragadiru, Str. Celofibrei, Nr. 17

Nr.cerere	202717
Ziua	22
Luna	05
Anul	2023

Teren: 1.796 mp
 Teren: Intravilan
 Categoria de folosinta(mp): Arabil 1796mp
 Plan detaliu



Interlocutor: Vata Tiberiu Gabriel

Nr/dată: 34595/318.930.687 / 28.07.2023 RG

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 34595/318.930.687 din 27.07.2023, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal PUZ – construire 2 imobile locuințe colective D+P+3E+M, împrejmuire teren, în loc Bragadiru, str - nr -, nr cad 136749, 106854, județ Ilfov**, în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1:500, vizat de societatea noastră, proiect nr. -, elaborat de arh Rucăreanu Alexandru Gabriel, completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”). Detalii privind rețeaua de distribuție existentă în zona de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

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

Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, „Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

- să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar că pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
- să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
- să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
- să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.”

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

Viitoarele construcții și/sau instalații subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ **pot afecta** structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare (PM/PRM/SRS/SRM), răsufători, casete protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subansamblele aferente (postament, legătură conductă și priză anodică, bransament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ



Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz>.
3. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-branșament>.
4. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim **0.9 m** față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. **0,2 m** și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la **0,5 m** la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
5. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
6. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.
7. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
8. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
9. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
10. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.
11. Pentru execuția de branșamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emiterie a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.
12. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ.**

13. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 667 din 18.07.2023 eliberat de **Primăria Orașului Bragadiru, județul Ilfov.**

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:

Plan de situație sc. 1:500; plan GIS-DGSR, tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018, flyer, [factura nr. 1905196137](#).



DGSR SRL
318930687
28.07.2023



SC TEAM POPCAD SRL
Bucuresti, Calea
Titanului 100
Titianu Ga
ANTXA la AVIZ
Data:
Semnatura:

- Constructii propuse
- Platforme betonabile
- Drum de servitute
- Spatii Verzi
- Terase/Verzi

Indicatori Urbanism

Arie teren -2705.00mp

Situatie existenta

Arie constructia
P.O.T. = 00.00%
C.U.T. = 00.00

Situatie propusa

Arie constructia totala = 973.32mp
Arie Corp 1 = 485.66mp
Arie Corp 2 = 485.66mp
Arie desfasurata Corp 1 = 1946.64mp
Arie desfasurata Corp 2 = 1946.64mp
Arie desfasurata totala = 3893.28mp
P.O.T. = 35.98 %
C.U.T. = 1.44

LUCRAREA: SUPORT TOPOGRAFIC
LOCALITATEA: CLINCENI, JUDETUL ILFOV
BENEFICIAR: UAT CLINCENI

SUPRAFATA STUDIATA 17800mp
DIN CARE SUPRAFATA SUPUSA
INVESTITIEI ESTE DE 2700 mp
AFERENTA IE: 106654 SI IE: 136749

SISTEM DE PROIECTIE: STEREOGRAFIC
1970

PLAN DE REFERINTA: MAREA NEAGRA
1975

INSPECTOR
Continut introdus in baza de
date integrata si atribuirea numarului cadastral

Sumnatura si paraf
Data

Stampila BCPI

LEGENDA

- GARD DE BEI ON
- GARD DE FIER
- GARD DE PLASA
- CONTUR IE -106654+136749
- CANAL
- STALP

Inventar de Coordonate puncte contur

CD PE Dn=125mm

CD PE Dn=90mm



S.C. R&T FEROU DE ARHITECTURA S.R.L.
J40183772004



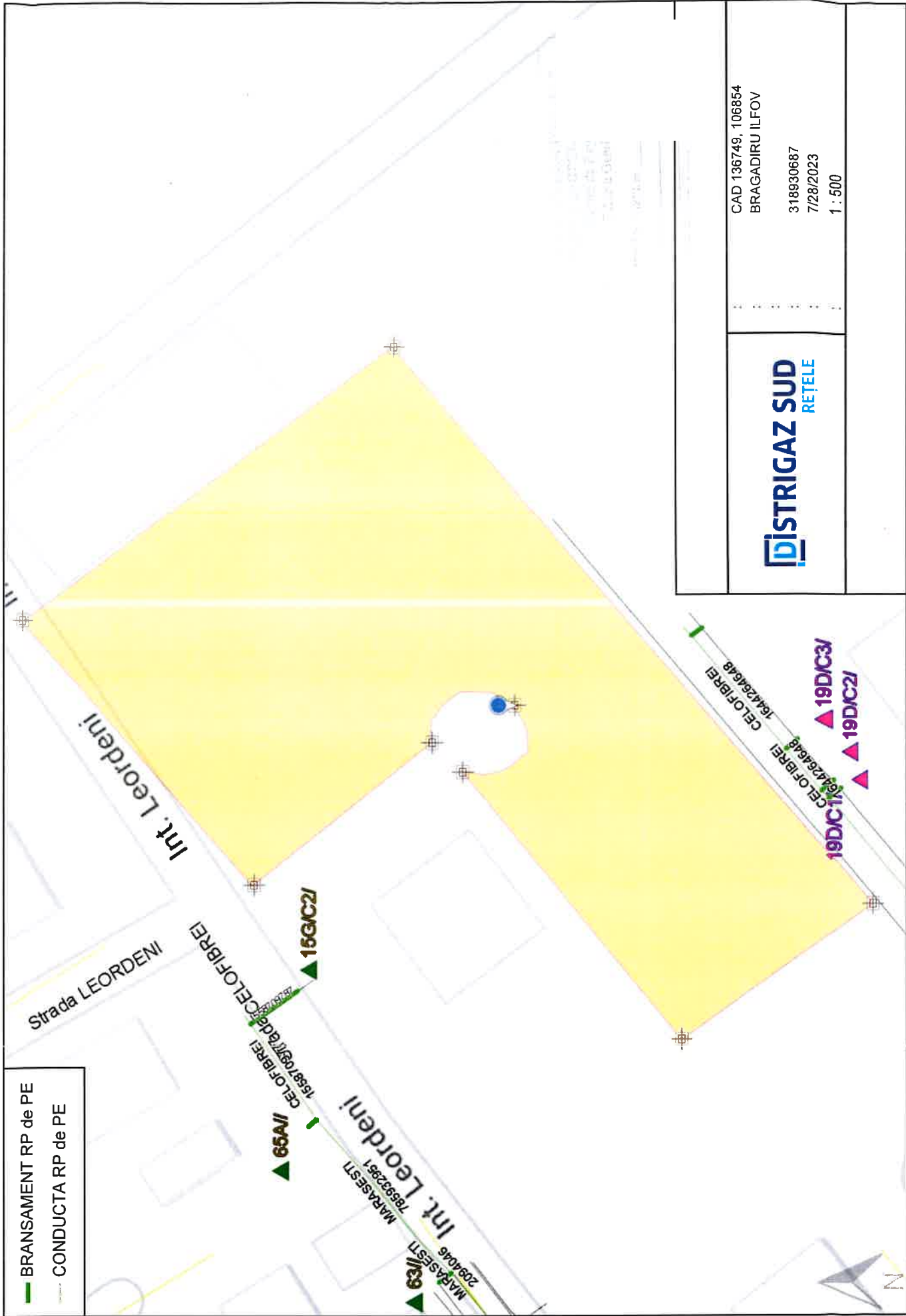
PUZ Construire Doua Imobile Locuinit
Colective, DS+P+3E+M, Imprejmuire Teren si
Bransamente
Judetul Ilfov, Loc. Bragadoinu, Strada Cotolitei, Nr. 17, lot 28, parcela 1162,
1163, nr. cad. 136749, lot 28, parcela 1162/137 nr. cad. 136854

Numar proiect
A528/23
Faza
PUZ

Asasor Abdul Jabber

Plan de Situatie

Numar planosa
A02



- BRANSAMENT RP de PE
- CONDUCTA RP de PE

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

CAD 136749, 106854
BRAGADIRU ILFOV
318930687
7/28/2023
1 : 500



Strada LEORDENI
Int. Leordeni

65A/I
CEL OFIBREI
1587097648
15G/C2/I

MARASEȘTI
2094046
93/I
MARASEȘTI
78392961
Int. Leordeni

CEL OFIBREI
1587097648
19D/C1
CEL OFIBREI
1587097648
19D/C2/I
19D/C3/I

ACȚIUNI DE REALIZAT înainte de începerea lucrărilor

- 1 Verificați dacă s-a obținut avizul din partea Distrigaz Sud Rețele.



- 2 Verificați dacă s-a ținut cont de avizul tehnic al Distrigaz Sud Rețele la întocmirea proiectului tehnic.
- 3 Solicitați în scris prezența delegatului Distrigaz Sud Rețele la predarea de amplasament pentru identificarea rețelei de gaze naturale.
- 4 Anunțați în scris începerea lucrărilor către Distrigaz Sud Rețele.

DE REȚINUT tipologia rețelelor de gaze naturale



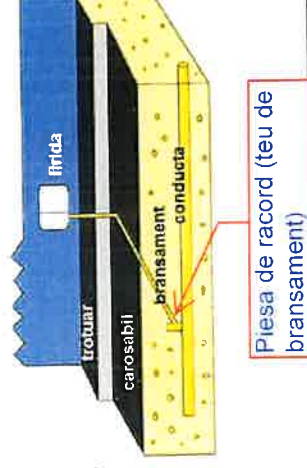
Branșamentele și conductele de gaze naturale sunt montate subteran și au o adâncime cuprinsă între 0,5 și 0,9 ml.



Conductele de gaze naturale (CD) sunt montate paralel cu axul drumului, iar brânșamentele (BR) sunt perpendiculare pe conductele de gaze naturale.



Branșamentele pot fi reperate ca poziționare în funcție de fridele (cutiile albe) în care sunt amplasate posturile de reglare. Fridele se află la capătul brânșamentului.



Rețeaua de gaze naturale poate fi identificată după marcajele existente pe reperele fixe (plăcuțe, marcaje cu vopsea etc.); sau în funcție de alte elemente vizuale (banda de semnălizare a lucrărilor în curs, plăcuțe, marcaje cu vopsea etc.).



Lucrările se execută numai manual, la ≤ 2ml față de rețeaua de gaze naturale.

MĂSURI DE RESPECTAT
în cazul unei avarii survenite asupra
rețelei de gaze naturale



OPRIȚI imediat lucrările pe șantier!



NU FOLOSIȚI surse de foc!
NU produceți scântei!



OPRIȚI traficul rutier în cazul unor pierderi de gaze naturale în apropierea unei zone publice!



EVACUAȚI toate persoanele aflate în zona respectivă!



NU INTERVENIȚI niciodată asupra rețelei de gaze naturale avariate!



APELAȚI 112 și 021/205 55 46

Tabelul nr. 1 — Distanțe de siguranță între conductele (conductele de distribuție/racordurile/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din PE, în m:				Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din OL, în m:			
		PJ	PR	PM	PI	PJ	PR	PM	PI
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	3	2	2	3	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	3	1,5	1,5	2	3
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	2	1,5	1,5	2	2
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,5	1,0	1,0	1,5	1,5
5	Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	1,5	0,6	0,6	0,6	1,5
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5
7	Linii de tramvai până la șina cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,5	1,2	1,2	1,2	1,5
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi și împrejurime	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: — în rambleu	1,5*)	1,5*)	1,5*)	2*)	2*)	2*)	2*)	2*)
	— în debleu, la nivelul terenului	3,0**)	3,0**)	3,0**)	5,5*)	5,5**)	5,5**)	5,5**)	5,5*)

*) De la piciorul taluzului.

***) Din axul liniei de cale ferată.

NOTĂ:

Distanțele, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

Art. 31. — Distanțele dintre conductele de distribuție/racorduri sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale montate subteran și conductele care transportă fluide combustibile, depozitele de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

Art. 32. — (1) Distanța minimă dintre conductele de distribuție a gazelor naturale din oțel supraterane și căile ferate electrificate este de 20 m, măsurată în proiecție orizontală de la șina cea mai apropiată la generatoarea exterioară a conductei de gaze naturale.

(2) La stabilirea distanțelor dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale din oțel supraterane și liniile electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune se respectă prevederile din legislația în vigoare, printre care:

a) NTE 003/04/00 — Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1.000 V, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 32/2004;

b) NTE 007/08/00 — Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 38/2008;

c) Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice — revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui ANRE nr. 4/2007, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 33. — Conductele de distribuție a gazelor naturale/Racordurile din oțel montate în zona de influență a căilor ferate electrificate sau a liniilor electrice aeriene (LEA) de medie sau înaltă tensiune se protejează împotriva tensiunilor induse, conform reglementărilor tehnice de specialitate.

Art. 34. — Distanța dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale și liniile de cale ferată în stații, triaje și incinte industriale se stabilește cu acordul deținătorilor acestora.

Art. 35. — Când nu este posibilă respectarea distanțelor indicate în tabelul nr. 1, acestea pot fi reduse cu 20% pentru pozițiile 1—6, cu condiția ca pe porțiunea în cauză să se prevadă următoarele soluții tehnice:

a) montarea conductelor în tub de protecție;

b) montarea răsflătorilor pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale, la capetele tubului de protecție.

Art. 36. — (1) Se interzice montarea subterană a două conducte de distribuție a gazelor naturale pe trasee paralele la o distanță, măsurată în proiecție orizontală de la generatoarea exterioară a conductelor, mai mică de 0,5 m; se recomandă ca distanța dintre conducte să fie mai mare decât $1,5 \times (D_1 + D_2)$, unde D_1 și D_2 reprezintă diametrele exterioare ale conductelor respective.

(2) În situația prevăzută la alin. (1), conducta de distribuție a gazelor naturale de presiune mai mică se pozează spre clădiri.

Art. 37. — Distanța de siguranță față de stațiile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale se măsoară de la partea exterioară a incintei, în cazul în care întreaga instalație mecanică este în interiorul incintei/clădirii, respectiv de la limita instalației mecanice exterioare, în cazul în care aceasta este parțial în exteriorul incintei/clădirii, și este prezentată în tabelul nr. 2.

Tabelul nr. 2 — Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Destinația construcțiilor învecinate	Distanțele de siguranță, în m, pentru stații de capacitate:							
		până la 6000, în m ³ /h			6000 ... 30000, în m ³ /h		peste 30000, în m ³ /h		
		Presiunea gazelor naturale la intrare (P), în Pa și în bari							
		P ≤ 2 · 10 ⁵	2 · 10 ⁵ < P ≤ 6 · 10 ⁵	P > 6 · 10 ⁵	P ≤ 2 · 10 ⁵	2 · 10 ⁵ < P ≤ 6 · 10 ⁵	P > 6 · 10 ⁵	P < 6 · 10 ⁵	P > 6 · 10 ⁵
P ≤ 2	2 < P ≤ 6	P > 6	P ≤ 2	2 < P ≤ 6	P > 6	P ≤ 6	P > 6		
1.	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile cu: — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu foarte mare	7	10	12	11	13	18	22	27
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V, cu risc de incendiu mare, mediu/mijlociu sau mic	7	10	15	12	15	20	25	30
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu mare, mediu/mijlociu sau mic	7	10	12	10	12	15	20	25
2.	Instalații industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3.	Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale) — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II	7	10	12	10	12	15	20	25
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V	7	12	15	12	15	20	25	30
4.	Linii de cale ferată: — curentă	20	20	20	20	20	20	25	30
	— de garaj	20	20	20	20	20	20	20	25
5.	Marginea drumurilor carosabile	4	5	8	4	6	10	6	10
6.	Linii electrice de înaltă tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

Art. 38. — (1) Stațiile/Posturile de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale, de capacitate până la 1.000 m³/h, se pot alipi de un perete al clădirii învecinate sau al clădirii în cauză, cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe:

a) o lungime care depășește cu 5 m limitele postului în ambele direcții;

b) o înălțime de 3 m deasupra postului.

(2) Când nu este posibilă respectarea distanțelor prevăzute la alin. (1), acestea pot fi reduse cu maximum 50% pentru lit. a)

și cu maximum 65% pentru lit. b), cu condiția să se prevadă cel puțin una din următoarele soluții tehnice:

a) montarea de răsufători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale;

b) montarea de armături de închidere care să întrerupă alimentarea cu gaze naturale a imobilului în cazul în care, în amonte, se întrerupe alimentarea gazelor naturale.

Art. 39. — Pentru posturile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale de capacitate până la 250 m³/h distanța minimă de siguranță față de marginea drumurilor carosabile este de 1,5 m.



Către,

Urmare a adresei dumneavoastră, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov cu nr. 23196 din 24.08.2023, vă comunicăm faptul că *faza de proiect PUZ – construire 2 imobile locuințe colective cu regim de înălțime D+P+3E+M*, propusă a fi realizată în orașul Bragadiru, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, lot 1/1, nr. cad. 136749, 106854, județul Ilfov, conform Certificatului de Urbanism nr. 667 din 18.07.2023 emis de Primăria orașului Bragadiru și a Memoriului de Arhitectură, **nu face obiectul avizării/autorizării privind securitatea la incendiu**, întrucât nu se încadrează în prevederile H.G.R. 571/2016 pentru *aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu*.

Pentru amplasarea construcțiilor în parcelă se va avea în vedere respectarea prevederilor H.G.R. nr. 525/1996 pentru *aprobarea Regulamentului General de Urbanism* cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea fazei P.U.Z., în cazul în care imobilele propuse fac parte din categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu/protecție civilă, conform prevederilor H.G.R. 571/2016 pentru *aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu* și H.G.R. 862/2016 pentru *aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă*, în vederea emiterii autorizației de construire, veți solicita, potrivit art. 30 din Legea nr. 307/2006 privind *apărarea împotriva incendiilor* republicată, respectiv art. 20 din Legea 481/2004 privind *protecția civilă*, cu modificările și completările ulterioare, avizul de securitate la incendiu/protecție civilă.

Pentru imobilele care fac parte din categoriile de construcții care se supun avizării din punct de vedere al securității la incendiu, la faza D.T.A.C. aveți obligația să depuneți la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov documentația necesară pentru obținerea avizului de securitate la incendiu, conform prevederilor Ordinului nr. 180/2022 pentru *aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă*.

Prezenta adresă își pierde valabilitatea în situația în care s-au modificat condițiile care au stat la baza eliberării acesteia și nu constituie aviz/autorizație de securitate la incendiu.

Cu stimă,



ROMANIA
MINISTERUL SANATATII
DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI ILFOV



Str. Av. Popisteanu nr.46, sect. 1, Bucuresti Tel. 224.45.96 /fax.224.20.61 e-mail: office@dspiilfov.ro
Operator de date cu caracter personal nr. 12650

Nr. 11326/16.10.2023

Ca raspuns la solicitarea dvs. cu Nr de inregistrare 11326/24.08.2023 de a va comunica punctul de vedere al DSP Ilfov cu privire la « PUZ- CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE DS+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE, situat in judetul Ilfov, Bragadiru, str. Celofibrei nr. 17, T28, P116/2, 116/3, NC136749, T28, P 116/3, LOT1/1, NC106854, P116/3, NC 136749, T28, P116/3, LOT 1/1, NC 106854 », va transmitem ca obiectivul mai sus mentionat se poate construi cu respectarea prevederilor Ord. MS 119/2014 cu modificarile si completarile ulterioare.



Nr. ieșire: 22064/28.07.2025

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 67 din 28.07.2025

Ca urmare a notificării adresate de _____ cu domiciliul _____ privind „Elaborare P.U.Z. - pentru obținerea autorizației de construire 2 imobile locuințe colective D+P+3E+M, împrejmuire teren, brânșamente” situat în județul Ilfov, oraș Bragadiru, T 28, P 116/2, 116/3, Lot 1/1, nr. cad. 136749, 106854, (nr. cad. vechi 795/1/1), nr. CF 136749, 106854, înregistrată la A.P.M. Ilfov cu nr. 22064/02.12.2024 și a completărilor ulterioare, în baza:

- H.G. nr. 311/2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arie Protejate și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,

Direcția Județeană de Mediu Ilfov

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 29.01.2025 a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a) și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat,

decide:

Planul: „Elaborare P.U.Z. - pentru obținerea autorizației de construire 2 imobile locuințe colective D+P+3E+M, împrejmuire teren, brânșamente” situat în județul Ilfov, oraș Bragadiru, T 28, P 116/2, 116/3, Lot 1/1, nr. cad. 136749, 106854, (nr. cad. vechi 795/1/1), nr. CF 136749, 106854, titular _____ nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

Planul Urbanistic Zonal servește la soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a unui teren în suprafață de 2.705,00 mp, amplasat în intravilanului orașului Bragadiru, conform P.U.G. al orașului Bragadiru, aprobat prin H.C.L nr. 98/15.10.2015.

Obiectivul P.U.Z.-ului îl constituie reglementarea funcțiunii terenului în următoarea zona funcțională:

- Zona Lc - Locuire colectivă cu regim de înaltime maxim Ds+P+3E+M

BILANT TERITORIAL - FUNCȚIONAL PROPUȘ:

FUNCTIUNE	REGLEMENTARI	
	(mp)	(%)
Zona Lc - Locuire colectivă cu regim de înaltime maxim Ds+P+3E+M	2.705,00	100,00
TOTAL SUPRAFAȚĂ	2.705,00	100,00

Indicatori urbanistici propuși:

- Zona Lc - Locuire colectivă cu regim de înaltime maxim Ds+P+3E+M

P.O.T. max = 36,00%

C.U.T. max = 1,44 mp ADC/mp teren

H max la cornișă = 17,50 m

Rhmax = S/D+P+3E+M

Procent minim de spații verzi = 30,00% pe sol natural (fără subsoluri construite)

Suprafețele totale de spații verzi prevăzute prin P.U.Z. vor fi amenajate și întreținute. Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație conform O.U.G. nr. 114/2007.

Având în vedere:

- Aviz amplasament nr. AIF 36816/01.09.2023 emis de APĂ-CANAL ILFOV S.A. prin care se specifica ca operatorul deține rețele de apă - canal în zona terenului studiat;
- Adresa nr. 2099 din 08.04.2025 emis de A.N. APELE ROMÂNE.

Utilități apă - canal:

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

Apele pluviale provenite din zona platformelor de parcuri și circulații, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, după care vor fi stocate într-un bazin de retenție, de unde vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

Conform Certificatului de Urbanism nr. 667 din 18.07.2023 emis de Primaria orașului Bragadiru, suprafața de teren care face obiectul planului este amplasată în intravilanului orașului Bragadiru, conform P.U.G. al orașului Bragadiru, aprobat prin H.C.L nr. 98/15.10.2015, având funcțiunea de zonă M - zonă mixtă - subzonă M1 : subzonă mixtă pentru locuire, comerț, servicii de interes general cu regim de înălțime până la P+2E+M

Funcțiune propuse prin PUZ:

- **Zona Lc - Locuire colectivă cu regim de înaltime maxim Ds+P+3E+M**

Planul determină utilizarea unei suprafețe medii la nivel local.

Planul nu se va dezvolta într-o arie naturală protejată.

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- Se va respecta Adresa nr. 2099 din 08.04.2025 emis de A.N. APELE ROMÂNE.
- Se va respecta Adresa nr. 14716 din 28.05.2025 emisa de Consiliul Județean Ilfov.
- În conformitate cu Art. 4 din Ord. nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanătate publică privind mediul de viață al populației, la stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:
 - lit b. spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
 - lit c. spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit;
- Se vor respecta prevederile capitolului „Utilizare funcțională” cu privire la utilizări admise/utilizări admise cu condiționari/utilizări interzise, în conformitate cu documentația care a stat la baza emiterii prezentului act de reglementare.
- Se vor respecta prevederile capitolului „Utilizare funcțională” referitor la utilizări admise/utilizări admise cu condiționari/utilizări interzise, în conformitate cu documentația care a stat la baza emiterii prezentului act de reglementare.
- Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente conform legii.
- În cazul în care funcțiunile aprobate prin prezentul act de reglementare nu coincid cu cele prezentate în cadrul sesiunii finale C.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Ilfov, titularul P.U.Z-ului va solicita emiterea unui nou aviz de mediu.
- În cazul în care apar modificări ale prezentului act de reglementare și ale Planșei de Reglementări Urbanistice, titularul P.U.Z-ului va notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului a județului Ilfov, în vederea vizării acestora sau reanalizării documentației.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

- S-a realizat prin cele 3 anunțuri publice privind procesul de elaborare a P.U.Z.-ului.
- Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism, ce a stat la baza emiterii prezentei.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorităților competente pentru protecția mediului și a publicului revine titularului planului/programului, conform O.U.G. nr. 195/2005 aprobată prin **Legea nr. 265/2006** privind protecția mediului cu modificările și

completările ulterioare.

Prezentul act de reglementare confirmă integrarea aspectelor privind protecția mediului în planul sau programul supus adoptării. Alte condiții vor fi impuse de instituțiile/autoritățile cu atribuții în domeniu înainte de adoptarea planului.

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

Nume și Prenume	Funcția	Data
	p. Șef Serviciu	15.07.2025
	Consilier superior	



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT - ȘEF

NR. 36085 / 29.11.2024

Către:

Spre știință:

Subiect: Analiză preliminară documentație PUZ „Construire două imobile locuințe colective D+P+3E+M, împrejmuire teren, brașamente”, str. Celofibrei nr.17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, comuna Bragadiru, județul Ilfov

Ca urmare a cererii înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. **33581** din **11.11.2024**, cu privire la documentația P.U.Z. „Construire două imobile locuințe colective D+P+3E+M, împrejmuire teren, brașamente”, pe terenul identificat cu numărul cadastral 137437, amplasat în județul Ilfov, comuna Bragadiru, cu suprafața de 2700,00 mp, prin prezentul punct de vedere tehnic, vă aducem la cunoștință că se poate continua procedura de elaborare a documentației în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a Normelor metodologice de aplicare a acestora, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016, în vederea obținerii avizului tehnic al arhitectului - șef, act cu caracter tehnic și obligatoriu.

Amplasare, delimitare, teren care a generat P.U.Z.: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul comunei Bragadiru și este delimitat astfel: Nord Vest – str. Mărășești (intr. Leordeni) + proprietate privată, Nord Est – proprietate privată, Sud Est – proprietate privată, Sud Vest – proprietate privată.

În vederea elaborării documentației P.U.Z. s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 667 din 18.07.2023 și Avizul de Oportunitate nr. 47016 din 01.09.2023, de către Primăria comunei Bragadiru.

Terenul cu nr. cad. 137437, se află în zonă cu servituți aeronautice și militare, fiind necesar avizul MapN pentru H>108m față de cota Mării Negre.

Prevederi PUG – RLU aprobate anterior: cu HCL nr. 98/2015, terenul studiat se află în: **UTR 27** - Zonă de locuire dezvoltată în partea de est a orașului, în care se propune reconfigurarea parcelarului de proveniență agricolă.

M1 – Subzonă pentru locuire individuală, comerț, servicii de interes general, pentru care se prevăd următorii indicatori urbanistici: POT max = 30%; CUT max = 1,2 ADC/mp teren, Hmax = P+2E+M.

Propunere date preliminare:

Prin documentația PUZ analizată, se propun următoarele subzone:

Subzona funcțională M2’: subzonă mixtă pentru locuire, comerț, servicii de interes general cu regim de înălțime până la Ds+P+3E+M.

33581/2024 A R



și

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

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

Pagina 1 din 4



România Județul Ilfov Consiliul Județean

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT - ȘEF

- Regim de construire: izolat;
- Funcțiune predominantă: locuire colectivă;
- POT max = 36%;
- CUT max = 1,44 ADC/mp. teren;
- RHmax = Ds+P+3E+M;
- H max cornișă = 17,50m;
- Retragerea față de aliniament = 5,00m față de str. Mărășești (intr. Leordeni);
- Retragerea minimă față de limitele laterale = 5,00m, conform planșei de reglementări;
- Retragerea minimă față de limita posterioară = 5,00m, conform planșei de reglementări.

Spații plantate: se propun prin PUZ minim 30% din suprafața parcelei.

Circulații și accese: accesul în zona studiată, se face prin intermediul unei fundături cu un profil existent de cca. 4,00m, perpendiculară pe str. Mărășești (intr. Leordeni), cu profilul propus prin P.U.G. de 13,00m.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

I. Condiții privind obținerea Avizului Arhitectului Șef:

- Marcarea pe planșa de situație existentă a disfuncționalităților - rețele existente pe teren sau în proximitatea terenului cu zonele de protecție, a înălțimii maxime a clădirilor învecinate exprimată în metri și în nr. de niveluri;
- Se vor redenumi zonele funcționale în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal GM - 010 - 2000, respectiv: **L - locuire**, Lc - subzona funcțională locuire colectivă, **C - căi de comunicație**, Cr - subzona funcțională căi de comunicație rutieră, **SP - spații plantate, agrement, sport**, subzonă funcțională SP2 - loc de joacă pentru copii, **GC - gospodărie comunală** după caz. Se vor respecta normele privind elaborarea documentațiilor de urbanism (culori și semne convenționale);
- Profilul transversal al circulațiilor existente și propuse pentru modernizare vor respecta prevederile P.U.G. și ale Regulamentului Local de Urbanism al comunei Bragadiru, precum și ale prezentului P.U.Z., respectiv 13,00m pentru str. Mărășești (intr. Leordeni) și str. Râul Vedea;
- Profilul căilor de acces interioare (fundătură, rampe de acces) se vor dimensiona conform Normativului pentru proiectarea parcajelor, NP 24-2022;
- Având în vedere că zona este constituită predominant din locuire individuală și colectivă joasă, iar trama stradală este destructurată și neadaptată unor intenții de densificare a zonei, înălțimea maximă nu va depăși $RH = P+2E+3Er$;
- Înălțimea maximă a construcțiilor va fi măsurată în planul fațadei de la C.T.N. la atic și va fi exprimată în metri și în nr. de niveluri;
- Arhitectura fațadelor se va armoniza cu cea a construcțiilor învecinate, astfel încât să nu fie în dezacord cu imaginea predominantă a zonei;



România Județul Ilfov Consiliul Județean

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT - ȘEF

- Circulația juridică a terenurilor va fi reprezentată pe planul privind proprietatea asupra terenurilor, cu includerea elementelor analitice în bilanțul teritorial;
 - Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. **Potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat cu H.G. nr. 525 din 27.06.1996, art. 13, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de finalizarea rețelelor edilitare (apă, canal, electricitate, gaze);**
 - Asigurarea/extinderea utilităților va fi prevăzută în planul de acțiune ca îndatorire a beneficiarului;
 - Se va asigura suprafața de spațiu verde conform legislației în vigoare și Avizului A.P.M;
 - Bilanțul teritorial (existent – propus) se va trece obligatoriu pe Planul de reglementări urbanistice, și va cuprinde date pe funcțiuni (inclusiv spațiu verde pe suprafețe permeabile) și categorii de folosință a terenurilor și se vor menționa în U.M. și procent;
 - Regulamentul local de urbanism aferent documentației P.U.Z. va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, înălțimea minimă și maximă admisă, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora;
 - Documentația de urbanism se va realiza în format digital și format analogic, la scară convențională, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, în care vor fi reprezentate distinct toate parcelele și servituțile aferente lor. Planșa suport vizată de către O.C.P.I. Ilfov, se va anexa la documentație în original;
 - Respectarea Ghidului *privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000;*
 - Respectarea Ghidului *privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de Urbanism GM – 007 – 2000;*
 - Respectarea Ordinului nr.119/ 2014 *pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, cu privire la amplasarea locului de joacă pentru copii și la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor după caz;
 - Se vor obține următoarele avize/acorduri/studii: Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov; Administrația Națională Apele Române (după caz); M.Ap.N. - Statul Major al Forțelor Aeriene conform legii nr. 21/2020 (după caz); Inspectoratul Poliție Rutieră Ilfov; ADI - Transport Public București-Ilfov; acord administrator drumuri locale; deținătorii de rețele din zonă: apă-canal, electricitate, gaze, telefonie; studiu geotehnic verificat Af.
- Respectarea prevederilor ordinului nr. 2701/ 2010 *pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.* Inițiatorul documentației de urbanism va informa și consulta publicul și la etapa elaborării propunerii finale, procesul de informare și consultare finalizându-se cu raportul informării publicului, raport ce se supune atenției administrației publice responsabilă cu aprobarea planului împreună cu documentația completă.



**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT - ȘEF

Soluția urbanistică finală va fi avizată în urma analizei în cadrul C.T.A.T.U. în baza documentației complete cu transpunerea condițiilor din avizele/acordurile/punctele de vedere emise de către alte instituții/autorități publice, precum și a condițiilor din alin. I al prezentei adrese.

PREȘEDINTE,

33581/2024 A.B.



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

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

Pagina 4 din 4

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

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE AL JUDEȚULUI ILFOV

NESECRET

București

Nr. ex. redactate __

Ex. nr. ____

Nr. 9169611/01.09.2025

Cu domn...
Ca urmare a cererii dumneavoastră, însoțită de documentația tehnică, prin care solicitați avizul poliției rutiere pentru obiectivul: „Inițierea, elaborarea, avizarea și aprobarea documentației P.U.Z. în baza avizului de oportunitate aprobat conf. art. 32, alin. 1, lit. C din Legea nr. 350/2001 privind obținerea autorizației de construire 2 imobile locuințe colective D+P+3E+M, împrejmuire teren, bransamente”, pentru imobil/teren situat în județ Ilfov, oraș Bragadiru, T 28, P 116/2, 116/3, identificat prin Nr. Cad. 137437(alipire 106854 și 136749), conform Certificatului de Urbanism numărul 667 din 18.07.2023, vă comunicăm **avizul**, cu respectarea următoarelor condiții:

- se vor respecta Regulamentul General de Urbanism și Planul Urbanistic General al localității;
- la faza P.A.C., beneficiarul are obligația de a solicita aviz în conformitate cu legislația în vigoare, unde se va reanaliza amenajarea accesului și semnalizarea rutieră propusă a fi amplasată în zona obiectivului;
- acest aviz prealabil nu dă dreptul beneficiarului să ocupe abuziv terenuri ce nu-i aparțin și care îi sunt necesare pentru realizarea obiectivului;
- locurile de parcare se vor asigura în incinta obiectivului;
- pentru eventualele necorelări între planul de situație și teren, răspunde proiectantul lucrării;

Conform O.G. nr. 128/2000 s-a achitat taxa de 200 lei, dovada se face cu O.P. nr. 490505134 din 25.08.2025.

Plan Urbanistic Zonal

Construire Doua Imobile Locuinte Colective, Ds+P+3E+M, Imprejmuire Teren si Bransamente

N



Plan de situatie

Legenda:

UTR 27 Zonă de locuire dezvoltată în partea de est a oraşului, în care se propune reconfigurarea parcelarului de provenienţă agricolă.

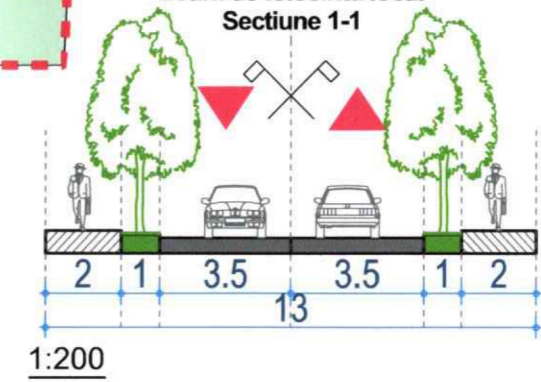
- - - Limita zonei studiate
- - - Limita terenului care a generat PUZ
- - - Limita zonei edificabile
- Construcţie propusă
- Construcţie tehnică propusă cu terasa verde DS
- Circulaţii auto propuse pe teren
- Circulaţii pietonale propuse pe teren
- Circulaţii existente
- Trotuar existent
- Circulaţii auto propuse
- Trotuar propus
- Spaţii verzi propuse
- - - Ax drum
- Drum de servitute pentru terenul cu nr cadastral 106854
- ▲▲ Secţiune profil stradal
- BVP Bazin retenţie apă pluvială
- SH Separator hidrocarburi
- ▼ Acces carosabil
- ▼ Acces pietonal

- Indicator rutier:
- STOP Indicator oprire, stop!
 - Indicator accesul interzis cu excepţia riveranilor
 - Indicator trecere pentru pietoni
 - P Indicator parcare
 - P Indicator parcare în demisol / în cladire
 - T Indicator drum fără ieşire,
 - Indicator obligatoriu la stânga

Necesar locuri de parcare	
Riverani	55
Vizitatori 10%	6
Total	61

Locuri de parcare propuse	
Demisol	52
La sol	10
Total	62

PROFIL STRADAL PROPUŞ
Strada de categoria III-A
Drum cu caracter orientativ
Drum de folosinţă local
Secţiune 1-1



INDICATORI PROPUŞI

Ac parter C1= 416.77 mp
Ac etaj 1 C1= 416.77mp
Ac etaj 2 C1= 416.77 mp
Ac etaj M C1= 189.99 mp

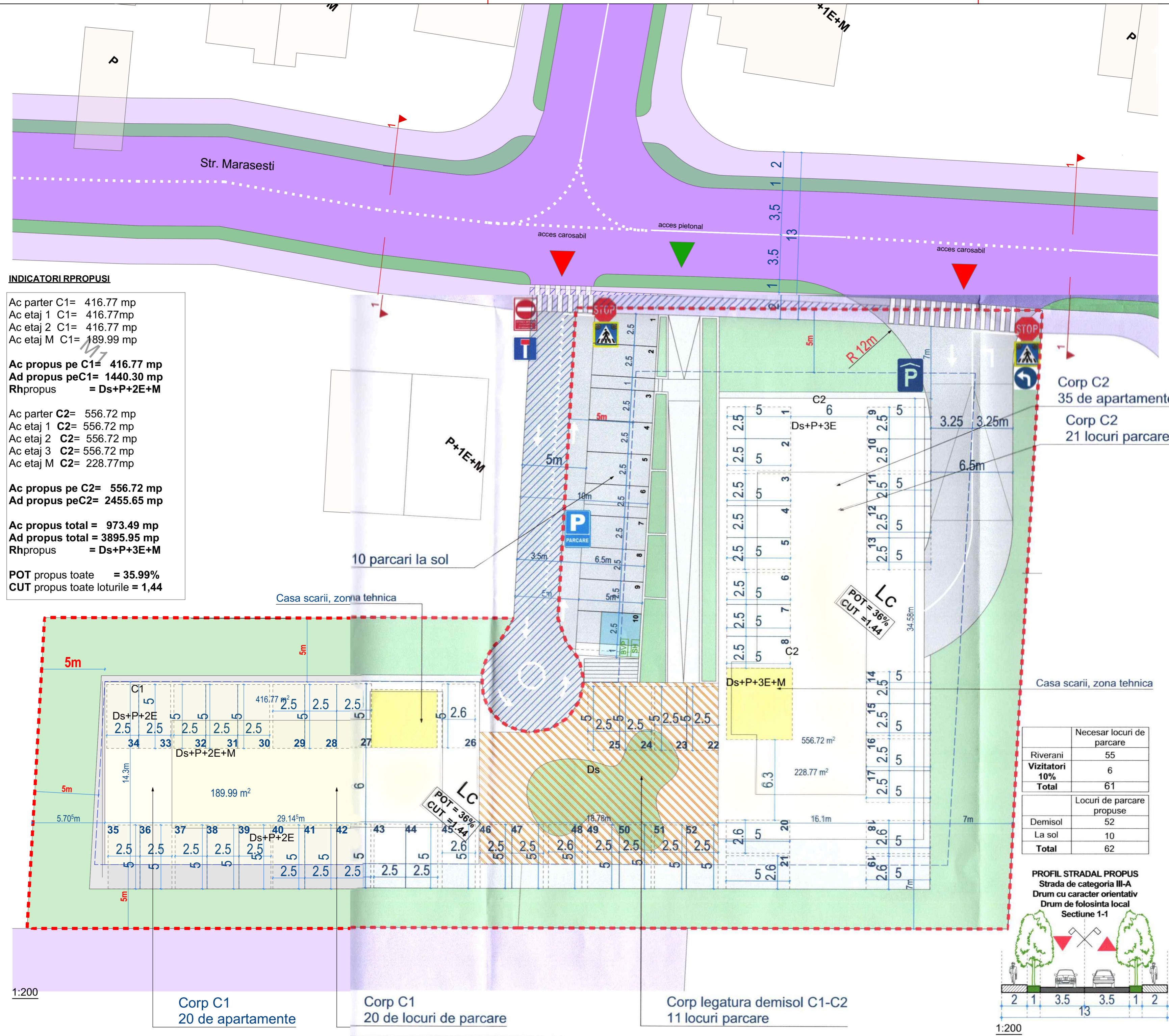
Ac propus pe C1= 416.77 mp
Ad propus pe C1= 1440.30 mp
Rhpropus = Ds+P+2E+M

Ac parter C2= 556.72 mp
Ac etaj 1 C2= 556.72 mp
Ac etaj 2 C2= 556.72 mp
Ac etaj 3 C2= 556.72 mp
Ac etaj M C2= 228.77mp

Ac propus pe C2= 556.72 mp
Ad propus pe C2= 2455.65 mp

Ac propus total = 973.49 mp
Ad propus total = 3895.95 mp
Rhpropus = Ds+P+3E+M

POT propus toate = 35.99%
CUT propus toate loturile = 1,44



1:200

Corp C1
20 de apartamente

Corp C1
20 de locuri de parcare

Corp legatura demisol C1-C2
11 locuri parcare

1:200



S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
J40/18377/2004

Nr. apartamente	
Corp C1	20
Corp C2	35
Total	55

Scara	1:200
Iata	Decembrie 2024
Numar proiect	A528/23
Faza	Plan de situatie
Numar plansa	U09

Nr. ETB: *4484/25.08.2025*

Către

Referitor la solicitarea dumneavoastră, înregistrată la E.T. București cu nr.15117/19.08.2025, privind emiterea avizului de amplasament pentru lucrarea „**Inițierea, elaborarea, avizarea și aprobarea documentației PUZ în baza avizului de oportunitate aprobat conf. Art.32, alin.1, lit.c din Legea nr.350/2001 privind obținerea autorizației de construire 2 imobile locuințe colective D+P+3E+M, împrejmuire teren, brașamente**”, în orașul Bragadiru, jud. Ilfov, pe teren identificat prin NC/CF136749 și 106854, conform Certificatului de Urbanism nr.667/18.07.2023 prelungit, vă comunicăm că în urma analizării documentației depuse, se emite:

AVIZ FAVORABIL

Lucrarea precizată mai sus nu afectează Sistemul Național de Transport Gaze Naturale, amplasamentul fiind la o distanță mai mare **de 200 m** față de conducte, conform planului avizat de șef Sector Sud al E.T. București.

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberării.

Cu stimă,

INDICATORI PROPUȘI

Ac parter C1= 416.77 mp
 Ac etaj 1 C1= 416.77 mp
 Ac etaj 2 C1= 416.77 mp
 Ac etaj M C1= 189.99 mp

Ac propus pe C1= 416.77 mp
 Ad propus pe C1= 1440.30 mp
 Rhpropus = Ds+P+2E+M

Ac parter C2= 556.72 mp
 Ac etaj 1 C2= 556.72 mp
 Ac etaj 2 C2= 556.72 mp
 Ac etaj 3 C2= 556.72 mp
 Ac etaj M C2= 228.77 mp

Ac propus pe C2= 556.72 mp
 Ad propus pe C2= 2455.65 mp

Ac propus total = 973.49 mp
 Ad propus total = 3895.95 mp
 Rhpropus = Ds+P+3E+M

POT propus toate = 35.99%
 CUT propus toate loturile = 1,44

Plan Urbanistic Zonal

Construire Doua Imobile Locuinte Colective, Ds+P+3E+M, Imprejurire Teren si Bransamente

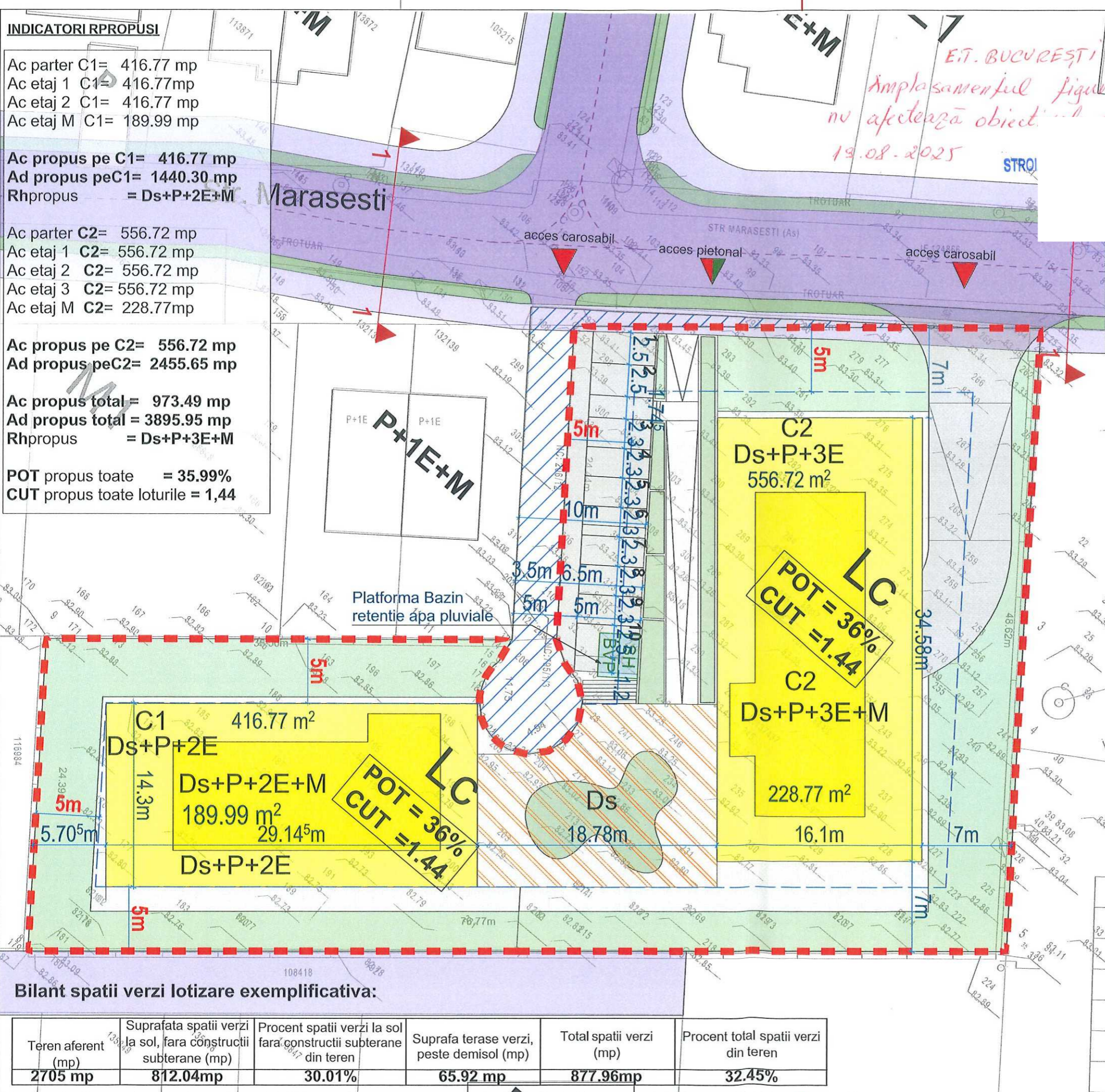
902 N S.A.



EXEMPLIFICATIVA 1:300

STI SUD

E.T. BUCUREȘTI
Amplasamentul figurat nu afectează obiect...
19.08.2025



UTR 27 Zonă de locuire dezvoltată în partea de est a orașului, în care se propune reconfigurarea parcelarului de proveniență agricolă.

- - - Limita zonei studiate
- - - - Limita terenului care a generat PUZ
- - - - Limita zonei edificabile
- Construcție propusă
- Construcție tehnică propusă cu terasa verde DS
- Circulații auto propuse pe teren
- Circulații pietonale propuse pe teren
- Circulații existente
- Trotuar existent
- Circulații auto propuse
- Trotuar propus
- Spații verzi propuse
- - - Ax drum
- Drum de servitute pentru terenul cu nr cadastral 106854
- BVP Bazin retenție apă pluvială
- SH Separator hidrocarburi
- ▲▲▲ Secțiune profil strădat



S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
 J40/18377/2004

Scara	1:300
Data	Decembrie 2024
Numar proiect	A528/23
Faza	P.U.Z.
Numar plansa	U09

Bilant spatii verzi lotizare exemplificativa:

Teren aferent (mp)	Suprafata spatii verzi la sol, fara constructii subterane (mp)	Procent spatii verzi la sol fara constructii subterane din teren	Suprafata terase verzi, peste demisol (mp)	Total spatii verzi (mp)	Procent total spatii verzi din teren
2705 mp	812.04mp	30.01%	65.92 mp	877.96mp	32.45%

Asociația de Dezvoltare Intercomunitară pentru Transport Public București-Ilfov	
INTRARE	Nr. 54601
IEȘIRE	
03	09

PUNCT DE VEDERE Nr. 322 / 03.09.2025

Emis ca urmare a ședinței Comisiei Tehnico-Economice (CTE) a Asociației de Dezvoltare Intercomunitară pentru Transport Public București - Ilfov (TPBI), convocată în data de 03.09.2025,

Privind proiect : **"INIȚIEREA, ELABORAREA, AVIZAREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI PUZ ÎN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE APROBAT CONFORM ART.32. ALIN.1, LIT.C DIN LEGEA NR.350/2001 PRIVIND OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE 2 IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE"** conform Certificatului de Urbanism Nr. 667 din 18.07.2023 - prelungit - emis de Primăria Orașului Bragadiru

Nr. Inregistrare TPBI: 54601/18.08.2025

Faza: PUZ

Solicitant: ,

Beneficiari

Proiectant general: S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

Amplasament : Județul Ilfov, Orașul Bragadiru, Intrarea Leordeni, Tarla 28, Parcela 116/2, 116/3, Lot 1/1, N.C. 136749, 106854 (nr. Cad. Vechi 795/1/1)

UAT: Orașul Bragadiru

Descrierea proiectului: **"INIȚIEREA, ELABORAREA, AVIZAREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI PUZ ÎN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE APROBAT CONFORM ART.32. ALIN.1, LIT.C DIN LEGEA NR.350/2001 PRIVIND OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE 2 IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE"**

Documentația pusă la dispoziție de solicitant:

- Cerere emiterie aviz
- Factură TPBI – LIC nr. 140
- Dovada plății
- C.I.
- Certificatul de Urbanism Nr. 667 din 18.07.2023 - prelungit - emis de Primăria Orașului Bragadiru
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de alipire, N.C. 106854, 136749, scara 1:1000, anexă la Certificatul de Urbanism Nr. 667 din 18.07.2023 - prelungit - emis de Primăria Orașului Bragadiru
- Profil stradal propus D-D – Strada de categoria a III-a – Drum cu caracter orientativ – Drum de folosință locală, anexă la Certificatul de Urbanism Nr. 667 din 18.07.2023 - prelungit - emis de Primăria Orașului Bragadiru
- Procură specială, cu încheierea de autentificare nr. 1023 din 19.09.2024
- C.I.

- Acte proprietate – Act de alipire, cu încheierea de autentificare nr. 95 din 02.02.2023
- Referat de admitere (Alipire imobile), conform cererii cu nr. 494079 din 24.11.2022, anexă la Actul de alipire, cu încheierea de autentificare nr. 95 din 02.02.2023
- Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil cu N.C. 136749, conform cererii cu nr. 494079 din 24.11.2022, anexă la Actul de alipire, cu încheierea de autentificare nr. 95 din 02.02.2023
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de alipire, scara 1:500, pentru imobilul cu N.C. 206/9 + 106851 + 106855, anexă la Actul de alipire, cu încheierea de autentificare nr. 95 din 02.02.2023
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:500, pentru imobilul cu N.C. 136749
- Extras de carte funciară pentru informare, pentru imobilul cu N.C. 137437, conform cererii cu nr. 43379 din 06.08.2025
- Aviz de oportunitate nr. 47016 din 01.09.2023, emis de Primăria Orașului Bragadiru
- Memoriu de prezentare
- Planșa Nr. U01 – Încadrare în PUG Bragadiru
- Planșa Nr. U02 – Încadrare în zonă
- Planșa Nr. U09 – Plan de situație

În urma analizării documentației depuse, punctul de vedere al TPBI este următorul:

Transportul public din zona analizată este asigurat de operatorul de transport public STB S.A cu **autobuz - linia 421** (Ghencea-Cornetu), **linia 424** (Ghencea – Clinceni) și STCM S.A. cu **autobuz - linia 481** (Școala Gimnazială nr.1 – Bragadiru Diamantului), **linia 484** (Ghencea – Bragadiru Diamantului) și **linia 484B** (Depoul Alexandria – Bragadiru Diamantului), pe Soseaua Alexandriei (DN6). Cea mai apropiată stație de transport public față de terenul analizat este **Celofibreii**, la aproximativ **550 m** față de terenul analizat pe Soseaua Alexandriei (DN6) și **Cartierul Verde**, la aproximativ **400 m** față de terenul analizat pe Strada Celofibreii.

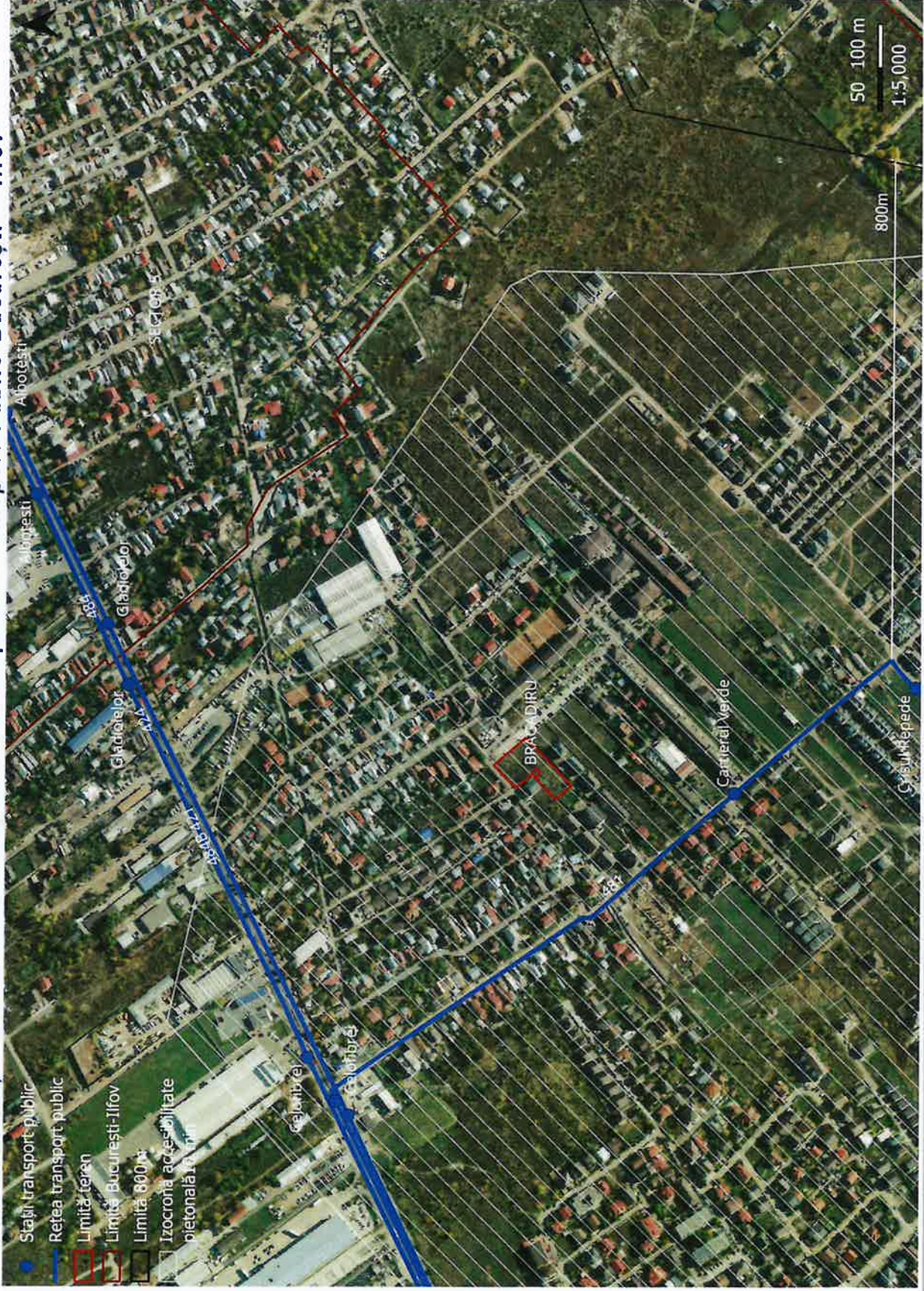
Conform anexei transmise, terenul se află în coridorul de 800m față de transportul public, iar accesul pietonilor către stațiile de transport public existente se poate face în aproximativ 10 minute conform izocronelor de accesibilitate pietonală.

Proiectul "INIȚIEREA, ELABORAREA, AVIZAREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI PUZ ÎN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE APROBAT CONFORM ART.32. ALIN.1, LIT.C DIN LEGEA NR.350/2001 PRIVIND OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE 2 IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E+M, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE" **SE AVIZEAZĂ FAVORABIL** cu respectarea legislației în vigoare și a reglementărilor generale de urbanism .

Președinte CTE

Aviz emis într-un exemplar

Asociația de Dezvoltare Intercomunitară pentru Transport Public București – Ilfov





Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București

F-AA-29

Către

Ca urmare a cererii dvs. și a documentației tehnice înregistrate la Administrația Națională Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vedea, Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București cu nr. 2099/26.02.2025 prin care solicitați consultanță tehnică pentru: "PUZ - Construire 2 imobile locuințe colective D+P+3E+M, împrejmuire teren, branșamente", oraș Bragadiru, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, Lot 1/1, nr. cad. 136749, 106854 (nr. cad. vechi 795/1/1), nr. CF 136749, 106854, jud. Ilfov, vă comunicăm următoarele:

1. Din analiza documentației tehnice rezultă:

- pentru: "PUZ - Construire 2 imobile locuințe colective D+P+3E+M, împrejmuire teren, branșamente", Primăria orașului Bragadiru a emis Certificatul de Urbanism nr. 667 din 18.07.2023, cu termen de valabilitate 24 de luni de la data emiterii acestuia;
- reglementarea unei suprafețe de teren de 2 705 mp, situată în orașul Bragadiru, în vederea realizării a două imobile locuințe colective D+P+3E+M, împrejmuire teren, branșamente;
- asigurarea utilităților apă-canal se va face prin intermediul rețelelor publice;
- apele pluviale provenite din zona platformelor de parcuri și circulații vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, după care vor fi stocate într-un bazin de retenție, de unde vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi.

La documentație sunt anexate:

- Aviz de Oportunitate nr. 47016 din 01.09.2023, emis de Primăria orașului Bragadiru;
- Aviz Amplasament nr. AIF 36816 din 01.09.2023, emis de APĂ-CANAL ILFOV S.A.

2. Față de cele de mai sus vă comunicăm că suntem de acord cu: "**PUZ - Construire 2 imobile locuințe colective D+P+3E+M, împrejmuire teren, branșamente**", beneficiarul având obligația să respecte următoarele condiții:

- Indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere evacuate în rețeaua publică se vor încadra în limitele maxime impuse prin H.G. nr. 188/2002-Anexa 2 (NTPA-002/2002), modificată și completată cu H.G. nr. 352/2005.
- Indicatorii de calitate ai apelor pluviale epurate evacuate la teren se vor încadra în limitele impuse de H.G. nr. 188/2002-Anexa 3 (NTPA-001/2002), modificată și completată cu H.G. nr. 352/2005.
- Orice lucrări care au legătură cu apele se vor face numai cu avizul organelor competente de gospodărire a apelor, conform normativelor în vigoare.



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

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

Prezenta constituie consultanță tehnică.



**“PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE
Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE ,,**

IN JUDETUL ILFOV, LOC BRAGADIRU, STRADA CELOFIBREI,
NR 17, TARLA 28, PARCELA 116/2, 116/3, TARLA 28,
PARCELA 116/3, LOT 1/1 **nr. cadastral 137437.**





BORDEROU:

A - PIESE SCRISE

- 1. Memoriu**
- 2. Regulament local de urbanism**

A – PIESE DESENATE

- 1. U01 INCADRARE IN PUG BRAGADIRU**
- 2. U02 INCADRARE IN ZONA**
- 3. U03 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**
- 4. U04 PROPUNERI SI REGLEMENTARI**
- 5. U05 REGIM JURIDIC**
- 6. U06 CIRCULATII**
- 7. U07 REGLEMENTARI RETELE EDILITARE**
- 8. U08 LOTIZARE EXEMPLIFICATIVA**
- 9. U09 STUDIU FOTOGRAFIC**



“PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE,,

IN JUDETUL ILFOV, LOC BRAGADIRU, STRADA CELOFIBREI,
NR 17, TARLA 28, PARCELA 116/2, 116/3, NR CAD. 136749, TARLA 28,
PARCELA 116/3, LOT 1/1 NR CAD. 106854

1. DATE GENERALE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

Denumirea lucrarii: **“PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE
Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE,,**

Amplasament: amplasat in Judetul Ilfov, Loc Bragadiru, Strada Celofibreii, Nr
17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, nr cad. 136749, tarla 28,
parcela 116/3.lot 1/1 nr cad. 106854

Beneficiar:

Proiectant general:

Data:

1.2. Prezentarea Investitiei / operatiuni propuse

Conform temei de proiectare inaintate de investitor, se propune realizarea unei zone de locuinte colective.

Schimbarea regimului functional al zonei studiate este necesara din punctul de vedere al investitorului – ca premisa a realizarii unei intreprinderi comerciale – construirea de locuinte accesibile publicului, cat si al comunitatii prin aparitia de noi investitii si locuri de munca – direct implicate si conexe.

Implementarea proiectului „PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE” presupune urmatoarele repere de investitie:

- **pe terenul 136749** se propune realizarea unei unitati de locuinte colective, regim de inaltime Ds+P+3E+M, cu cate 35 apartamente fiecare. Din acestea 35 apartamente sunt 6 cu 3 camere si 29 de apartamente cu 3 camere.
- **pe terenul 106854** se propune realizarea unei unitati de locuinte colective, regim de inaltime Ds+P+2E+M, cu cate 20 apartamente fiecare. Din acestea 20 apartamente sunt 7 cu 3 camere si 13 de apartamente cu 2 camere.

In urma actiunii cadastrale de alipire a terenurilorcu nr. cadastral 136749 si nr. cadastral 106854, imobilului i s-a atribuit **nr. cadastral 137437**.

Nr. cad.	Teren aferent, nr cadastral	Arie teren
1	S. lot 136749	1796 mp
2	S. lot 106854	909 mp
	S. total care a generat PUZ dupa alipire nr. cad. 137437	2705 mp

Spatii exterioare – Amenajari

Se vor amenaja 72 de locuri de parcare, corespunzand numarului de apartamente si vizitatorilor.

Se va respecta capitolul I, art 4, pct c din **ordinul 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata a populatiei :” c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.”

Se vor amenaja si un loc de joaca pentru copii la nivelul ansamblului format din cele trei loturi, alei de acces auto, trotuare pentru pietoni, spatii destinate colectarii deseurilor menajere amplsat pe terenul cu nr cadastral 136854.

Nr. cad.	Suprafata Teren Suprafata teren (mp)	Suprafata spatii verzi la sol, fara constructii subterane (mp)	Procent spatii verzi peste constructii subterane (mp)	Suprafata terase verzi peste demisol (mp)	Total spatii verzi (mp)	Procent total spatii verzi din teren (%)
137437	2705 .00	812.04	30.01%	65.92	877.96	32.45%

Spatiile verzi la sol, fara constructii subterane reprezinte **30.01%** . Suprafata totala a spatiilor verzi ce insumeaza atat terasele verzi cat si suprafata plantata la sol, fara constructii subterane, reprezinta 32.15% dintre care terasele verzi peste demisol reverezinta 2.11%.

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;

Imprejmuire

Terenul va fi imprejmuit folosind gard verde.

Bransamente si utilitati

Constructiile existente vor fi bransate la toate utilitatile existente in zona: energie electrica, gaze naturale, apa si canal.

Zona este deservita de operator autorizat de salubritate, cu care se va incheia contract de colectare a desurilor.

In zona este disponibil serviciu de telefonie, Tv si internet prin cablu, servicii la care apartamentele propuse vor avea acces in baza unor contracte individuale.

1.3. Argumentarea investitiei propuse

Proiectul se justifica atat din punct de vedere economic – construirea si vanzarea de locuinte accesibile, in proximitatea directa a municipiului Bucuresti, cat si social, prin



locurile de munca create atat direct, cat si indirect – producatori si distribuitori de material si tratamente folosite in procesul de construire, distribuitori, etc.

Locuintele accesibile, asociate cu programe de finantare de tip „Prima Casa” raspund cerintei puternice de locuinte ieftine a categoriilor cu venituri medii-mici .

Constructia de locuinte constituie o oportunitate si pentru comunitatea locala, marirea numarului de locuitori ducand si la cresterea veniturilor locale.

1.4. Viziunea dezvoltarii

Crearea unei zone de locuire colectiva, cu regim redus de inaltime, complementara modului de locuire propus prin PUG si functiunilor existente in localitate.

1.5. Surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Oras Bragadiru, jud. Ilfov

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent P.U.Z

- Ridicari topografice vizate de ONCPI Ilfov

- Documentatii necesare pentru obtinerea tuturor avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata propusa ca amplasament pentru zona de locuinte colective, se afla in nordul orasului Bragadiru, in proximitatea limitei orasului catre municipiul Bucuresti. Terenul ce a generat prezenta documentatie se afla in intravilanul orasului Bragadiru.

Parcelele de teren aferente PUZ-ului propus se afla in proprietatea privata.

Terenurile sunt reglementate in prezent prin PUG Bragadiru ca M1-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, mixta, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M.

In urma actiunii cadastrale de alipire a terenurilorcu nr. cadastral 136749 si nr. cadastral 106854, imobilului i s-a atribuit **nr. cadastral 137437**.

2.2. Incadrarea in localitate

Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii

Zona studiata se afla in partea de Est a orasului Bragadiru pe teritoriul administrativ al localitatii, in intravilan.

Accesul la terenul studiat se face din reseaua stradala adiacenta. Strazile din zona amplasamentului sunt Str. Marasesti, Int. Leordeni, str. Leordeni, str. Celofibreii.

Accesul la proprietate se face de pe int. Leordeni. Acesta se afla la sud de DN 6 Soseaua Alexandriei.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Coordonatele geografice 136749 sunt:

26°,01' 24" longitudine E

44°,23' 17" latitudine N

Coordonatele geografice 106854 sunt:

26°,01' 23" longitudine E

44°,23' 16" latitudine N

Altitudinea medie a terenului este în jur de 82-84m, neexistând accidente geografice notabile.

2.3.1 CADRU GEOGRAFIC

Orașul este așezat în partea de sud-vest a județului, la sud-vest de București, fiind străbătut de râul Sabar și afluentul acestuia Ciorogârla. 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.

Bragadiru se încadrează în unitatea geografică Campia Romana, în sub-unitatea Câmpiei Vlăsiei, în zona luncii Sabar-Arges. Interfluviile sunt largi și au o orientare generală NV-SE.

Orașul Bragadiru aparține administrativ județului Ilfov și se întinde pe o suprafață de 2.179 ha, cu 1929,02 ha de intravilan și 228 ha extravilan. Are o suprafață agricolă de 1378 ha din care arabil 1365 ha.

2.3.2. CONDITII GEOLOGICE (1)

OROGENEZA

Zona Orasului Bragadiru supusa analizei, este o zona de interferenta geomorfologica si face parte din punct de vedere geologic din platforma Valaha, parte a platformei Moesice. Aceasta are un soclu rigid format din cristalin metamorfic si roci magmatice peste care se suprapun cateva cicluri de sedimente (550.000 i.Ch)

În timpul orogenezei hercinice acest soclu s-a scufundat peste el depunându-se depozitele carboniferului (inferior și mediu). În perioada geosinclinalului și a orogenului carpatic aceste sedimente ajung la cca. 1000 m pe paralela Bucureștiului.

În perioada jurasica și cretaca se depun formațiuni calcaroase și gresii nisipoase cu o grosime de aprox. 1000 m); în zona Dunării acestea sunt chiar sub albă.

Orogeneza laramica creează în zona un relief, cu energii de câteva sute de mii, care a fost în timp nivelat de eroziune, creându-se peneplena moesica care se afla la o adâncime de cca. -1600 m în zona studiului.

În tortonian și romanian urmează o perioadă scurtă de sedimentare (nisipuri, argile, strate subțiri de carbuni) care astăzi se găsesc la adâncimi de aprox. -300 m în zona supusă analizei.

În cuaternar se stabilește tipologia zonei (uscat, mlăștini, zone lacustre) care subzista teoretic până în zilele noastre.

CONDITII GEOLOGICE (2)

2.3.2 RELIEF – HIDROGRAFIE

Teritoriul localității Bragadiru este prin excelență o zonă de câmpie, cu altitudini ce nu depășesc 75-85m, fiind situat în Lunca Sabar Arges. Pe teritoriul administrativ al orașului trec râurile Sabar și Ciorogârla.

2.3.4 PROCESE GEOMORFOLOGICE ACTUALE

Structura (loess-ul în grosime de: 3-15 m, adâncimea fragmentării: 1-15 m, densitatea fragmentării: 0-2,5 km/kmp, pantele reduse: 0-2 grade, panta vaiugilor: 7-15 grade, lungimea scurtă a versanților: 250m, oscilațiile climatice: iarnă - vară) și condițiile de exploatare a solului impun, favorizează și dezvoltă în zona analizată următoarele procese geomorfologice:

1. **Tasarea** – ea se manifestă prin excavatii de tipul crovurilor (0.2 ha) și padinelor (30 ha) cu adâncimi cuprinse între 0,5 și 3.0 m, acestea mențin un exces de umiditate primăvara – din topirea zăpezilor sau ploii – sau în perioadele pluviale (1969-1972, 1974-1977, 1997 în aceste zone panza freatică s-a ridicat până la nivelul lor); Aceste zone necesită drenarea, în cazul drumurilor este necesară asigurarea scurgerilor și traversarilor lor de către drenuri;
2. **Deflata** – proces mai restrâns, în câmpurile deschise, toamna și primăvara, vântul salta particole de praf loessoid de pe câmpuri și drumurile neasfaltate. Depunerile de praf pot afecta siguranța circulației pe drumurile asfaltate necesitând perdele de protecție;
3. **Pluviudenudarea și eroziunea** în suprafață – apare acolo unde pantele depășesc 10%, în zonele vaiugilor chiar și atunci când acestea sunt înierbate și mai ales în solele agricole. Lipsa unor prevederi în acest sens poate afecta siguranța circulației în zonele unde traseele carosabile intersectează transporturile aluvionare;

Procesele de albie si de lunca – sunt acele procese care prin aluvionare pot produce ridicarea albiilor cu 4-7 m fata de talpa initiala a talvegului. Acest fenomen poate duce la colmatarea vaiugilor afluate si deversarea (catastrofica) a raurilor peste structurile drumurilor;
rsarea (catastrofica) a raurilor peste structurile drumurilor;

2.3.5. SEISMICITATEA

Suprafata de teren, analizata este afectata de doua tipuri de cutremure:

- Intermediare, adica, cele care au focarul sub scoarta, in mantaua superioara, la 80-180 km adancime cu focarul in zona Vrancea si care degaja o cantitate enorma de energie (dirijata pe o elipsa alungita nord/est-sud/vest, si mc (1940) sau asi mc (1977), cand directia a fost catre sud-est, fiind foarte distrugatoare inclusiv la nivelul cailor de comunicatie;
- Normale, cu sediul in scoarta la adancimi de 5-30 km. pe o serie de falii si care degaja o energie mai mica;

Aceste tipuri de cutremure sunt suficient de frecvente influentand activitatile antropice.

Cutremurele intermediare influenteaza de obicei cutremurele normale (dupa 4 martie 1977 s-au produs cel putin 4 socuri importante la adancimi mici, cu durate relativ semnificative 14-15 s);

Potrivit P 100-1 /2013 se vor considera urmatoarele date caracteristice pentru amplasament: **Tc=1,6 sec, ag=0,30g**, terenul fiind amplasat in macrozona de intensitate seismica „81”

2.3.6. CLIMA

Zona analizata, se situeaza intr-un climat temperat continental cu usoare nuante excesive si face parte din sectorul climatic central al Campiei Romane. Ca urmare a pozitiei matematice razele soarelui formeaza un unghi de incidenta cu suprafata pamantului de 69°02', la solstitiu de vara Si 22°08', la solstitiul de iarna.

Clima este determinata de masele de aer polar-maritime si continentale in proportie de 60.3% si tropical-maritime si continentale in proportie de 15.8%. Aceste determina o clima combinata de tip continental-oceanic-submediteranean cunoscuta in literatura de specialitate sub denumirea de climat danubian (Emm. De Martonne) sau climat getic (S.Mehedinti). Acest climat are 4 anotimpuri cu particularitati specifice.

- Vara – anotimpul calduros, cu temperaturi medii lunare de 20-30°C, cu maxime de 35-40°C, cu multe zile tropicale (38.5 zile), cu precipitatii ce totalizeaza 190 mm - cu caracter torential, cu vanturi din NE, SV, V; prezentand fenomene de seceta datorate advectionilor de aer tropical continental;
- Iarna – se afla sub influenta unei circulatii de aer rece (arctic) din sector E-NE, cu temperaturi medii cuprinse intre -2,7°C si -0,2°C, cu maxime zilnice cuprinse intre -10°C si -20°C, minimul absolut a fost de -31,7°C (25 ian 1963 – Afumati), cad zapezi abundente si se produc viscole ne fiind excluse advectionile de aer cald, mediteranean.
- -7°C (25 ian 1963 – Afumati), cad zapezi abundente si se produc viscole ne fiind excluse advectionile de aer cald, mediteranean.
- Toamna – are tendinte de prelungire spre iarna, relativ secetoasa, cu temperaturi medii lunare cuprinse intre 18°C si 5,6°C;
- Primavara – in general scurta, cu contraste termice evidente de la o zi la alta, cu temperaturi medii lunare cuprinse intre 5°C si 17°C si cu precipitatii ce totalizeaza 150 mm.

2.3.7 TEMPERATURA SOL/SUBSOL

Temperatura solului in adancime (medii anuale) are variatii diferite in functie de anotimp, acestea pot fi cuprinse de ex. intre +13,6°C si -4,3°C si este determinata de particularitatile fizico chimice ale solului (cantitatea de apa din sol, structura granulometrica ca si compusii de baza ai solului) care asigura o inertie termica diferentiata acestuia.

Pentru orizontul 0-40 cm minimul termic se produce in ianuarie, pentru adancimi mai mari de 40 cm (intre care primii 30 cm au valori negative) si in februarie, pentru cele sub 40 cm (toate cu valori pozitive). Adica in luna minimului termic la suprafata solului (-5...-6°C) in adancime, la 100 cm aceasta este de +5...+6°C (O. Bogdan, 1980). Minima absoluta a fost la suprafata solului de -31,7°C la Afumati 1963.

februarie, pentru cele sub 40 cm (toate cu valori pozitive). Adica in luna minimului termic la suprafata solului (-5...-6°C) in adancime, la 100 cm aceasta este de +5...+6°C (O. Bogdan, 1980). Minima absoluta a fost la suprafata solului de -31,7°C la Afumati 1963.

Maximul termic la nivelul solului se produce in luna iulie pana la 70 cm adancime si in luna august pana la 100 cm si atinge 20°C. Amplitudinea anuala in subsol are o variatie anuala de max. 15°C.

2.3.8 INGHEȚUL

Asa dupa cum am aratat regimurile termice de iarna se caracterizeaza prin valori negative ce se constituie in conditii pentru producerea fenomenelor meteorologice specifice (bruma, chiciura, ninsoarea, etc.) influentate bine inteles de particularitatile circulatiei atmosferice si de conditiile locale (vegetatie, altitudine,

forma reliefului, etc.). Durata intervalului fara inghet, in zona campiei Mostisitei este de 195 de zile (primul inghet 3-5 nov./ultimul inghet 20 apr.) cu abateri de 25-30 de zile.

Adancimea maxima de inghet este in afara localitatilor de 0,90 m.

2.3.9 UMEZEALA

Acest parametru are valori medii anuale de cca. 78%. Cele mai mici medii lunare se inregistreaza in iulie (70%) iar cele mai mari in lunile de iarna (85-90%). Regimul umezelii relative variaza, asadar, in sens invers celui termic, acesta din urma fiind principala lui cauza.

2.3.10 CEATA

Umezeala ridicata a aerului, pe unele suprafete, este pusa in evidenta si de fenomenele de ceata. In zona studiata anual se produc 40-50 zile de ceata.

2.3.11 NEBULOZITATEA

Maximul de nebulozitate se produce in decembrie (noiembrie-martie) 6,5 zecimi, iar cele mai mici valori se produc in august (iulie-septembrie) 4 zecimi.

Zilele cu cer senin sunt cca. 60, iar cele innourate cca. 105.

1/3 din zilele lunilor august si septembrie sunt senine fiind generate de persistenta campurilor anticlonice. 1/2 din zilele lunilor de iarna sunt innourate.

2.3.12 PRECIPITATII

De-a lungul anilor precipitatiile zonei analizate au inregistrat variatii neperiodice mari. Cu toate acestea, in urma observatiilor multi anuale, se poate deduce o medie anuala de 590 mm. In anii de seceta (1945-1946) media lunara a fost intre 300 si 400 mm.

Luna cu cele mai mici cantitati de precipitatii este februarie cu 21,9 mm, iar cele mai mari in lunile mai si iunie peste 200 mm (1969 si 1971). Ploile din timpul verii au caracter torential si sunt asociate cu caderi de grindina si pot depasi in 24 de ore 100 mm.

2.3.13 STRATUL DE ZAPADA

Starea timpului si conditiile locale influenteaza durata de persistenta si grosimea stratului de zapada. In zona analizata durata persistentei acestuia este de cca. 54 de zile. In aceeași zona grosimea maxima decadica a fost de 16 cm. Conditiile locale de relief si durata si intensitate a vantului se produce fenomenul de troienire, care determina disfunctii majore in activitatile antropice in special pentru circulatia rutiera. Ca ordin de marime al acestui fenomen, in iarna 1954, troienele au avut inaltime de 4-6 m.

de 4-6 m.

2.3.14 REGIMUL VINTURILOR

Pentru zona analizata, valorile maxime ale vitezei si frecventei vanturilor este urmatoarea:

- Vanturile dominante sunt cele de NE (23,3%), urmate de cele de SV (8,1%); Aceste procente dovedesc ca aceste vanturi sunt dominante pentru zona;
- Vanturile din directia NE au si cea mai mare viteza medie anuala (3,3m/s), urmata de directia E (3,2 m/s);
- In perioadele iunie-iulie pot aparea intensificari ale vantului, cu aspect de vijelie (70-100 km/h);
- Pentru aceasta zona este caracteristica o perioada de calm de 39.4% din perioada anului;

Asociat miscarilor de aer pentru zona Campiei Mostisitei, ca si pentru intreaga Campie Romana, sunt caracteristice furtunile de praf (de culoare galbena, pulberi de loess autohton sau asiatic sau de nisip saharian) a caror actiune este favorizata de absenta covorului vegetal si de prezenta anticlonului asiatic sau nord african;

2.3.15 TOPOCLIMATUL ZONELOR DE CIMPIE

Pentru zona analizata topoclimatul caracteristic este topoclimatul de campie cu variantele sale de ogor, de culturi cu talie mica, de miriste, de culturi irigate si neirigate, de lunca si vale carora le sunt caracteristice:

- ventilatie marea aerului;
- raporturi mari de temperatura si umiditate;

2.3.16 VEGETATIA

Zona analizata se afla la interferenta a trei regiuni sau subregiuni ecologice diferite:

Din nord patrunde in zona un areal intrazonal de padure de stejar pedunculat (*quercus robur*), a carei prezenta poate fi observata ca masive plantate raspandite in peisaj (vezi padurea Baneasa).

La est de zona analizat se intinde "regiunea sud-estica" compusa din silvostepa, specifica pentru Baragan si Burnas si stepa;



La sud de zona analizata se dezvoltă "regiunea forestiera sudica" - caracterizata prin cer (quercus cerris) si garnita (quercus frainetto) la nord si silvostepa cu stejar brumariu si pufos in sud;

Zona analizata este totusi preponderent de stepa (94%).

Ca specii arboricole ocazionale mai pot fi amintite:stejarul, frasinul, jugastrul, artarul tataresc, marul si parul paduret, paltinul de camp, teiul argintiu, carpenul, scorusul comestibil, plopul tremurator, etc.

Stratul de arbusti este compus din: gherghinar, lemn cainesc, corn, singer, salba, porumbar, maces, scumpie, etc. Flora ierboasa este saraca, apartinand mai ales gramineelor (Poa, Carex) ca si unele specii sudice si plante vernale (ghiocei, viorele, toporasi, brebenei, etc.); La acestea se adauga o vegetatie intrazonala si azonala de lunca compusa din salcie, plop, plop negru hibrid, frasin, ulm, s.a.

2.3.17 CONCLUZIE

Aceasta trecere in revista a elementelor de mediu, clima, relief si flora a zonei a orientat proiectantii in alegerea solutiei tehnice optime pentru amenajarea spatiului in zona analizata (**PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE**) prin pastrarea elementelor naturale valoroase.

2.4. Circulatia

Accesele pe proprietatile cu **numarul cadastral 136749** si **nr cad. 106854**. se fac str. Marasesti (nr cadastral 124866), dar si prin drumul de servitute NC : 206/12 si NC 795/1/3

Aceasta se intersecteaza la extremitatea nordica cu strada Leordeni , la vest cu celofibre care la randul ei se intersecteaza cu DN 6 Soseaua Alexandriei in partea de nord.

2.5. Ocuparea terenurilor / Cadru construit

Zona analizata prin prezenta documentatie urbanistica are o suprafata de **8.6921.90**
Cuprinde urmatoarele functiuni :

ZONE FUNCTIONALE EXISTENTE	ha	%
L1-Zona locuire,Subzona locuirii individuale cu regim de inaltime pana la P+2E+M niveluri	0.54635	6.10
M1-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, mixta, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M	7.35401	82.05
Teren care a generat prezentul PUZ propus pentru in trecerea in Lc- Zona locuire colectiva cu regim de inaltime pana la DS+P+3E+M	0.2705	3.02
T1- zona transporturi rutiere	0.79133	8.83
TOTAL	8.96219	100.00

Nr. cad.	Suprafata teren (mp)
136749	1796.00
106854	909.00
S. total care a generat PUZ dupa alipire nr. cad. 137437	2705.00

DISFUNCTIONALITATI

CIRCULATIE

- circulatiile existente in cadrul Orasului Bragadiru se afla in stare relativ buna in zona centrala a localitatii, corespunzatoare vetrei traditionale a asezarii si au un profil corespunzator traficului ce se va dezvolta in zona.

- in zonele de dezvoltare a localitatii drumurile sunt in curs de realizare, existand situatii frecvente in care nu au trasee regulate din punct de vedere geometric si sunt realizate cu balast compactat

- Strada Marasesti este asfaltata aceasta are o sectiune variabila, necorespunzatoare.

FOND CONSTRUIT SI OCUPAREA TERENURILOR

Zona are un caracter mixt. Zona este incadrata in PUG Bragadiru in zona M1 – subzonă mixtă pentru locuire, comerț, servicii de interes general.

Fondul construit este divers: in partea de Nord a strazii Marasesti exista constructii de locuinte individuale inalte lor locuintele individuale cu regim de inaltime P+1E – P+2E+M sunt izolate, cuplate.

In vecinatatea imediata a lotului in zona de est se afla un ansamblu de locuinte colective „Cartierul Verde” format din 3 unitati cu regim de inaltime DS+P+3E si 2 unitati de locuinte colective cu regimul de inaltime DS+ P+4E

In zona de vest a lotului se afla doua unitati de locuite colective cu regim de inaltime P+3E.

Amplasarea cladirilor se va realiza respectand **capitolul I, art 3, din ordinul 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata a populatiei: **“Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 11 /2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1)”**

MEDIU

- calitate scazuta a apei in primele straturi freatice nu este optima, recomandandu-se racordarea la reseaua oraseneasca. In zona exista retea municipala de alimentare cu apa, alimentarea cu apa putand fi realizata cu apa potabila de buna calitate.

PROTEJAREA ZONELOR

- nu exista areale protejate in proximitate.

2.6. Echiparea edilitara

Situatia existenta

In prezent terenul ce a generat prezentul PUZ se afla in UTR 27, subzona functionala M1 - subzonă mixtă pentru locuire, comerț, servicii de interes general cu regim de înălțime până la P+2E+M;. Adiacent lotului exista o linie de alimentare cu energie electrica, retea de gaze, alimentare cu apa si canalizare. In proximitate exista de asemenea si linii de cabluri de internet/telefonie si TV.

2.6.1. Cursuri de apa

Nu sunt cursuri de apa in apropiere.

2.6.2. Alimentare cu apa

In zona de amplasament exista retea oraseneasca de alimentare cu apa.

2.6.3. Canalizare

Orasul Bragadiru are retea proprie de canalizare.

2.6.4. Instalatii electrice

Atat in zona cat si in oras exista retele dezvoltate de electricitate.

La limita de NE a lotului exista o linie electrica aeriana de medie tensiune.

2.6.5. Instalatii de gaze naturale

Orasul Bragadiru este racordata la reseaua de gaze naturale, in zona existand retea.

2.6.6. Instalatii telefonice

Rețelele telefonice sunt realizate utilizand cablaj aerian.

2.7. Probleme de mediu

Nu se semnaleaza probleme speciale legate de factorii de mediu.

2.8. Populatie / Optiuni ale populatiei

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Bragadiru se ridică la 15329 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 8165 de locuitori.

2.9. Regim juridic si obiective de utilitate publica

PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE are o zona conventionala de studiu de **8.96219 ha** proprietatea terenului fiind distribuita intre domeniul public si cel privat dupa cum urmeaza:

- proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice (Spfj) = **8.326426 ha** reprezentand 92.90% din suprafata totala studiata aceasta insumeaza si circulatiile private.
- proprietate a domeniului public Sdp (apox.) = **0,635764 ha** reprezentand 7.10% din suprafata total studiata, aferenta sistemului de circulatii aflate in proprietate publica.

Terenurile care a generat documentatia au o suprafata totala insumata de (Stot) de **0.2705 ha**. Suprafata totala reiese prin adunarea suprafetelor din actele de proprietate alor celor 2 terenuri:

- Suprafata primului teren **S lot 136749= 1796.00mp, Loc Bragadiru, Strada Celofibreii, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, nr cad. 136749** si apartine
- Suprafata celui de-al doilea teren **S lot 106854= 909.00mp, din tarla 28. parcela 116/3. lot 1/1 nr cad. 106854** si apartine conform actului de partaj volunta

Ternurile ce au generat prezentul PUZ vor ceda o suprafață de **35.33 mp** în favoarea Oasului Bragadiru în vederea realizării profilului transversal de 13m al strazilor adiacente.

Pentru stabilirea tramei stradale, autoritatea publică locală va întocmi o documentație faza PUZ ca va oferi o soluție zonară. Profilele stradale sunt preluate conform PUG Bragadiru.

Propunerile de circulație pentru alte parcele decât cele ce au generat prezentul PUZ au caracter prospectiv.

2.10.ECONOMIE

Economia orașului Bragadiru este bazată pe o activitate preponderent industrială și de servicii, având o tradiție de peste un secol.

Bragadiru a fost o localitate industrială – agricolă, însă, dobândirea statutului de oraș și expansiunea zonelor de locuit și a celor industriale au condus la limitarea extravilanului și suprafețelor agricole. În acest moment, orașul are 2179 de hectare, din care 1929 intravilan, 228 de hectare extravilan și 1378 de hectare suprafață agricolă. 13 hectare sunt acoperite de ape.

Sunt înregistrate în acest moment 436 de societăți comerciale active (una la 37 de locuitori, raport peste media națională a spațiului urban), cele mai multe în domeniul comerțului cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi și tutun, transporturi rutiere de mărfuri și construcțiilor. Cei mai mulți angajați însă, sunt în domeniul preparatelor farmaceutice.

2.11. Prezentarea consecinței economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință.

Proiectul se justifică atât din punct de vedere economic – construirea și vânzarea de locuințe accesibile, în proximitatea directă a municipiului București, cât și social, prin locurile de muncă create atât direct, cât și indirect – producători și distribuitori de material și tratamente folosite în procesul de construire, distribuitori, etc.

Locuințele accesibile, asociate cu programe de finanțare de tip “Prima Casa” răspund cerinței puternice de locuințe ieftine a categoriilor cu venituri medii-mici.

Realizarea locuințelor propuse va extinde baza de impozitare a orașului Bragadiru, aducând venituri suplimentare în bugetul local.

Construcția de locuințe constituie o oportunitate și pentru comunitatea locală, mărirea numărului de locuitori ducând și la creșterea veniturilor locale.

2.12. Categoriile de costuri

a. Categoriile de costuri suportate de autorități

Costurile suportate de autorități vor fi cele legate de extinderea profilelor stradale, definite conform prezentului PUZ.

b. Categoriile de costuri suportate de investitori privați

Costurile suportate de beneficiarii prezentului PUZ sunt cele de construire a celor 2 module de locuințe colective, pe terenul 136749 se propune realizarea unei unități de

locuinte colective, regim de inaltime Ds+P+3E+M, iar pe **pe terenul 106854** se propune realizarea unei unitati de locuinte colective, regim de inaltime Ds+P+2E+M. Nu in ultimul rand se vir realiza lucrari de realizare a utilitatilor si bransamentelor aferente, a imprejmuirii, a circulatiilor de incinta aferente si a spatiilor verzi.

Investitorii vor dona cu titlu gratuit Orasului Bragadiru suprafetele de teren necesare extinderii profilelor adiacente loturilor pentru a implementa recomandarile PUG Bragadiru in ceea ce priveste extinderea profilelor stradale pentru strazile adiacente.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Terenul in studiu indeplineste conditiile impuse de tema de proiectare.

3.2. Prevederile P.U.G.

P.U.G.-ul Orasului Bragadiru prevede in zona studiata in prezent 3 categorii principale de UTR: **L1**-Subzona pentru locuire individuala cu regim de inaltime de pana la P+2E+M, **M1** – subzonă mixtă pentru locuire, comerț, servicii de interes general, si **T1** – zona transporturi rutiere. Terenul ce a generat prezentul studiu este reglementat in prezent ca parte a subzonei **M1 – subzona mixta**.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul studiat este un teren relativ plat, cu o mica declivitate de la NE la SV de circa 0,7%, fara accidente de relief. Amplasamentul este optim pentru constructia de locuinte colective cu regim de inaltime mediu-mic. Terenul se afla adiacent Str. Marasesti, in proximitatea accesului in Bucuresti prin soseaua Alexandriei, a drumului national DN6, avand acces la cai de comunicatii si mijloace de transport ce pot deservi locatarii viitoarelor apartamente.

Accesul la terenul studiat se face din reseaua stradala adiacenta. Strazile din zona amplasamentului sunt Str. Marasesti, Int. Leordeni, str. Leordeni, str. Celofibrei.

Accesul la proprietate se face de pe int. Leordeni. Acesta se afla la sud de DN 6 Soseaua Alexandriei.

3.4. Circulatii

Circulatia auto ce deserveste amplasamentul se face pe urmatoarele artere:

- drumuri existente Str. Marasesti, Int. Leordeni, str. Leordeni, str. Celofibrei

Circulatia in zona se va face astfel incat sa deserveasca toate zonele functionale in conditii optime. Valorile de trafic preconizate dupa introducerea noilor functiuni sunt reduse, neducand perturbari viitoare de fluenta a traficului.

Se vor amenaja 62 de locuri de parcare, corespunzand numarului de apartamentele si vizitatori dintre care 10 se afla la sol.

Se va respecta capitolul I, art 4, pct c din **ordinul 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata a populatiei :” **c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.**”

3.5. Echiparea edilitara

3.5.1. Cursuri de apa

In vecinatatea imediata nu exista nici un curs de apa. In prezent zona este sistematizata corespunzator si nu se produc inundatii. Terenul ce a generat PUZ-ul va fi sistematizat pentru a prelua corespunzator apele meteorice.

Alimentare cu apa

Numarul preconizat de utilizatori ai serviciilor si utilitatilor propuse 160 persoane /zi.

Conform STAS 1343/1/96 si STAS 1478/90 rezulta urmatoarele debite de apa necesare :

1. APA RECE :

EVACUAREA APEI UZATE MENAJERE

Debite de calcul conform STAS 1795-87.

$$E = \sum_{j=1}^N e_{bj} \cdot n_{bj}$$

$$q_{cs} = 0.33 \cdot 0.4 \cdot \sqrt{E} + 0.001 \cdot \sqrt{E} \text{ l/s}$$

in care: q_{cs} - debitul de calcul corespunzator valorii sumei debitelor specifice ale obiectelor sanitare si ale punctelor de consum ce se evacueaza in tronsonul de conducta de canalizare ce se dimensioneaza [l/s];

$$q_c = q_{cs} + q_{s \max} \text{ l/s, in care:}$$

q_c - debitul de calcul;

$q_{s \max}$ - debitul specific cu valoarea cea mai mare care se evacueaza in tronsonul de conducta considerat, l/s.

Canlizare

Nr. Crt.	Denumire obiect	Numar obiecte	Echivalent de scurgere	Suma echivalentilor
1	Lavoar	88	0,50	44,00
2	WC	88	6,00	528,00
3	Cada Baie/Dus	88	2,00	176,00
4	Masina de spalat rufe	72	1,50	86,40
5	Spalator	72	1,50	86,40
E	TOTAL			920,8

$$q_{s \max} = 6.00 \text{ l/s}$$

$$E = 920,8 \text{ suma echivalentilor de scurgere}$$

$$q_{cs} = 4,04 \text{ l/s}$$

Debitul total de scurgere este : $q = 4,04 + 6.00 = 10,04 \text{ l/s}$

ALIMENTARE APA POTABILA :

a) Determinarea necesarului de apa conform STAS 1343/1 – 89:

$N = U \times n$ – pentru apa pentru spalat si baut;

$U = 152$ – numarul maxim de persoane;

$n = 170$ l/om.zi – pentru utilizator;

$N = 152 \times 170 = 25840$ l/zi

$N = 25840$ l/zi – necesari pentru spalat si baut;

b) Determinarea cerintei de apa:

$$Q_s = K_p \times K_{zi} \times N$$

$K_p = 1.1$ (coeficient care ține cont de pierderile din rețea)

$K_{zi} = 1.2$ (coeficient de neuniformitate a debitului zilnic)

$$Q_s = 1.1 \times 1.2 \times 25840 \text{ l/zi}$$

$$Q_s = 34108,8 \text{ l/zi}$$

c) Determinarea consumului maxim orar :

$$Q_{\text{max orar}} = K_o \times Q_s / 24$$

$K_o = 2.8$ (coeficient de neuniformitate a debitului orar)

$$Q_{\text{max orar}} = 2.8 \times 34108,8 / 24 = 3979,36 \text{ l/h}$$

d) Determinarea debitului mediu orar al cerintei de apa:

$$Q_{zi \text{ med}} = Q_s / zi = 34108,8 \text{ l/zi}$$

Debitul mediu orar: $Q_{\text{orar med.}} = 1421,2 \text{ l/h}$

e) Determinarea debitului zilnic maxim al cerintei de apa:

$$Q_{zi \text{ max}} = K_{zi} \times Q_{zi \text{ med}}$$

in care : K_{zi} – coeficient de variatie zilnica;

$K_{zi} = 1.2$ (Zone cu gospodarii avand instalatii interioare de apa rece, calda si canalizare, cu preparare centralizata a apei calde - STAS 1343/06, tabel 1, paragraf 4.3.1)

$$Q_{zi \text{ max}} = 1.2 \times 34108,8 = 40930,56 \text{ l/zi}$$

$$Q_{zi \text{ max.}} = 1705,44 \text{ l/h}$$

DETERMINAREA DEBITELOR DE CANALIZARE :

Conform STAS 1846-90 art. 2.1.1 pentru debite de ape uzate menajere:

$$Q_u = 0.8 \times Q_s$$

$$Q_s = Q_{zi \text{ max}} = 1705,44 \text{ m}^3/\text{h}$$

$$Q_u = 0.8 \times 34108,8 = 27.29 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_u / 24\text{h} = 1.14 \text{ m}^3/\text{h}$$

3.5.3.2 Canalizare pluviala

Apele de pe platformele de parcare si circulatii vor fi directionate catre separatorul de hidrocarburi si dupa catre bazinul de retentie a apei pluviale. Apele din bazin vor fi folosite pentru irigarea spatiilor plantate.

Apele pluviale de pe acoperis sau terase vor fi dirijate direct catre bazinul de retentie.

Nr. cad.	Suprafata Teren	Suprafata spatii verzi la sol, fara	Procent spatii verzi peste		Suprafata terase verzi	Total spatii verzi	Procent total spatii
	Suprafata						



	teren (mp)	constructii subterane (mp)	constructii subterane (mp)		peste demisol (mp)	(mp)	verzi din teren (%)
137437	2705 .00	812.04	30.01%		65.92	877.96	32.45%

Spatiile verzi la sol, fara constructii subterane reprezinta **30.01%** . Suprafata totala a spatiilor verzi ce insumeaza atat terasele verzi cat si suprafata plantata la sol, fara constructii subterane, reprezinta 32.15% dintre care terasele verzi peste demisol reverezinta 2.11%.

Terenul care nu este acoperit cu constructii, 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;

3.5.4. Instalatii de incalzire

Apartamentele vor fi incalzite folosind centrale termice comune de bloc cu gaze naturale in condensatie. Centralele termice vor fi amplasate in spatii dedicate in demisolurile imobilelor.

3.5.5. Instalatii electrice

Pentru alimentarea cu energie electrica a viitorilor consumatori se propune un proiect de alimentare (PA) ce va fi alimentat din LEA situata in exteriorul lotului.

3.5.6. Telefonizare

Legaturile telefonice urmand sa fie realizate prin retea GSM sau in baza unui abonament de catre operatorii locali de TV prin cablu, internet si telefonie.

3.6. Protectia mediului

Surse de poluanti si instalatii de retinere, evacuare si dispersie a poluantilor in mediu:

1. Protectia calitatii apelor.

Activitatiile aferente depozitului de cereale si a spatiilor tehnice anexe acesteia - nu presupun probleme majore de mediu in ceea ce priveste calitatea apelor uzate.

Evacuarea apelor uzate:

Apele menajere uzate provenite din locuintele colective se vor scurge printr-o conducta de PVC-KG cu Ø110-400, cu rigiditatea nominala SN 4 KP in canalizarea menajera din incinta prin intermediul careia vor ajunge in reseaua oraseneasca de canalizare.

Parametrii apelor evacuate sunt suspensii 300mg/l; CB05 300mg/l; detergenti biodegradabili 30mg/l; PH 6,5 – 9.

Alimentarea cu apa se va face din reseaua oraseneasca, situata la limita de NE a lotului. Pentru consumul menajer va fi prevazut un rezervor de alimentare, pompa circuit alimentare apa, filtre mecanice, bacteriene si de dedurizare a apei.

Bazinul si statia de pompare vor fi ingradite pentru a restrictiona accesul necontrolat la sursa de apa a potentialilor factori cu influenta negativa (animale, acces uman necontrolat).

Se interzice evacuarea de ape uzate contaminate in apele de suprafata sau in panza freatica, atat pe perioada executarii constructiilor cat si dupa punerea in functiune.

Orice echipare/dezvoltare edilitara se va realiza astfel incat sa nu fie un obstacol in scurgerea apelor, si sa nu fie o sursa de poluare a apelor subterane sau de suprafata.

3. *Protectia aerului:*

Incalzirea apartamentelor se va realiza cu centrale termice comune pentru fiecare bloc. Amplasarea lor se va realiza intr-un spatiu dedicat in demisolul imobilelor. Se vor alege centrale cu combustibil gaze naturale, ce vor functiona in condensatie. Modelele de centrale termice aprovizionate vor avea agreement CE si vor corespunde normelor de poluare nationala si europene.

Concentratiile poluantilor in atmosfera sunt mult mai mici decat valorile admise. Se mentioneaza ca (in conf. Cu Ord. 125/96) nu este necesara intocmirea studiului de impact.

3. *Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:*

La executia instalatiilor se vor lua masuri de reducere a zgomotului astfel :

- fixarea conductelor se va face cu bratari cu garnituri elastice intre acestea si conducte.
- trecerea conductelor prin pereti si plansee se va face cu mansoane, iar spatiul dintre manson si conducta va fi umplut cu materiale izolatoare.

Zgomotul produs de instalatiile tehnologice se afla in limitele admisibile legale, utilajele fiind agrementate tehnic.

4. *Protectia impotriva radiatiilor:* Nu este cazul.

5. *Protectia solului si a subsolului:* Nu este cazul.

6. *Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:* Nu este cazul.

7. *Protectia asezarilor umane si a altor obiectuive de interes public:* Nu este cazul.

8. *Gospodarirea deseurilor generale pe amplasament:* Deseurile menajere vor fi evacuate de o unitate de salubritate in baza unui contract incheiat de beneficiar. Se vor produce deseuri menajere, deseuri ce nu pun probleme deosebite de gestiune. Deseurile vor fi colectate in eco-pubele si depozitate pe o platforma exterioara betonata, prevazuta cu scurgere si punct de alimentare cu apa.

9. *Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase:*

Depozitul va depozita exclusiv produse cerealiere, in conformitate cu normele in vigoare.

3.7. Regim juridic si obiective de utilitate publica

Investitia propusa se va realiza integral in limitele terenului propriu detinut in proprietate privata. Documentatia curenta nu presupune schimbari de regim juridic in zona studiata, neafectand sub nicio natura proprietatea care a generat studiul sau cele alaturate cuprinse in studiu.

Pentru stabilirea tramei stradale, autoritatea publica locala va intocmi o documentatie faza PUZ ca va oferi o solutie zonala si culoarele de expropriere pentru realizarea tramei stradale.

3.8. Zonificarea functionala. Reglementari. Bilant teritorial. Indicatori urbanistici

In zona exista in prezent urmatoarea zonificarea functionala:

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

UTR M1 – Subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim maxim de inaltime P+2E+M

UTR Lc - Subzonă locuire colectiva cu regim de înălțime până la **Ds+P+3E+M**

UTR T1 – Zona transporturi rutiere



ZONE FUNCTIONALE EXISTENTE	ha	%
L1-Zona locuire, Subzona locuirii individuale cu regim de inaltime pana la P+2E+M niveluri	0.54635	6.10%
M1-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, mixta, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M	7.35401	82.05%
Teren care a generat prezentul PUZ propus pentru in trecerea in Lc- Zona locuire colectiva cu regim de inaltime pana la DS+P+3E+M	0.2705	3.02%
T1- zona transporturi rutiere	0.79133	8.83%
TOTAL	8.96219	100.00%

ZONE FUNCTIONALE PROPUSE	ha	%
L1-Zona locuire, Subzona locuirii individuale cu regim de inaltime pana la P+2E+M niveluri	0.448035	5.00
M1-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, mixta, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M	6.557536	73.17
Lc- Zona locuire colectiva cu regim de inaltime pana la DS+P+3E+M	0.266967	2.98
T1- zona transporturi rutiere	1.689652	18.85
TOTAL	8.96219	100.00

Nr. cad.	Suprafata teren (mp)
136749	1796.00
106854	909.00
S. total care a generat PUZ dupa alipire nr. cad. 137437	2705.00

ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE

ZONE PROTEJATE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE

- pentru stabilirea functiunilor si reglementarilor urbanistice pe terenurile libere din zona studiata acolo unde cerintele de autorizare nu se inscriu in prevederile RLU PUG Bragadiru si a "PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE" se vor intocmi documentatii urbanistice PUZ, documentatii care se vor evalua si aviza de Consiliul Judetean Ilfov.
- terenul care a generat studiul este reglementat prin prezentul PUZ

INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE – nu e cazul

INDICATORI URBANISTICI

Propus:

P.O.T min= 10%

P.O.T max = 36%

C.U.T min= 0,4

C.U.T max = 1,44

Regim de inaltime min-P+2E+M

Regim de inaltime max - DS+P+3E+M



Acesti indici s-au raportat la suprafata aferenta terenului ce a generat prezentul studiu de : **2705.00mp**

În zonele de locuit, spațiile spații verzi la sol, fără construcții subterane, vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei;

In cadrul prezentei documentatii s-a propus un plan exemplificativ prin care se ating urmatoarele valori:

Nr. cad.	Suprafata Teren Suprafata teren (mp)	Suprafata spatii verzi la sol, fara constructii subterane (mp)	Procent spatii verzi peste constructii subterane (mp)	Suprafata terase verzi peste demisol (mp)	Total spatii verzi (mp)	Procent total spatii verzi din teren (%)
137437	2705 .00	812.04	30.01%	65.92	877.96	32.45%

Spatiile verzi la sol, fara constructii subterane reprezinta **30.01%**. Suprafata totala a spatiilor verzi ce insumeaza atat terasele verzi cat si suprafata plantata la sol, fara constructii subterane, reprezinta 32.15% dintre care terasele verzi peste demisol reverezinta 2.11%.

	Suprafata	Procent
Edificabil maxim	973.8mp	36.00%
Spatii verzi la sol fara constructii subterane minim	811.5mp	30.00%
Jardiniera si terase verzi	189.35mp	7.00%
Platforme	730.35mp	27.00%
TOTAL	2705.00mp	100.00%

Conform plansei de reglementari si propuneri (U4) vom avea urmatoarele retrageri:

- **5,00 m N** strada Marasesti (nr. cad. 124866), nr. cad. 132138, nr. cad. 132139
- **5,00 m S** nr. cad. 1104226, nr. cad. 108418
- **5.00m E** nr. cad 12866, nr. cad. 134717
- **5,00 m V** drumu de servitute NC : 206/12 si NC 795/1/3 , nr. cad. 116984

3.8. MOD DE AUTORIZARE AL CONSTRUCTIILOR

Autorizarea constructiilor se va face in baza legislatiei in vigoare, a PUG – Oras Bragadiru, jud. Ilfov si a “PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE”

Constructiile ce nu corespund reglementarilor prezentului \ studiu si Regulamentului Local de Urbanism propus, se vor putea amplasa numai in baza documentatiilor de urbanism elaborate si aprobate conform legii.



P.U.Z.

“PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE ,,

IN JUDETUL ILFOV, LOC BRAGADIRU, STRADA CELOFIBREI,
NR 17, TARLA 28, PARCELA 116/2, 116/3, TARLA 28,
PARCELA 116/3, LOT 1/1 nr. cadastral 137437.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Beneficiari:

-
- **DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI – Consiliul Judetean Ilfov**
 - **DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI - Primaria Orasului Bragadiru**

Proiectant Urbanism:

ianuarie 2025



“PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE ”

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Beneficiar:

-
- DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI – Consiliul Județean Ilfov
 - DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI - Primaria Orasului Bragadiru
 - AASSAR ABDUL JABER;
 -

Proiectant Urbanism:

Sef Proiect: urb.

Intocmit: arh.

Desenat: arh.

Verificat: arh.

elaborat: Bucuresti, ianuarie 2025

OBIECTIVELE LUCRĂRII

Reglementarea prin intermediul P.U.G. a funcțiunilor potențiale, pune în valoare poziționarea, potențialul și tradiția fiecărei zone în parte. Dinamica terenurilor – tranzacții imobiliare, puneri în posesie, schimbarea statutului juridic, presiunea exercitată de investiții face necesară în anumite zone schimbarea regimului funcțional.

P.U.G. al Orasului Bragadiru, jud. Ilfov prin Regulamentul General de Urbanism prevede ca modificarea zonificării funcționale a unor zone din comuna să se realizeze prin **Planuri Urbanistice Zonale (PUZ)** întregite cu Regulamente Locale de Urbanism (RLU).

Prezenta documentație se înscrie în reglementările P.U.G. și este elaborată la faza Plan Urbanistic Zonal, respectând prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z." aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

Scopul acestui studiu este de a ajuta la precizarea responsabilităților în gestionarea terenurilor în Orasul Bragadiru, jud. Ilfov.

Conform temei de proiectare înaintate de investitor, se propune realizarea unei zone de mixte de servicii.

Schimbarea regimului funcțional al zonei studiate este necesară din punctul de vedere al investitorului – ca premisa a realizării unei locuințe și a anexelor sale, cât și al comunității prin crearea de locuri de muncă pe durata execuției.

INCADRAREA ÎN TERITORIU

Zona studiată se află, conform pl. U1 „INCADRARE ÎN PUG BRAGADIRU”, în estul I orasului Bragadiru, în partea de sud-vest a județului Ilfov.

Orașul este așezat în partea de sud-vest a județului, la sud-vest de București, fiind străbătut de râul Sabar și afluentul acestuia Ciorogârla. 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.

Bragadiru se încadrează în unitatea geografică Campia Română, în sub-unitatea Câmpiei Vlăsiei, în zona luncii Sabar-Arges. Interfluviile sunt largi și au o orientare generală NV-SE. Curba altimetrică medie a zonei este cuprinsă între 75 și 85 m.

INCADRAREA ÎN ZONĂ

Zona studiată se află în partea de Est a orasului Bragadiru pe teritoriul administrativ al localității, în intravilan și se încadrează în UTR 27, Zonă de locuire dezvoltată în partea de est a orașului, în care se propune reconfigurarea parcelarului de proveniență agricolă.

Accesul la terenul studiat se face din rețeaua strădală adiacentă. Strazile din zona amplasamentului sunt Str. Marasesti, Int. Leordeni, str. Leordeni, str. Celofibrei.

Terenul analizat și reglementat de prezenta documentație are o formă trapezoidală. Suprafața convențională (S_{PUZ}) de **8.96219** ha.

Terenurile care au generat documentația au o suprafață totală însumată de (S_{tot}) de **0.2705** ha. Suprafața totală reiese prin adunarea suprafețelor din actele de proprietate ale celor 2 terenuri:

- Suprafața primului teren **S lot 136749= 1796.00mp, Loc Bragadiru, Strada Celofibrei, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, nr cad. 136749** și aparține
- Suprafața celui de-al doilea teren **S lot 106854= 909.00mp, din tarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 nr cad. 106854** și aparține conform actului de partaj voluntar **AASSAR ABDUL JABER**

În urma acțiunii cadastrale de alipire a terenurilor cu nr. cadastral 136749 și nr. cadastral 106854, imobilului i s-a atribuit **nr. cadastral 137437**.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

4.2 LC - SUBZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ , CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PÂNĂ LA DS+P+3E+M;

4.2.1 GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

In zona studiată se afla următoarele funcțiuni :

- **L1**-Zona locuire,Subzona locuirii individuale cu regim de înaltime pana la P+2E+M niveluri
- **M1**-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, mixta, comert, servicii de interes general cu regim de înaltime pana la P+2E+M
- **T1**– zona transporturi rutiere

Zona rezidențială „L” este alcătuită preponderent din locuințe, atât individuale cu regim mic de înălțime situate pe un parcelar variat ca forme și dimensiuni, cât și colective și semicolective situate în ansambluri rezidențiale, existente sau propuse.

Zona mixtă 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 comune și individuale.

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.

Evoluția viitoare a orașului susținută prin prevederile regulamentului este următoarea:

- tranziția către un tip de locuire cu confort sporit, care să sugereze caracterul urban al localității;
- menținerea zonelor bine constituite în țesutul tradițional, cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reconfigurarea zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite din intravilan a noi cartiere de locuințe individuale și colective mici, pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare.

4.2.2 SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- **LC:**
 - Locuințe colective cu regim de înălțime peste DS+P+3E+M;
 - Locuințe colective care includ spații pentru profesii liberale cu regim de înălțime peste DS+P+3E+M;
 - Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe)
 - Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și 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;
- Parcaje la sol sau multietajate;
- Spații verzi amenajate;
- Spații libere pietonale;

Articolul 2: Utilizări admise cu condiționări

- **Lc-** - 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:
 - 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.
 - 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:
 - 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;

- 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.

Articolul 3: Utilizări interzise

- **LC**
 - 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.

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

Articolul 4: Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- **LC :**
 - Se vor respecta condițiile de constructibilitate pentru funcțiunea de locuire;
 - Pentru țesutul existent (de tip tradițional) se vor respecta următoarele condiționări, pentru alte funcțiuni decât cele de locuire:
 - suprafața minimă a parcelei constructibile este de 500 mp;
 - în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri;
 - 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.

Articolul 5: Amplasarea clădirilor față de aliniament

- **Lc**
 - Se recomandă retrageri față de aliniament de minim 5,00 metri pe străzi de categoria III (drum de folosință locală);

- 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.

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

- **LC:**
 - 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 streașină/cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri;
 - 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 o treime din înălțimea la streașină/cornișă, dar nu mai puțin de 5m , în vederea asigurării accesului vehiculelor de stingere a incendiilor;
 - Clădirile vor fi retrase față de limita posterioară la o distanță de cel puțin o treime 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

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

Articolul 8: Circulații și accese

- **LC:**

- 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:
 - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime și un trotuar de minim 1m lățime
 - 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:
 - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Articolul 9: Staționarea autovehiculelor

- **LC:**

- 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.

Articolul 10: Înălțimea admisibilă a clădirilor

- **LC:**

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 13.5 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 17,50 m (S/D+P+3E+M) la cornișă

Articolul 11: Aspectul exterior al clădirilor

- **LC :**

- 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.

Articolul 12: Condiții de echipare edilitară

- **LC:**

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

Articolul 13: Spații libere și plantate

- **LC :**

- 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 spații verzi la sol, fără construcții subterane, 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 m²/bolnav;
- Pentru grădinițe, creșe și creșe speciale pentru copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/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.

Articolul 14: Împrejmuiri

- **LC:**

- 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 împrejmuiri 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.

4.2.4 SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15: Procent de ocupare a terenului

- **LC:**

- Pentru locuințe P.O.T. maxim = 36%;
- Pentru construcțiile comerciale P.O.T. maxim = 36%;
- Pentru clădirile de învățământ P.O.T. maxim = 30%;
- Pentru clădirile de sănătate P.O.T. maxim = 24%;
- Pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii P.O.T. maxim = 36%.

Articolul 16: Coeficient de utilizare a terenului

- **LC:**

- Pentru locuințe C.U.T. maxim = 1,44 ACD/mp teren;
 - Pentru construcțiile comerciale C.U.T. maxim = 1,44 ACD/mp teren;
 - Pentru clădirile de învățământ C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp teren;
 - Pentru clădirile de sănătate C.U.T. maxim = 0,96 ACD/mp teren;
 - Pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii C.U.T. maxim = 1,44 ACD/mp teren.
- În cazul mansardelor, supraetajurilor sau a completării ultimului etaj partial se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea Acd cu maxim 0,6 din Ac.

INDICATORI RPROPOSI

Ac parter C1= 416.77 mp
 Ac etaj 1 C1= 416.77mp
 Ac etaj 2 C1= 416.77 mp
 Ac etaj M C1= 189.99 mp

Ac propus pe C1= 416.77 mp
 Ad propus peC1= 1440.30 mp
 Rhpropus = Ds+P+2E+M

Ac parter C2= 556.72 mp
 Ac etaj 1 C2= 556.72 mp
 Ac etaj 2 C2= 556.72 mp
 Ac etaj 3 C2= 556.72 mp
 Ac etaj M C2= 228.77mp

Ac propus pe C2= 556.72 mp
 Ad propus peC2= 2455.65 mp

Ac propus total = 973.49 mp
 Ad propus total = 3895.95 mp
 Rhpropus = Ds+P+3E+M

POT propus toate = 35.99%
 CUT propus toate loturile = 1,44



Bilant spatii verzi lotizare exemplificativa:

Teren aferent (mp)	Suprafata spatii verzi la sol, fara constructii subterane (mp)	Procent spatii verzi la sol fara constructii subterane din teren	Suprafata terase verzi, peste demisol (mp)	Total spatii verzi (mp)	Procent total spatii verzi din teren
2705 mp	812.04mp	30.01%	65.92 mp	877.96mp	32.45%

Plan Urbanistic Zonal

Construire Doua Imobile Locuinte Colective, Ds+P+3E+M, Imprejurire Teren si Bransamente



LOTIZARE EXEMPLIFICATIVA 1:300

Legenda:

UTR 27 Zona de locuire dezvoltata in partea de est a orasului, in care se propune reconfigurarea parcarului de provenienta agricola.

- Limita zonei studiate
- - - Limita terenului care a generat PUZ
- - - Limita zonei edificabile
- Constructie propusa
- ▨ Constructie tehnica propusa cu terasa verde DS
- ▨ Circulatii auto propuse pe teren
- ▨ Circulatii pietonale propuse pe teren
- ▨ Circulatii existente
- ▨ Trotuar existent
- ▨ Circulatii auto propuse
- ▨ Trotuar propus
- ▨ Spatii verzi propuse
- ▨ Ax drum
- ▨ Drum de servitute pentru cadastral 106854
- ▨ Bazin retentie apa pluviale
- ▨ Separator hidrocarburi
- ▨ Sectiune profil stradal



S.C. RAT BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
 J40/18377/2004

LOTIZARE EXEMPLIFICATIVA 1:300

Numar planşa
 U09

Către:

Subsemnata / Subsemnatul _____, specialist cu drept de semnătură,
cu sediu profesional în județul: _____, municipiul București, e-mail: _____, nr.tel. mobil: 0723236491
înscris în Tabloul Național al Urbaniștilor, prin prezenta solicit emiterea facturii tarifului de exercitare
a dreptului de semnătură datorat pentru documentația (titlu și amplasament): _____,

Denumire documentații și studii aferente conform legii 350 / 2001		
A. DOCUMENTAȚII DE AMENAJAREA TERITORIULUI - <u>Plan de amenajare a teritoriului</u>		
1.	National ⁱⁱ	<input type="checkbox"/>
	Studiu de fundamentare aferent Secțiunilor PATN	<input type="checkbox"/>
2.	Zonal regional ⁱⁱⁱ	<input type="checkbox"/>
	Studiu de fundamentare aferent Secțiunilor PATZR	<input type="checkbox"/>
3.	Zonal:	
	Interjudețean	<input type="checkbox"/>
	Frontalier	<input type="checkbox"/>
	Metropolitan, periurban al principalelor municipii și orașe	<input type="checkbox"/>
	Zonal:	
	interorășenesc sau intercomunal	<input type="checkbox"/>
	care cuprinde localități cu monumente istorice, înscrise în Lista patrimoniului mondial	<input type="checkbox"/>
4.	Județean	<input type="checkbox"/>
B. DOCUMENTAȚII DE URBANISM		
<u>B.1. Plan urbanistic general si regulament local aferent acestuia</u>		
1.	Municipiul București	<input type="checkbox"/>
2.	Municipiu	<input type="checkbox"/>
	rang I (conf. clasificării din legea 351 / 2001)	<input type="checkbox"/>
	rang II (conf. clasificării din legea 351 / 2001)	<input type="checkbox"/>
3.	Oraș	<input type="checkbox"/>
4.	Comună	<input type="checkbox"/>
5.	Municipii, orașe și comune care includ stațiuni balneare/turistice declarate, sau monumente, ansambluri sau situri înscrise în Lista monumentelor istorice	<input type="checkbox"/>
6.	Municipii, orașe și comune care cuprind monumente istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial	<input type="checkbox"/>
<u>B.2. Plan urbanistic zonal si regulament local aferent acestuia</u>		
PUZ-uri de complexitate redusă pentru zone funcționale diverse (rezidențiale, mixte, de circulație, de activități, de echipare tehnică, capacități pentru energii regenerabile etc.) în intravilan sau extravilan		
1.	mai mic sau egal cu 0,50 ha	<input checked="" type="checkbox"/>
2.	între 0,50-1,00 ha	<input type="checkbox"/>
3.	între 1,01-5,00 ha	<input type="checkbox"/>
4.	între 5,01-20,00 ha	<input type="checkbox"/>

5.	între 20,01-50,00 ha	<input type="checkbox"/>
6.	peste 50,0 ha	<input type="checkbox"/>
PUZ-uri de complexitate ridicată (zone centrale, zone protejate, zone turistice etc.)^{iv}		
7.	Sector al municipiului Bucuresti sau zona Centrală a municipiului București	<input type="checkbox"/>
8.	Zona centrală a municipiului în integralitatea sa	<input type="checkbox"/>
9.	Părți din zona centrală a municipiului sau zona centrală a orașului	<input type="checkbox"/>
10.	Zone protejate sau părți de zone protejate de orice tip sau zone turistice sau părți de zone turistice de interes național până la 20 ha inclusiv	<input type="checkbox"/>
11.	Zone protejate sau părți de zone protejate de orice tip sau zone turistice sau părți de zone turistice de interes național peste 20 ha	<input type="checkbox"/>
<u>B.3. Plan urbanistic de detaliu</u>		
1.	Imobile clasate în Lista monumentelor istorice și cele care se amplasează în zone protejate, inclusiv municipiul București	<input type="checkbox"/>
2.	Alte imobile	<input type="checkbox"/>

Tip documentație:	
Elaborator(societate, PFA):	
Coordonator (specialist RUR):	
Simboluri ștampilă:	
Elaboratorii părților de documentație^v:	

Solicit^{vi}emiterea facturii pe numele firmei, BIA, BIU coordonatorului/ entitatii in cadrul căreia își desfășoară activitatea de specialist cu drept de semnătură, având următoarele detalii de facturare:

Denumire:			
Sediu:			
CUI:		Nr. înregistrare ONRC:	

sau pe numele meu (coordonator persoana fizica)· avand urmatoarea adresa (BI/CI):

Intrucat, este obligatoriu ca factura emisa sa fie pe numele specialistului RUR/ a societatii in care isi desfasoara activitatea, este necesar ca plata sa fie efectuata de catre acesta (specialist RUR/societate).

Subsemnata(ul) declar că cele prezentate în cele ce preced corespund întrutotul realității, cunoscând pe deplin faptul că declarațiile false sunt pedepsite conform legii române.

Data:

Semnătura:

ⁱ Se va indica titulatura așa cum figurează în documentația în cauză. ⁱⁱ Se elaborează ca proiect de lege de către ministerul de resort, pe bază de studii de fundamentare. ⁱⁱⁱ Corelat cu prevederile OMDRAP nr. 233 / 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

^{iv} Indiferent de suprafață pentru tipurile de la pozițiile 7 - 9 ^v Nume și prenume. Înșiruiți despărțind prin punct și virgulă pentru a indica distinct fiecare elaborator!

Ștampilă rotundă: Notar Public
Ioana Șerbănescu-Stîngă, București
S-a cerut autentificarea prezentului act:



DUPLICAT

Timbru Sec



ACT DE ALIPIRE

Subsemnatul

sub regimul matrimonial al separației de bunuri, conform convenției matrimoniale între soți autentificate sub nr. 354, din data de 09.03.2022, la BIN ETHIC, din București, prin Notar Public Ioana Șerbănescu-Stîngă,

înțeleg să închei prezentul act de alipire a următoarelor imobile - terenuri:

- terenul intravilan în suprafață de 908,61 mp, din actele de proprietate, respectiv în suprafață de 904 mp din măsurătorile cadastrale, situat în Orașul Bragadiru, Strada Celofibrei nr. 17 (tarla 28, parcela 116/3), Lot 1/1, Județ Ilfov, categoria de folosință arabil, identificat prin numărul cadastral 106854 (număr cadastral vechi 795/1/1), întabulat în Cartea Funciară nr. 106854 (nr. CF vechi 4705) a localității Bragadiru, Județul Ilfov, cu Încheierea nr. 523465/15.12.2022, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, ("Teren 1");

- terenul intravilan în suprafață de 1.796 mp situat în Oraș Bragadiru, Str. Celofibrei, nr.17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, Județul Ilfov, categoria de folosință arabil, identificat prin numărul cadastral 136749, întabulat în Cartea Funciară nr. 136749, a localității Bragadiru, Județul Ilfov, cu Încheierea nr. 41084/03.02.2023, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, ("Teren 2");

Subsemnatul, _____, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, declar pe proprie răspundere că am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilelor terenuri care fac obiectul prezentului act de alipire, după cum urmează:

• Terenul 1, prin cumpărare de la _____ în baza Contractului de vânzare autentificat sub nr. 1782 din data de 14.12.2022, la _____ un. București, prin Notar _____ i. Astfel cum reiese din conținutul contractului de vânzare autentificat sub nr. 1782 din data de 14.12.2022, la _____ prin Notar Public _____ la rândul lor, _____, dobândiseră dreptul de proprietate asupra imobilului teren prin cumpărare, în timpul căsătoriei, de la societatea MEDICAL CITY BLUE SRL, în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 4717, din data de 09.11.2022, de Notar Public _____ din Mun. București. Conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 4717, din data de 09.11.2022, de Notar Public _____ din Mun. București, societatea MEDICAL CITY BLUE SRL, dobândise dreptul de proprietate asupra terenului identificat prin numărul cadastral 795/1/1 în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 4896 din data de 24.08.2011 de Biroul Notarului Public Rațiu Janina-Gabriela, cu sediul în municipiul București, prin cumpărare de la soții _____ și _____, care au dezmembrat terenul, din suprafața de 1.871,14 mp, în baza actului de dezmembrare prin lotizare, autentificat sub nr. 2701 din data de 13.06.2006 de Biroul Notarilor Publici Asociați _____, cu sediul în municipiul București. Soții _____ dobândiseră terenul în suprafață de 1.871,14 mp, ca bun comun, în timpul căsătoriei, în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 4916 din data de 27.09.2005 _____ în municipiul București, prin cumpărare de la soții _____, care au dezmembrat terenul din suprafața de 5.000 mp, în baza actului de dezmembrare prin lotizare identificat sub nr. 4774 din

data de 20.09.2005 de Biroul Notarilor Publici , cu sediul în municipiul București. Soții dobândiseră terenul în suprafață de 5.0001 mp, ca bun comun, în timpul căsătoriei, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 523 din data de 07.04.1997 de Biroul Notarului Public Lucia Condor, cu sediul în municipiul București, act transcris sub nr. 3858/1997 de Judecătoria Buftea, județ Ilfov, prin cumpărare de la , care la rândul său dobândise terenul, în baza Legii 18/1991 a Fondului Funciar, conform Titlului de proprietate nr. 8818 din data de 20.06.1994 eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor a Municipiului București și a Sectorului Agricol Ilfov.

• Terenul 2, provine din alipirea terenului în suprafață de 906,87 mp, identificat cu numărul cadastral 106855 (număr cadastral vechi 795/1/2), întabulat în Cartea Funciară nr. 106855 (nr. CF vechi 4706) a localității Bragadiru, Județul Ilfov, cu terenul în suprafață de 446,31 mp identificat cu numărul cadastral 206/9, întabulat în Cartea Funciară nr. 106850 (nr. CF vechi 4701) a localității Bragadiru, Județul Ilfov, și cu terenul în suprafață de 446,30 mp identificat cu numărul cadastral 106851 (număr cadastral vechi 206/10), întabulat în Cartea Funciară nr. 106851 (nr. CF vechi 4702) a localității Bragadiru, Județul Ilfov, în baza Actului de alipire autentificat sub nr. 95 din data de 02.02.2023, la , prin Notar Public Ioana Șerbănescu-Stîngă, terenuri care au fost dobândite prin cumpărare de la soții în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1402 din data de 29.09.2022, la BIN

Astfel cum reiese din conținutul contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1402 din data de 29.09.2022, la BIN ETHIC din Mun. București, prin Notar Public

la rândul lor, dobândiseră dreptul de proprietate asupra imobilelor, prin cumpărare, în timpul căsătoriei lor, cu contribuție comună și egală, astfel:

- Imobilul identificat cu numărul cadastral 106855 (număr cadastral vechi 795/1/2), prin cumpărare de la soții în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 280, din data de 28.07.2006, la , din București, prin Notar Public . Astfel cum rezultă din conținutul contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 280, din data de 28.07.2006, la din București, prin Notar Public terenul având numărul cadastral provizoriu 795/1/2 a fost rezultatul dezmembrării, în 3 loturi, a terenului cu o suprafață totală de 1.871,14 mp, având numărul cadastral provizoriu 795/1, conform actului de dezmembrare prin lotizare autentificat sub nr. 2701 din 13.06.2006 de Notarul iar terenul cu suprafața totală de 1.871,14 mp, a fost dobândit de , în timpul căsătoriei lor, prin cumpărare de la soții , în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4916 din 27.09.2005 de Notarul Public Rațiu Janina. Această suprafață de teren a făcut parte dintr-o suprafață totală de 5.000 mp și conform celor menționate în titlul de proprietate al vânzătorilor, la rândul lor, soții dobândiseră terenul în timpul căsătoriei, prin cumpărare soții conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2169 din 16.12.2002 de Notarul Public Soț dobândiseră terenul în timpul căsătoriei, prin cumpărare de la , conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 523 din 07.04.1997 de notarul public i transcris sub nr. 3858/1997 de Judecătoria Buftea. La rândul său : dobândise terenul în baza Legii nr. 18/1991, conform Titlului de proprietate nr. 8848 din 20.06.1994 eliberat de Comisia de Specialitate a S.A.I. Terenul în suprafață de 5.000 mp a făcut obiectul unei dezmembrări în două loturi conform actului de dezmembrare prin lotizare autentificat sub nr. 4774 din 20.09.2005 de BNF

Dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus a fost întabulat, pe numele vânzătorilor , în Cartea Funciară nedefinitivă a localității Bragadiru nr. 4706, conform încheierii nr. 43564 din 03.07.2006 eliberată de Biroul de Carte Funciară Ilfov din cadrul O.C.P.I. București.

- Imobilul identificat cu numărul cadastral 206/9, prin cumpărare de la în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 278, din data de 28.07.2006, la BNPA

Astfel cum rezultă din conținutul contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 278, din data de 28.07.2006, la _____, din București, prin Notar

dobândise dreptul de proprietate asupra terenului, după cum urmează. Terenul având numărul cadastral provizoriu 206/9 este rezultatul dezmembrării, în 12 loturi, a terenului cu o suprafață totală de 5.000 mp (conform măsurătorilor cadastrale 4.924,63 mp), având număr cadastral provizoriu 206, conform actului de dezmembrare prin lotizare autentificat sub nr. 2699 din 13.06.2006 de _____ . Această suprafață de teren a fost dobândită ca bun propriu, de _____ prin donație de la fiul său, _____ și soția acestuia,

_____ , în baza contractului de donație autentificat sub nr. 4353 din 26.08.2005 de _____ , în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1897 din 30.10.2002 de Notarul Public _____ Conform celor menționate în titlul de proprietate al vânzătoarei, la rându-lor, soții _____ dobândiseră terenul în timpul căsătoriei,

prin cumpărare de la _____ , în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1897 din 30.10.2002 de Notarul Public _____ dobândise terenul prin reconstituirea dreptului de proprietate, în baza Legii nr.18/1991, conform Titlului de proprietate nr. 8815 din 25.06.1994 eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra terenurilor Județul Ilfov, fiind pus în posesie în baza Procesului verbal de punere în posesie nr. 74 din 23.02.1994 eliberat de Primăria Comunei Bragadiru. Dreptul de proprietate asupra terenului cu număr cadastral 206/9 a fost intabulat, pe numele vânzătoarei, STELA în Cartea Funciară nedefinitivă a localității Bragadiru nr. 4701, conform încheierii nr. 43565 din 03.07.2006 eliberată de Biroul de Carte Funciară Ilfov din cadrul O.C.P.I. București.

- Imobilul identificat cu numărul cadastral 106851 (număr cadastral vechi 206/10), prin cumpărare de la _____ , în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 279, din data de 28.07.2006, la _____ din București, prin Notar Public Cristian. Astfel cum rezultă din conținutul contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 279, din data de 28.07.2006, la _____ din București, prin Notar Public _____

dobândise dreptul de proprietate asupra terenului, după cum urmează: Terenul având numărul cadastral provizoriu 206/10 este rezultatul dezmembrării, în 12 loturi, a terenului cu o suprafață totală de 5.000 mp (conform măsurătorilor cadastrale 4.924,63 mp), având număr cadastral provizoriu 206, conform actului de dezmembrare prin lotizare autentificat sub nr.2699 din 13.06.2006 de Notarul Public _____ Această suprafață de teren a fost dobândită ca bun propriu, de _____ prin donație de la fiul său, _____ și soția acestuia,

_____ , în baza contractului de donație autentificat sub nr. 4353 din 26.08.2005 de Notarul Public _____ . Conform celor menționate în titlul de proprietate al vânzătoarei, la rându-lor, soții _____ dobândiseră terenul în timpul căsătoriei, prin cumpărare de la _____ , în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1897 din 30.10.2002 de notarul public _____ dobândise

terenul prin reconstituirea dreptului de proprietate, în baza Legii nr. 18/1991, conform Titlului de proprietate nr. 8815 din 25.06.1994 eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra terenurilor județul Ilfov, fiind pus în posesie în baza Procesului verbal de punere în posesie nr.74 din 23.02.1994 eliberat de Primăria comunei Bragadiru. Dreptul de proprietate asupra terenului având numărul cadastral 206/10 a fost intabulat, pe numele vânzătoarei, TÎRNECI STELA, în Cartea Funciară nedefinitivă a localității Bragadiru nr. 4702, conform încheierii nr. 43565 din 03.07.2006 eliberată de Biroul de Carte Funciară Ilfov din cadrul O.C.P.I. București.

Subsemnatul, _____ cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, declar pe proprie răspundere că imobilele menționate mai sus nu au fost vândute sau donate altor persoane, nu sunt grevate de nicio sarcină sau servitute, nu sunt închiriate sau date în folosință gratuită, nu au fost aduse ca aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu există niciun litigiu/proces pe rolul niciunei instanțe judecătorești/arbitrale din România sau din străinătate cu privire la aceste terenuri, nu sunt revendicate conform prevederilor Legii nr. 10/2001 sau dispozițiilor din Codul Civil, nu fac obiectul vreunei cereri de retrocedare sau al procedurilor de expropriere, așa cum rezultă din **Extrasele de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 518922/19.12.2023 și nr. 518914/19.12.2023, eliberate de de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea.**

Taxele și impozitele datorate către stat sunt achitate la zi, așa cum rezultă din **Certificatul de atestare fiscală nr. 11863/07.12.2023, eliberat de Primăria Orașului Bragadiru, Județul Ilfov - Serviciul Impozite și Taxe Locale.**

Subsemnatul, _____, am hotărât alipirea celor 2 (două) imobile descrise mai sus, astfel încât să formeze un singur imobil, respectiv imobilul situat în Oraș Bragadiru, Str. Celofibrei, nr.17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, Județul Ilfov, având numărul cadastral 137437, compus din terenul intravilan, categoria de folosință arabil, în suprafața măsurată de 2.700 mp, (împrejmuit între punctele 4-5-6-7-8; 9-10-11), imobil identificat în schița anexă care face parte integrantă din prezentul act, având laturile și vecinătățile prevăzute în documentația cadastrală.

Accesul la lotul rezultat se face prin Strada Mărășești (IE 124866) și prin imobilul cu număr cadastral 206/12.

Încheierea prezentului act de alipire se face în baza și conform descrierii din documentația cadastrală, întocmită de ing. _____, certificat de autorizare seria RO-B-F nr. 0128, documentație cadastrală avizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea prin inspector Elena Crețu, cu referat de admitere - alipire imobile nr. 217842/31.05.2023, referat de admitere notat în cărțile funciare cu Încheierea nr. 233073/14.06.2023, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea.

Pentru imobilele care fac obiectul prezentului act de alipire a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr. 667, din data de 18.07.2023, de către Primăria Orașului Bragadiru, Județul Ilfov, Biroul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, în scopul: inițierea, elaborarea, avizarea și aprobarea documentației PUZ în baza avizului de oportunitate aprobat conform art.32, alin.1, lit. C din Legea nr.350/2001 privind obținerea autorizației de construire 2 imobile locuințe colective D+P+3E+M, împrejmuire teren, bransamente.

Subsemnatul, _____, declar sub sancțiunea dispozițiilor art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, că situația stipulată în conținutul prezentului act reprezintă voința mea reală, declarațiile făcute în conținutul acestuia corespund adevărului, stărui la autentificarea lui, astfel că, în caz de litigiu, evicțiune sau orice alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua credință sau din declarații false privind acest înscris, nu am niciun fel de pretenții de nicio natură, inclusiv patrimoniale, față de notarul public instrumentator care a efectuat autentificarea.

Subsemnatul, _____, declar că am cunoștință de dispozițiile Legii nr.129/15 iunie 2018 pentru modificarea și completarea Legii nr.102/2005 privind înființarea, organizarea și funcționarea Autorității Naționale de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal, precum și pentru abrogarea Legii nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și de Regulamentul U.E. 2016/679 și, de asemenea, că am consimțit ca Operatorul, Biroul Notarial, să prelucreze datele mele cu caracter personal în vederea perfectării actului de mai sus.

Subsemnatul, _____, declar că, înaintea semnării actului, am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că acesta corespunde voinței și condițiilor stabilite de către subsemnatul, drept pentru care semnez mai jos.

Tehnoredactat și autentificat la BIN ETHIC, din Mun. București, Sector 3, prin Notar Public Ioana Șerbănescu-Stîngă, într-un exemplar original care rămâne în arhiva Biroului Individual Notarial și 5(cinci) duplicate, din care 1 (unul) va rămâne în arhiva biroului notarial, 3 (trei) duplicate au fost eliberate părții și 1 (un) duplicat pentru ANCPI.

PARTE,

ROMÂNIA



Operator de date cu caracter personal înregistrat sub nr. 19887 la
Autoritatea Națională de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal

ÎNCHEIERE de AUTENTIFICARE Nr. 1538
anul **2023** luna **12** ziua **19**

În fața mea,

data de 22.12.2021, _____, în nume propriu, 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 anexele.

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

S-a perceput onorariul de _____, achitat cu bon fiscal /2023, eliberat de BIN.

S-a încasat tarif de publicitate imobiliară _____, cu bon fiscal /2023, eliberat de BIN pentru ANCP.

Tehnoredactat
FMN



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

Nr.cerere	217842
Ziua	31
Luna	05
Anul	2023

REFERAT DE ADMITERE

Domnului/Doamnei /



Referitor la cererea inregistrată sub numărul **217842** din data **31-05-2023**, vă informăm:

Imobilele:

- 1) **106854** situat in Loc. Bragadiru, Jud. Ilfov, UAT Bragadiru avand suprafata măsurată 904 mp;
- 2) **136749** situat in Loc. Bragadiru, Str CELOFIBREI, Nr. 17, Jud. Ilfov, UAT Bragadiru avand suprafata măsurată 1796 mp;

Au fost alipite, rezultand imobilul cu numărul cadastral 137437, situat in Loc. Bragadiru, Str CELOFIBREI, Nr. 17, Jud. Ilfov, UAT Bragadiru având suprafata măsurată 2700 mp

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciara al OCPI ILFOV la data: 14-06-2023.

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



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

LOC: BUCURESTI, SOS. PAVEL D. KISELEFF NR. 34, SECTOR 1, TEL: 021/2246085; 021/2246082 FAX:
021/2246084; 021/2246156

Nr.cerere	217842
Ziua	31
Luna	05
Anul	2023

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 137437 / UAT Bragadiru**

TEREN Intravilan

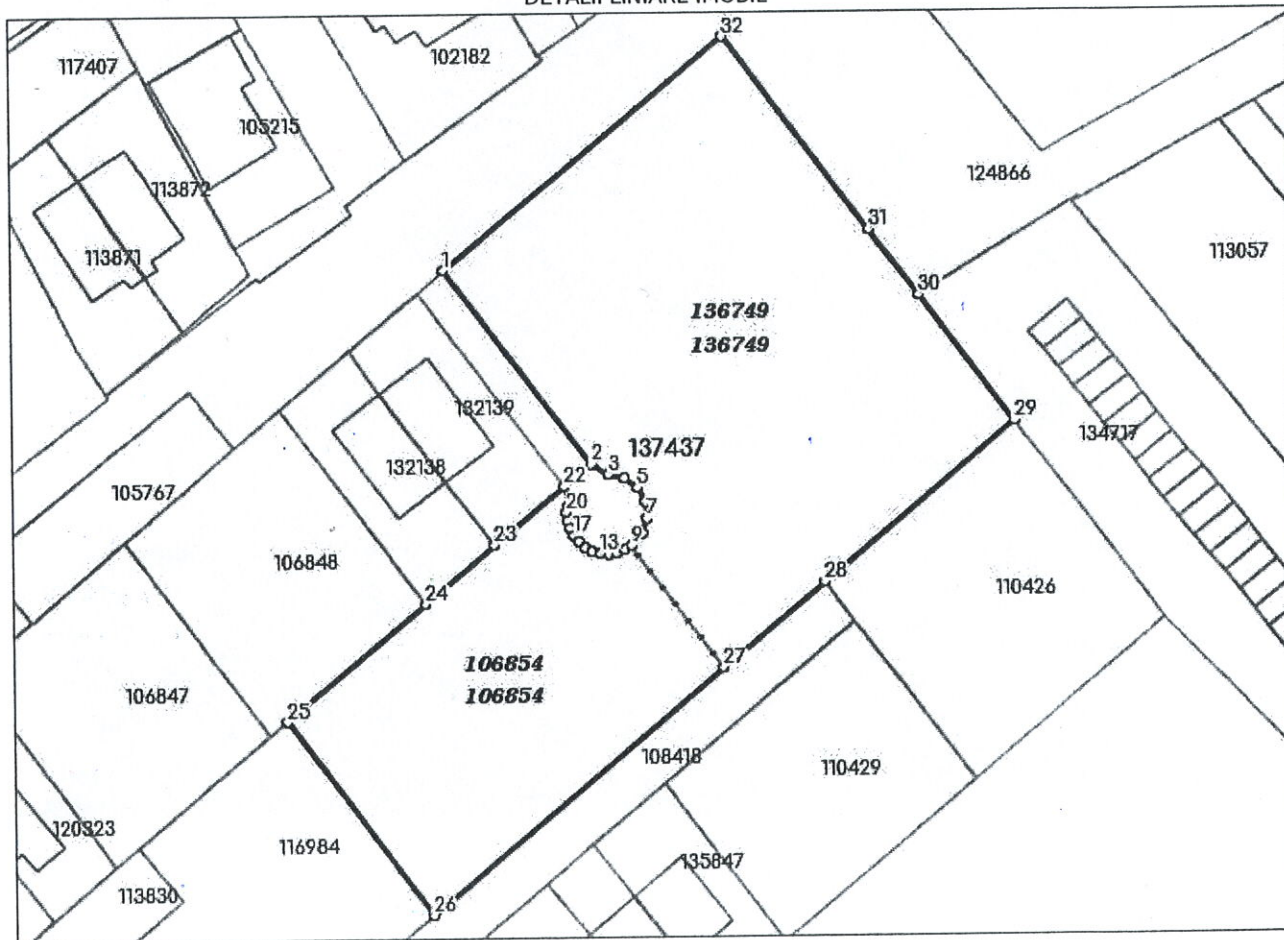
Adresa: Loc. Bragadiru, Str Celofibrei, Nr. 17, Jud. Ilfov

Comuna/Oraș/Municipiu: Bragadiru

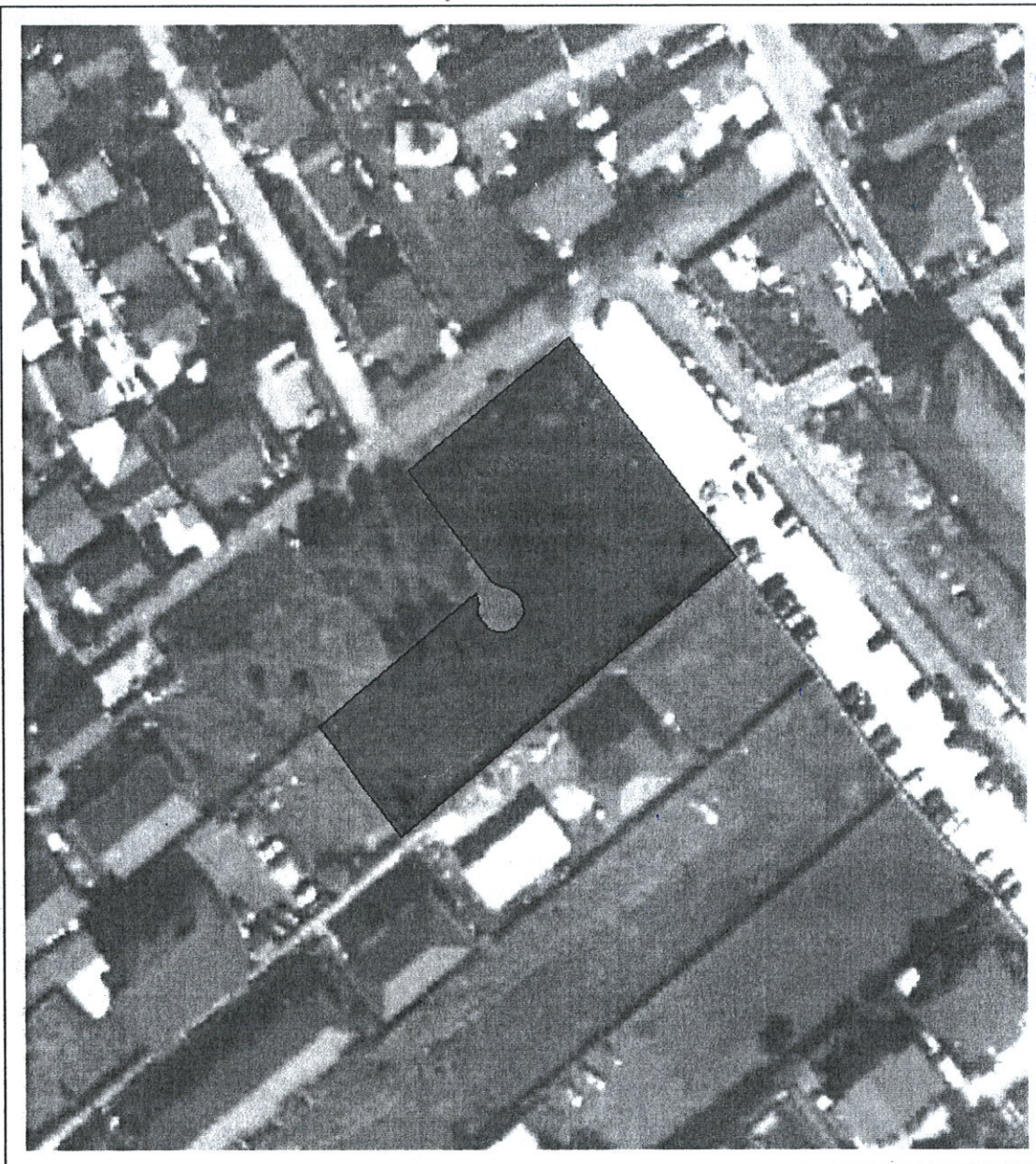
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
137437	2700	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare in zonă
scara 1:1000



REGISTRUL
STINGĂ

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	DA	2.700	28	116/2,116/3	Terenul este împrejmuit între pct. 4-5-6-7-8, 9-10-11
TOTAL:			2.700			

Date referitoare la construcții

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

Lungime Segmente

Valoriile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (*) (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (**) (m)
1	2	24.436	2	3	2.002
3	4	1.665	4	5	1.639
5	6	1.641	6	7	1.643
7	8	1.644	8	9	1.658
9	10	0.79	10	11	0.87
11	12	0.763	12	13	0.881
13	14	0.83	14	15	0.832
15	16	0.844	16	17	0.808
17	18	0.842	18	19	0.788
19	20	0.881	20	21	0.658
21	22	1.97	22	23	9.146
23	24	9.144	24	25	18.268
25	26	24.386	26	27	38.335
27	28	13.297	28	29	25.138
29	30	15.883	30	31	8.347
31	32	24.388	32	1	36.625

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

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

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

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	217842	31.05.2023	14.06.2023	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 217842 înregistrată la data de 31.05.2023, s-a propus înscrierea imobilului în urma alipirii următoarelor imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	106854	904	Loc. Bragadiru, Jud. Ilfov
2	136749	1796	Loc. Bragadiru, Str Celofibreii, Nr. 17, Jud. Ilfov

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ILFOV la data: 14-06-2023

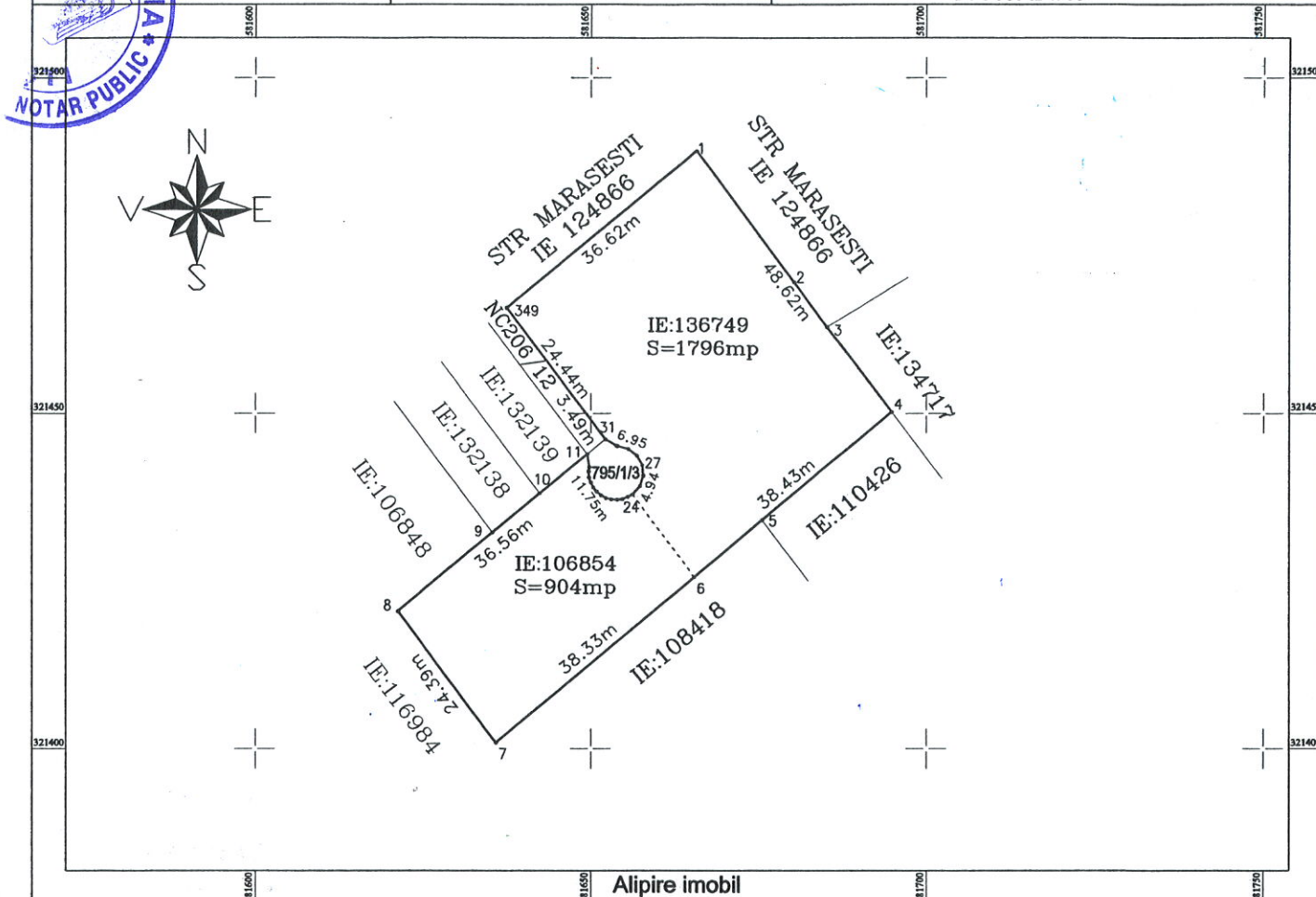
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

ELENA CRETU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de alipire SCARA 1:1000

Nr. cadastral: 106854 + 136749	Suprafata masurata a imobilului (mp) 2700mp	Adresa imobilului: STR. CELOFIBREI, NR. 17 TARLA 28, PARCELA 116/2, 116/3 ORAS BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV
Cartea Funciara nr:		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) BRAGADIRU



Situatia actuala(inainte de alipire)				Situatia viitoare(dupa alipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
106854	904	A	TEREN INTRAVILAN	137437	2700	A	TEREN INTRAVILAN
136749	1796	A	TEREN INTRAVILAN				
TOTAL	2700	—	—	—	2700	—	—

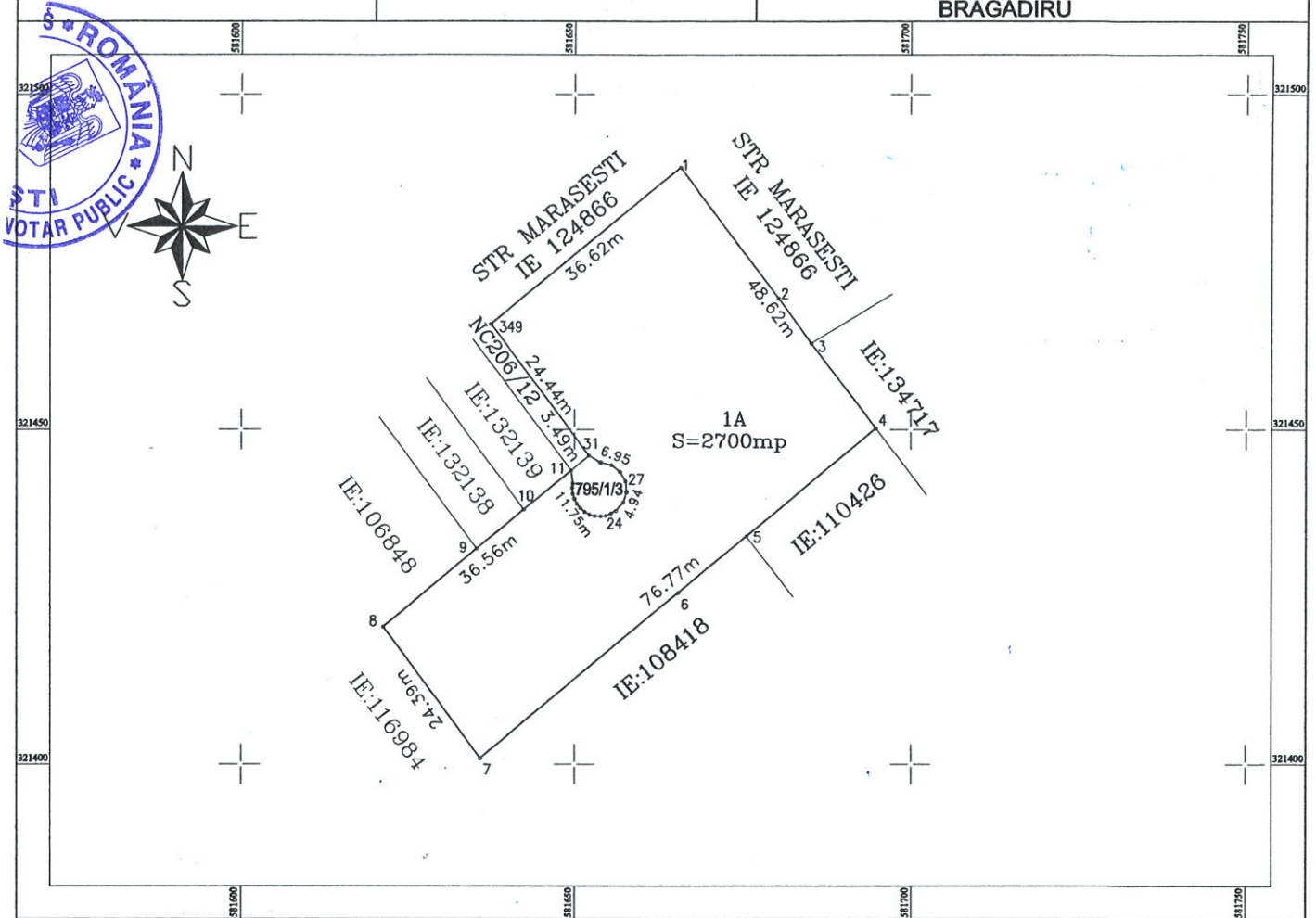
<p style="text-align: center;">L</p> <p style="text-align: center;">n,</p> <p style="text-align: center;">ale si</p> <p style="text-align: center;">n</p>	<p>INSPECTOR</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p>
Data:05.2023	Stampila

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:1000

Anexa nr. 16

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului: STR. CELOFIBREI, NR. 17
137437	2700mp	TARLA 28, PARCELA 116/2,116/3
Cartea Funciara nr:		ORAS BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV
		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		BRAGADIRU



A.Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	A	2700	Terenul este imprejmuit: intre pct.4-5-6-7-8; 9-10-11
Total			
		2700	

B.Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol	Mentii
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului=2700mp
Suprafata din act=2700mp

Data: 05.2023

Anunt Public



<https://gazetamediu.ro/anunturi-de-mediu/anunt-obtinere-aviz-mediu-puz-doua-imobile-locuinte-colective-bragadiru/>

Prima Pagină

Publică Anunt Mediu Urgent

Sună 0759 858 820

Mesaj Whatsapp



Anunt obtinere aviz mediu PUZ DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Bragadiru

Publicat: 2.12.2024

Subsemnatu

titular al planului/programului "PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE din localitatea Bragadiru, str Celofibreii, nr 17, nr. cad. 137437 anunță publicul interesat asupra depunerii solicitarii de obtinere a avizului de mediu pentru planul/programul mentionat si declansarea etapei de incadrare. Prima versiune a planului/programului poate fi consultata la sediul Agentiei pentru Protectia Mediului Ilfov din Aleea Lacul Morii nr.1, sector 6, de luni pana joi intre orele 900 – 1300. Observatii/comentarii si sugestii se primesc in scris la sediul A.P.M Ilfov, (tel 021/4301523, 021/4301402, 0746248440) in termen de 18 zile de la data publicarii anuntului.

Ministerul Dezvoltării: aproape 680 de milioane de lei vor finanța...

Două proiecte de infrastructură mare vor primi finanțare prin Programul...

Localități din 31 de județe primesc finanțare pentru 52 de...

ANL a recepționat 48 de locuințe pentru tineri în orașul...

Peste 305 milioane de lei, pentru proiecte finanțate prin Programul...

Noi cărți funciare deschise gratuit pentru aproape 5 milioane de...

Anunțuri Din Același Județ

1. **REAL ESTATE VER INVEST SRL** anunta publicul interesat asupra depunerii solicitarii de obtinere a avizului de mediu si declansarea etapei de incadrare
2. **SECONDTEXILIASAM 2010 SRL** solicita autorizatie de mediu pentru colectarea si depozitarea deseurilor
3. **PITU EUGEN** anunta publicul interesat asupra depunerii Solicitarii de obtinere a Avizului Favorabil
4. **DEA&DLX INVEST S.R.L.** anunta publicul interesat asupra depunerii in vederea consultarii publice a documentatiei PUD

Pentru a ajunge la Anuntul publicat pe **Gazeta de Mediu**:

Click pe link-ul de la inceputul PDF-ului. **SAU**

Scanati QR-codul (dreapta sus) pentru a fi redirectionat catre Anunt. (**Android** - Orice Aplicatie QR scanner; **Iphone** - Deschideti Camera si indreptati catre QR si dati click pe link-ul ce va apare) **SAU**

Pe Gazetamediu.ro puteti cauta in casuta 'Cauta Anunt Aici' dupa cuvinte cheie (nume firma, nume proiect, Judet Agentie APM etc).



(<https://gazetamediu.ro>)

Anunt public obtinere aviz mediu PUZ constructie imobile locuinte colective Bragadiru

Publicat: 5.12.2024

Subsemnatul,

..... localitatea Bucuresti, titular al planului/programului "PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE in (adresa) Bragadiru, str Celofibreii, nr 17, nr. cad. 137437, anunță publicul interesat asupra depunerii solicitarii de obtinere a avizului de mediu pentru planul/programul mentionat si declansarea etapei de incadrare. Prima versiune a planului/programului poate fi consultata la sediul Agentiei pentru Protectia Mediului Ilfov din Aleea Lacul Morii nr.1, sector 6, de luni pana joi intre orele 900 – 1300 .Observatii/comentarii si sugestii se primesc in scris la sediul A.P.M Ilfov, (tel 021/4301523, 021/4301402, 0746248440), in termen de 15 zile de la data publicarii anuntului.

Institutul Național de Administrație a prezentat astăzi Proiectul de Strategie...
(<https://gazetamediu.ro/stiri/institutul-national-de-administratie-a-prezentat-astazi-proiectul-de-strategie/>)

Guvernul continuă investițiile în infrastructura sportivă , Ministerul Dezvoltării a...
(<https://gazetamediu.ro/stiri/guvernul-continua-investitiile-in-infrastructura-sportiva-ministerul-dezvoltarii-a/>)

Guvernul a aprobat înființarea rețelei naționale de ghișee unice de...
(<https://gazetamediu.ro/stiri/guvernul-a-aprobat-infiintarea-retelei-nationale-de-ghisee-unice-de/>)

Ministrul Adrian-Ioan Veștea: peste 423 milioane de lei vor finanța...
(<https://gazetamediu.ro/stiri/ministrul-adrian-ioan-vestea-pest-423-milioane-de-lei-vor-finanta/>)

Ministerul Dezvoltării a virat peste 475 milioane lei, pentru investiții...
(<https://gazetamediu.ro/stiri/ministerul-dezvoltarii-a-virat-pest-475-milioane-lei-pentru-investitii/>)

Aproape 600 milioane de lei, pentru proiecte finanțate prin Programul...
(<https://gazetamediu.ro/stiri/aproape-600-milioane-de-lei-pentru-proiecte-finantate-prin-programul/>)

Anunțuri Din Același Județ

1. **Subsemnatul** avand domiciliul in Str. Petre Ionel, nr.
(<https://gazetamediu.ro/anunturi-de-medi/subsemnatul-veliscu-mihai-avand-domiciliul-in-str-petre-ionel-nr/>)
2. **ANUNT PUBLIC 3 S.C. ALTEX ROMANIA S.R.L, cu sediul social**
(<https://gazetamediu.ro/anunturi-de-medi/anunt-public-3-s-c-altex-romania-s-r-l-cu-sediul-social/>)
3. **SC ConstructMob solicita acord de mediu pentru construire hala prelucrare si vopsire mobilier Popesti Leordeni** (<https://gazetamediu.ro/anunturi-de-medi/sc-constructmob-solicita-acord-de-medi-pentru-construire-hala-prelucrare-si-vopsire-mobilier-popesti-leordeni/>)
4. **ASOCIATIA REFUGIUL MAIDANEZILOR anunta decizia APM Bucuresti privind proiectul de imprejmuire teren, amplasare rulota si cabina WC in Bucuresti**
(<https://gazetamediu.ro/anunturi-de-medi/asociatia-refugiul-maidanezilor-anunta-decizia-apm-bucuresti-privind-proiectul-de-imprejmuire-teren-amplasare-rulota-si-cabina-wc-in-bucuresti/>)

Anunt Mediu



Anunt public obtinere aviz mediu PUZ constructie imobile locuinte colective Bragadiru

Subsemnatul,

avand sediul in Bd.

titular al planului/programului "PUZ

CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE

Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE in

(adresa) Bragadiru, str Celofibreii, nr 17, nr. cad. 137437,

anunță publicul interesat asupra depunerii solicitarii de

obtinere a avizului de mediu pentru planul/programul

mentionat si declansarea etapei de incadrare. Prima

versiune a planului/programului poate fi consultata la

sediul Agentiei pentru Protectia Mediului Ilfov din Aleea

Lacul Morii nr.1, sector 6, de luni pana joi intre orele 900 –

1300 .Observatii/comentarii si sugestii se primesc in scris

la sediul A.P.M Ilfov, (tel 021/4301523, 021/4301402,

0746248440), in termen de 15 zile de la data publicarii

anuntului.




Eliberare Certificat Constatator Online	(https://eliberare-certificat-constatator-online.ro/)	Pași Publicare Anunț Mediu	(https://gazetamediu.ro/pasi-publicare-anunt/)
Comunicat de Presa	(https://anuntpublicimm.ro/shop/comunicat-de-presa/)	Publică Anunț APM	(https://gazetamediu.ro/formular-anunt-mediu/)
Anunt Ziar Pierdere Acte	(https://deciarpierdut.ro/anunt-ziar-pierdere-acte/)	Descarcă Model de Anunț	(https://gazetamediu.ro/formular-model-anunt-mediu/)
Cazier Judiciar Online	(https://cazierul-judiciar-online.ro/)	Descarcă Model Anunt Ziar Autorizatie Mediu	(https://gazetamediu.ro/formular-model-anunt-mediu/)

Modalitati de plată: Card ,Transfer și Trezorerie

INFORMAȚII UTILE

PARTENERI SI COLABORATORI

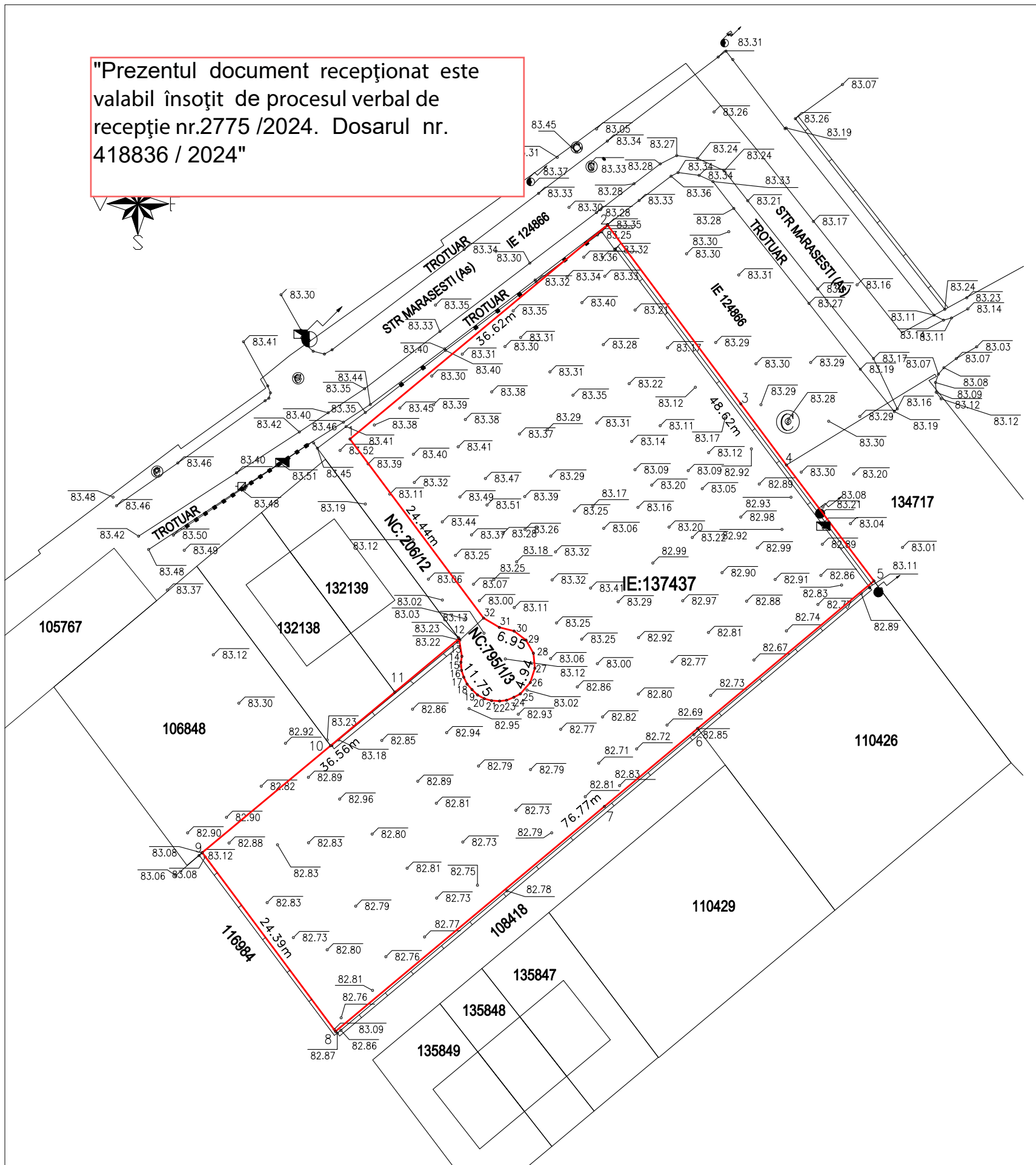
Despre Noi	(https://gazetamediu.ro/despre-noi/)	Politica De Confidentialitate	(https://gazetamediu.ro/politica-de-confidentialitate/)
Buletin Informativ	(https://gazetamediu.ro/stiri/)	Politica De Cookies	(https://gazetamediu.ro/politica-de-utilizare-a-cookie-urilor/)
Ultimele Publicări	(https://gazetamediu.ro/anunturi-de-medi-publicate/)	Termen și Condiții	(https://gazetamediu.ro/termeni-si-conditii/)
Lista Agentii APM	(https://gazetamediu.ro/lista-agentii-pentru-protectia-mediului/)		
Recenziile Noastre	(https://gazetamediu.ro/recenzii/)		
Contact	(https://gazetamediu.ro/contact/)		

© 2024 Gazeta de Mediu

G a z e t a M e d i u)
 /
 @ G a z e t a M e d i u)

"Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr.2775 /2024. Dosarul nr. 418836 / 2024"



LUCRAREA: SUPORT TOPOGRAFIC

Adresa: STR. CELOFIBREI, NR. 17
 TARLA 28, PARCELA 116/2, 116/3
 LOCALITATEA: BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV
 BENEFICIAR: AASSAR ABDUL JABER

SUPRAFATA STUDIATA 6200mp, DIN CARE SUPRAFATA SUPUSA
 INVESTITIEI ESTE DE 2700mp AFERENTA IE:137437

LEGENDA

- GARD DE BETON
- GARD DE FIER
- GARD DE PLASA
- CONTUR IE:137437
(alipire IE:106854+IE:136749)
- CANAL
- TABLOU GAZ
- STALP
- FDCP

Inventar de Coordonate puncte contur
 IE:137437 (alipire IE:106854+IE:136749)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N(X) [m]	E(Y) [m]	
1	321465.690	581637.540	36.625
2	321489.092	581665.713	24.388
3	321469.540	581680.290	8.347
4	321462.846	581685.276	15.883
5	321450.171	581694.848	25.138
6	321434.043	581675.566	13.297
7	321425.512	581665.367	38.335
8	321400.917	581635.962	24.386
9	321420.469	581621.388	18.268
10	321432.162	581635.423	9.144
11	321438.015	581642.448	9.146
12	321443.869	581649.475	1.970
13	321441.924	581649.785	0.658
14	321441.275	581649.675	0.881
15	321440.397	581649.743	0.788
16	321439.648	581649.987	0.842
17	321438.889	581650.351	0.808
18	321438.288	581650.891	0.844
19	321437.702	581651.499	0.832
20	321437.301	581652.228	0.830
21	321437.085	581653.029	0.881
22	321437.041	581653.909	0.763
23	321437.124	581654.667	0.870
24	321437.455	581655.472	0.790
25	321437.824	581656.170	1.658
26	321439.068	581657.266	1.644
27	321440.633	581657.768	1.643
28	321442.268	581657.604	1.641
29	321443.700	581656.803	1.639
30	321444.695	581655.500	1.665
31	321445.090	581653.883	2.002
32	321446.110	581652.160	24.436

INSPECTOR
 Confirm introducerea imobilului in baza de
 date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura
 Data:

Cod verificare



100194350928

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **137437**, UAT Bragadiru / ILFOV, Loc. Bragadiru, Str. Celofibrei, Nr. 17

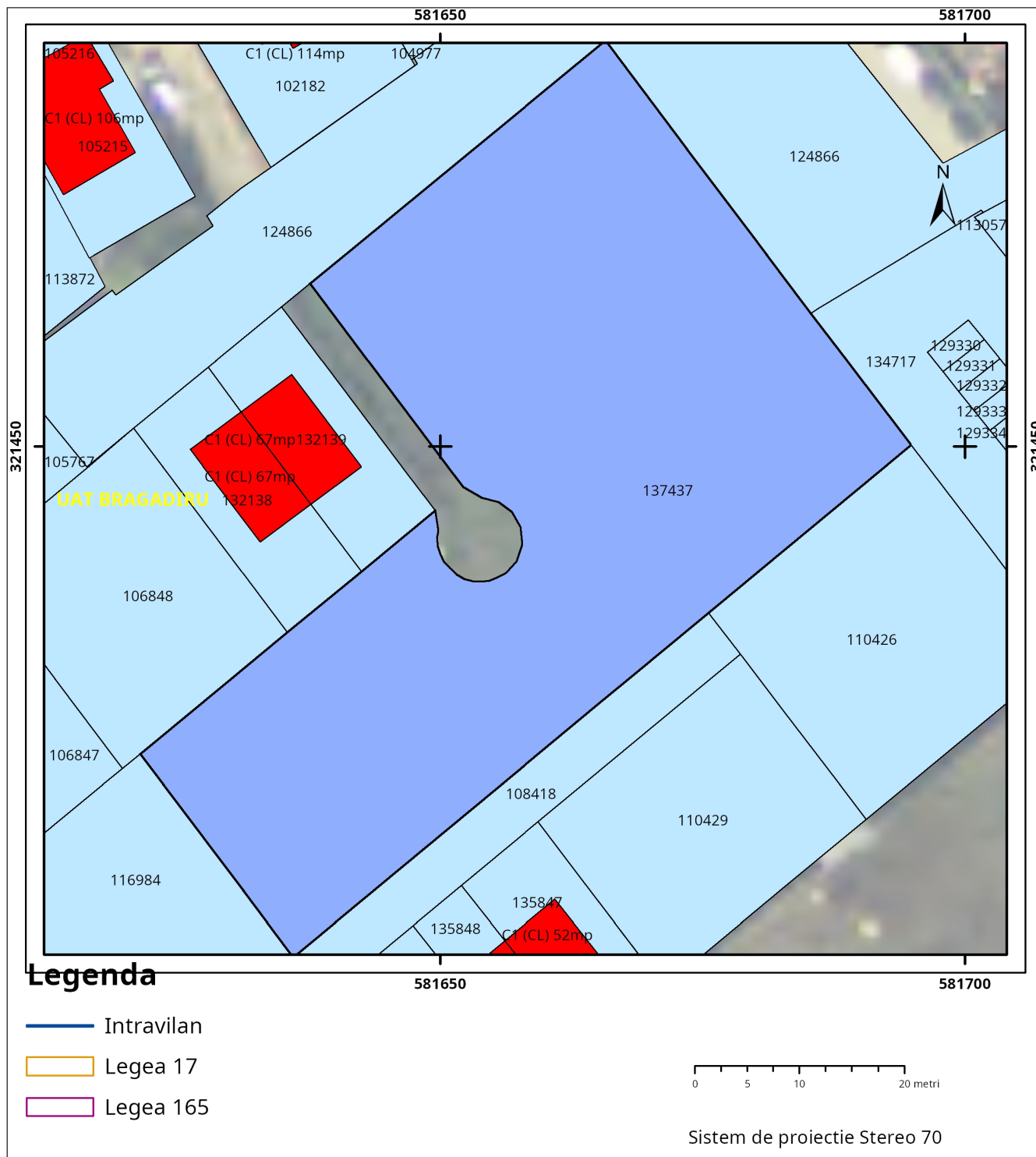
Nr.cerere	65040
Ziua	04
Luna	09
Anul	2025

Teren: 2.700 mp

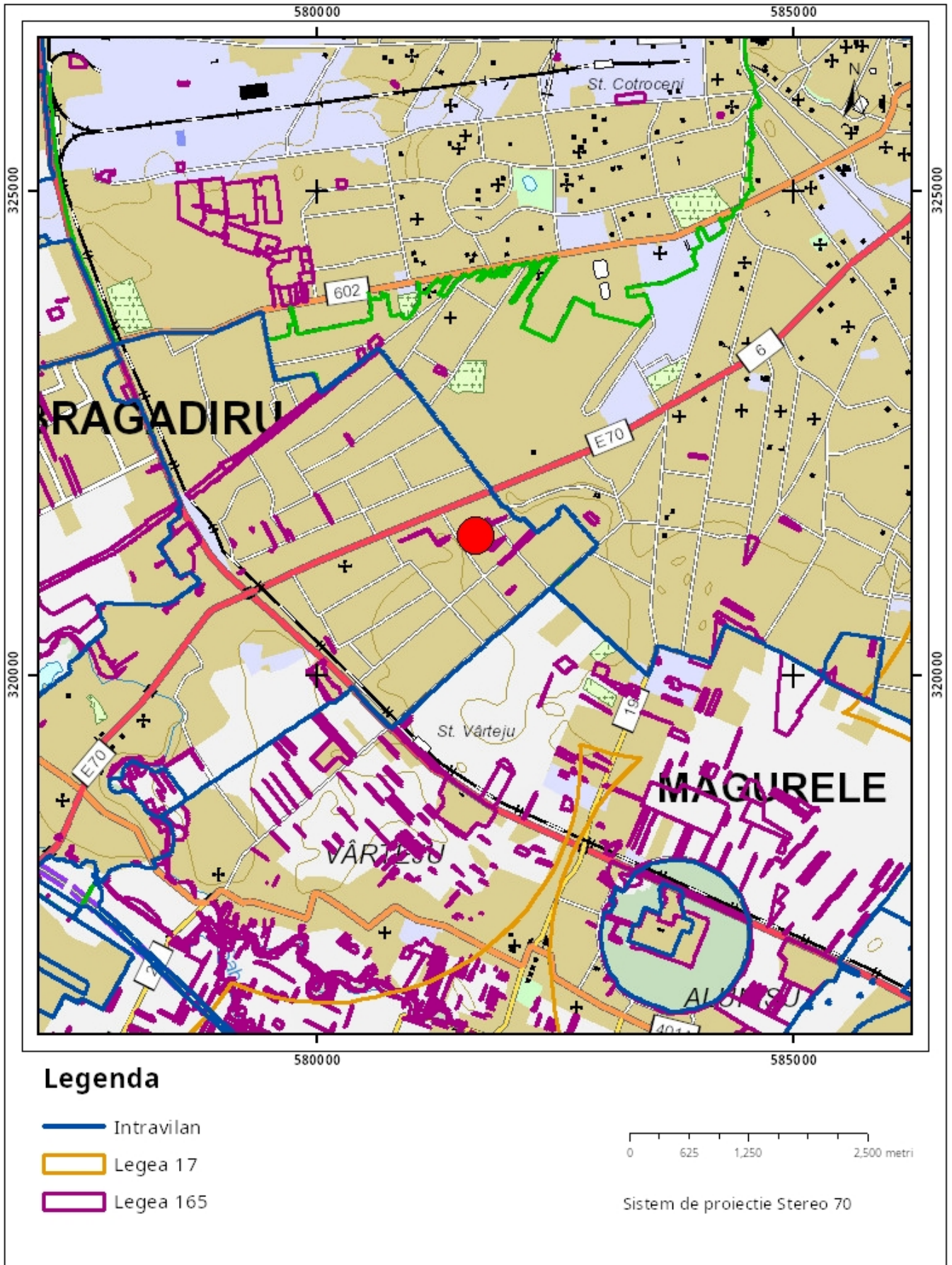
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 2700mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 14-06-2023
Data și ora generării: 04-09-2025 09:01

Plan de actiune

Proiectul „**PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE** „ este amplasat pe un teren cu suprafata de **2705.00 mp** in in Judetul Ilfov, Loc Bragadiru, Strada Celofibreii, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, tarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 **nr. cadastral 137437**.

Denumirea proiectului: **“PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE,”**

Amplasament: Judetul Ilfov, Loc Bragadiru, Strada Celofibreii, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, tarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 **nr. cadastral 137437**.

Beneficiar: **AASSAR ABDUL JABER .**

Etape Propuse	Denumire Investitie	Suprafata pe etapa	Porti Responsabile	Vloare Estimata (Euro)	Surse Posibile de finantare	Observatii	Etapizare Propusa	Stadiu implementare
nr. cad. 128409	A. Infrastructura	2705.00mp	Investitor privat		Investitor privat	Cedare tren U05 Regim Juridic		
	B. Retele edilitare		Investitor privat		Investitor privat			
	C. Locuinte Colective		Investitor privat		Investitor privat			
	D. Amenajare teren		Investitor privat		Investitor privat			

Data
02.09.2025



**“PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE
Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE ,,**

IN JUDETUL ILFOV, LOC BRAGADIRU, STRADA CELOFIBREI,
NR 17, TARLA 28, PARCELA 116/2, 116/3, TARLA 28,
PARCELA 116/3, LOT 1/1 **nr. cadastral 137437.**



BORDEROU:

A - PIESE SCRISE

1. Memoriu
2. Regulament local de urbanism

A – PIESE DESENATE

1. U01 INCADRARE IN PUG BRAGADIRU
2. U02 INCADRARE IN ZONA
3. U03 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE
4. U04 PROPUNERI SI REGLEMENTARI
5. U05 REGIM JURIDIC
6. U06 CIRCULATII
7. U07 REGLEMENTARI RELETE EDILITARE
8. U08 LOTIZARE EXEMPLIFICATIVA
9. U09 STUDIU FOTOGRAFIC



“PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE,,

IN JUDETUL ILFOV, LOC BRAGADIRU, STRADA CELOFIBREI,
NR 17, TARLA 28, PARCELA 116/2, 116/3, NR CAD. 136749, TARLA 28,
PARCELA 116/3, LOT 1/1 NR CAD. 106854

1. DATE GENERALE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

Denumirea lucrarii: **“PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE,,**
Amplasament: **amplasat in Judetul Ilfov, Loc Bragadiru, Strada Celofibreii, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, nr cad. 136749, tarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 nr cad. 106854**
Beneficiar:
Proiectant general:
Data:

1.2. Prezentarea Investitiei / operatiuni propuse

Conform temei de proiectare inaintate de investitor, se propune realizarea unei zone de locuinte colective.

Schimbarea regimului functional al zonei studiate este necesara din punctul de vedere al investitorului – ca premisa a realizarii unei intreprinderi comerciale – construirea de locuinte accesibile publicului, cat si al comunitatii prin aparitia de noi investitii si locuri de munca – direct implicate si conexe.

Implementarea proiectului „PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE” presupune urmatoarele repere de investitie:

- **pe terenul 136749** se propune realizarea unei unitati de locuinte colective, regim de inaltime Ds+P+3E+M, cu cate 35 apartamente fiecare. Din acestea 35 apartamente sunt 6 cu 3 camere si 29 de apartamente cu 3 camere.
- **pe terenul 106854** se propune realizarea unei unitati de locuinte colective, regim de inaltime Ds+P+2E+M, cu cate 20 apartamente fiecare. Din acestea 20 apartamente sunt 7 cu 3 camere si 13 de apartamente cu 2 camere.

In urma actiunii cadastrale de alipire a terenurilorcu nr. cadastral 136749 si nr. cadastral 106854, imobilului i s-a atribuit **nr. cadastral 137437**.

Nr. cad.	Teren afferent, nr cadastral	Arie teren
1	S. lot 136749	1796 mp
2	S. lot 106854	909 mp
	S. total care a generat PUZ dupa alipire nr. cad. 137437	2705 mp



Spatii exterioare – Amenajari

Se vor amenaja 62 de locuri de parcare, corespunzand numarului de apartamente si vizitatorilor.

Se va respecta capitolul I, art 4, pct c din **ordinul 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata a populatiei :” c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.”

Se vor amenaja si un loc de joaca pentru copii la nivelul ansamblului format din cele trei loturi, alei de acces auto, trotuare pentru pietoni, spatii destinate colectarii deseurilor menajere amplsat pe terenul cu nr cadastral 136854.

Nr. cad.	Suprafata Teren Suprafata teren (mp)	Suprafata spatii verzi la sol, fara constructii subterane (mp)	Procent spatii verzi peste constructii subterane (mp)	Suprafata terase verzi peste demisol (mp)	Total spatii verzi (mp)	Procent total spatii verzi din teren (%)
137437	2705 .00	812.04	30.01%	65.92	877.96	32.45%

Spatiile verzi la sol, fara constructii subterane reprezinte **30.01%** . Suprafata totala a spatiilor verzi ce insumeaza atat terasele verzi cat si suprafata plantata la sol, fara constructii subterane, reprezinta 32.15% dintre care terasele verzi peste demisol reverezinta 2.11%.

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;

Imprejmuire

Terenul va fi imprejmuit folosind gard verde.

Bransamente si utilitati

Constructiile existente vor fi bransate la toate utilitatile existente in zona: energie electrica, gaze naturale, apa si canal.

Zona este deservita de operator autorizat de salubritate, cu care se va incheia contract de colectare a desurilor.

In zona este disponibil serviciu de telefonie, Tv si internet prin cablu, servicii la care apartamentele propuse vor avea acces in baza unor contracte individuale.

1.3. Argumentarea investitiei propuse

Proiectul se justifica atat din punct de vedere economic – construirea si vanzarea de locuinte accesibile, in proximitatea directa a municipiului Bucuresti, cat si social, prin



locurile de munca create atat direct, cat si indirect – producatori si distribuitori de material si tratamente folosite in procesul de construire, distribuitori, etc.

Locuintele accesibile, asociate cu programe de finantare de tip „Prima Casa” raspund cerintei puternice de locuinte ieftine a categoriilor cu venituri medii-mici .

Constructia de locuinte constituie o oportunitate si pentru comunitatea locala, marirea numarului de locuitori ducand si la cresterea veniturilor locale.

1.4. Viziunea dezvoltarii

Crearea unei zone de locuire colectiva, cu regim redus de inaltime, complementara modului de locuire propus prin PUG si functiunilor existente in localitate.

1.5. Surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Oras Bragadiru, jud. Ilfov

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent P.U.Z

- Ridicari topografice vizate de ONCPI Ilfov

- Documentatii necesare pentru obtinerea tuturor avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata propusa ca amplasament pentru zona de locuinte colective, se afla in nordul orasului Bragadiru, in proximitatea limitei orasului catre municipiul Bucuresti. Terenul ce a generat prezenta documentatie se afla in intravilanul orasului Bragadiru.

Parcelele de teren aferente PUZ-ului propus se afla in proprietatea privata.

Terenurile sunt reglementate in prezent prin PUG Bragadiru ca M1-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, mixta, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M.

In urma actiunii cadastrale de alipire a terenurilorcu nr. cadastral 136749 si nr. cadastral 106854, imobilului i s-a atribuit **nr. cadastral 137437**.

2.2. Incadrarea in localitate

Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii

Zona studiata se afla in partea de Est a orasului Bragadiru pe teritoriul administrativ al localitatii, in intravilan.

Accesul la terenul studiat se face din reseaua stradala adiacenta. Strazile din zona amplasamentului sunt Str. Marasesti, Int. Leordeni, str. Leordeni, str. Celofibreii.

Accesul la proprietate se face de pe int. Leordeni. Acesta se afla la sud de DN 6 Soseaua Alexandriei.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Coordonatele geografice 136749 sunt:

26° ,01' 24" longitudine E

44° ,23' 17" latitudine N

Coordonatele geografice 106854 sunt:

26° ,01' 23" longitudine E

44° ,23' 16" latitudine N

Altitudinea medie a terenului este in jur de 82-84m, neexistand accidente geografice notabile.

2.3.1 CADRU GEOGRAFIC

Orașul este așezat în partea de sud-vest a județului, la sud-vest de București, fiind străbătut de râul Sabar și afluentul acestuia Ciorogârla. 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.

Bragadiru se încadrează în unitatea geografică Campia Romana, în sub-unitatea Câmpiei Vlăsiei, în zona luncii Sabar-Arges. Interfluviile sunt largi și au o orientare generală NV-SE.

Orașul Bragadiru aparține administrativ județului Ilfov și se întinde pe o suprafață de 2.179 ha, cu 1929,02 ha de intravilan și 228 ha extravilan. Are o suprafață agricolă de 1378 ha din care arabil 1365 ha.

2.3.2. CONDITII GEOLOGICE (1)

OROGENEZA

Zona Orasului Bragadiru supusa analizei, este o zona de interferenta geomorfologica si face parte din punct de vedere geologic din platforma Valaha, parte a platformei Moesice. Aceasta are un soclu rigid format din cristalini metamorfici si roci magmatice peste care se suprapun cateva cicluri de sedimente (550.000 i.Ch)

În timpul orogenezei hercinice acest soclu s-a scufundat peste el depunându-se depozitele carboniferului (inferior și mediu). În perioada geosinclinului și a orogenului carpatic aceste sedimente ajung la cca. 1000 m pe paralela Bucureștiului.

În perioada jurasica și cretacică se depun formațiuni calcaroase și gresii nisipoase cu o grosime de aprox. 1000 m; în zona Dunării acestea sunt chiar sub albă.

Orogeneza laramică creează în zona un relief, cu energii de câteva sute de metri, care a fost în timp nivelat de eroziune, creându-se peniplana moesică care se afla la o adâncime de cca. -1600 m în zona studiului.

În tertonian și romanian urmează o perioadă scurtă de sedimentare (nisipuri, argile, strate subțiri de carbuni) care astăzi se găsesc la adâncimi de aprox. -300 m în zona supusă analizei.

În cuaternar se stabilește tipologia zonei (uscat, mlăștini, zone lacustre) care subzista teoretic până în zilele noastre.

CONDITII GEOLOGICE (2)

2.3.2 RELIEF – HIDROGRAFIE

Teritoriul localității Bragadiru este prin excelență o zonă de câmpie, cu altitudini ce nu depășesc 75-85m, fiind situat în Lunca Sabar Arges. Pe teritoriul administrativ al orașului trec râurile Sabar și Ciorogârla..

2.3.4 PROCESSE GEOMORFOLOGICE ACTUALE

Structura (loess-ul în grosime de: 3-15 m, adâncimea fragmentării: 1-15 m, densitatea fragmentării: 0-2,5 km/kmp, pantele reduse: 0-2 grade, panta vaiușilor: 7-15 grade, lungimea scurtă a versanților: 250m, oscilațiile climatice: iarnă - vară) și condițiile de exploatare a solului impun, favorizează și dezvoltă în zona analizată următoarele procese geomorfologice:

1. Tasarea – ea se manifestă prin excavații de tipul crovurilor (0.2 ha) și padinelor (30 ha) cu adâncimi cuprinse între 0,5 și 3.0 m, acestea mențin un exces de umiditate primăvara – din topirea zăpezilor sau ploi – sau în perioadele pluviale (1969-1972, 1974-1977, 1997 în aceste zone panza freatică s-a ridicat până la nivelul lor); Aceste zone necesită drenarea, în cazul drumurilor este necesară asigurarea scurgerilor și traversarilor lor de către drenuri;
2. Deflata – proces mai restrâns, în câmpurile deschise, toamna și primăvara, vântul salta particule de praf loessoid de pe câmpuri și drumurile neasfaltate. Depunerile de praf pot afecta siguranța circulației pe drumurile asfaltate necesitând perdele de protecție;
3. Pluviudenudarea și eroziunea în suprafață – apare acolo unde pantele depășesc 10%, în zonele vaiușilor chiar și atunci când acestea sunt înierbate și mai ales în solele agricole. Lipsa unor prevederi în acest sens poate afecta siguranța circulației în zonele unde traseele carosabile intersectează transporturile aluvionare;

Procesele de albă și de lunca – sunt acele procese care prin aluvionare pot produce ridicarea albiilor cu 4-7 m față de talpa inițială a talvegului. Acest fenomen poate duce la colmatarea vaiușilor afluenți și deve

rsarea (catastrofica) a raurilor peste structurile drumurilor;

2.3.5. SEISMICITATEA

Suprafata de teren, analizata este afectata de doua tipuri de cutremure:

- Intermediare, adica, cele care au focarul sub scoarta, in mantaua superioara, la 80-180 km adancime cu focarul in zona Vrancea si care degaja o cantitate enorma de energie (dirijata pe o elipsa alungita nord/est-sud/vest, si mc (1940) sau asi mc (1977), cand directia a fost catre sud-est, fiind foarte distrugatoare inclusiv la nivelul cailor de comunicatie;
- Normale, cu sediul in scoarta la adancimi de 5-30 km. pe o serie de falii si care degaja o energie mai mica;

Aceste tipuri de cutremure sunt suficient de frecvente influentand activitatile antropice.

Cutremurele intermediare influenteaza de obicei cutremurele normale (dupa 4 martie 1977 s-au produs cel putin 4 socuri importante la adancimi mici, cu durate relativ semnificative 14-15 s);

Potrivit P 100-1 /2013 se vor considera urmatoarele date caracteristice pentru amplasament: **Tc=1,6 sec, ag=0,30g**, terenul fiind amplasat in macrozona de intensitate seismica „81”

2.3.6. CLIMA

Zona analizata, se situeaza intr-un climat temperat continental cu usoare nuante excesive si face parte din sectorul climatic central al Campiei Romane. Ca urmare a pozitiei matematice razele soarelui formeaza un unghi de incidenta cu suprafata pamantului de 69°02', la solstitiu de vara Si 22°08', la solstitiul de iarna.

Clima este determinata de masele de aer polar-maritime si continentale in proportie de 60.3% si tropical-maritime si continentale in proportie de 15.8%. Aceste determina o clima combinata de tip continental-oceanic-submediteranean cunoscuta in literatura de specialitate sub denumirea de climat danubian (Emm. De Martonne) sau climat getic (S.Mehedinti). Acest climat are 4 anotimpuri cu particularitati specifice.

- Vara – anotimpul calduros, cu temperaturi medii lunare de 20-30°C, cu maxime de 35-40°C, cu multe zile tropicale (38.5 zile), cu precipitatii ce totalizeaza 190 mm - cu caracter torential, cu vanturi din NE, SV, V; prezentand fenomene de seceta datorate advectiilor de aer tropical continental;
- Iarna – se afla sub influenta unei circulatii de aer rece (arctic) din sector E-NE, cu temperaturi medii cuprinse intre -2,7°C si -0,2°C, cu maxime zilnice cuprinse intre -10°C si - 20°C, minimul absolut a fost de -31,7°C (25 ian 1963 – Afumati), cad zapezi abundente si se produc viscole ne fiind excluse advectiile de aer cald, mediteranean.
- Toamna – are tendinte de prelungire spre iarna, relativ secetoasa, cu temperaturi medii lunare cuprinse intre 18°C si 5,6°C;
- Primavara – in general scurta, cu contraste termice evidente de la o zi la alta, cu temperaturi medii lunare cuprinse intre 5°C si 17°C si cu precipitatii ce totalizeaza 150 mm.

2.3.7 TEMPERATURA SOL/SUBSOL

Temperatura solului in adancime (medii anuale) are variatii diferite in functie de anotimp, acestea pot fi cuprinse de ex. intre +13,6°C si -4,3°C si este determinata de particularitatile fizico chimice ale solului (cantitatea de apa din sol, structura granulometrica ca si compusii de baza ai solului) care asigura o inertie termica diferentiata acestuia.

Pentru orizontul 0-40 cm minimul termic se produce in ianuarie, pentru adancimi mai mari de 40 cm (intre care primii 30 cm au valori negative) si in februarie, pentru cele sub 40 cm (toate cu valori pozitive). Adica in luna minimului termic la suprafata solului (-5...-6°C) in adancime, la 100 cm aceasta este de +5...+6°C (O. Bogdan, 1980). Minima absoluta a fost la suprafata solului de -31,7°C la Afumati 1963.

Maximul termic la nivelul solului se produce in luna iulie pana la 70 cm adancime si in luna august pana la 100 cm si atinge 20°C. Amplitudinea anuala in subsol are o variatie anuala de max. 15°C.

2.3.8 INGHETEL

Asa dupa cum am aratat regimurile termice de iarna se caracterizeaza prin valori negative ce se constituie in conditii pentru producerea fenomenelor meteorologice specifice (bruma, chiciura, ninsoarea, etc.) influentate bine inteles de particularitatile circulatiei atmosferice si de conditiile locale (vegetatie, altitudine, forma reliefului, etc.). Durata intervalului fara inghet, in zona campiei Mostisitei este de 195 de zile (primul inghet 3-5 nov./ultimul inghet 20 apr.) cu abateri de 25-30 de zile.

Adancimea maxima de inghet este in afara localitatilor de 0,90 m.

2.3.9 UMEZEALA

Acest parametru are valori medii anuale de cca. 78%. Cele mai mici medii lunare se inregistreaza in iulie (70%) iar cele mai mari in lunile de iarna (85-90%). Regimul umezelii relative variaza, asadar, in sens invers celui termic, acesta din urma fiind principala lui cauza.

2.3.10 CEATA

Umezeala ridicata a aerului, pe unele suprafete, este pusa in evidenta si de fenomenele de ceata. In zona studiata anual se produc 40-50 zile de ceata.

2.3.11 NEBULOZITATEA

Maximul de nebulozitate se produce in decembrie (noiembrie-martie) 6,5 zecimi, iar cele mai mici valori se produc in august (iulie-septembrie) 4 zecimi.

Zilele cu cer senin sunt cca. 60, iar cele innourate cca. 105.

1/3 din zilele lunilor august si septembrie sunt senine fiind generate de persistenta campurilor anticlonice. 1/2 din zilele lunilor de iarna sunt innourate.

2.3.12 PRECIPITATII

De-a lungul anilor precipitatiile zonei analizate au inregistrat variatii neperiodice mari. Cu toate acestea, in urma observatiilor multi anuale, se poate deduce o medie anuala de 590 mm. In anii de seceta (1945-1946) media lunara a fost intre 300 si 400 mm.

Luna cu cele mai mici cantitati de precipitatii este februarie cu 21,9 mm, iar cele mai mari in lunile mai si iunie peste 200 mm (1969 si 1971). Ploile din timpul verii au caracter torential si sunt asociate cu caderi de grindina si pot depasi in 24 de ore 100 mm.

2.3.13 STRATUL DE ZAPADA

Starea timpului si conditiile locale influenteaza durata de persistenta si grosimea stratului de zapada. In zona analizata durata persistentei acestuia este de cca. 54 de zile. In aceeasi zona grosimea maxima decadica a fost de 16 cm. Conditiile locale de relief si durata si intensitate a vantului se produce fenomenul de troienire, care determina disfunctii majore in activitatile antropice in special pentru circulatia rutiera. Ca ordin de marime al acestui fenomen, in iarna 1954, troienele au avut inaltimi de 4-6 m.

2.3.14 REGIMUL VINTURILOR

Pentru zona analizata, valorile maxime ale vitezei si frecventei vanturilor este urmatoarea:

- Vanturile dominante sunt cele de NE (23,3%), urmate de cele de SV (8,1%); Aceste procente dovedesc ca aceste vanturi sunt dominante pentru zona;
- Vanturile din directia NE au si cea mai mare viteza medie anuala (3,3m/s), urmata de directia E (3,2 m/s);
- In perioadele iunie-iulie pot aparea intensificari ale vantului, cu aspect de vijelie (70-100 km/h);
- Pentru aceasta zona este caracteristica o perioada de calm de 39.4% din perioada anului;

Asociat miscarilor de aer pentru zona Campiei Mostistei, ca si pentru intreaga Campie Romana, sunt caracteristice furtunile de praf (de culoare galbena, pulberi de loess autohton sau asiatic sau de nisip saharian) a caror actiune este favorizata de absenta covorului vegetal si de prezenta anticlonului asiatic sau nord african;

2.3.15 TOPOCLIMATUL ZONELOR DE CIMPIE

Pentru zona analizata topoclimatul caracteristic este topoclimatul de campie cu variantele sale de ogor, de culturi cu talie mica, de miriste, de culturi irigate si neirigate, de lunca si vale carora le sunt caracteristice:

- ventilatie marea aerului;
- raporturi mari de temperatura si umiditate;

2.3.16 VEGETATIA

Zona analizata se afla la interferenta a trei regiuni sau subregiuni ecologice diferite:

Din nord patrunde in zona un areal intrazonal de padure de stejar pedunculat (*quercus robur*), a carei prezenta poate fi observata ca masive plantate raspandite in peisaj (vezi padurea Baneasa).

La est de zona analizat se intinde "regiunea sud-estica" compusa din silvostepa, specifica pentru Baragan si Burnas si stepa;

La sud de zona analizata se dezvolta "regiunea forestiera sudica" - caracterizata prin cer (*quercus cerris*) si garnita (*quercus frainetto*) la nord si silvostepa cu stejar brumariu si pufos in sud;

Zona analizata este totusi preponderent de stepa (94%).

Ca specii arboricole ocazionale mai pot fi amintite:stejarul, frasinul, jugastrul, artarul tataresc, marul si parul paduret, paltinul de camp, teiul argintiu, carpenul, scorusul comestibil, plopol tremurator, etc.



Stratul de arbusti este compus din: gherghinar, lemn cainesc, corn, singer, salba, porumbar, maces, scumpie, etc. Flora ierboasa este saraca, apartinand mai ales gramineelor (Poa, Carex) ca si unele specii sudice si plante vernale (ghiocei, viorele, toporasi, brebenei, etc.; La acestea se adauga o vegetatie intrazonala si azonala de lunca compusa din salcie, plop, plop negru hibrid, frasin, ulm, s.a.

2.3.17 CONCLUZIE

Aceasta trecere in revista a elementelor de mediu, clima, relief si flora a zonei a orientat proiectantii in alegerea solutiei tehnice optime pentru amenajarea spatiului in zona analizata (**PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE**) prin pastrarea elementelor naturale valoroase.

2.4. Circulatia

Accesele pe proprietatile cu **numarul cadastral 136749** si **nr cad. 106854**. se fac str. Marasesti (nr cadastral 124866), dar si prin drumul de servitute NC : 206/12 si NC 795/1/3

Aceasta se intersecteaza la extremitatea nordica cu strada Leordeni , la vest cu celofibre care la randul ei se intersecteaza cu DN 6 Soseaua Alexandriei in partea de nord.

2.5. Ocuparea terenurilor / Cadru construit

Zona analizata prin prezenta documentatie urbanistica are o suprafata de **8.6921.90**
Cuprinde urmatoarele functiuni :

ZONE FUNCTIONALE EXISTENTE	ha	%
L1 -Zona locuire,Subzona locuirii individuale cu regim de inaltime pana la P+2E+M niveluri	0.54635	6.10
M1 -Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, mixta, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M	7.35401	82.05
Teren care a generat prezentul PUZ propus pentru in trecerea in Lc- Zona locuire colectiva cu regim de inaltime pana la DS+P+3E+M	0.2705	3.02
T1- zona transporturi rutiere	0.79133	8.83
TOTAL	8.96219	100.00

Nr. cad.	Suprafata teren (mp)
136749	1796.00
106854	909.00
S. total care a generat PUZ dupa alipire nr. cad. 137437	2705.00

DISFUNCTIONALITATI

CIRCULATIE



- circulatiile existente in cadrul Orasului Bragadiru se afla in stare relativ buna in zona centrala a localitatii, corespunzatoare vetrei traditionale a asezarii si au un profil corespunzator traficului ce se va dezvolta in zona.

- in zonele de dezvoltare a localitatii drumurile sunt in curs de realizare, existand situatii frecvente in care nu au trasee regulate din punct de vedere geometric si sunt realizate cu balast compactat

- Strada Marasesti este asfaltata aceasta are o sectiune variabila, necorespunzatoare.

FOND CONSTRUIT SI OCUPAREA TERENURILOR

Zona are un caracter mixt. Zona este incadrata in PUG Bragadiru in zona M1 – subzonă mixtă pentru locuire, comerț, servicii de interes general.

Fondul construit este divers: in partea de Nord a strazii Marasesti exista constructii de locuinte individuale inalte lor locuintele individuale cu regim de inaltime P+1E – P+2E+M sunt izolate, cuplate.

In vecinatatea imediata a lotului in zona de est se afla un ansamblu de locuinte colective „Cartierul Verde” format din 3 unitati cu regim de inaltime DS+P+3E si 2 unitati de locuinte colective cu regimul de inaltime DS+ P+4E

In zona de vest a lotului se afla doua unitati de locuite colective cu regim de inaltime P+3E.

Amplasarea cladirilor se va realiza respectand **capitolul I, art 3, din ordinul 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata a populatiei: **“Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 /2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1)”**

MEDIU

- calitate scazuta a apei in primele straturi freatice nu este optima, recomandandu-se racordarea la reseaua oraseneasca. In zona exista retea municipala de alimentare cu apa, alimentarea cu apa putand fi realizata cu apa potabila de buna calitate.

PROTEJAREA ZONELOR

- nu exista areale protejate in proximitate.

2.6. Echiparea edilitara

Situatia existenta

In prezent terenul ce a generat prezentul PUZ se afla in UTR 27, subzona functionala M1 - subzonă mixtă pentru locuire, comerț, servicii de interes general cu regim de înălțime până la P+2E+M;. Adiacent lotului exista o linie de alimentare cu energie electrica, retea de gaze, alimentare cu apa si canalizare. In proximitate exista de asemenea si linii de cabluri de internet/telefonie si TV.

2.6.1. Cursuri de apa

Nu sunt cursuri de apa in apropiere.

2.6.2. Alimentare cu apa



In zona de amplasament exista retea oraseneasca de alimentare cu apa.

2.6.3. Canalizare

Orasul Bragadiru are retea proprie de canalizare.

2.6.4. Instalatii electrice

Atat in zona cat si in oras exista retele dezvoltate de electricitate.

La limita de NE a lotului exista o linie electrica aeriana de medie tensiune.

2.6.5. Instalatii de gaze naturale

Orasul Bragadiru este racordata la reseaua de gaze naturale, in zona existand retea.

2.6.6. Instalatii telefonice

Rețelele telefonice sunt realizate utilizand cablaj aerian.

2.7. Probleme de mediu

Nu se semnaleaza probleme speciale legate de factorii de mediu.

2.8. Populatie / Optiuni ale populatiei

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Bragadiru se ridică la 15329 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 8165 de locuitori.

2.9. Regim juridic si obiective de utilitate publica

PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE are o zona conventionala de studiu de **8.96219 ha** proprietatea terenului fiind distribuita intre domeniul public si cel privat dupa cum urmeaza:

- proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice (Spfj) = **8.326426 ha** reprezentand 92.90% din suprafata totala studiata aceasta insumeaza si circulatiile private.
- proprietate a domeniului public Sdp (apox.) = **0,635764 ha** reprezentand 7.10% din suprafata total studiata, aferenta sistemului de circulatii aflate in proprietate publica.

Terenurile care a generat documentatia au o suprafata totala insumata de (Stot) de **0.2705 ha**. Suprafata totala reiese prin adunarea suprafetelor din actele de proprietate alor celor 2 terenuri:

- Suprafata primului teren **S lot 136749= 1796.00mp, Loc Bragadiru, Strada Celofibrei, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, nr cad. 136749** si apartine **AASSAR ABDUL JABER**
- Suprafata celui de-al doilea teren **S lot 106854= 909.00mp, din tarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 nr cad. 106854** si apartine conform actului de partaj voluntar **AASSAR ABDUL JABER**

Terenurile ce au generat prezentul PUZ vor ceda o suprafata de **35.33 mp in favoarea Oasului Bragadiru** in vederea realizarii profilului transversal de 13m al strazilor adiacente.



Pentru stabilirea tramei stradale , autoritatea publica locala va intocmi o documentatie faza PUZ ca va oferi o solutie zonala. Profilele stradale sunt preluate conform PUG Bragadiru.

Propunerile de circulatie pentru alte parcele decat cele ce au generat prezentul PUZ au caracter prospectiv.

2.10.ECONOMIE

Economia oraşului Bragadiru este bazată pe o activitate preponderent industrială și de servicii, având o tradiție de peste un secol.

Bragadiru a fost o localitate industrial – agricolă, însă, dobândirea statutului de oraș și expansiunea zonelor de locuit și a celor industriale au condus la limitarea extravilanului și suprafețelor agricole. În acest moment, orașul are 2179 de hectare, din care 1929 intravilan, 228 de hectare extravilan și 1378 de hectare suprafață agricolă. 13 hectare sunt acoperite de ape.

Sunt înregistrate în acest moment 436 de societăți comerciale active (una la 37 de locuitori, raport peste media națională a spațiului urban), cele mai multe în domeniul comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi și tutun, transporturi rutiere de mărfuri și construcțiilor. Cei mai mulți angajați însă, sunt în domeniul preparatelor farmaceutice.

2.11. Prezentarea consecinței economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta.

Proiectul se justifica atat din punct de vedere economic – construirea si vanzarea de locuinte accesibile, in proximitatea directa a municipiului Bucuresti, cat si social, prin locurile de munca create atat direct, cat si indirect – producatori si distribuitori de material si tratamente folosite in procesul de construire, distribuitori, etc.

Locuintele accesibile, asociate cu programe de finantare de tip “Prima Casa” raspund cerinței puternice de locuinte ieftine a categoriilor cu venituri medii-mici.

Realizarea locuintelor propuse va extinde baza de impozitare a orasului Bragadiru, aducand venituri suplimentare in bugetul local.

Construcția de locuinte constituie o oportunitate si pentru comunitatea locala, marirea numarului de locuitori ducand si la cresterea veniturilor locale.

2.12. Categoriile de costuri

a. Categoriile de costuri suportate de autoritati

Costurile suportate de autoritati vor fi cele legate de extinderea profilelor stradale, definite conform prezentului PUZ.

b. Categoriile de costuri suportate de investitori privati

Costurile suportate de beneficiarii prezentului PUZ sunt cele de construire a celor 2 module de locuinte colective, **pe terenul 136749** se propune realizarea unei unitati de locuinte colective, regim de inaltime Ds+P+3E+M, iar **pe terenul 106854** se propune realizarea unei unitati de locuinte colective, regim de inaltime Ds+P+2E+M. Nu in ultimul rand se vor realiza lucrari de realizare a utilitatilor si bransamentelor aferente, a imprejmuirii, a circulatiilor de incinta aferente si a spatiilor verzi.

Investitorii vor dona cu titlu gratuit Orasului Bragadiru suprafetele de teren necesare extinderii profilelor adiacente loturilor pentru a implementa recomandarile PUG Bragadiru in ceea ce priveste extinderea profilelor stradale pentru strazile adiacente.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Terenul in studiu indeplineste conditiile impuse de tema de proiectare.

3.2. Prevederile P.U.G.

P.U.G.-ul Orasului Bragadiru prevede in zona studiata in prezent 3 categorii principale de UTR: **L1**-Subzona pentru locuire individuala cu regim de inaltime de pana la P+2E+M, **M1** – subzonă mixtă pentru locuire, comerț, servicii de interes general, si **T1** – zona transporturi rutiere. Terenul ce a generat prezentul studiu este reglementat in prezent ca parte a subzonei **M1 – subzona mixta**.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul studiat este un teren relativ plat, cu o mica declivitate de la NE la SV de circa 0,7%, fara accidente de relief. Amplasamentul este optim pentru constructia de locuinte colective cu regim de inaltime mediu-mic. Terenul se afla adiacent Str. Marasesti, in proximitatea accesului in Bucuresti prin soseaua Alexandriei, a drumului national DN6, avand acces la cai de comunicatii si mijloace de transport ce pot deservi locatarii viitoarelor apartamente.

Accesul la terenul studiat se face din reseaua stradala adiacenta. Strazile din zona amplasamentului sunt Str. Marasesti, Int. Leordeni, str. Leordeni, str. Celofibrei.

Accesul la proprietate se face de pe int. Leordeni. Acesta se afla la sud de DN 6 Soseaua Alexandriei.

3.4. Circulatii

Circulatia auto ce deservește amplasamentul se face pe urmatoarele artere:

- drumuri existente Str. Marasesti, Int. Leordeni, str. Leordeni, str. Celofibrei

Circulatia in zona se va face astfel incat sa deserveasca toate zonele functionale in conditii optime. Valorile de trafic preconizate dupa introducerea noilor functiuni sunt reduse, neducand perturbari viitoare de fluenta a traficului.

Se vor amenaja 62 de locuri de parcare, corespunzand numarului de apartamentele si vizitatori dintre care 10 se afla la sol.

Se va respecta capitolul I, art 4, pct c din **ordinul 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata a populatiei :” **c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.**”

3.5. Echiparea edilitara

3.5.1. Cursuri de apa



In vecinatatea imediata nu exista nici un curs de apa. In prezent zona este sistematizata corespunzator si nu se produc inundatii. Terenul ce a generat PUZ-ul va fi sistematizat pentru a prelua corespunzator apele meteorice.

Alimentare cu apa

Numarul preconizat de utilizatori ai serviciilor si utilitatilor propuse 160 persoane /zi.

Conform STAS 1343/1/96 si STAS 1478/90 rezulta urmatoarele debite de apa necesare :

1. APA RECE :

EVACUAREA APEI UZATE MENAJERE

Debite de calcul conform STAS 1795-87.

$$E = \sum_{j=1}^N e_{bj} \cdot n_{bj}$$

$$q_{cs} = 0.33 \cdot 0.4 \cdot \sqrt{E} + 0.001 \cdot \sqrt{E} \text{ l/s}$$

in care: q_{cs} - debitul de calcul corespunzator valorii sumei debitelor specifice ale obiectelor sanitare si ale punctelor de consum ce se evacueaza in tronsonul de conducta de canalizare ce se dimensioneaza [l/s];

$$q_c = q_{cs} + q_{s \max} \text{ l/s, in care:}$$

q_c - debitul de calcul;

$q_{s \max}$ - debitul specific cu valoarea cea mai mare care se evacueaza in tronsonul de conducta considerat, l/s.

Canlizare

Nr. Crt.	Denumire obiect	Numar obiecte	Echivalent de scurgere	Suma echivalentilor
1	Lavoar	88	0,50	44,00
2	WC	88	6,00	528,00
3	Cada Baie/Dus	88	2,00	176,00
4	Masina de spalat rufe	72	1,50	86,40
5	Spalator	72	1,50	86,40
E	TOTAL			920,8

$$q_{s \max} = 6.00 \text{ l/s}$$

$E = 920,8$ suma echivalentilor de scurgere

$$q_{cs} = 4,04 \text{ l/s}$$

Debitul total de scurgere este : $q = 4,04 + 6.00 = 10,04 \text{ l/s}$

ALIMENTARE APA POTABILA :

a) Determinarea necesarului de apa conform STAS 1343/1 – 89:

$N = U \times n$ – pentru apa pentru spalat si baut;

$U = 152$ – numarul maxim de persoane;



$n = 170 \text{ l/om.zi}$ – pentru utilizator;

$N = 152 \times 170 = 25840 \text{ l/zi}$

$N = 25840 \text{ l/zi}$ – necesari pentru spalati si baut;

b) Determinarea cerintei de apa:

$$Q_s = K_p \times K_{zi} \times N$$

$K_p = 1.1$ (coeficient care ține cont de pierderile din rețea)

$K_{zi} = 1.2$ (coeficient de neuniformitate a debitului zilnic)

$$Q_s = 1.1 \times 1.2 \times 25840 \text{ l/zi}$$

$$Q_s = 34108,8 \text{ l/zi}$$

c) Determinarea consumului maxim orar :

$$Q_{\text{max orar}} = K_o \times Q_s / 24$$

$K_o = 2.8$ (coeficient de neuniformitate a debitului orar)

$$Q_{\text{max orar}} = 2.8 \times 34108,8 / 24 = 3979,36 \text{ l/h}$$

d) Determinarea debitului mediu orar al cerintei de apa:

$$Q_{zi \text{ med}} = Q_s / zi = 34108,8 \text{ l/zi}$$

Debitul mediu orar: $Q_{\text{orar med.}} = 1421,2 \text{ l/h}$

e) Determinarea debitului zilnic maxim al cerintei de apa:

$$Q_{zi \text{ max}} = K_{zi} \times Q_{zi \text{ med}}$$

in care : K_{zi} – coeficient de variatie zilnica;

$K_{zi} = 1.2$ (Zone cu gospodarii avand instalatii interioare de apa rece, calda si canalizare, cu preparare centralizata a apei calde - STAS 1343/06, tabel 1, paragraf 4.3.1)

$$Q_{zi \text{ max}} = 1.2 \times 34108,8 = 40930,56 \text{ l/zi}$$

$$Q_{zi \text{ max.}} = 1705,44 \text{ l/h}$$

DETERMINAREA DEBITELOR DE CANALIZARE :

Conform STAS 1846-90 art. 2.1.1 pentru debite de ape uzate menajere:

$$Q_u = 0.8 \times Q_s$$

$$Q_s = Q_{zi \text{ max}} = 1705,44 \text{ m}^3/\text{h}$$

$$Q_u = 0.8 \times 34108,8 = 27.29 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_u / 24\text{h} = 1.14 \text{ m}^3/\text{h}$$

3.5.3.2 Canalizare pluviala

Apele Pluviale provenite din zona platformelor de parcare si circulatii vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, dupa care vor fi stocate intr-un bazin de retentie , de unde vor fi utilizate la intretinerea spatiilor verzi, conform avizului de consultanta tehnica nr. 2099 din 08.04.2025 emis de Apele Romane.

Nr. cad.	Suprafata Teren	Suprafata spatii verzi la sol, fara	Procent spatii verzi peste		Suprafata terase verzi	Total spatii verzi	Procent total spatii
----------	-----------------	-------------------------------------	----------------------------	--	------------------------	--------------------	----------------------



	teren (mp)	constructii subterane (mp)	constructii subterane (mp)		peste demisol (mp)	(mp)	verzi din teren (%)
137437	2705 .00	812.04	30.01%		65.92	877.96	32.45%

Spatiile verzi la sol, fara constructii subterane reprezinta **30.01%** . Suprafata totala a spatiilor verzi ce insumeaza atat terasele verzi cat si suprafata plantata la sol, fara constructii subterane, reprezinta 32.15% dintre care terasele verzi peste demisol reverezinta 2.11%.

Terenul care nu este acoperit cu constructii, 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;

3.5.4. Instalatii de incalzire

Apartamentele vor fi incalzite folosind centrale termice comune de bloc cu gaze naturale in condensatie. Centralele termice vor fi amplasate in spatii dedicate in demisolurile imobilelor.

3.5.5. Instalatii electrice

Pentru alimentarea cu energie electrica a viitorilor consumatori se propune un proiect de alimentare (PA) ce va fi alimentat din LEA situata in exteriorul lotului.

3.5.6. Telefonizare

Legaturile telefonice urmand sa fie realizate prin retea GSM sau in baza unui abonament de catre operatorii locali de TV prin cablu, internet si telefonie.

3.6. Protectia mediului

Surse de poluanti si instalatii de retinere, evacuare si dispersie a poluantilor in mediu:

1. Protectia calitatii apelor:

Activitatiile aferente locuirii si a spatiilor tehnice anexe acesteia - nu presupun probleme majore de mediu in ceea ce priveste calitatea apelor uzate.

Evacuarea apelor uzate:

Apele menajere uzate provenite din locuintele colective se vor scurge printr-o conducta de PVC-KG cu Ø110-400, cu rigiditatea nominala SN 4 KP in canalizarea menajera din incinta prin intermediul careia vor ajunge in reseaua oraseneasca de canalizare.

Parametrii apelor evacuate sunt suspensii 300mg/l; CB05 300mg/l; detergenti biodegradabili 30mg/l; PH 6,5 – 9.

Alimentarea cu apa se va face din reseaua oraseneasca, situata la limita de NE a lotului. Pentru consumul menajer va fi prevazut un rezervor de alimentare, pompa circuit alimentare apa, filtre mecanice, bacteriene si de dedurizare a apei.

Bazinul si statia de pompare vor fi ingradite pentru a restrictiona accesul necontrolat la sursa de apa a potentialilor factori cu influenta negativa (animale, acces uman necontrolat).

Se interzice evacuarea de ape uzate contaminate in apele de suprafata sau in panza freatica, atat pe perioada executarii constructiilor cat si dupa punerea in functiune.



Orice echipare/dezvoltare edilitara se va realiza astfel incat sa nu fie un obstacol in scurgerea apelor, si sa nu fie o sursa de poluare a apelor subterane sau de suprafata.

3. *Protectia aerului:*

Incalzirea apartamentelor se va realiza cu centrale termice comune pentru fiecare bloc. Amplasarea lor se va realiza intr-un spatiu dedicat in demisolul imobilelor. Se vor alege centrale cu combustibil gaze naturale, ce vor functiona in condensatie. Modelele de centrale termice aprovizionate vor avea agreement CE si vor corespunde normelor de poluare nationala si europene.

Concentratiile poluantilor in atmosfera sunt mult mai mici decat valorile admise. Se mentioneaza ca (in conf. Cu Ord. 125/96) nu este necesara intocmirea studiului de impact.

3. *Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:*

La executia instalatiilor se vor lua masuri de reducere a zgomotului astfel :

- fixarea conductelor se va face cu bratari cu garnituri elastice intre acestea si conducte.
- trecerea conductelor prin pereti si plansee se va face cu mansoane, iar spatiul dintre manson si conducta va fi umplut cu materiale izolatoare.

Zgomotul produs de instalatiile tehnologice se afla in limitele admisibile legale, utilajele fiind agrementate tehnic.

4. *Protectia impotriva radiatiilor:* Nu este cazul.

5. *Protectia solului si a subsolului:* Nu este cazul.

6. *Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:* Nu este cazul.

7. *Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:* Nu este cazul.

8. *Gospodarirea deseurilor generale pe amplasament:* Deseurile menajere vor fi evacuate de o unitate de salubritate in baza unui contract incheiat de beneficiar. Se vor produce deseuri menajere, deseuri ce nu pun probleme deosebite de gestiune. Deseurile vor fi colectate in eco-pubele si depozitate pe o platforma exterioara betonata, prevazuta cu scurgere si punct de alimentare cu apa.

9. *Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase:*

Depozitul va depozita exclusiv produse cerealiere, in conformitate cu normele in vigoare.

3.7. Regim juridic si obiective de utilitate publica

Investitia propusa se va realiza integral in limitele terenului propriu detinut in proprietate privata. Documentatia curenta nu presupune schimbari de regim juridic in zona studiata, neafectand sub nicio natura proprietatea care a generat studiul sau cele alaturate cuprinse in studiu.

Pentru stabilirea tramei stradale, autoritatea publica locala va intocmi o documentatie faza PUZ ca va oferi o solutie zonala si culoarele de expropriere pentru realizarea tramei stradale.

3.8. Zonificarea functionala. Reglementari. Bilant teritorial. Indicatori urbanistici

In zona exista in prezent urmatoarea zonificarea functionala:

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

UTR M1 – Subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim maxim de inaltime P+2E+M

UTR Lc - Subzonă locuire colectiva cu regim de înălțime până la **Ds+P+3E+M**

UTR T1 – Zona transporturi rutiere



ZONE FUNCTIONALE EXISTENTE	ha	%
L1 -Zona locuire,Subzona locuirii individuale cu regim de inaltime pana la P+2E+M niveluri	0.54635	6.10%
M1 -Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, mixta, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M	7.35401	82.05%
Teren care a generat prezentul PUZ propus pentru in trecerea in Lc- Zona locuire colectiva cu regim de inaltime pana la DS+P+3E+M	0.2705	3.02%
T1– zona transporturi rutiere	0.79133	8.83%
TOTAL	8.96219	100.00%

ZONE FUNCTIONALE PROPUSE	ha	%
L1 -Zona locuire,Subzona locuirii individuale cu regim de inaltime pana la P+2E+M niveluri	0.448035	5.00
M1 -Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, mixta, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M	6.557536	73.17
Lc- Zona locuire colectiva cu regim de inaltime pana la DS+P+3E+M	0.266967	2.98
T1– zona transporturi rutiere	1.689652	18.85
TOTAL	8.96219	100.00

Nr. cad.	Suprafata teren (mp)
136749	1796.00
106854	909.00
S. total care a generat PUZ dupa alipire nr. cad. 137437	2705.00

ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE

ZONE PROTEJATE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE

- pentru stabilirea functiunilor si reglementarilor urbanistice pe terenurile libere din zona studiata acolo unde cerintele de autorizare nu se inscriu in prevederile RLU PUG Bragadiru si a "PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE" se vor intocmi documentatii urbanistice PUZ, documentatii care se vor evalua si aviza de Consiliul Judetean Ilfov.
- terenul care a generat studiul este reglementat prin prezentul PUZ

INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE – nu e cazul

INDICATORI URBANISTICI

Propus:

P.O.T min= 10%

P.O.T max = 36%

C.U.T min= 0,4

C.U.T max = 1,44

Regim de inaltime min-P+2E+M

Regim de inaltime max - DS+P+3E+M



Acesti indici s-au raportat la suprafata aferenta terenului ce a generat prezentul studiu de : **2705.00mp**

În zonele de locuit, spațiile spații verzi la sol, fără construcții subterane, vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei;

In cadrul prezentei documentatii s-a propus un plan exemplificativ prin care se ating urmatoarele valori:

Nr. cad.	Suprafata Teren Suprafata teren (mp)	Suprafata spatii verzi la sol, fara constructii subterane (mp)	Procent spatii verzi peste constructii subterane (mp)	Suprafata terase verzi peste demisol (mp)	Total spatii verzi (mp)	Procent total spatii verzi din teren (%)
137437	2705 .00	812.04	30.01%	65.92	877.96	32.45%

Spatiile verzi la sol, fara constructii subterane reprezinta **30.01%**. Suprafata totala a spatiilor verzi ce insumeaza atat terasele verzi cat si suprafata plantata la sol, fara constructii subterane, reprezinta 32.15% dintre care terasele verzi peste demisol reverezinta 2.11%.

	Suprafata	Procent
Edificabil maxim	973.8mp	36.00%
Spatii verzi la sol fara constructii subterane minim	811.5mp	30.00%
Jardiniera si terase verzi	189.35mp	7.00%
Platforme	730.35mp	27.00%
TOTAL	2705.00mp	100.00%

Conform plansei de reglementari si propuneri (U4) vom avea urmatoarele retrageri:

- **5,00 m N** strada Marasesti (nr. cad. 124866), nr. cad. 132138, nr. cad. 132139
- **5,00 m S** nr. cad. 1104226, nr. cad. 108418
- **5.00m E** nr. cad 12866, nr. cad. 134717
- **5,00 m V** drumu de servitute NC : 206/12 si NC 795/1/3 , nr. cad. 116984

3.8. MOD DE AUTORIZARE AL CONSTRUCTIILOR

Autorizarea constructiilor se va face in baza legislatiei in vigoare, a PUG – Oras Bragadiru, jud. Ilfov si a “PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE”

Constructiile ce nu corespund reglementarilor prezentului \ studiu si Regulamentului Local de Urbanism propus, se vor putea amplasa numai in baza documentatiilor de urbanism elaborate si aprobate conform legii.



P.U.Z.

“PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE „

IN JUDETUL ILFOV, LOC BRAGADIRU, STRADA CELOFIBREI,
NR 17, TARLA 28, PARCELA 116/2, 116/3, TARLA 28,
PARCELA 116/3, LOT 1/1 nr. cadastral 137437.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Beneficiari:

-
- **DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI – Consiliul Judetean Ilfov**
 - **DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI - Primaria Orasului Bragadiru**
 - **AASSAR ABDUL JABER;**

Proiectant Urbanism:

- **S.C. R&T – Birou de Arhitectura S.R.L.**

Ianuarie 2025



“PUZ CONSTRUIRE DOUA IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+M, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENTE ,”

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Beneficiar:

-
- DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI – Consiliul Judetean Ilfov
 - DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI - Primaria Orasului Bragadiru
 - AASSAR ABDUL JABER;
 -

Proiectant Urbanism:

Sef Proiect: urb.

Intocmit: arh.

Desenat: arh.

Verificat: arh.

elaborat: Bucuresti,

OBIECTIVELE LUCRĂRII

Reglementarea prin intermediul P.U.G. a funcțiunilor potențiale, pune în valoare poziționarea, potențialul și tradiția fiecărei zone în parte. Dinamica terenurilor – tranzacții imobiliare, puneri în posesie, schimbarea statutului juridic, presiunea exercitată de investiții face necesară în anumite zone schimbarea regimului funcțional.

P.U.G. al Orasului Bragadiru, jud. Ilfov prin Regulamentul General de Urbanism prevede ca modificarea zonificării funcționale a unor zone din comuna să se realizeze prin **Planuri Urbanistice Zonale (PUZ)** întregite cu Regulamente Locale de Urbanism (RLU).

Prezenta documentație se înscrie în reglementările P.U.G. și este elaborată la faza Plan Urbanistic Zonal, respectând prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z." aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

Scopul acestui studiu este de a ajuta la precizarea responsabilităților în gestionarea terenurilor în Orasul Bragadiru, jud. Ilfov.

Conform temei de proiectare înaintate de investitor, se propune realizarea unei zone de mixte de servicii.

Schimbarea regimului funcțional al zonei studiate este necesară din punctul de vedere al investitorului – ca premisa a realizării unei locuințe și a anexelor sale, cât și al comunității prin crearea de locuri de muncă pe durata execuției.

INCADRAREA ÎN TERITORIU

Zona studiată se află, conform pl. U1 „INCADRARE ÎN PUG BRAGADIRU”, în estul orașului Bragadiru, în partea de sud-vest a județului Ilfov.

Orașul este așezat în partea de sud-vest a județului, la sud-vest de București, fiind străbătut de râul Sabar și afluentul acestuia Ciorogârla. 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.

Bragadiru se încadrează în unitatea geografică Câmpia Romană, în sub-unitatea Câmpiei Vlăsiei, în zona luncii Sabar-Arges. Interfluviile sunt largi și au o orientare generală NV-SECurba altimetrică medie a zonei este cuprinsă între 75 și 85 m.

INCADRARE ÎN ZONA

Zona studiată se află în partea de Est a orașului Bragadiru pe teritoriul administrativ al localității, în intravilan și se încadrează în UTR 27, Zonă de locuire dezvoltată în partea de est a orașului, în care se propune reconfigurarea parcelarului de proveniență agricolă.

Accesul la terenul studiat se face din rețeaua strădală adiacentă. Strazile din zona amplasamentului sunt Str. Marasesti, Int. Leordeni, str. Leordeni, str. Celofibrei.

Terenul analizat și reglementat de prezenta documentație are o formă trapezoidală. Suprafața convențională (S_{PUZ}) de **8.96219** ha.

Terenurile care au generat documentația au o suprafață totală însumată de (S_{tot}) de **0.2705** ha. Suprafața totală reiese prin adunarea suprafețelor din actele de proprietate ale celor 2 terenuri:

- Suprafața primului teren **S lot 136749= 1796.00mp, Loc Bragadiru, Strada Celofibrei, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, nr cad. 136749** și aparține **AASSAR ABDUL JABER**
- Suprafața celui de-al doilea teren **S lot 106854= 909.00mp, din tarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 nr cad. 106854** și aparține conform actului de partaj voluntar

În urma acțiunii cadastrale de alipire a terenurilor cu nr. cadastral 136749 și nr. cadastral 106854, imobilului i s-a atribuit **nr. cadastral 137437**.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

4.2 LC - SUBZONĂ LOCUIRE COLECTIVA , CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PÂNĂ LA D_s+P+3E+M;

4.2.1 GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

In zona studiata se afla urmatoarele functiuni :

- **L1**-Zona locuire,Subzona locuirii individuale cu regim de inaltime pana la P+2E+M niveluri
- **M1**-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, mixta, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M
- **T1**– zona transporturi rutiere

Zona rezidențială „L” este alcătuită preponderent din locuințe, atât individuale cu regim mic de înălțime situate pe un parcellar variat ca forme și dimensiuni, cât și colective și semicolective situate în ansambluri rezidențiale, existente sau propuse.

Zona mixtă 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 comune și individuale.

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.

Evoluția viitoare a orașului susținută prin prevederile regulamentului este următoarea:

- tranziția către un tip de locuire cu confort sporit, care să sugereze caracterul urban al localității;
- menținerea zonelor bine constituite în țesutul tradițional, cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reconfigurarea zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite din intravilan a noi cartiere de locuințe individuale și colective mici, pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare.

4.2.2 SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- **LC:**
 - Locuințe colective cu regim de înălțime peste DS+P+3E+M;
 - Locuințe colective care includ spații pentru profesii liberale cu regim de înălțime peste DS+P+3E+M;
 - Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe)
 - Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și 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;
- Parcaje la sol sau multietajate;
- Spații verzi amenajate;
- Spații libere pietonale;

Articolul 2: Utilizări admise cu condiționări

- **Lc-** - 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:
 - 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.
- 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:
 - 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;

- 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.

Articolul 3: Utilizări interzise

- **LC**
 - Depozitare en-gros;
 - Activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - Depozitare de materiale refolosibile;
 - Platforme de precolectare 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.

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

Articolul 4: Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- **LC :**
 - 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:
 - suprafața minimă a parcelei construibile este de 500 mp;
 - în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri;
 - 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.

Articolul 5: Amplasarea clădirilor față de aliniament

- **Lc**
 - Se recomandă retrageri față de aliniament de minim 5,00 metri pe străzi de categoria III (drum de folosință locală);

- 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.

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

- **LC:**
 - 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 streășină/cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri;
 - 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 o treime din înălțimea la streășină/cornișă, dar nu mai puțin de 5m , în vederea asigurării accesului vehiculelor de stingere a incendiilor;
 - Clădirile vor fi retrase față de limita posterioară la o distanță de cel puțin o treime 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

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

Articolul 8: Circulații și accese

- **LC:**

- 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:
 - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime și un trotuar de minim 1m lățime
 - 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:
 - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Articolul 9: Staționarea autovehiculelor

- **LC:**

- 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.

Articolul 10: Înălțimea admisibilă a clădirilor

- **LC:**

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 13.5 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 17,50 m (S/D+P+3E+M) la cornișă

Articolul 11: Aspectul exterior al clădirilor

- **LC :**

- 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.

Articolul 12: Condiții de echipare edilitară

- **LC:**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- 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;
- Apele pluviale provenite din zona platformelor de parcare și circulații vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, după care vor fi stocate într-un bazin de retenție, de unde vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi, conform avizului de consultanță tehnică nr. 2099 din 08.04.2025 emis de Apele Române.
- Apele pluviale de pe acoperiș sau terase vor fi dirijate direct către bazinul de retenție.
- Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații.

Articolul 13: Spații libere și plantate

- **LC :**

- 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 spații verzi la sol, fără construcții subterane, 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 m²/bolnav;
- Pentru grădinițe, creșe și creșe speciale pentru copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/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.

Articolul 14: Împrejmuiri

- **LC:**

- 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 împrejmuiri 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.

4.2.4 SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15: Procent de ocupare a terenului

- **LC:**

- Pentru locuințe P.O.T. maxim = 36%;
- Pentru construcțiile comerciale P.O.T. maxim = 36%;
- Pentru clădirile de învățământ P.O.T. maxim = 30%;
- Pentru clădirile de sănătate P.O.T. maxim = 24%;
- Pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii P.O.T. maxim = 36%.

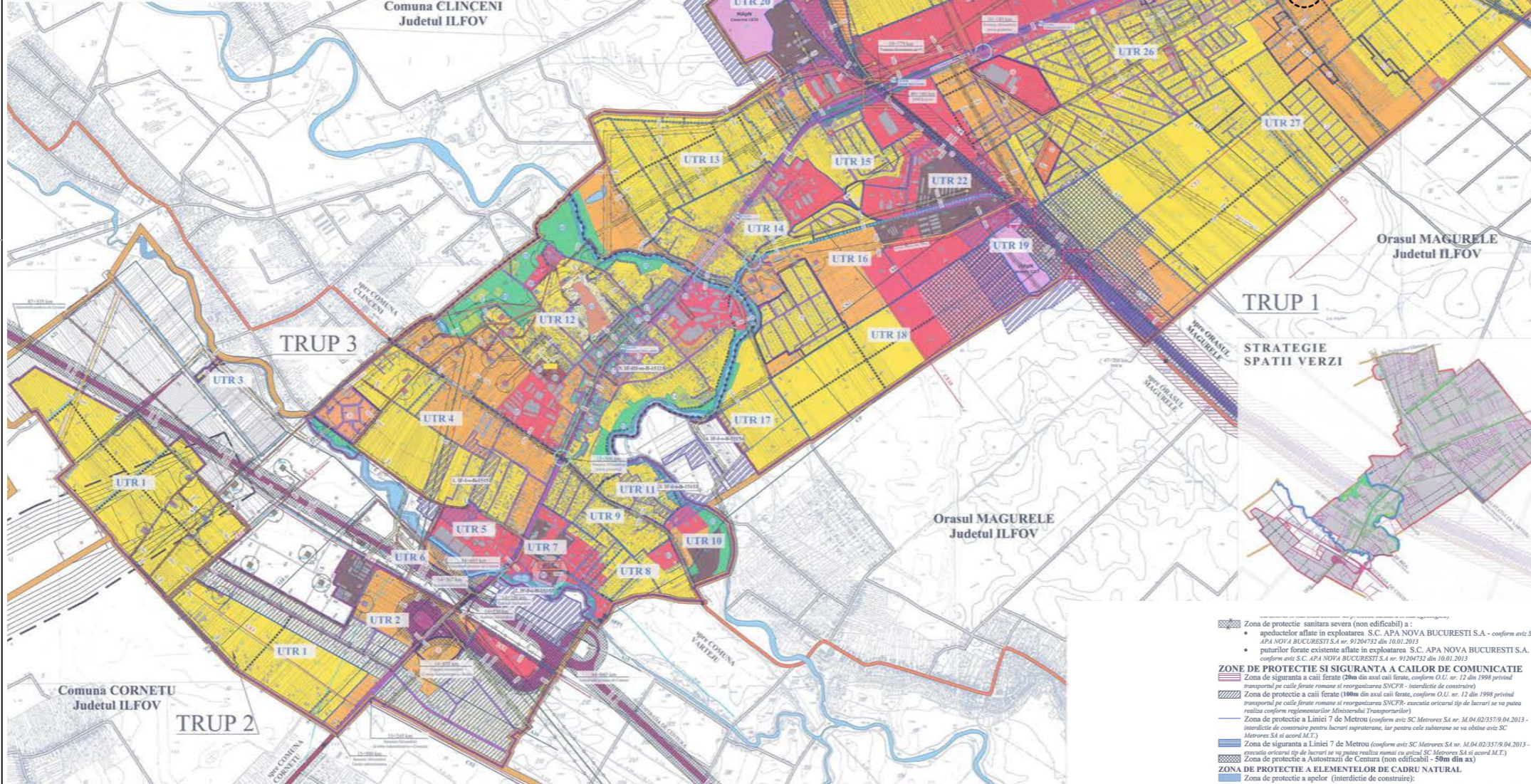
Articolul 16: Coeficient de utilizare a terenului

- **LC:**

- Pentru locuințe C.U.T. maxim = 1,44 ACD/mp teren;
 - Pentru construcțiile comerciale C.U.T. maxim = 1,44 ACD/mp teren;
 - Pentru clădirile de învățământ C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp teren;
 - Pentru clădirile de sănătate C.U.T. maxim = 0,96 ACD/mp teren;
 - Pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii C.U.T. maxim = 1,44 ACD/mp teren.
- În cazul mansardelor, supraetajurilor sau a completării ultimului etaj parțial se admite o depășire a CUT proportional cu suplimentarea Acd cu maxim 0,6 din Ac.

DOCUMENTATIILE DE URBANISM APROBATE, DUPA ELABORARE PUG BRAGADIRU APROBAT CU HCL 74/2005

Nr. crt.	Denumire PUZ/PUD	Amplasament	Beneficiar	H.C.L.
1	PUZ - Locuinte P+2E, P+4E, comert si servicii	T 57, 58, 62, 63, P 240	TONIA NECLA	H.C.L. 55/19.11.2008
2	PUZ - Ansamblu locuinte	T 27, A115	GIHITA VALENTIN	H.C.L. 4/27.02.2008
3	PUZ - Ansamblu de locuinte	T 34, 35	MAZIU ADRIAN	H.C.L. 97/27.02.2008
4	PUZ - Ansamblu locuinte colective P+7E, comert, servicii	P 102, 101, 104, 104, P 396, 400, 401, 402, 403	S.C. ZE IMOBILIAR GRUP S.R.L.	H.C.L. 54/20.07.2009
5	PUZ - Ansamblu locuinte colective P+M+P+2E	T 81, P 3356	MATEI MARIUS, LUNGU GHORGHE	H.C.L. 65/29.09.2011
6	PUZ - Complex comercial	T 24, 25, P 1041, 8	HALU NICOLAE	H.C.L. 56/19.11.2008
7	PUD - Ansamblu de locuinte P+11E	Sos. Alexandriei 95-97, T 22, P 99/97	MANASRA MOYD	H.C.L. 64/29.09.2011
8	PUZ - Locuinte	T 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139	CIUCA EMILIAN	H.C.L. 5/27.02.2008
9	PUZ - Ansamblu locuinte, modificare zonificare functionala	T 40, P 162	RESCA ADRIAN, VISAN ALEXANDRU	H.C.L. 36/29.06.2006
10	PUZ - Ansamblu locuinte individuale si colective mix P+2E+M	T 13, P 60	S.C. BERKS PROPERTIES S.R.L.	H.C.L. 66/19.11.2010
11	PUZ - Ansamblu locuinte pentru tineri casatori	T 34	C.L. BRAGADIRU	H.C.L. 27/26.04.2007
12	PUZ - Ansamblu locuinte pentru tineri casatori	T 33	C.L. BRAGADIRU	H.C.L. 28/26.04.2007
13	PUZ - Ansamblu locuinte pentru tineri casatori	Sos. Alexandriei 191, Str. Laurului	HALU NICOLAE	Aviz favorabil nr. 1013/15.11.06/07.12.2006
14	PUZ - Ansamblu locuinte colective si servicii P+4E, imobil locuinte cu parter modificational S+P+4E	T 17 P 89/96, 89/70, 89/71, 89/72, Sos. Speranței nr. 30-32, T modificational S+P+4E	S.C. WEST RESIDENTIAL PARK S.A. BALATAIANU ION	H.C.L. 39/19.07.2012
15	PUZ - Ansamblu de locuinte colective si servicii S+P+4E, P+2E+M	T 31/A60/201, P 505, 506	SC GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L.	H.C.L. 67/19-11-2010
16	PUZ - Modernizarea centrului vechi a municipiului (Bucuresti)	T 15, P 505, 506	C.N.A.D.N.R.	H.C.L. 52/30.06.2011
17	PUZ - Ansamblu locuinte	T 26, P 109/4-6,8	CAPATINA CATALIN SI BOARDEA STEFAN	Aviz favorabil nr. 466/30.06.2008
18	P.U.D. - Ansamblu locuinte	T 176, P 88	S.C. KAH PROPERTIES S.R.L.	H.C.L. 3/04-02-2010
19	P.U.D. - Ansamblu locuinte condominium P+1E	Sr. Diamantului nr. T 176, P 893	BALANS SILVIU MIHAIL	H.C.L. 37/29-04-2011
20	P.U.D. - Bino Vama Bucuresti II	T 8, P 99/Forț Domestiei Bragadiru - Ilfov	AUTORITATEA NATIONALA VAMALA, S.C. APV S.R.L.	H.C.L. 37/29-04-2011
21	PUZ - Ansamblu locuinte colective	T 25, Strada Simobuhai Bragadiru - Ilfov	HALU IONEL SORIN	H.C.L.
22	PUZ - Ansamblu locuinte	T 45, P 184-190, Sos. Scaun de Comar 5-7, Bragadiru - Ilfov	HALU NICOLAE	H.C.L.
23	PUZ - Imobil cu destinatie comert, servicii, locuinte S+P+4E-5E2	Sr. Simandru nr. 5-7 Bragadiru - Ilfov	S.C. CORAL PETCOM S.R.L., OLETEANU SOFIA, HALU SORIN-KONEL	H.C.L. 120/30.12.2013
24	PUZ - Ansamblu Locuinte Colective S+P+4E2	Sr. Diamantului nr. 113 Bragadiru - Ilfov	CHITANES SORINA, CODREANU MIHAIL	H.C.L. 121/30.12.2013



Zona de protectie sanitara severa (non edificabil) a:

- apeductelor aflate in exploatarea S.C. APA NOVA BUCURESTI S.A. - conform aviz S.C. APA NOVA BUCURESTI S.A. nr. 91204732 din 10.01.2013
- puturilor forate existente aflate in exploatarea S.C. APA NOVA BUCURESTI S.A. - conform aviz S.C. APA NOVA BUCURESTI S.A. nr. 91204732 din 10.01.2013

ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA A CALILOR DE COMUNICATIE

- Zona de siguranta a calii ferate (20m din axa cai ferate, conform O.U. nr. 12 din 1998 privind transportul pe cale ferata romana si reorganizarea SNCFR - inactiunile de constructii)
- Zona de protectie a calii ferate (100m din axa cai ferate, conform O.U. nr. 12 din 1998 privind transportul pe cale ferata romana si reorganizarea SNCFR - esenta oricarui tip de lucrari se va realiza conform reglementarilor Ministerului Transporturilor)
- Zona de protectie a Liniei 7 de Metrou (conform aviz S.C. Metrou SA nr. M.04.02/3579.04.2013 - interdictie de constructii pentru lucrari suprasol, iar pentru cele subterane se va obtine aviz S.C. Metrou SA si aviz M.T.)
- Zona de siguranta a Liniei 7 de Metrou (conform aviz S.C. Metrou SA nr. M.04.02/3579.04.2013 - esenta oricarui tip de lucrari se va realiza numai cu avizul S.C. Metrou SA si avizul M.T.)
- Zona de protectie a Autostrazii de Centura (non edificabil) - 50m din axa

ZONA DE PROTECTIE A ELEMENTELOR DE CADRU NATURAL

- Zona de protectie a apelor (interdictie de constructii)
- 15 m pentru cursurile de apa conform Legii apelor nr. 107/1996 si respectiv 5m de la nivelul mediu pentru lacurile situate pe teritoriul de protectie a Parcului Cișmigiu.

ZONE CU RISCURI NATURALE

- Zone inundabile (conform studiului geotehnic)
- Limita inundațiilor pentru năpoca (baraj) Mihaileni (conform studiului geotehnic)
- Proiect regularizare maluri rau Cișorogarla (conform proiect S.C. IQUA PROCIJ PROIECT SRL)

ALTE RESTRICTII

- Zona de siguranta poligon de tragere, non edificabil - 500m pe laturile de vest sud si est, conform aviz IGA/IN ca nr 2679 din 17.03.2013

ALTE ELEMENTE

- Con de aterizare al aerodromului din Comuna Cornetu (conform PUG Cornetu in curs de elaborare)

ELEMENTE ALE REAMBULARII TOPOGRAFICE

- Categorii de folosit
- Constructii existente
- Limite de proprietate
- Sonde

Plan Urbanistic Zonal

Construire Doua Imobile Locuinte Colective, Ds+P+3E+M, Imprejmuire Teren si Bransamente



INCADRARE IN PUG BRAGADIRU

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al orasului Bragadiru conform P.V. de receptie nr. 548/30.09.2014
- Limita intravilanului propus conform P.V. de receptie nr. 548/30.09.2014
- Documentatii de urbanism aprobate dupa anul 2005
- Limita unitate teritoriala de referinta (UTR)
- Limita zona si subzona functionala

******* Limita zonei centrale propuse**

ZONIFICARE FUNCTIONALA A TERITORIULUI INTRAVILAN

Zona stabila reglementata prin PUG 2005 HCL 74/2005

- L1 - Subzona pentru locuinte individuale cu regim de inaltime mai mic de P+2E+M
- L2 - Subzona pentru locuinte semi-colective cu regim de inaltime mai mic de P+2E+M
- L3 - Subzona pentru locuinte colective cu regim de inaltime mai mare de P+2E
- IS1 - Subzona pentru instituti de invatamant
- IS2 - Subzona pentru instituti de administratie publica;
- IS3 - Subzona pentru sanatate si asistenta sociala
- IS4 - Subzona pentru instituti culturale
- IS5 - Subzona pentru calte
- IS6 - Subzona pentru comert si servicii
- M1 - Subzona pentru locuinte individuale, comert, servicii de interes general
- M2 - Subzona pentru locuinte colective, comert, servicii de interes general in zone constructie
- M3 - Subzona pentru locuinte colective, servicii de interes general constituita cu centru de castier in zone neconstructie
- IDe - Zona pentru activitati industriale de extractie
- ID1 - Subzona pentru activitati industriale nepoluante si depozitare
- ID2 - Subzona pentru activitati industriale si depozitare
- T1 - Subzona pentru cai de comunicatie rutiere
- T2 - Subzona pentru cai de comunicatie feroviara
- V1 - Subzona spatii verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, scuaruri, plantatii aliniament, amenajari locale)
- V2 - Subzona pentru spatii verzi de protectie a calilor de comunicatie sau a retelor edilitare
- AS - Zona pentru agrement si sport
- S1 - Subzona terenurilor cu destinatie speciala
- S2 - Subzona pentru punct vamal
- G - Zona pentru cimire
- TE - Zona pentru retele tehnico-edilitare
- Terenuri cu ape
- Terenuri situate in extravilan

CAI DE COMUNICATIE

- Drum national (in extravilan si in afara teritoriului administrativ)
- Drum judetean (in extravilan si in afara teritoriului administrativ)
- Strazi, ulite si drumuri de exploatare (in extravilan si in afara teritoriului administrativ)
- Autostrada de Centura II a Municipiului Bucuresti si amenajari aferente
- Passarela Prelungirea Ghencea - Domesti (proiect in curs de avizare)
- Traseu metrou - Linia 7
- Statii de metrou propuse pe teritoriul administrativ al orasului Bragadiru

REGLEMENTARI - CAI DE COMUNICATIE

- Trecere existenta la nivel cu calea ferata, propusa pentru modernizare
- Pod existent DN6 peste calea ferata, propus pentru modernizare
- Trecere propusa la nivel cu calea ferata
- Intersectii rutiere amenajate conform planurilor tehnice aprobate
- Pod rutier peste apa existent, propus pentru modernizare
- Cale ferata propusa spre conversie in circulatie rutiera (Calea ferata "Fulgeru")
- Pod rutier propus spre amenajare (conversia fostului pod CF "Fulgeru")
- Modernizare propusa a drumurilor din intravilan, astfel:
 - profil de 24m pentru circulatii de categoria a II-a (DJ);
 - profil de 12m pentru circulatii de categoria a III-a;
- Circulatii propuse cu caracter orientativ

OBIECTIVE DE PATRIMONIUL CULTURAL SAU ISTORIC

- Denumire situri arheologice
- Zona protectie situri arheologice conform studiului de delimitare a siturilor si zonelor de protectie PUG
- Obiective aflate in curs de clasaire in Lista Monumentelor Istorice

RESTRICTII TEHNICE

- Zona de litigiu administrativ cu Comuna Cornetu si cu Municipiul Bucuresti

RETELE TEHNICO-EDILITARE

Rețele de electritate

- Linie electrica aeriana medie tensiune existenta (400kV) conform aviz Transselect nr. 11602/19.11.20
- Linie electrica aeriana medie tensiune existenta (20kV) conform pct. de vedere Enel DI. Mureseni/01.12.2012
- Linie electrica subterana medie tensiune propusa (20kV) conform pct. de vedere Enel I. Mureseni/01.12.2012
- Posturi de transformare la sol MT/IT existente conform pct. de vedere Enel Distributie I
- Posturi de transformare la sol MT/IT propuse conform pct. de vedere Enel Distributie M
- Posturi de transformare aeriene MT/IT existente conform pct. de vedere Enel Distributie

Rețele de gaze

- Rețea transport gaze naturale conform aviz Transgaz nr. 12770/46/07.05.2014
- Conducta gaze sonda naturale aviz OMF Petrom nr. 1623/12.02.2013
- Conducta titei conform aviz OMF Petrom nr. 1623/12.02.2013
- Conducta 6" produse petroliere PETROTRANS conform aviz Petrotrans nr. 771/10.12.2013

Rețele de apă

- Rețea aductiune apa conform aviz S.C. APA NOVA BUCURESTI S.A. nr. 91204732 din 10.01.2013
- Rețea aductiune apa industriala conform aviz S.C. ELECTROCENTRALE BUCURESTI S.A. nr. 1942/16.09.2013
- Canale de desecare (conform planosa ANP ILFOV) CP1
- Conducte ingropate irigatii (conform planosa ANP ILFOV) AI7
- Compartimente de apa
- Capatul de apa subterana conform aviz S.C. APA NOVA BUCURESTI S.A. nr. 91204732 din 10.01.2013

Rețele de canalizare

- Statie de epurare propusa
- Statie de pompare a apei uzate existenta
- Statie de pompare a apei uzate propusa

ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA A RETELOR TEHNICO-EDILITATE

- Zona de protectie si siguranta a liniilor electrice LEA 400kV (75m - conform aviz Transselect nr. 11602 din 19.11.2013), LEA 220kV (85m - conform Norma tehnica din 09.03.2007, art.168, alin.2), LEA 110kV (37m - conform Norma tehnica din 09.03.2007, art.168, alin.2) (20m - conform Norma tehnica din 09.03.2007, art.168, alin.2)
- Zona de protectie si siguranta magistrala de gaze Transgaz (20m din axa conductei conform 302/11 din 14/12/2013 aviz Transgaz)
- Zona de protectie si siguranta conducta de gaze Petrom (20m din axa conductei, pentru conducte cu presiune tina si 40 bar)
- Zona de protectie si siguranta conducta de titei Petrom (5m de o parte si de alta a axului conductei)
- Zona de protectie si siguranta a sondelor Petrom (80m)

S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
J40/18377/2004

Scara: **1:30000**

Sef proiect: **Data**
Decembrie 2024

Proiectat: **Numar proiect**
A528/23

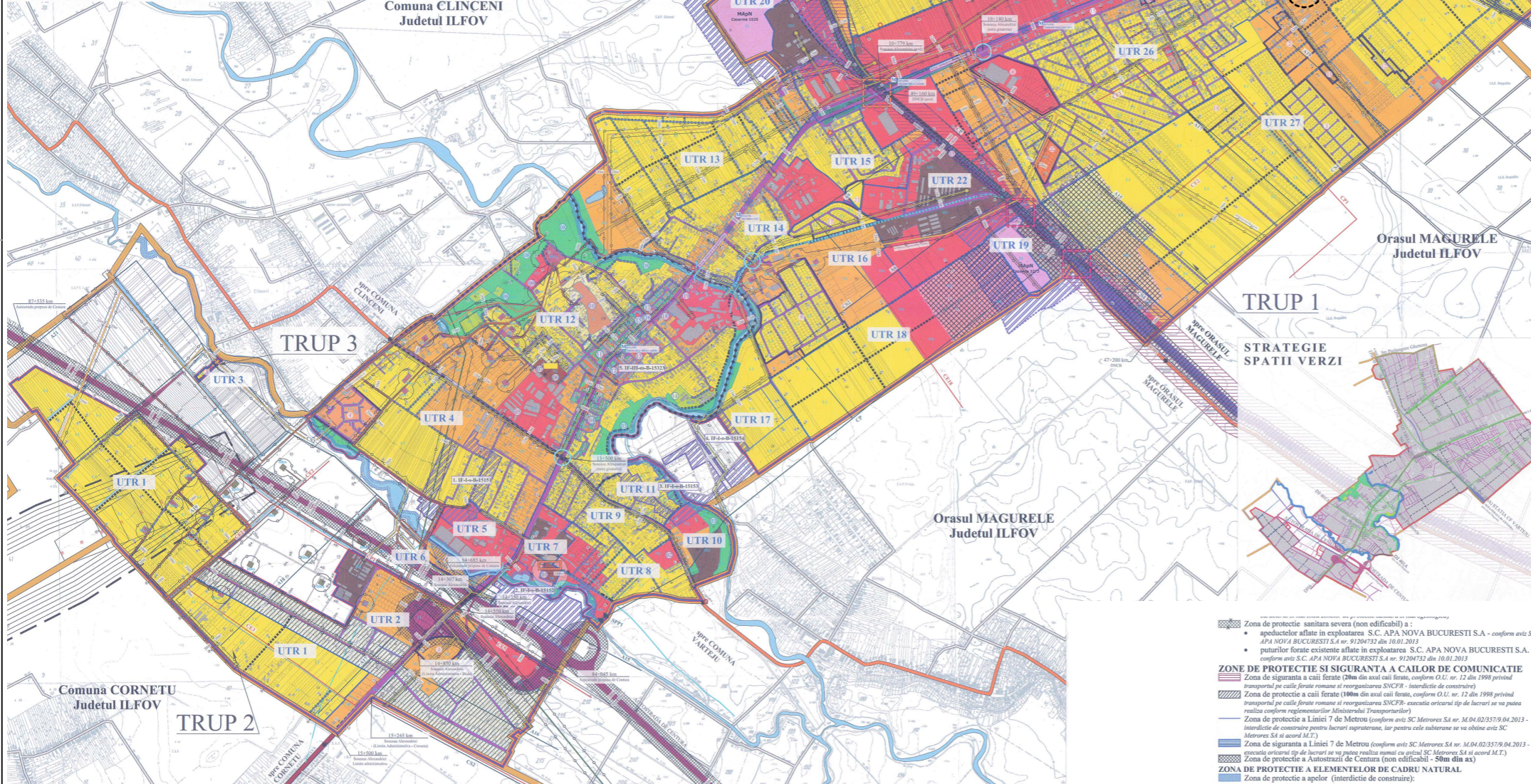
Desenat: **Faza**
P.U.Z.

Judetul Ilfov, Loc Bragadiru, Strada Celofibre, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, tarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 nr cad. 137437

INCADRARE IN PUG BRAGADIRU
U01

DOCUMENTATIILE DE URBANISM APROBATE, DUPA ELABORARE PUG BRAGADIRU APROBAT CU HCL 74/2005

Nr. crt.	Denumire P.U.Z./P.U.D.	Amplasament	Beneficiar	H.C.L.
1	P.U.Z. Locuinta P+2, P+4 E, comert si servicii	T 57, 58, 62, 63, P 240	TONIA NECLA	H.C.L. 55/19.11.2008
2	P.U.Z. Ansamblu locuinta	T 27, A115	GIHITA VALENTIN	H.C.L. 4/27.02.2008
3	P.U.Z. Ansamblu de locuinta	T 34, 35	MAZIU ADRIAN	H.C.L. 97/23.05.2008
4	P.U.Z. Ansamblu locuinta colectiva P+7E, comert, servicii	T 98, 99, 100 P 306, 400, 401, 402, 403	S.C. ZZ IMOBILIAR GRUP S.R.L.	H.C.L. 54/20.07.2009
5	P.U.Z. Ansamblu locuinta colectiva P+M+2E	T 81, P 335/6	MATEI MARIUS, LUNGU GHEORGHE	H.C.L. 65/29.09.2011
6	P.U.Z. Complex comercial	T 24, 25 P 104/18	HALIU NICOLAE	H.C.L. 56/19.11.2008
7	P.U.D. Ansamblu de locuinta P+1E	Sos. Alexandriei 95-97, T 22, P 99/67	MANASRA MOHID	H.C.L. 64/28.09.2011
8	P.U.Z. Locuinta	T 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139	CIUCA EMILIAN	H.C.L. 5/27.02.2008
9	P.U.Z. Ansamblu locuinta, modificare zonificare functionala	T 40, P 162	RELESCA ADRIAN, VIBAN ALEXANDRU	H.C.L. 36/29.06.2006
10	P.U.Z. Ansamblu locuinta individuale si colective mix P+2E+M	T 13, P 60	S.C. BERKS PROPERTIES S.R.L.	H.C.L. 66/19.11.2010
11	P.U.Z. Ansamblu locuinta pentru tineri casatori	T 34	C. L. BRAGADIRU	H.C.L. 27/26.04.2007
12	P.U.Z. Ansamblu locuinta pentru tineri casatori	T 33 P 141	C. L. BRAGADIRU	H.C.L. 28/26.04.2007
13	P.U.Z. Ansamblu locuinta	Sos. Alexandriei 191 Sis. Laurului	HALIU NICOLAE	Aviz favorabil nr. 1083/5.11.06/07.12.2006
14	P.U.Z. Ansamblu locuinta colectiva si servicii P+4E, imobil locuinta cu parter modificational S+P+4E	T 17 P 89/96, 89/70, 89/71, 89/72 Sos. Speranței nr. 30-32, T modificational S+P+4E	SC WEST RESIDENTIAL PARKS S.A., BAL TATEAN ION	H.C.L. 39/19.07.2012
15	P.U.Z. Ansamblu de locuinta colectiva si servicii S+P+4E, S+P+3E+M	T 31/A662011, P 505, 506	SC GAD SPECIAL CONSTRUCT S.R.L.	H.C.L. 67/19-11-2010
16	P.U.Z. Modernizarea centurii ratierei a municipiului Bucuresti	T 15, P 505, 506	C.N.A.D.N.R.	H.C.L. 52/30.06.2011
17	P.U.Z. Ansamblu locuinta	T 26, P 109/4-6,8	CAPATINA CATALIN SI BOARBU STEFAN	Aviz favorabil nr. 466/30.04.2007
18	P.U.D. Ansamblu locuinta	T 17/6, P 88	S.C. KAH PROPERTIES S.R.L.	H.C.L. 3/04-03-2010
19	P.U.D. Ansamblu locuinta condonimiu P+1E	Sr. Diamantului nr. T 17/6, P 8/5	BALANS SILVIU MIHAIL	H.C.L. 37/29-04-2011
20	P.U.D. Bino Vama Bucuresti II	T 8, P 99/67 (Domestii) Bragadiru - Ilfov	AUTORITATEA NATIONALA VAMALA, S.C. APV S.R.L.	H.C.L. 37/29-04-2011
21	P.U.Z. Ansamblu locuinta colectiva	T 25, Strada Simobohali Bragadiru - Ilfov	HALIU IONEL SORIN	H.C.L. 37/29-04-2011
22	P.U.Z. Ansamblu locuinta	T 45, P 184-190, Sos. Sana de Comas 5-7, Bragadiru - Ilfov	HALIU NICOLAE	H.C.L. 120/19.12.2013
23	P.U.Z. Ansamblu cu destinatie comert, servicii, locuinta S+P+4E-5E2	Sr. Sana de Comas nr. 5-7 Bragadiru - Ilfov	S.C. CORAL PETCOM S.R.L., OLTEANU SOFIA, HALIU SORIN-IONEL	H.C.L. 120/19.12.2013
24	P.U.Z. Ansamblu Locuinta Colectiva S+P+4E	Sr. Diamantului nr. 113 Bragadiru - Ilfov	CHITANES SORIN, CODREANU MIHAIL	H.C.L. 121/20.12.2013



Zona de protectie sanitara severa (non edificabila) a:

- apeductelor aflate in exploatarea S.C. APA NOVA BUCURESTI S.A. - conform aviz S.C. APA NOVA BUCURESTI S.A. nr. 91204732 din 10.01.2013
- puturilor forate existente aflate in exploatarea S.C. APA NOVA BUCURESTI S.A. - conform aviz S.C. APA NOVA BUCURESTI S.A. nr. 91204732 din 10.01.2013

ZONE DE PROTECTIE SI SIGURANTA A CALILOR DE COMUNICATIE

- Zona de siguranta a calii ferate (20m din axul caii ferate, conform O.U. nr. 12 din 1998 privind transportul pe cale ferata romana si reorganizarea SNCFR - inactiunile de constructii)
- Zona de protectie a calii ferate (100m din axul caii ferate, conform O.U. nr. 12 din 1998 privind transportul pe cale ferata romana si reorganizarea SNCFR - esenta oricarui tip de lucrari se va realiza conform reglementarilor Ministerului Transporturilor)
- Zona de protectie a Liniei 7 de Metrou (conform aviz S.C. Metrou SA nr. M.04.02/3579.04.2013 - interdictie de constructii pentru lucrari suprasolare, iar pentru cele subterane se va obtine aviz S.C. Metrou SA si aviz M.T.)
- Zona de siguranta a Liniei 7 de Metrou (conform aviz S.C. Metrou SA nr. M.04.02/3579.04.2013 - esenta oricarui tip de lucrari se va realiza numai cu avizul S.C. Metrou SA si avizul M.T.)
- Zona de protectie a Autostrazii de Centura (non edificabila) - 50m din ax

ZONA DE PROTECTIE A ELEMENTELOR DE CADRU NATURAL

- Zona de protectie a apelor (interdictie de constructii)
- 15 m peisaj casuiste de apa conform Legii apelor nr. 107/1996 si respectiv 5m de la nivelul mediu pentru lucrari situate pe partea dreapta si Parcului Ciocogaria

ZONE CU RISCURI NATURALE

- Zone inundabile (conform studiului geotehnic)
- Limita inabilitate pentru razele beta) Mihailesti (conform studiului geotehnic)
- Proiect regularizare maluri rai Ciocogaria (conform proiect S.C. IQUA PROCVI PROTECT SRI)

ALTE RESTRICTII

- Zona de siguranta poligon de tragere, non edificabil - 500m pe laturile de vest sud si est, conform aviz MAFN cu nr. 2679 din 17.03.2013

ELEMENTE

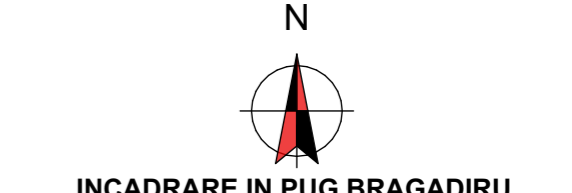
- Con de aterizare al aerodromului din Comuna Cornetu (conform PUG Cornetu in curs de elaborare)

ELEMENTE ALE REAMBULARII TOPOGRAFICE

- Categorie de folosit
- Constructii existente
- Limite de proprietate
- Sonde

Plan Urbanistic Zonal

Construire Doua Imobile Locuinta Colective, Ds+P+3E+M, Imprejmuire Teren si Bransamente



INCADRARE IN PUG BRAGADIRU

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului administrativ al orasului Bragadiru conform P.V. de receptie nr. 548/30.09.2014
- Limita intravilanului propus conform P.V. de receptie nr. 548/30.09.2014
- Documentatiile de urbanism aprobate clapa anul 2005
- Limita unitatii teritoriale de referinta (UTR)
- Limita zona si subzona functionala

******* Limita zonei centrale propuse**

ZONIFICARE FUNCTIONALA A TERITORIULUI INTRAVILAN

- L1 - Subzona pentru locuinta individuala cu regim de inaltime mai mic de P+2E+M
- L2 - Subzona pentru locuinta semi-colectiva cu regim de inaltime mai mic de P+2E+M
- L3 - Subzona pentru locuinta colectiva cu regim de inaltime mai mare de P+2E
- IS1 - Subzona pentru instituti de invatamant
- IS2 - Subzona pentru instituti de administratie publica;
- IS3 - Subzona pentru sanatate si asistenta sociala
- IS4 - Subzona pentru instituti culturale
- IS5 - Subzona pentru culte
- IS6 - Subzona pentru comert si servicii
- M1 - Subzona pentru locuinta individuala, comert, servicii de interes general
- M2 - Subzona pentru locuinta colectiva, comert, servicii de interes general in zone construite
- M3 - Subzona pentru locuinta colectiva, servicii de interes general constituita ca centru de cartier in zone neconstruite
- ID1 - Subzona pentru activitati industriale de extractie
- ID2 - Subzona pentru activitati industriale si depozitare
- T1 - Subzona pentru cai de comunicatie rutiera
- T2 - Subzona pentru cai de comunicatie feroviara
- V1 - Subzona spatii verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, scuaruri, plantatii aliniament, amenajari locale)
- V2 - Subzona pentru spatii verzi de protectie a calilor de comunicatie sau a retelor edilitare
- AS - Zona pentru agrement si sport
- S1 - Subzona terenurilor cu destinatie speciala
- S2 - Subzona pentru paucit vanal
- G - Zona pentru cimiri
- TE - Zona pentru retele tehnico-edilitare
- Terenuri cu ape
- Terenuri situate in extravilan

CAI DE COMUNICATIE

- Drum national (in extravilan si in afara teritoriului administrativ)
- Drum judetean (in extravilan si in afara teritoriului administrativ)
- Strazi, ulite si drumuri de exploatare (in extravilan si in afara teritoriului administrativ)
- Autostrada de Centura II a Municipiului Bucuresti si amenajari aferente
- Passarela Prelungirea Ghencea - Domnesti (proiect in curs de avizare)
- Traseu metrou - Linia 7
- Statii de metrou propuse pe teritoriul administrativ al orasului Bragadiru

REGLEMENTARI - CAI DE COMUNICATIE

- Trecere existenta la nivelul cu calea ferata, propusa pentru modernizare
- Pod existent DN6 peste calea ferata, propus pentru modernizare
- Trecere propusa la nivelul cu calea ferata
- Intersectii rutiere amenajate conform planurilor tehnice aprobate
- Pod rutier peste apa existent, propus pentru modernizare
- Cale ferata propusa spre conversie in circulatie rutiera (Calea ferata "Fulgeru")
- Pod rutier propus spre amenajare (conversia fostului pod CF "Fulgeru")
- Modernizare propusa de drumurile din intravilan, astfel:
 - profil de 24m pentru circulatii de categoria a II-a (DJ);
 - profil de 12m pentru circulatii de categoria a III-a;

OBIECTIVE DE PATRIMONIUL CULTURAL SAU ISTORIC

- Denumire situri arheologice
- Zona protectie situri arheologice conform studiului de delimitare a siturilor si zonelor de peisaj
- Obiective aflate in curs de clasaare in Lista Monumentelor Istorice

RESTRICTII TEHNICE

- Zona de litigiu administrativ cu Comuna Cornetu si cu Municipiul Bucuresti

RETELE TEHNICO-EDILITARE

Rețele de electritate

- Linie electrica aeriana existenta (400kV) conform aviz Transselect nr. 11602/19.11.2012
- Linie electrica aeriana medie tensiune existenta (20kV) conform pct. de vedere Enel Distributie Munteni 03/12.2012
- Linie electrica subterana medie tensiune propusa (20kV) conform pct. de vedere Enel Distributie Munteni 03/12.2012
- Posturi de transformare la sol MT/JT existente conform pct. de vedere Enel Distributie Munteni 03
- Posturi de transformare la sol MT/JT propuse conform pct. de vedere Enel Distributie Munteni 03
- Posturi de transformare aeriene MT/JT existente conform pct. de vedere Enel Distributie Munteni 03

Rețele de gaze

- Rețea transport gaze naturale conform aviz Transselect nr. 12770/46/07.05.2014
- Conducta gaze sonda conform aviz OMF Petrom nr. 1623/12.02.2013
- Conducta titei conform aviz OMF Petrom nr. 1623/12.02.2013
- Conducta 60" produse petroliere PETROTRANS conform aviz Petrotrans nr. 771/10.12.2013

Rețele de apă

- Rețea aductiune apă conform aviz S.C. APA NOVA BUCURESTI S.A. nr. 91204732 din 10.01.2013
- Rețea aductiune apă industrială conform aviz S.C. ELECTROCENTRALE BUCURESTI S.A. nr. 1942/16.09.2013
- Canale de desecare (conform planșă ANP ILFOV) CP1
- Conducte ingropate irigații (conform planșă ANP ILFOV) A17
- Gospodaria de apă
- Capitri de apă subterana conform aviz S.C. APA NOVA BUCURESTI S.A. nr. 91204732 din 10.01.2013

Rețele de canalizare

- Statie de epurare propusa
- Statie de pompare a apei uzate existenta
- Statie de pompare a apei uzate propusa

ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA A RETELOR TEHNICO-EDILITARE

- Zona de protectie si siguranta a liniilor electrice LEA 400kV (750m - conform Aviz Transselect nr. 11602 din 19.11.2012), LEA 220kV (50m - conform Norma tehnica din 09.03.2007, art.168, alin.2), LEA 110kV (37m - conform Norma tehnica din 09.03.2007, art.168, alin.2) LEA 20 kV (20m - conform Norma tehnica din 09.03.2007, art.168, alin.2)
- Zona de protectie si siguranta magistrala de gaze Transgaz (20m din axul conductei conform 302/1 din 14/12/2013 aviz Transgaz)
- Zona de protectie si siguranta conducta de gaze Petrom (20m din axul conductei, pentru conducte cu presiune "tine" si 40 bar)
- Zona de protectie si siguranta conducta de titei Petrom (5m de o parte si de alta a axului conductei)
- Zona de protectie si siguranta a sanelor Petrom (50m)

rtba S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
J40/18377/2004

Scara	1:30000
Sef proiect	Data
Proiectat	Decembrie 2024
Desenat	Numar proiect
	A528/23
Judetul Ilfov, Loc Bragadiru, Strada Celofibrei, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, tarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 nr cad. 137437	Faza
	P.U.Z.
	Numar plansa
	U01

INCADRARE IN PUG BRAGADIRU



Plan Urbanistic Zonal

Construire Doua Imobile Locuinte Colective, Ds+P+3E+M, Imprejurare Teren si Bransamente

N



INCADRARE IN ZONA

Legenda:

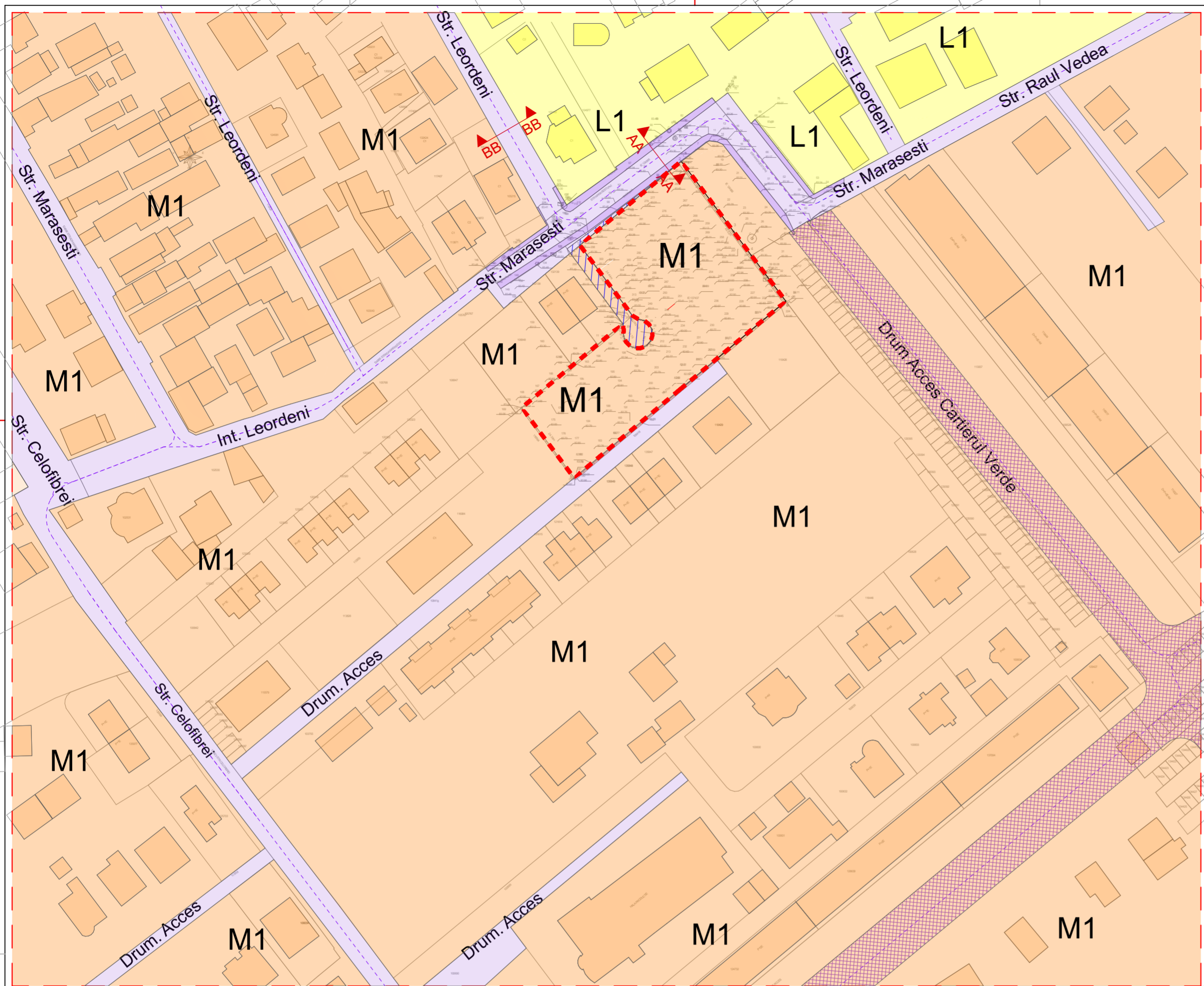
UTR 27 Zonă de locuire dezvoltată în partea de est a oraşului, în care se propune reconfigurarea parcelarului de provenienţă agricolă.

- - Limita zonei studiate
- - - Limita terenului care a generat PUZ



S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
J40/18377/2004

Sef proiect	u	Scara	1:2000, 1:500
Proiectat	a	Data	Decembrie 2024
Desenat	a	Numar proiect	A528/23
Judetul Ilfov, Loc Bragadiru, Strada Celofibrei, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, tarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 nr cad. 137437		Faza	P.U.Z.
INCADRARE IN ZONA		Numar plansa	U02

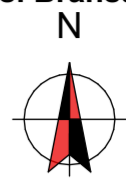


Bilant teritorial existent:

Nr crt.	Teren aferent	Arie teren (mp)
1	S. lot 136749	1796.00 mp
2	S. lot 106854	909.00 mp
S. total care a generat PUZ		2705.00 mp
1	S. L1-Zona locuire, Subzona locuirii individuale cu regim de inaltime pana la P+2E+M niveluri	5463.50 mp
2	S. M1-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, mixta, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M	73540.10mp
3	S. cai de comunicare	7913.30 mp
4	S. zona studiata	89621.90 mp

Plan Urbanistic Zonal

Construire Doua Imobile Locuinte Colective, Ds+P+3E+M, Imprejmuire Teren si Bransamente



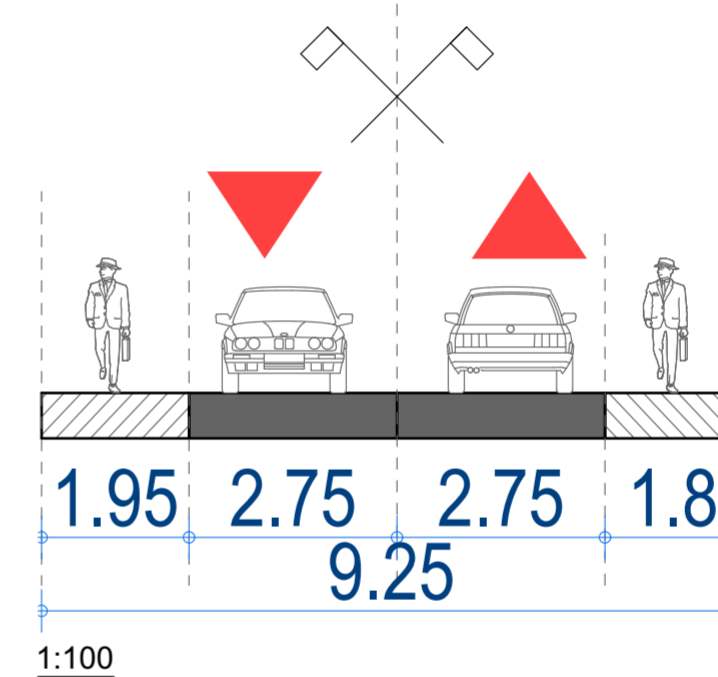
ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Legenda:

UTR 27 Zonă de locuire dezvoltată în partea de est a oraşului, în care se propune reconfigurarea parcularului de provenienţă agricolă.

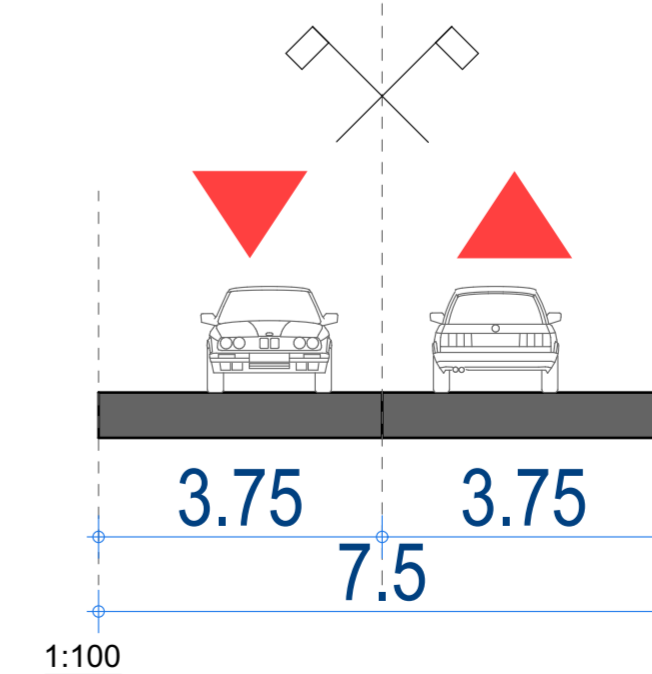
- - - Limita zonei studiate
- - - Limita terenului care a generat PUZ
- L1-Zona locuire, Subzona locuirii individuale cu regim de inaltime pana la P+2E+M niveluri
- M1-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, mixta, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M
- Drum de servitute pentru terenul cu nr cadastral 106854
- Reglementare cu caracter prospectiv, ce preia recomandarile de circulatie PUG Bragadiru si din certificatul de urbanism 667/ 18.07.2023
- Circulatii
- Trotuar
- ▲▲ Sectiune profil stradal

PROFIL STRADAL EXISTENT
Sectiunea AA



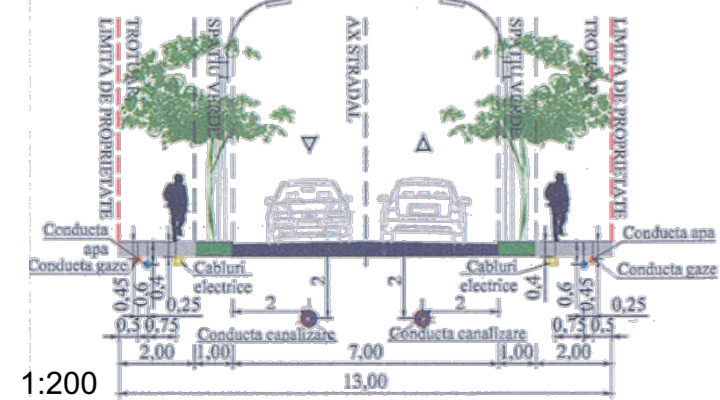
1:100

PROFIL STRADAL EXISTENT
Sectiunea BB

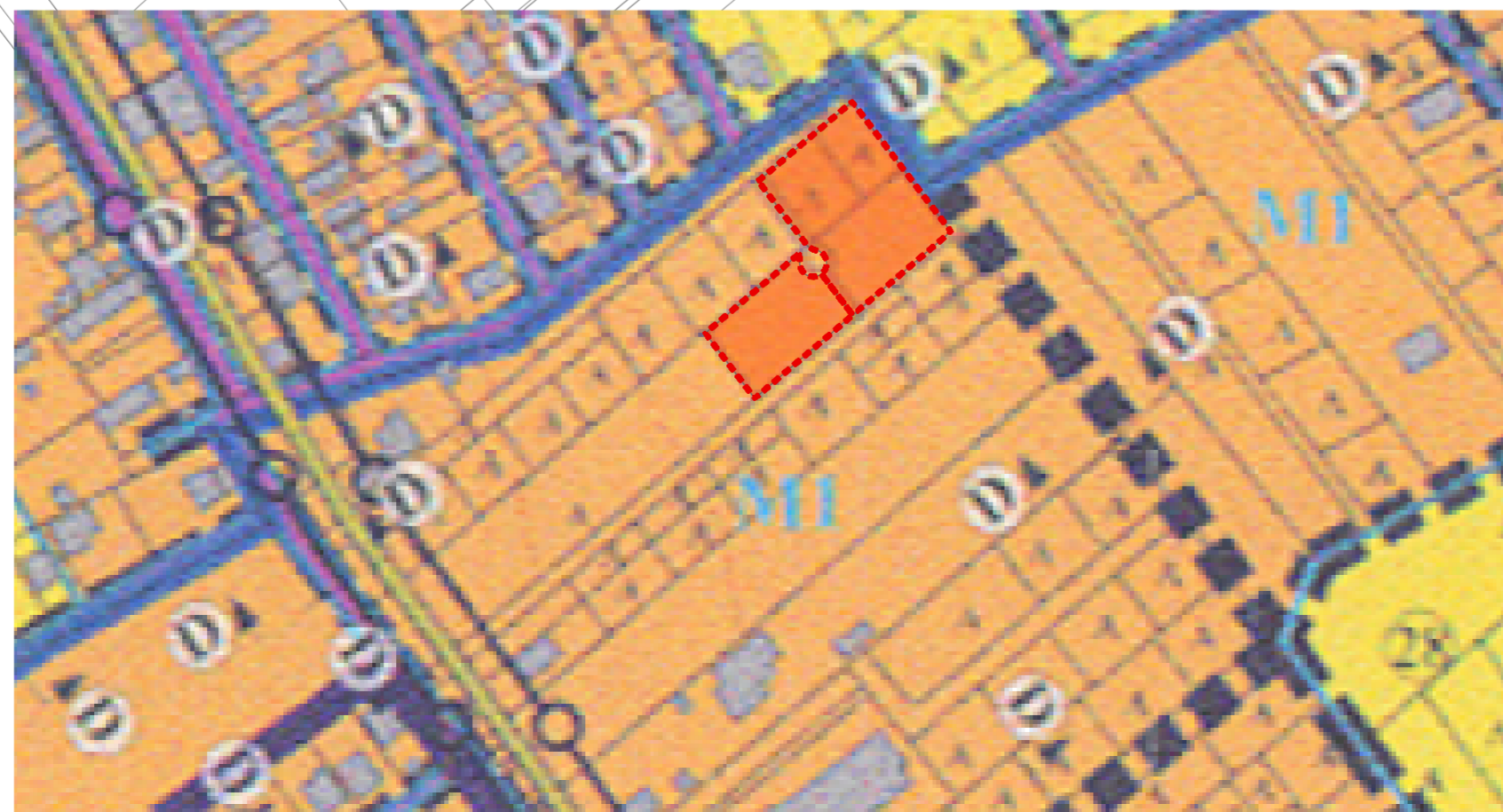


1:100

PROFIL STRADAL PROPUZ D-D
- STRADA DE CATEGORIA A III-A -
- DRUM CU CARACTER ORIENTATIV -
- DRUM DE FOLOSINTA LOCALA -



1:200



Reglementari urbanistice, zonificare functionala PUG Bragadiru

1:2000

Nr crt.	Teren aferent	Arie teren (mp)
1	S. lot 136749	1796 mp
2	S. lot 106854	909 mp
S. total care a generat PUZ		2705 mp

SC B&T RIBOU DE ARHITECTURA S.R.L.
J40/18377/2004

Scara: 1:1000, 1:100, 1:2000, 1:200

Sef proiect: []
Proiectat: []
Desenat: []

Data: **Decembrie 2024**

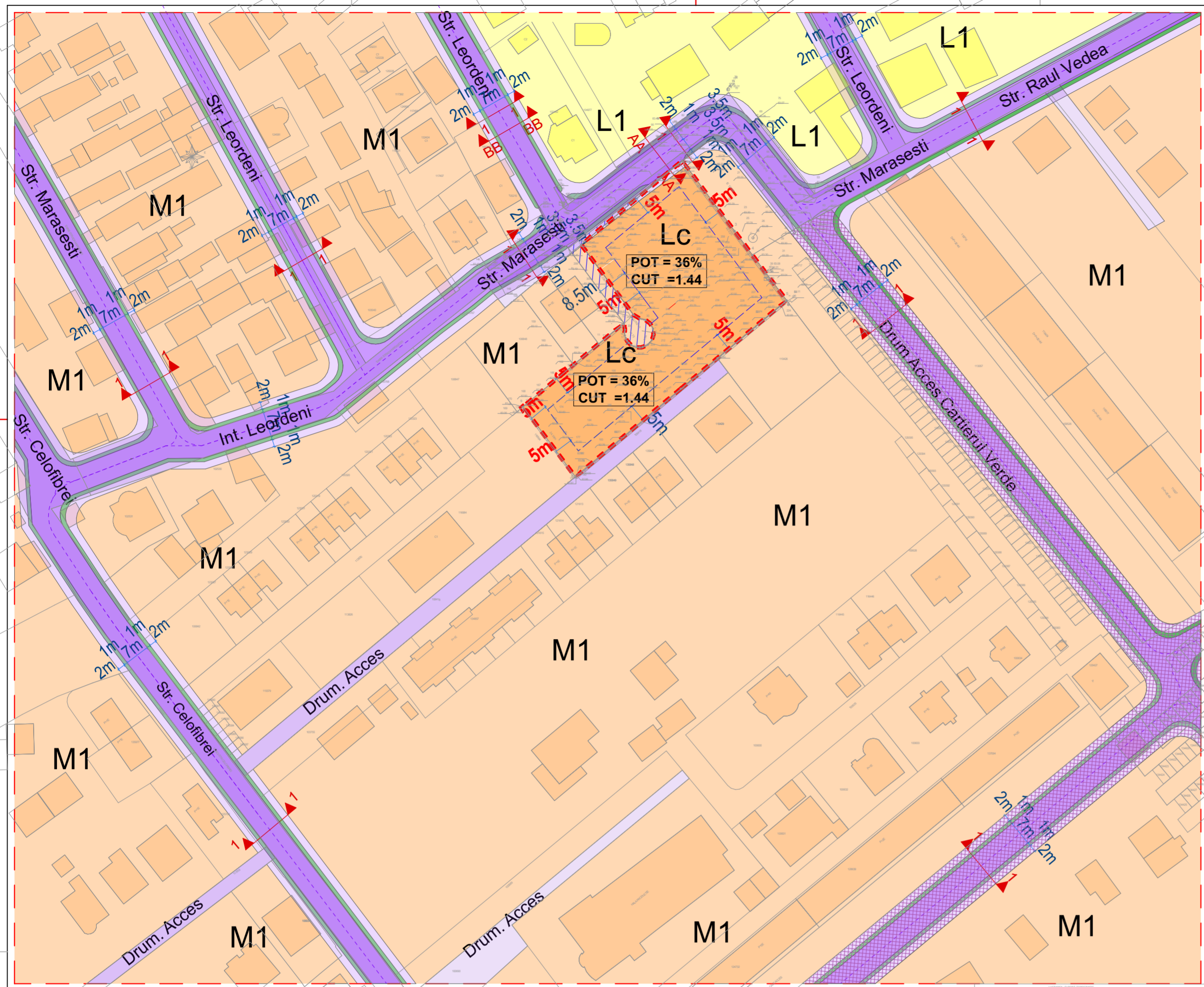
Numar proiect: **A528/23**

Judetul Ilfov, Loc Bragadiru, Strada Celofibrei, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, tarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 nr cad. 137437

Faza: **P.U.Z.**

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Numar plansa: **U03**



Lc-Zona locuire colectiva cu regim de inaltime pana la DS+P+3E+M
POT propus maxim= 36%;
CUT propus maxim=1.44;
H propus maxim= 17.50m;
Spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei;
 Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 13.5 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
 Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
 Parcăjele 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;

Bilant parcelar:

	Suprafata	Procent
Edificabil Maxim	973.80mp	36.00%
Spatii verzi la sol fara constructii subterane minim	811.50mp	30.00%
Jardinieri si terase verzi peste demisol	189.35mp	7.00%
Platforme	730.35mp	27.00%
Total	2705.00mp	100.00%

Plan Urbanistic Zonal

Construire Doua Imobile Locuinte Colective, Ds+P+3E+M, Imprejmuire Teren si Bransamente

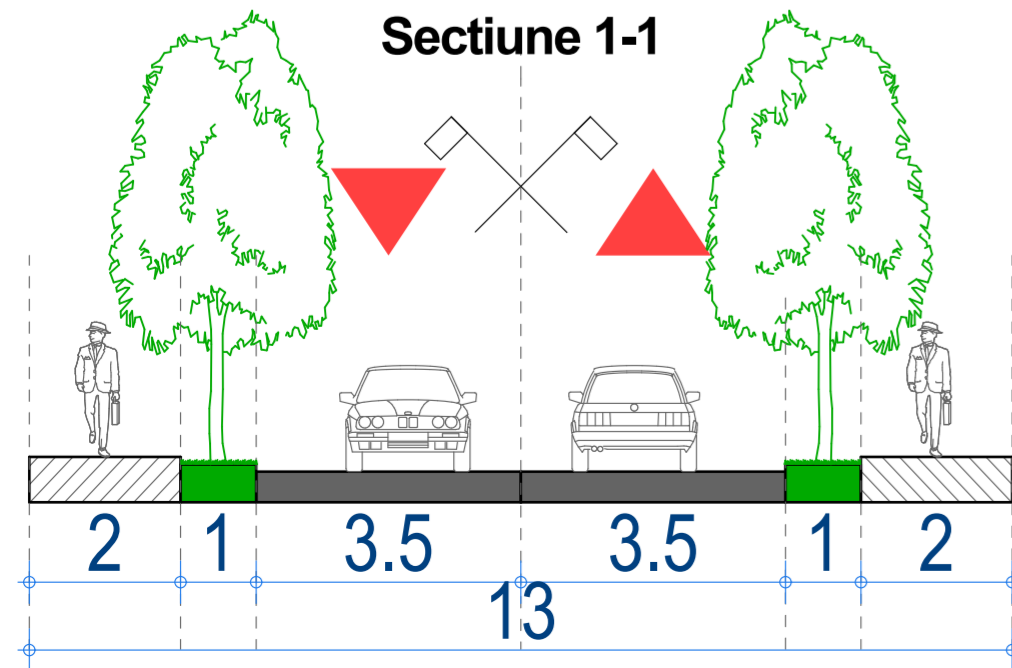


PROPUNERI SI REGLEMENTARI

- Legenda:**
- UTR 27 Zonă de locuire dezvoltată în partea de est a orașului, în care se propune reconfigurarea parcularului de proveniență agricolă.
- - - Limita zonei studiate
 - - - Limita terenului care a generat PUZ
 - ▨ Teren propus pentru trecerea in L1-Zona locuire,Subzona locuirii individuale cu regim de inaltime pana la P+2E+M niveluri
 - ▨ M1-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, mixta, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M
 - ▨ Lc-Zona locuire colectiva cu regim de inaltime pana la DS+P+3E+M
 - ▨ Drum de servitute pentru terenul cu nr cadastral 106854
 - ▨ Reglementare cu caracter prospectiv , ce preia recomandarile de circulatie PUG Bragadiru si din certificatul de urbanism 667/ 18.07.2023
 - ▨ Circulatii existente
 - ▨ Trotuar existent
 - ▨ Circulatii auto propuse
 - ▨ Trotuar propus
 - ▨ Spatii verzi propuse
 - - - Ax drum
 - ▲▲▲ Sectiune profil stradal

PROFIL STRADAL PROPUS

Strada de categoria III-A
 Drum cu caracter orientativ
 Drum de folosinta local
 Sectiune 1-1

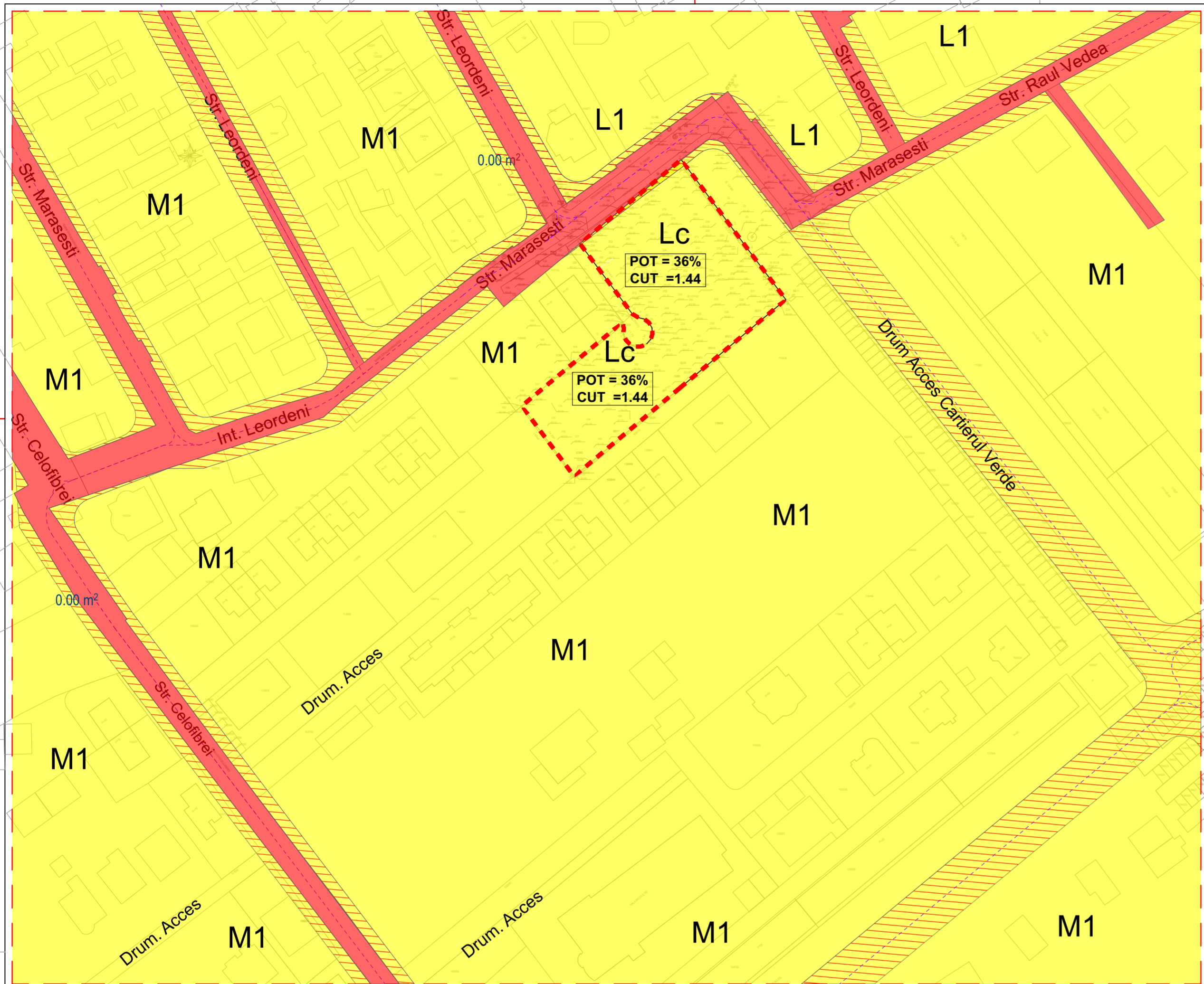


Bilant teritorial:

Nr crt.	Teren aferent	Arie teren (mp)	Arie teren propusa pentru trecerea in domeniul public (mp)	Arie teren rezultata dupa cederea teren in domeniu public (mp)
1	S. total Lc- Zona locuire colectiva cu regim de inaltime pana la DS+P+3E+M	2705 mp	35.33 mp	2669.67mp
2	S. L1-Zona locuire,Subzona locuirii individuale cu regim de inaltime pana la P+2E+M niveluri	5463.50 mp	983.15 mp	4480.35mp
3	S. M1-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M	73540.10mp	7964.74mp	65575.36mp
4	S. cai de comunicare	7913.30 mp		16896.52mp
5	S. zona studiata		89621.90mp	

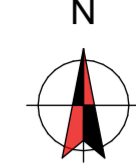
Nota :Pentru stabilirea tramei stradale , autoritatea publica locala va intocmi o documentatie faza PUZ ca va oferi o solutie zonala. Profilele stradale sunt preluate conform PUG Bragadiru.
 Nota :Propunerile de circulatie pentru alte parcele decat cele ce au generat prezentul PUZ au caracter prospectiv.

		S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. J40/18377/2004	
		Scara 1:100, 1:500, 1:1000	Data Decembrie 2024
Sef proiect Proiectat Desenat	Numar proiect A528/23	Faza P.U.Z.	Numar plansa U04
Judetul Ilfov, Loc Bragadiru, Strada Celofibrei, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, tarla 28, parcela 116/3,lot 1/1 nr cad. 137437		PROPUNERI SI REGLEMENTARI	



Plan Urbanistic Zonal

Construire Doua Imobile Locuinte Colective, Ds+P+3E+M, Imprejmuire Teren si Bransamente



REGIM JURIDIC

Legenda:

UTR 27 Zonă de locuire dezvoltată în partea de est a oraşului, în care se propune reconfigurarea parcelarului de provenienţă agricolă.

- - - Limita zonei studiate
- - - Limita terenului care a generat PUZ
- Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice
- Domeniul public al statului sau al unitatilor administrativ teritoriale
- Teren propus pentru trecerea in domeniul public
- - - Limita zonei edificabile

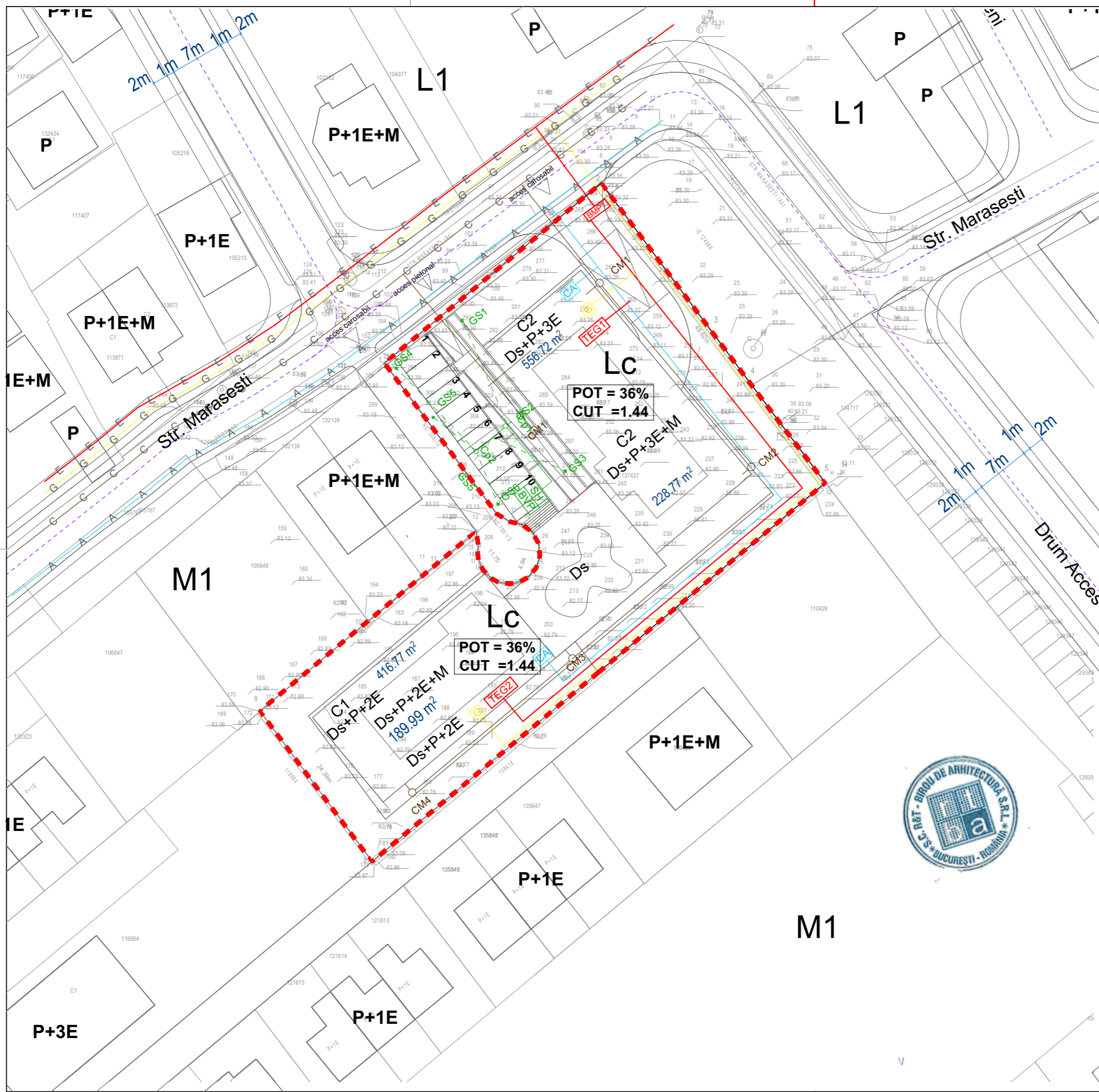
Nr crt.	Teren aferent	Arie teren (mp)
1	S. lot 136749	1796 mp
2	S. lot 106854	909 mp
S. total care a generat PUZ		2705 mp

Nr crt.	Teren aferent	Arie teren (mp)	Arie teren propusa pentru trecerea in domeniul public (mp)	Arie teren rezultata dupa cederea teren in domeniul public (mp)
1	S. total M2' - Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la DS+P+3E+M	2705 mp	35.33 mp	2669.67mp
2	S. L1-Zona locuire, Subzona locuirii individuale cu regim de inaltime pana la P+2E+M niveluri	5463.50 mp	983.15 mp	4480.35mp
3	S. M1-Zona mixta, Subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M	73540.10mp	7964.74mp	65575.36mp
4	S. cai de comunicare	7913.30 mp		16896.52mp
5	S. zona studiata		89621.90mp	

Nota :Pentru stabilirea tramei stradale , autoritatea publica locala va intocmi o documentatie faza PUZ ca va oferi o solutie zonala. Profilele stradale sunt preluate conform PUG Bragadiru.

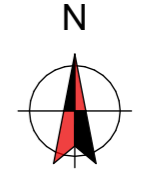
Nota :Propunerile de circulatie pentru alte parcele decat cele ce au generat prezentul PUZ au caracter prospectiv.

SC B&T BPO DE ARHITECTURA S.R.L. J40/18377/2004	
Sef proiect	Scara 1:1000
Proiectat	Data Decembrie 2024
Desenat	Numar proiect A528/23
Judetul Ilfov, Loc Bragadiru, Strada Celofibrei, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, tarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 nr cad. 137437	Faza P.U.Z.
REGIM JURIDIC	Numar plansa U05



Plan Urbanistic Zonal

Construire Doua Imobile Locuinte Colective, Ds+P+3E+M, Imprejmuire Teren si Bransamente




REGLEMENTARI REELE EDILITARE

Legenda:

UTR 27 Zonă de locuire dezvoltată în partea de est a oraşului, în care se propune reconfigurarea parcellarului de provenienţă agricolă.

- Limita zonei studiate
- - - Limita terenului care a generat PUZ
- Retele tehnico edilitare**
- G— Retea gaze
- G Contoare gaze
- E— Retea eletrica
- TEG2 Tablou electric
- BMPT Bloc de masura si protectie trifazic
- Conductor electric
- A— Retea alimentare apa
- CA Camin apometru
- Conducta alimentare cu apa
- C— Retea canalizare
- Retea canalizare
- CM1— Conducta canalizare menajera
- BVP Bazin retentie apa pluviale
- SH Separator hidrocarburi
- Cp1— Camin canalizare pluviala
- GS1— Geiger colectare ape pluviale
- Conducta canalizare pluviala



		S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.	
		J40/18377/2004	
		Scara	1:500
Sef proiect		Data	Decembrie 2024
Proiectat		Numar proiect	A528/23
Desenat		Faza	P.U.Z.
Judetul Ilfov, Loc Bragadiru, Strada Celofibrei, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, tarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 nr cad. 137437		Numar plansa	U07
		REGLEMENTARI REELE EDILITARE	



Plan Urbanistic Zonal

Construire Doua Imobile Locuinte
Colective, Ds+P+3E+M, Imprejmuire
Teren si Bransamente

N



STUDIU FOTOGRAFIC



S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
J40/18377/2004

	Scara	1:1
Sef proiect	Data	Decembrie 2024
Proiectat		
Desenat	Numar proiect	A528/23
	Faza	P.U.Z.
Judetul Ilfov, Loc Bragadiru, Strada Celofibrei, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, tarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 nr cad. 137437	Numar plansa	U09
STUDIU FOTOGRAFIC		

Plan Urbanistic Zonal

Construire Doua Imobile Locuinte Colective, DS+P+3E+M, Imprejmuire Teren si Bransamente N

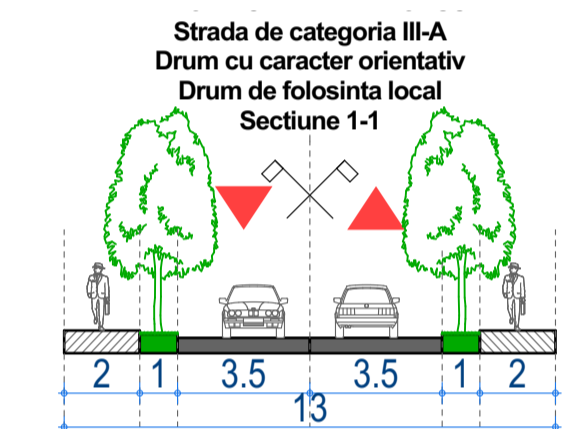


LOTIZARE EXEMPLIFICATIVA SPATII VERZI

Legenda:

UTR 27 Zonă de locuire dezvoltată în partea de est a oraşului, în care se propune reconfigurarea parcelului de provenienţă agricolă.

- - - Limita zonei studiate
- - - Limita terenului care a generat PUZ
- - - Limita zonei edificabile
- Construcţie propusă
- Construcţie tehnică propusă cu terasă verde DS
- Circulaţii auto propuse pe teren
- Circulaţii pietonale propuse pe teren
- Circulaţii existente
- Trotuar existent
- Circulaţii auto propuse
- Trotuar propus
- Spaţii verzi propuse
- Ax drum
- ▨ Drum de servitute pentru terenul cu nr cadastral 106854
- ▲▲ Secţiune profil stradal
- BVP Bazin retenţie apă pluvială
- SH Separator hidrocarburi



INDICATORI PROPUŞI

Ac parter C1= 416.77 mp
 Ac etaj 1 C1= 416.77 mp
 Ac etaj 2 C1= 416.77 mp
 Ac etaj M C1= 189.99 mp

Ac propus pe C1= 416.77 mp
 Ad propus pe C1= 1440.30 mp
 Rhpropus = DS+P+2E+M

Ac parter C2= 556.72 mp
 Ac etaj 1 C2= 556.72 mp
 Ac etaj 2 C2= 556.72 mp
 Ac etaj 3 C2= 556.72 mp
 Ac etaj M C2= 228.77 mp

Ac propus pe C2= 556.72 mp
 Ad propus pe C2= 2455.65 mp

Ac propus total = 973.49 mp
 Ad propus total = 3895.95 mp
 Rhpropus = DS+P+3E+M

POT propus toate = 35.99%
 CUT propus toate loturile = 1,44

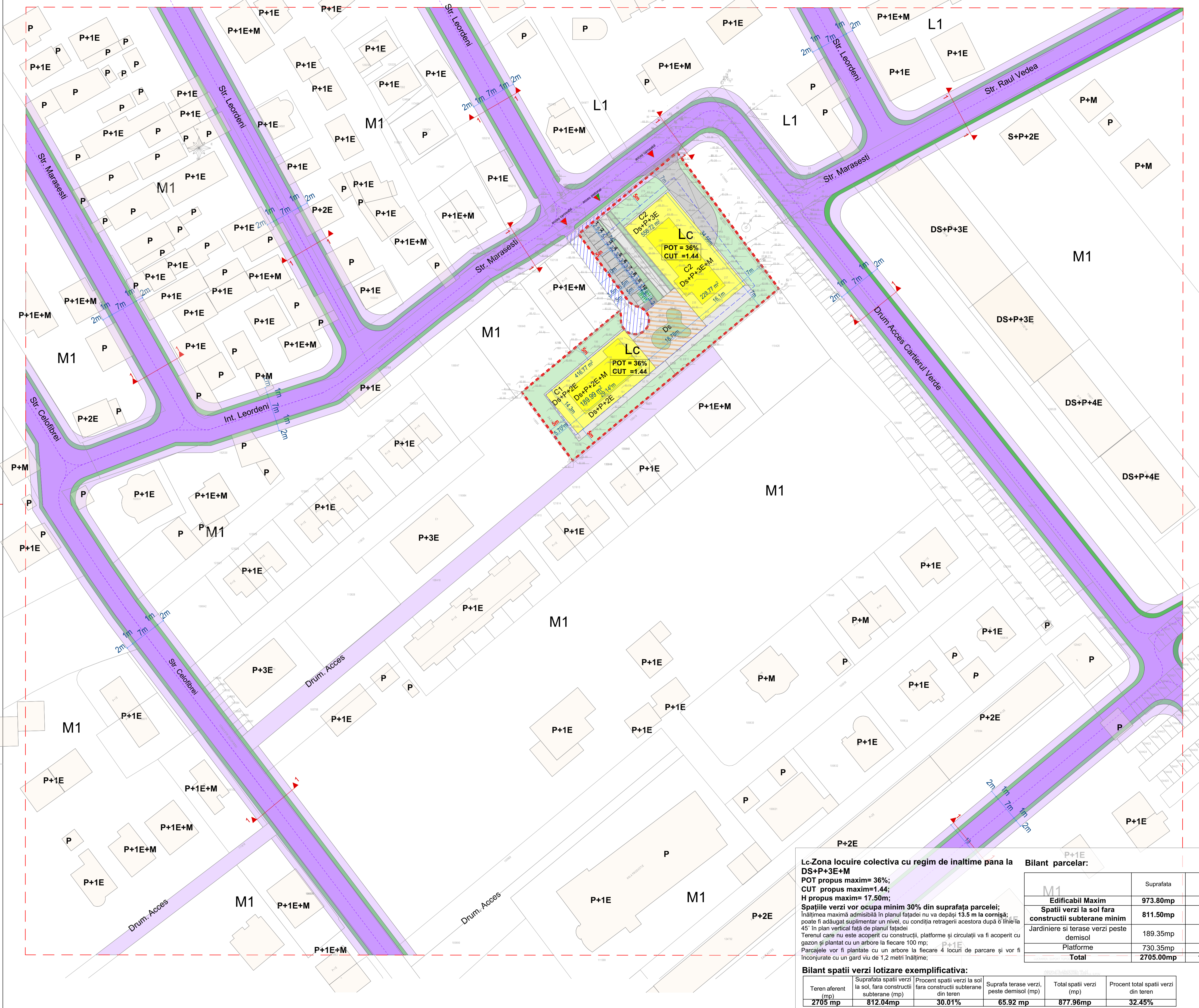
Nr crt.	Teren aferent	Arie teren (mp)
1	S. lot 136749	1796 mp
2	S. lot 106854	909 mp
S. total care a generat PUZ dupa alipire nr. cad. 137437		2705 mp

Nota: Pentru stabilirea tramei stradale, autoritatea publica locala va intocmi o documentatie faza PUZ ca va oferi o solutie zonala. Profilele stradale sunt preluate conform PUG Bragadiru.

Nota: Propunerile de circulatie pentru alte parcele decat cele ce au generat prezentul PUZ au caracter prospectiv.

S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
 44018377/2004

Scara	1:200, 1:500
Set proiect	Data
Proiectat	Decembrie 2024
Desenat	Numar proiect
	A528/23
	Faza
	P.U.Z.
	Numar planşa
	U08



Lc-Zona locuire colectiva cu regim de inaltime pana la DS+P+3E+M

POT propus maxim= 36%;
 CUT propus maxim=1.44;
 H propus maxim= 17.50m;
 Spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei;
 Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 13.5 m la cornișă; poate fi adăugată suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei
 Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
 Parcelele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurare cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;

Bilant Parcelar:

	Suprafata	Procent
M1	973.80mp	36.00%
Spații verzi la sol fara constructii subterane minim	811.50mp	30.00%
Jardinieri și terase verzi peste demisol	189.35mp	7.00%
Platforme	730.35mp	27.00%
Total	2705.00mp	100.00%

Bilant spatii verzi lotizare exemplificativa:

Teren aferent (mp)	Suprafata spatii verzi la sol, fara constructii subterane (mp)	Procent spatii verzi la sol fara constructii subterane din teren	Suprafata terase verzi, peste demisol (mp)	Total spatii verzi (mp)	Procent total spatii verzi din teren
2705 mp	812.04mp	30.01%	65.92 mp	877.96mp	32.45%



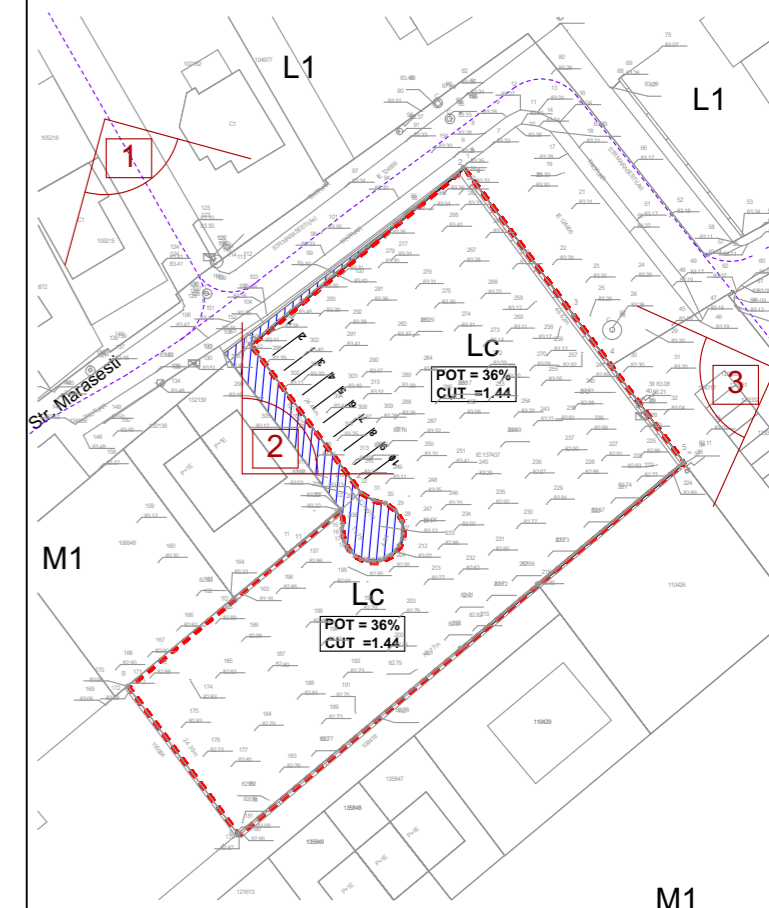
Plan Urbanistic Zonal

Construire Doua Imobile Locuinte Colective, Ds+P+3E+M, Imprejurire Teren si Bransamente

N



EXEMPLIFICARE VOLUMETRIE PROPUSA



S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
J40/18377/2004

Sef proiect
Proiectat
Desenat

Scara
1:1000, 1:1

Data
Decembrie
2024

Numar proiect
A528/23

Judetul Ilfov, Loc Bragadiru, Strada Celofibrei, Nr 17, tarla 28, parcela 116/2, 116/3, tarla 28, parcela 116/3, lot 1/1 nr cad. 137437

Faza
P.U.Z.

EXEMPLIFICARE VOLUMETRIE PROPUSA

Numar plansa
U10