



Nr. 69241 / 11.11.2025

ANUNȚ DEZBATERE PUBLICĂ

Primăria orașului Bragadiru vă invită la dezbateră publică plan urbanistic zonal pentru P.U.Z.– “ EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES” situat in SOS. CLINCENI, NR.3-8, orasul Bragadiru, judetul Ilfov.:

Primăria orașului Bragadiru a demarat procedura de elaborare a proiectului de hotărâre, evenimentul având loc în data de 11.12.2025, orele 11⁰⁰, în incinta Casei de Cultură ”Mihai Eminescu”, oraș Bragadiru, județul Ilfov.

Orice persoană sau grup interesat de prevederile procedurii de elaborare a proiectului de hotărâre, sunt invitati să depună propuneri, opinii sau sugestii până la data de 08.12.2025, 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 11.12.2025, orele 11⁰⁰, organizat de Primăria orașului Bragadiru, județul Ilfov. 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 procedurii de elaborare a proiectului de hotărâre. În cadrul dezbaterii nu se vor lua în considerare opiniile, sugestiile și sesizările care nu au legătură cu subiectul dezbaterii.

PRIMAR,



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU
URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI



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

PROCES VERBAL DE AFIȘARE

Nr. 69240 / 11.11.2025

Subsemnata, _____, am procedat astăzi 11.11.2025, 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 - "EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES"** suprafața de 5 802,00mp, identificat cu nr.cad. 141771, strada SOSEAUA CLINCENI, ORASUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV :

PIESE SCRISE:

1. Cerere nr. 67285 din 03.11.2025;
2. Aviz CJI 30923/6/6.1. din 29.10.2025;
3. Imputnicire;
4. Cui firma;
5. C.i. proprietari;
6. Factura;
7. Extras cf nr.120378 din 31.01.2025;
8. C.u. nr. 907 din 22.08.2025;
9. Declarataie notariala nr.1861 din 11 oct.2024;
10. Declarataie notariala nr.1860 din 11 oct.2024;
11. Act de alipire nr.559 din 28 aprilie 2025;
12. Referat de amiterere;
13. Plan de amplasament;
14. Process verbal de receptie nr. 1137/2025;
15. Aviz oportunitate nr. 55918 din 24.02.2025
16. Adresa CJI nr.16091 din 10.06.2025
17. Aviz situatii de urg. 406166 din 07.2025;
18. Adresa CJI 7632/20.03.2025;
19. Punct de vedere 315 din 30.07.2025 cu nr.54074 din 30.07.2025;
20. Aviz Mediu etapa de incadrare nr. 38 din 22.05.2025;
21. Aviz Electrica br.26414418 din 01.04.2025;
22. Aviz AIF 13375/26.03.2025;
23. Aviz Distrigaz 66965/320844881 din 14.03.2025 ;
24. Aviz Orange 25.06.2025;
25. Aviz Protelco s.a. din 25.06.2025;
26. Raport de informare nr.55913 din 29.01.2025;
27. Proces verbal din 29.07.2025;
28. Minuta nr.45565/29.07.2025;



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU
URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI



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

29. Adresa nr.55914/24.10.2024;
30. Adresa nr.55912/24.10.2024;
31. Aviz Insp.g.de politie Romane nr.9169268 din 14.05.2025;
32. Aviz ministerul Sanatatii nr.3112/28.03.2025;
33. Studiu geotehnic ;
34. Memoriu general ;
35. Regulamentul local de urbanism;

PIESE DESENATE (2 ex.):

1. Incadrare in PUG;
2. Situatie existenta;
3. Reglementari urbanistice;
4. Reglementari -cai de comunicatie;
5. Regim juridic al proprietarilor;
6. Plan de situatie exemplificativ;
7. Plan retele tehnico-edilitare;
8. Accesibilitatea zonei in contextul vecinatatii imediate si la nivelul macroteritorial;
9. Studiu fotografic;
10. Ilustrare volumetrica;

SUPPORT DIGITAL: documentatia urbanistica in format digital (CD).

Menționăm faptul că afișarea s-a efectuat la avizierul cat si pe site-ul Primariei Orasului Bragadiru.
Drept care am încheiat azi 11.11.2025 prezentul proces verbal de afișare în două exemplare.



**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF

Nr. *30876* / *29.10.2025*

Către:

Spre știință:

Subiect: Emitere Aviz Tehnic al Arhitectului Șef al județului

Având în vedere cererea nr. 16396 din 12.06.2025, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov pentru emiterea avizului arhitectului – șef solicitat de ;
în scopul: ”P.U.Z. – EDIFICARE
MAGAZIN PENNY ȘI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE ȘI BRÂNZETURI PARTER, CĂI DE ACCES AUTO ȘI PIETONAL, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, MONTARE POST TRAFU, AMENAJARE DRUM DE ACCES” pentru imobilul cu nr. cadastral 141771, având suprafața de 5802,00 mp, situat în șos. Clinceni nr. 3, 8, orașul Bragadiru, Județul Ilfov, în baza art. 190, alin. (1) din Ordonanța de Urgență privind Codul administrativ, vă transmitem anexat avizul cu nr. *30923/6.1.F.dlu.29.10.2025*

Cu stimă,



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT - ȘEF

Ca urmare a cererii adresate
sediul în
împuternicit

înregistrată cu nr. 16396 din 12.06.2025, cu completări
înregistrate cu nr.19353 din 11.07.2025, 21474 din 31.07.2025, 25884 din 15.09.2025, 28694 din
09.10.2025.

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

AVIZ

Nr. 30923 / 16/6.1F din 29.10.2025

PENTRU

**PUZ – „EDIFICARE MAGAZIN PENNY ȘI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE ȘI
BRÂNZETURI PARTER, CĂI DE ACCES AUTO ȘI PIETONAL, AMENAJĂRI
EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI PARCARE,
TOTEM PUBLICITAR, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, MONTARE POST TRAFU,
AMENAJARE DRUM DE ACCES”,
ȘOS. CLINCENI NR. 3, 8, ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV**

GENERAT DE IMOBILUL: identificat prin nr. cadastral 141771, amplasat în județul Ilfov, orașul
Bragadiru, șos. Clinceni nr. 3,8, cu suprafața de 5802,00mp, conform actului de proprietate, proprietate
privată a persoanelor juridice. Pentru acest imobil a fost emis certificatul de urbanism nr. 907 din
22.08.2024, prelungit până la data de 23.08.2026 de către Primăria orașului Bragadiru.

Inițiatori:

Proiectant:

Specialist c

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Zona studiată prin PUZ se află în
intravilanul orașului Bragadiru și este delimitată astfel: Nord Est – drum de acces, proprietăți private,
Sud Est – proprietăți private, str. Orhideelor, șoseaua Alexandriei, Sud Vest – șos. Clinceni (Dj 401A),
proprietăți private, Nord Vest – proprietate privată, drum de acces.

În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 55918 din 24.02.2025
emis de Primăria orașului Bragadiru.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: Conform PUG și Regul
al aprobat cu H.C.L. nr. 98/15.10.2015, terenul este situat în intravila
afectat de zona de protecție aferentă Dj 401A (șos. Clinceni). Adiacent ș
LES de 20kV și LES 0,4kV.

ocal de Urbanism
Bragadiru și este
ni, se află o rețea

Terenul se află în zona de servitute aeronautică și militară, fiind necesar avizul de avizaj pentru H>108m
față de cota Mării Negre.

Terenul studiat are următoarele reglementări urbanistice:

16396/20

4





România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT - ȘEF

UTR 12, IS6 – subzonă pentru comerț, servicii:

- POT max = 30%;
- CUT max = 1,8;
- Hmax = 17,00m la cornișă/streașină;
- Rhmax = P+2E+M.

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

IS – zonă instituții și servicii:

- Regim de construire izolat;
- Funcțiune predominantă: comerț, servicii;
- POT max = 30%;
- CUT max = 1,8;
- H max = 17,00m; în cazul în care se optează ptr. o soluție de acoperire cu șarpantă aceasta se va încadra în înălțimea aticului la planul fațadei, iar panta acoperișului va fi determinată astfel încât să nu fie percepută de la nivelul străzii;
- Hmax pilon publicitar = 25,00 m;
- Rhmax = P+2E+3Er;
- Procent min. spații verzi = 20%.
- **Retragerea față de aliniamentul rezultat al Dj 401A:** 14,00m, conform planșei de reglementări urbanistice;
- **Retragerea față de limita laterală dreapta:** min. 5,00m, conform planșei de reglementări urbanistice; H/2 din înălțimea la cornișă, pentru Hmax = 10,00m – 17,00m;
- **Retragerea față de limita laterală stânga:** min. 5,00m, conform planșei de reglementări urbanistice; H/2 din înălțimea la cornișă, pentru Hmax = 10,00m – 17,00m;
- **Retragerea față de limita posterioară:** min. 5,00m, conform planșei de reglementări urbanistice; H/2 din înălțimea la cornișă, pentru Hmax = 10,00m – 17,00m.

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

Zonă funcțională C – căi de comunicație, subzona Cr – căi de comunicație rutieră:

Accesul pe terenul studiat se va face din:

- Drumul Dj 401A (șos. Clinceni) cu un profil propus de 24,00m;
- Drumul de incintă propus va avea carosabilul de 6,00 – 7,00m și perpendicular pe acesta locuri de parcare în lungime de 5,00m.

Parcarea și staționarea se vor realiza numai în incinta magazinului Penny conform planului de reglementări.

Suprafața de **230,51** mp se propune a fi trecută în domeniul public al orașului cu titlu gratuit, după realizarea infrastructurii rutiere și de utilități aferentă, conform planșei de reglementări urbanistice și planului de acțiune.

SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT: în conformitate cu prevederile R.L.U. și avizului Agenției pentru Protecția Mediului nr. 38 din 22.05.2025, procentul de spații verzi va fi de minim 20% pe sol natural. Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi, nu pot fi modificate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, în conformitate cu prevederile legii nr. 27/2006, republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT - ȘEF

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: asigurarea utilităților apă – canal se va face prin intermediul rețelelor publice, prin extinderea acestora; apele pluviale provenite de pe suprafețele carosabile și parcări vor fi dirijate prin rigole într-un bazin de retenție cu separator de hidrocarburi, urmând a fi deversate în rețeaua publică de evacuare a apelor pluviale.

Alimentarea cu energie electrică și gaze naturale se vor realiza prin racordare la rețeaua existentă a orașului Bragadiru.

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).

CONDIȚII IMPUSE PRIN AVIZE:

Aviz Rețele electrice Muntenia S.A. nr. 26414418 / 01.04.2025: „ Pentru LES 20kV și 0,4kV, conform Ordinului ANRE nr. 239/2019, privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice, este interzis a se realiza orice fel de construcții la distanțe mai mici în plan orizontal (paralelism) de 0,6m față de cablurile electrice.”

Aviz Distrigaz Sud nr. 66965 / 320844881 din 14.03.2025: „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.”

Aviz Orange Romania S.A. nr. AFO956213/28411/25863 din 25.06.2025: „aviz pozitiv condiționat cu asistență tehnică obligatorie”. Conform condițiilor tehnice emise de S.C. PROTELCO S.A.: „este interzisă apropierea la o distanță mai mică de 0,3m (în plan vertical) față de rețeaua Orange, a oricărui element al investiției (...).”

La faza D.T.A.C. se vor solicita avizele de la: Rețele electrice Romania S.A., Distrigaz Sud, Administrator Drumuri Județene, I.S.U. „Dealul Spirii” București - Ilfov, I.P.J. Ilfov. În situația depășirii înălțimii de 108m față de cota Mării Negre, se va obține la faza D.T.A.C. avizul M.Ap.N. pentru totemul publicitar.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 02.09.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu Regulamentul local de urbanism și planșele de Reglementări Urbanistice anexate și vizate spre neschimbare.

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. și este valabil doar cu respectarea prevederilor/condiționărilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente conform legii. Totodată, conform prevederilor art.5, alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, privitor la principiul autonomiei, prezentul aviz sprijină și asigură fundamentarea tehnică de specialitate în vederea arhitectului-șef din cadrul structurii de specialitate a Primăriei orașului Bragadiru. se va emite avizul arhitectului-șef conform competențelor stabilite de lege.



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT - ȘEF

În vederea respectării 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 responsabile cu aprobarea planului împreună cu documentația completă.

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Nerespectarea planului, determină anularea prezentului aviz, conform art. 62, alin. 1) și 2) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, structura de specialitate fiind obligată să aplice măsurile ce se impun.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 907 din 22.08.2024, prelungit până la data de 23.08.2026, emis de către Primăria orașului Bragadiru.

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

ARHITECT ȘEF,



**DUPLICAT
ACT DE ALIPIRE**

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

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

imobile.

Subscrisa _____

_____, în calitate de administratori, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând dispozițiile art.

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

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

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

*În conformitate cu Planul de Amplasament și Delimitare al Imobilului cu Propunere de Alipire, întocmit de expertul autorizat ing. Vasiliu-Cravelos Ciprian, în baza Referatului de admitere (Alipire imobile) înregistrat sub numărul 580491/16.12.2024, avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Biroul De Cadastru Și Publicitate Imobiliară Buftea, prin Inspector Livia Filofteia Opreșan-Tudor, ca urmare a comasării celor patru imobile rezultă **imobilul situat în Loc. Bragadiru, Sos. Clinceni nr. 3,8, jud Ilfov, format din teren în suprafață de 5.802 (cincimioptsutedeoi) mp, din care suprafața de 373 mp având categoria de folosință "curți – construcții", iar suprafața de 5.429 mp având categoria de folosință "arabil", identificat cadastral sub nr. 141771, având laturile și vecinătăți descrise în planul de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de alipire menționat mai sus.***

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

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

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

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

Redactat, procesat și autentificat de Biroul Individual Notarial Iosep Cristina Mihaela, cu sediul în Ștefăneștii de Jos, Sos. Ștefănești nr. 53, jud. Ilfov, într-un singur exemplar original și 4 (patru) duplicate din care 1 (unul) se păstrează în arhiva Biroului Notarial, alături de actul autentic și unul se transmite Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea.

Proprietară,



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 559
Anul 2025, luna **Aprilie**, ziua 28

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

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

S-a perceput onorariul de 1.000 lei + 190 lei TVA, achitat cu factura nr. 464/2025.
S-a încasat taxă A.N.C.P.I în sumă de 300 lei, achitat conform OP/2025.

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





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

Nr.cerere	580491
Ziua	16
Luna	12
Anul	2024

REFERAT DE ADMITERE
(Alipire imobile)

Domnului,
Domiciliul

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

Imobilele:

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

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

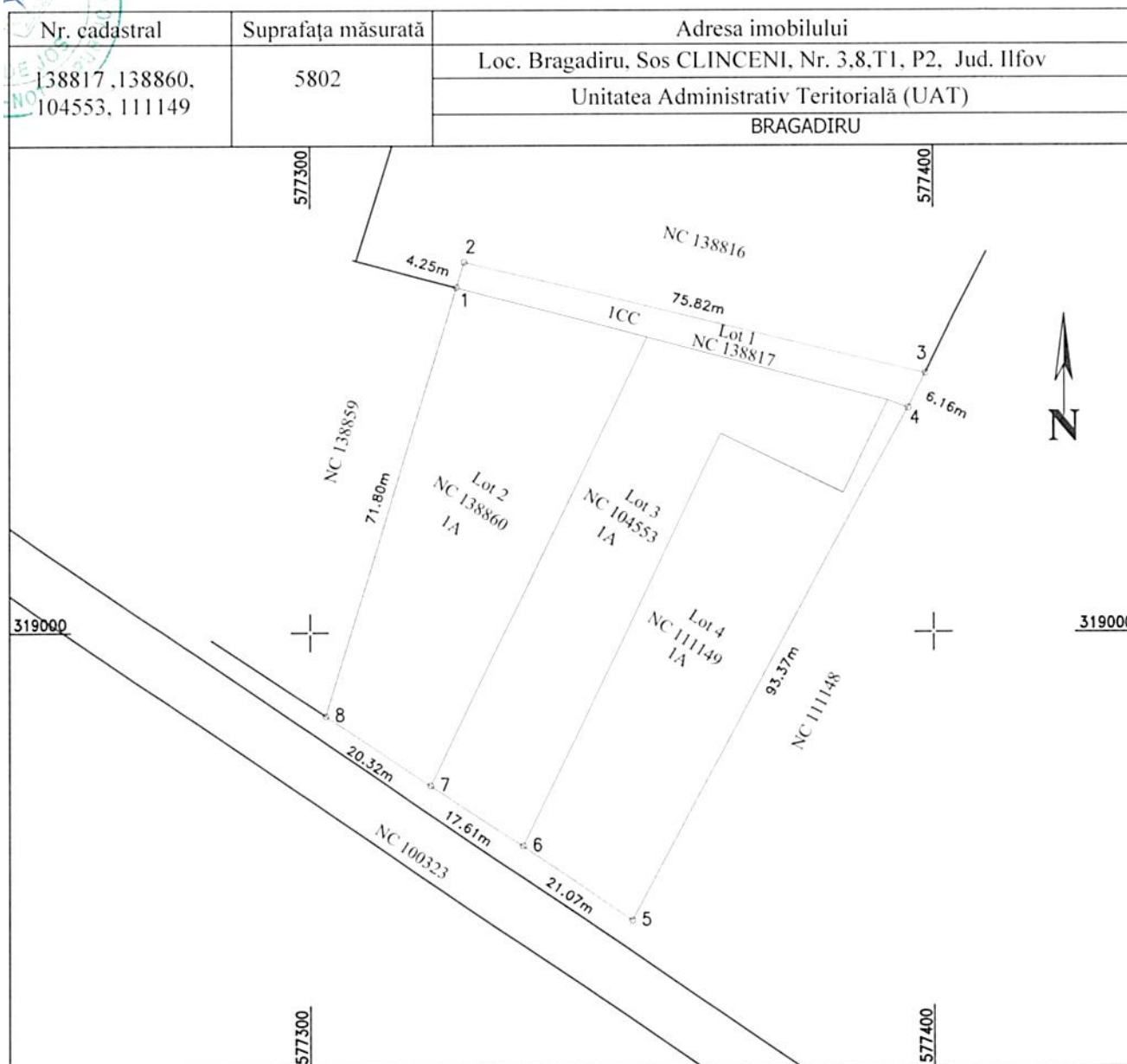
Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ILFOV la data: 18-12-2024.

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

ÄSISIPICISSENEENEPAGINIA
RÄMÄNEENEPAGINIA

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNERE DE ALIPIRE

Scara 1:1000



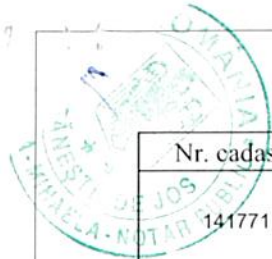
A. Date referitoare la teren

Situția actuală (înainte de alipire)				Situția viitoare (după alipire)			
Nr. cadastral	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Descrierea imobilului
138817	CC	373	Lot 1	141771	CC+A	5802	Teren împrejmuit partial
138860	A	1928	Lot 2				
104553	A	1750	Lot 3				
111149	A	1751	Lot 4				
Total		5802		Total		5802	
<p>Intocmit, ing. Vasiliu-Cravelos Ciprian Tel. 0756.786.453 Autorizație cat. B, seria RO-MB-F 0578</p> <p>Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren</p> <p>Semnătura 12.2024</p>				<p>Inspector Confirm atribuirea numărului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciara</p>			

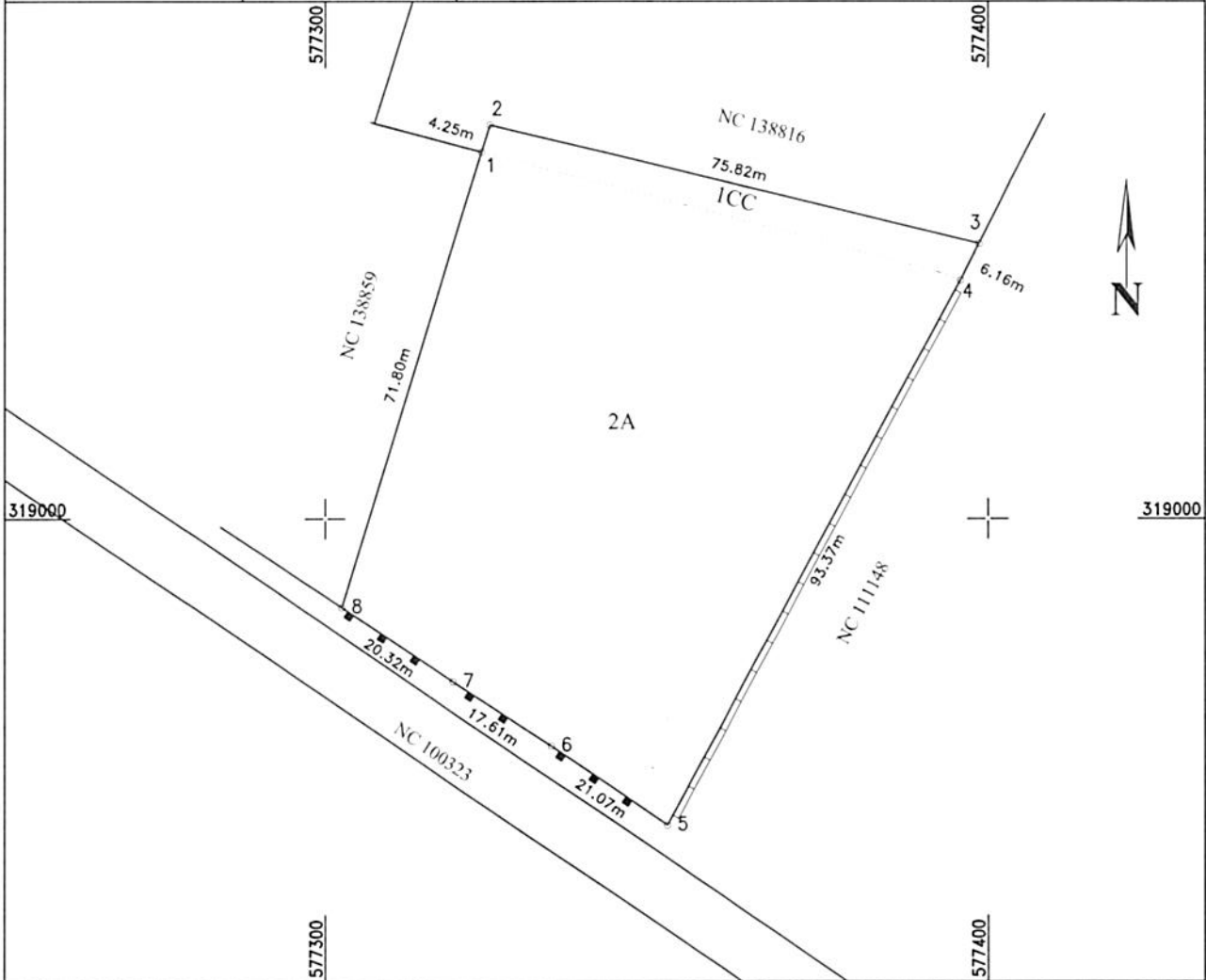
ACEASTĂ PAGINĂ
RĂMÂNE NESCRISĂ

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:1000

Anexa nr. 16



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



A. Date referitoare la teren

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

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mentiiuni

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

Intocmit,	Inspector
<p>Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren</p> <p>Semnătura Data 12.2024</p>	<p>Confirm atribuirea numărului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciara</p>

ACEASTĂ PAGINĂ
RĂMÂNE NESCRISĂ

PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA
TERITORIULUI
Nr.38429 din 22.08.2024

ROMANIA
Județul ILFOV

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 904 din 22.08.2024

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

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾

cu domiciliul ²⁾ în județul municipiul
sediul orașul
satul sectorul cod poștal
strada bl. sc. et. ap.
telefon / fax e-mail
înregistrată la nr. 38429 din 15.07.2024.....

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

municipiul
orașulBRAGADIRU..... satulsectorul
comuna
cod poștal strada șos.CLINCENI.....nr.....bl..... sc. et.....ap.....

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

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

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

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC :

Terenul este situat în intravilanul orașului Bragadiru conform P.U.G. reactualizat cu documentația proiect nr. U73/2012 aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015. Terenul în suprafață de 1.751 mp cu număr cadastral 111149 înscris în CF nr.111149, terenul în suprafață de 1.750 mp cu număr cadastral 104553 înscris în CF nr.104553, terenul în suprafață de 373 mp cu număr cadastral 138817 înscris în CF nr.138817 și terenul în suprafață de 1.928 mp cu număr cadastral 138860 înscris în CF nr.138860 sunt în proprietatea conform extrase de carte funciară nr.293764/12.07.2024, 293762/12.07.2024, 393761/12.07.2024 și 293763/12.07.2024 eliberate de O.C.P.I. Ilfov. În baza actului notarial nr. 927/29.05.2024 emis de se notează intabulare, drept de ipotecă legală, val.267306 Eur, preț neachitat în favoarea Societatea În baza actului notarial nr.926/29.05.2024 emis de intabulare, drept de ipotecă legală, val.306552 Euro rep. Rest de preț în favoarea d-lor

Imobilul nu figureaza in lista monumentelor istorice aprobata prin Ordinul Ministrului Culturii nr.2828/2015.

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

IS6 – SUBZONĂ PENTRU COMERȚ ȘI SERVICII; Utilizări admise: Comerț alimentar și nealimentar; Magazine generale și supermarketuri și hipermarketuri; Piețe agroalimentare; Alimentație publică; Servicii; Clădiri și centre de birouri; Autoservice; Construcții financiar-bancare; Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale. **Utilizări admise cu condiționări:** -Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discotecii; Activități manufacturiere, de producție mică și mijlocie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului; Stații de întreținere auto capacitate de maxim 3 mașini; Aceste tipuri de activități se pot amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri: funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate și care pot produce astfel disconfort locuitorilor; funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate; **Utilizări interzise:** Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate; **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)** : În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri; P.O.T. maxim = 30 %; C.U.T. maxim = 1,8 ACD / mp.teren; **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor** -Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 17 m la comișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei; Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse; În intersecții se admite un nivel suplimentar; În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante peste 45 grade se admite mansardarea; **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor** -Clădirile se vor alina la pardoseala încăperilor; **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale** ale parcelelor, până la o distanță de maxim 15 metri de la aliniament; În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alina la calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/comișă, dar nu mai puțin de 3,5 metri; **Amplasarea noii clădiri pe limita parcelei** este interzisă în cazul în care aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și cea mixtă, funcțiuni publice, de cult sau gospodărie comunală; în acest caz noua clădire va fi retrasă față de limitele laterale cu cel puțin jumătate din înălțimea la comișă, dar nu mai puțin de 5 m; Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la comișă, dar nu mai puțin de 5 metri; Pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni, care sunt orientate spre locuințele situate la mai puțin de 10 metri distanță, se recomandă să fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala încăperilor; **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela**- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la comișă a celei mai înalte; Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, în următoarele cazuri: dacă ambele fațade prezintă calcan sau ferestre care nu asigură 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 destinate activităților permanente; **Amplasarea clădirilor față de aliniament** - În cazul construcțiilor amplasate la Autostrada de Centură București retragerea clădirilor se va face se va face la minim 32,00 m cu respectarea zonei de protecție de 50,00 m; În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național DN6 sau se vor respecta retragerile prevăzute în avizele C.N.A.D.N.R., funcție de profilele avizate ale DN-ului în zonele respective; În cazul construcțiilor amplasate la Drumurile Județene, retragerea față de aliniament se va face respectând zona de protecție a acestuia, conform Ordonanței nr. 43/28.08.1997; În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta retragerea minimă clădirilor față de aliniament de 5,00m; **Circulații și accese** -Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafața comercială mai mică de 50 mp.); În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor; **Staționarea autovehiculelor**: - Pentru construcțiile comerciale se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate comercială până la suprafețe comerciale de 50 mp utili; Pentru suprafețele comerciale cu suprafețe mai mari de 40 mp se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp suplimentari; pentru suprafețe comerciale mai mari de 250 mp utili numărul calculat de locuri de parcare se suplimentează cu 20%; Pentru restaurante va fi prevăzută câte un loc de parcare la 4 locuri la masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garaj pentru vehiculele proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;- Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu handicap sau cu dificultăți de deplasare cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare. **Spații libere și plantate** -Reglementarea spațiilor libere și verzi se va face în baza avizului obligatoriu de la Agenția Națională pentru protecția Mediului; Pentru construcțiile administrative și de servicii publice vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minim 30% din suprafața terenului. **Împrejmuiri** -Clădirile de cultura și cele comerciale retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul reglementat și aliniamentul construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc. **Aspectul împrejurimilor** se va supune celorlalte exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției; **Aspectul exterior al clădirilor** - Aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale, adaptate la identitatea locală, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională; Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; Se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale (pământii pastelate) și se interzice utilizarea culorilor stridente; Se recomandă acoperișurile tip șarpantă, din țiglă, cu pantă de cel mult 45 grade; Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor; **Condiții de echipare edilitară** - Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreaga localitate, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate; În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică următoarele condiții: pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii; pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare; Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice; Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații; -Utilitățile se vor realiza din surse proprii, Primăria orașului Bragadiru nedispunând de fondurile necesare de executare;-Pentru lucrările de bransament electric, gaze naturale apă și canalizare se pot solicita certificate de urbanism și autorizații de construire separate sau odata cu lucrările de baza.

În conformitate cu prevederile art.32 alin.1 lit.(c) din legea nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare, elaborarea documentației PUZ se va face în baza Avizului prealabil de oportunitate aprobat de Primarul orașului Bragadiru.

Dupa aprobarea documentației de urbanism PUZ se va depune documentația pt obținerea autorizației de construire.

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

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie conform cu originalul);

c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

acordul societății și persoanelor cu drept de ipoteca legală.

alimentare cu energie electrică

salubritate

Alipirea imobilelor cu nr. cad.

alimentare cu energie termică

transport urban

111149, 104553, 138817 și 138860.

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

hotărârea Consiliului Județean pentru aprobare PUZ

avizul prealabil de oportunitate al arhitectului șef al Primăriei orașului Bragadiru

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

Numar postal și denumire strada ;

Studiul geotehnic verificat AF ;

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

Deviz general ; Calculul coeficientului de izolare termică G;

topometru autorizat, cu noul inventar de coordonate din planul parcelar întocmit STEREO 70 existent în baza de date a

Verificarea documentației la cerințele conform Legii nr 10/1995 ; Referate de verificare ; Căpîi legitimații

O.C.P.I. Ilfov ;

verificatori ; Dovada OAR;

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

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) : chitanța pt plată taxei de emitere autorizație;

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

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

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

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

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 23.08.2025 până la data de 23.08.2026

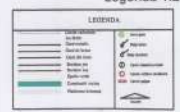
După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Data prelungirii valabilității : 05.08.2025
Achitat taxa de : 21 lei, conform Chitanței nr. 0009238 din 30.07.2025
Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.



ZONA STUDIATA

Legenda 1:200

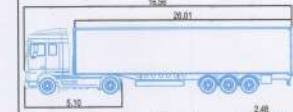


NO. PARCEL	PROIECTAREA	PROIECTANT	PROIECTANT
1	1:1000	1:1000	1:1000
2	1:1000	1:1000	1:1000
3	1:1000	1:1000	1:1000
4	1:1000	1:1000	1:1000
5	1:1000	1:1000	1:1000
6	1:1000	1:1000	1:1000
7	1:1000	1:1000	1:1000
8	1:1000	1:1000	1:1000
9	1:1000	1:1000	1:1000
10	1:1000	1:1000	1:1000
11	1:1000	1:1000	1:1000
12	1:1000	1:1000	1:1000
13	1:1000	1:1000	1:1000
14	1:1000	1:1000	1:1000
15	1:1000	1:1000	1:1000
16	1:1000	1:1000	1:1000
17	1:1000	1:1000	1:1000
18	1:1000	1:1000	1:1000
19	1:1000	1:1000	1:1000
20	1:1000	1:1000	1:1000

SUPRAFATA TOTALA TEREN	5862.88mp
PARCARI 2.8x5.0m	83 loc./787.50mp
PARCARI - pers. cu handicap locuitori 3.5x5.0m	4 loc./70.00mp
SPATIU DE VANZARE mag. PENNY	180.00mp
SPATIU MANIPULARE MARFA mag. PENNY	214.00mp
SUPRAFATA D'ILA SP. ANEXE mag. PENNY	80.00mp
SPATIU DE VANZARE Carrefour	80.50mp
SUPRAFATA D'ILA Carrefour	125.00mp
SUPRAFATA CONSTRUITA Carrefour	146.00mp
SUPRAFATA D'ILA TOTALA (PENNY + Carrefour)	1259.00mp

P.O. Teren	24.12%	C.U. Teren	0.24
BILANT TERITORIAL	mp	%	
CONSTRUCTE (PENNY + Carrefour)	1400.00	24.12	
CIRCULATE AUTO	1054.00	28.50	
CIRCULATE PIETONALE, PAVAJ + RAMPA	512.00	8.82	
PARCARI PAVATE (87 locuri)	857.50	14.77	
ZONE VERZI AVENAJATE	1378.50	23.78	
TOTAL	5862.00	100	

NOTA APROVAZIONE



Lungime totala	16.00m
Lungime cap tractor	2.40m
Lungime cap tractor	5.10m
Numar cap tractor	2
Lungime remorca	13.60m
Lungime remorca	2.40m
Numar cap remorca	3
Raza outbars	6.50m

LEGENDA	
---	LIMITA PARCELE STUDIATE
---	CONSTRUCIE PROPRIA - spatii comerciale Parney
---	ECHIPAMENTE TEHNICE SI ANEXE
---	CIRCULATI AUTO
---	SPATII PARCARE
---	ALEI + CIRCULATI PIETONALI
---	SPATII VERZI
---	GARD IMPREJMUIRE
---	ACCES AUTOPIETONAL IN INCINTA
---	ACCES CLIENTI MAGAZIN
---	EVACUARE ACCES MARFA, SPATII TEHNICE

Desenat: _____ Proiectat: _____

arhitect CETERAS MARIAN arhitect CETERAS MARIAN arhitect FLORIAN DIANA

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LĂNGĂ TRIBUNALUL **Ilfov**.....

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă:

Sediu social:

Activitatea principală: 4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară

Cod Unic de Înregistrare: 16128066 din data de: 11.02.2004

Nr. de ordine în registrul comerțului:

Data eliberării: 18-11-2015

Ele

TE



IMPUTERNICIRE

Subscrisa

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

Mandatarul nu are dreptul de a semna documente care sa antreneze din punct de vedere financiar
societatea

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

Y



IMPUTERNICIRE

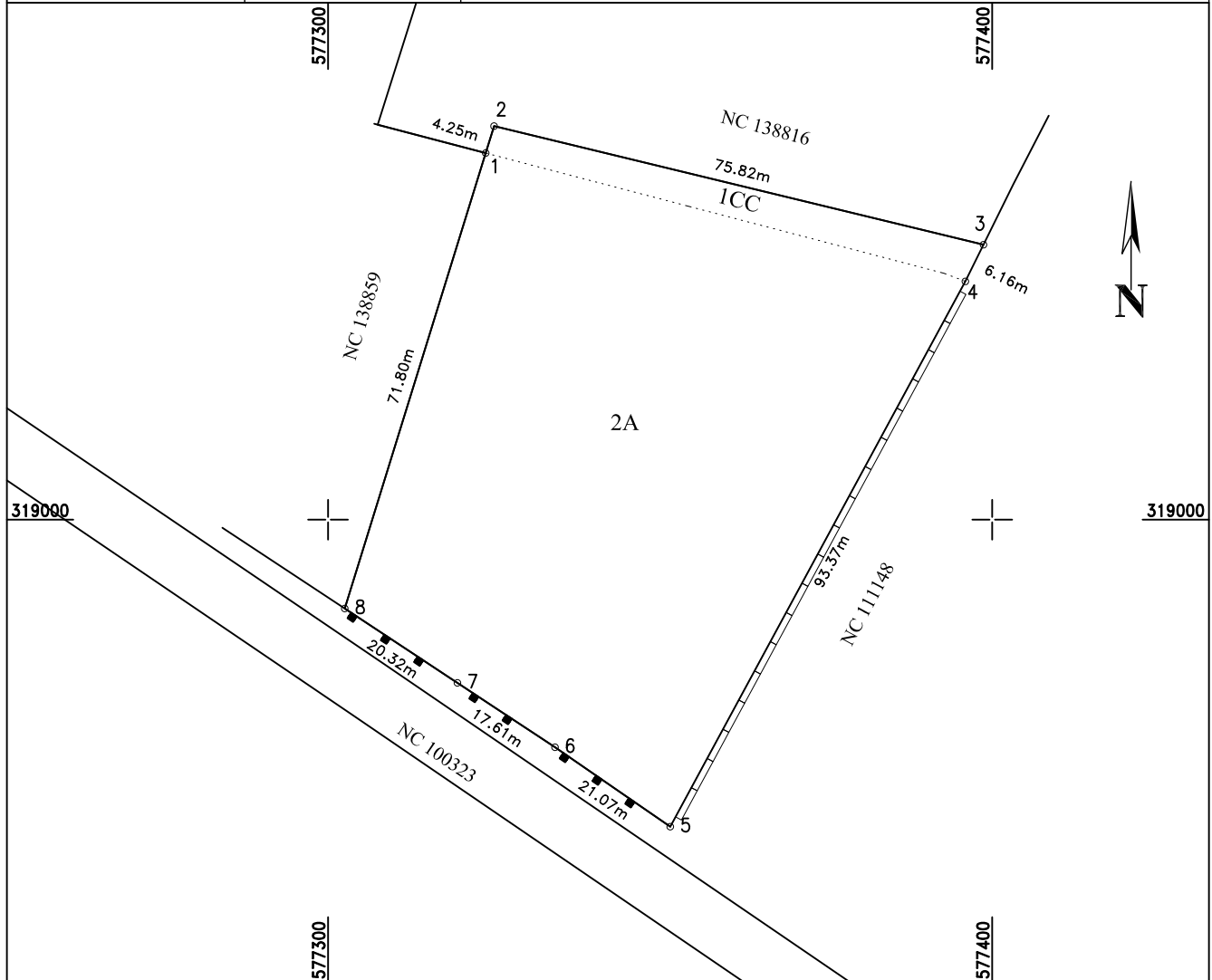
Subscrisa |

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

Mandatarul nu are dreptul de a semna documente care sa antreneze din punct de vedere financiar societatea

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

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



A. Date referitoare la teren

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

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mentiuți

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

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren Semnătura Data 12.2024	Inspector Confirm atribuirea numărului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciara
--	--

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1137 / 2025

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

1. Beneficiar:

2. Executant:

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Ridicare topografica

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
907	22.08.2024	act administrativ	
15	27.05.2025	înscris sub semnatura privata	
23	27.05.2025	înscris sub semnatura privata	
-	27.05.2025	înscris sub semnatura privata	
-	27.05.2025	înscris sub semnatura privata	

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1137 au fost recepționate 1 propuneri:

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

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

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

Lucrarea este declarată **Admisă**



LEGENDA

	Limita teren studiat		Vana gaze
	Limita cadastrale		Stalpi beton
	As drum		Stalpi iluminat
	Gard metalic		Camin telecomunicatii
	Gard de beton		Camin vizitare canalizare
	Gard din lemn		Camin geiger
	Spatiu verde		
	Constructii vecine		
	Platforma betonata		
	Acces		

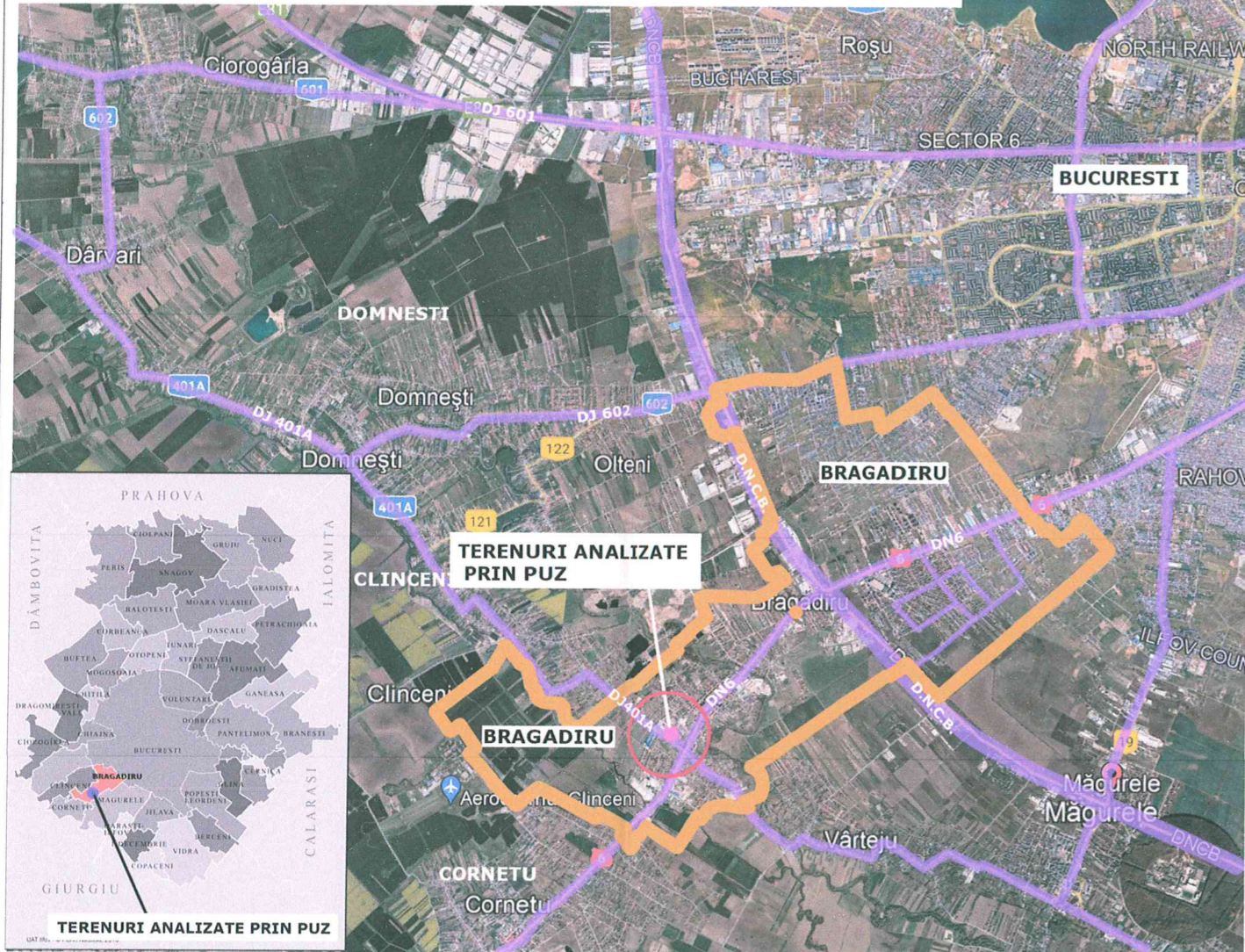
Inventar de coordonate - NC 141771

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

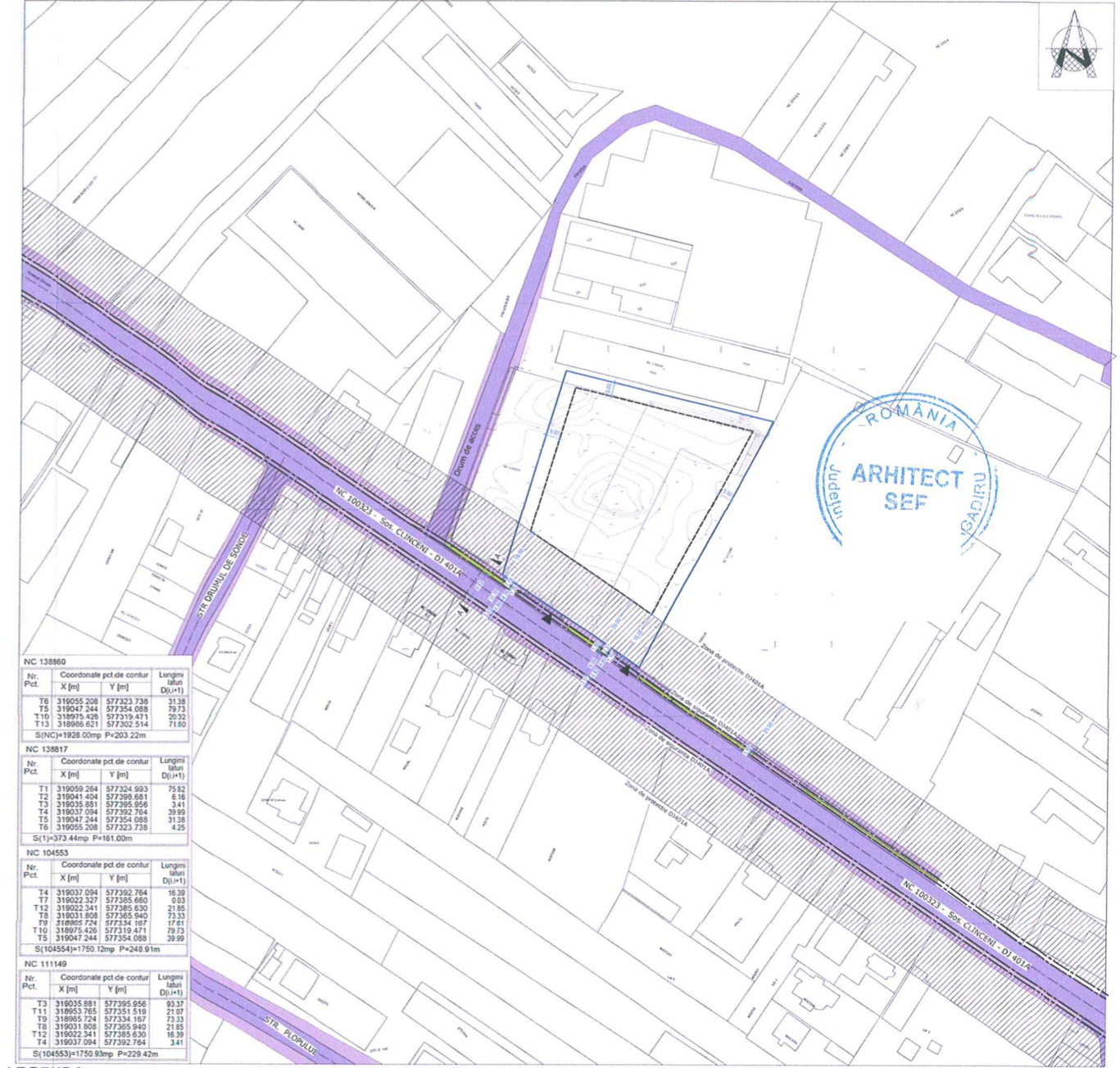
S=5802 mp P=310.39m

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ILFOV
 Nr. de inregistrare 24411/2025
 Receptionat Elena Cretu
 Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 1137 data 03.06.2025

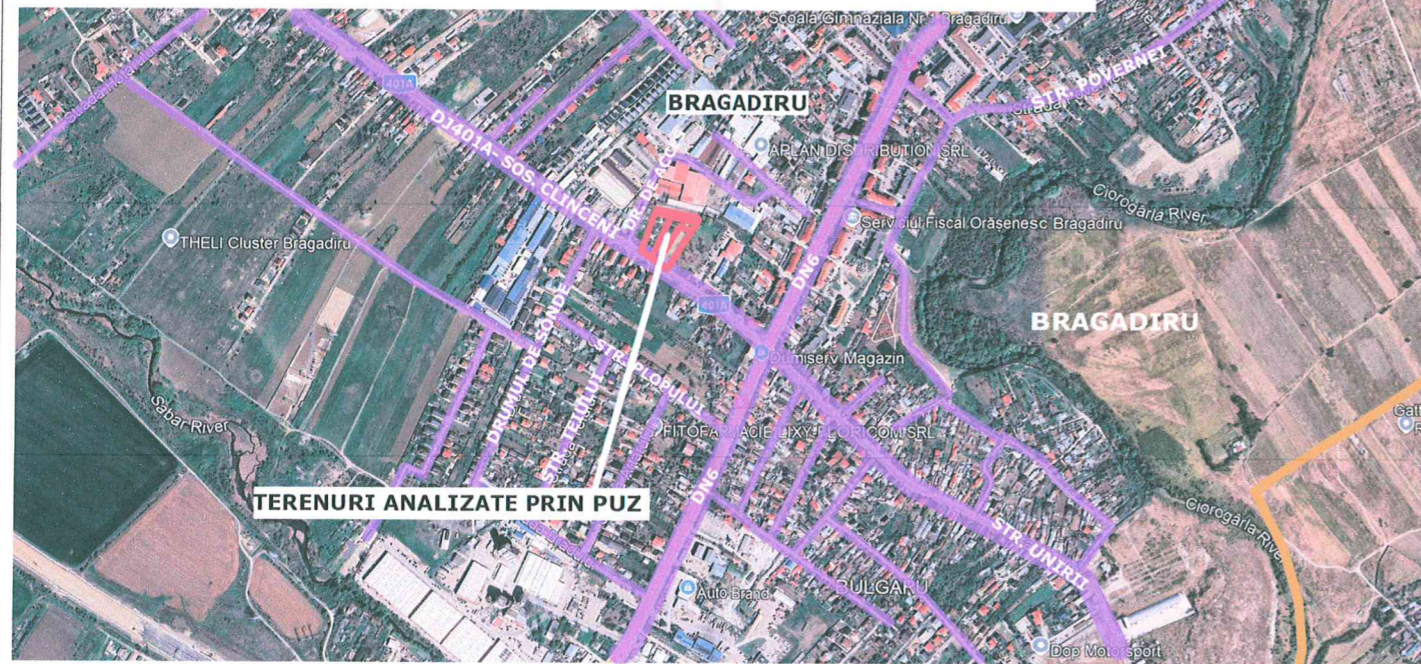
ACCESIBILITATE LA NIVEL MACROTERITORIAL



REGLEMENTARI- CAI DE COMUNICATII PRIN P.U.Z.



ACCESIBILITATE LA NIVEL MICROTERRITORIAL



LEGENDA

LIMITE

- Limita de proprietate
- Limita teren care a generat PUZ

RESTRICTII

- Limita edificabil

ZONE FUNCTIONALE

- Drum- circulatie carosabila
- Zona protectie drum/ circulatie pietonala
- Zona de siguranta DJ401A

SECTIUNE A-A SC 1:100

Limita de proprietate
Trotuar
Cale



ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU



URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI

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

Nr. 55914/24.10.2024

ACORD FAVORABIL

Ca urmare a cererii dumneavoastră înregistrată la Registratura Generală a UAT Bragadiru cu nr. 55914/07.10.2024 în vederea emiterii acordului favorabil cu privire la accesul către un drum de utilitate publică pentru documentația de urbanism cu denumirea “ INTOCMIRE P.U.Z. – EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE PE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES” , JUDETUL ILFOV, ORAȘUL BRAGADIRU, strada Soseaua Clinceni, NC 111149, 104553, 138817, 138860, pentru obiectiv prevăzut prin **certificatul de urbanism nr. 907 din 22.08.2024**”, vă aducem la cunoștință că terenul studiat se învecinează pe latura de S cu Soseaua Clinceni drumul județean DJ 401A.

Profilul existent al DJ401A are o latime variabilă de 15,70m cu o bandă pe sens cu o latime de 4,86m respectiv 4.76m, o zonă de spațiu verde cu o latime variabilă de 1,26m, un tortuar cu o latime de variabilă de 1,78m (pe partea cu amplasamentul studiat) și un tortuar cu o latime de 3,00m.



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. 55912/24.10.2024

Ca urmare a cererii dumneavoastră înregistrată la Registratura Generală a UAT Bragadiru cu nr. 55912/07.10.2024 privind existența unui sistem inteligent de preluare a apelor pluviale în zona studiată prin documentația de urbanism cu denumirea “ INTOCMIRE P.U.Z. – EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE PE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES” , JUDEȚUL ILFOV, ORAȘUL BRAGADIRU, strada Soseaua Clinceni, NC 111149, 104553, 138817, 138860, pentru obiectiv prevăzut prin certificatul de urbanism nr. 907 din 22.08.2024”, vă aducem la cunoștință ca în zona drumului județean DJ 401A (Soseaua Clinceni) există sistem de preluare a acestora. În incinta terenului, ce face obiectul documentației, investitorul are obligația de a realiza un sistem de preluare a apelor pluviale cu respectarea tuturor reglementărilor legale.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU



BIROUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 55918/24.02.2025

Aprobat,

Ca urmare a cererii adresate de

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 55918 din 24.02.2025

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

Șoseaua Alexandriei Nr. 249
Tel/Fax 021 4480795

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

Conform anexei la prezentul Aviz, teritoriul este delimitat:

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

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Conform P.U.G Bragadiru, județul Ilfov, aprobat cu HCL nr. 98/2015, terenul se încadrează în:

UTR 12- IS6 – SUBZONĂ PENTRU COMERȚ ȘI SERVICII.

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

Articolul 1 - Utilizări admise

- Comerț alimentar și nealimentar;
- Magazine generale și supermarketuri și hipermarketuri;
- Piețe agroalimentare;
- Alimentație publică;
- Servicii;
- Clădiri și centre de birouri;
- Autoservice;
- Construcții financiar-bancare;
- Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci;
- Activități manufacturiere, de producție mică și mijlocie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului;
- Stații de întreținere auto capacitate de maxim 3 mașini;
- Aceste tipuri de activități se pot amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri: o funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate și care pot produce astfel disconfort locuitorilor; o funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate.

Articolul 3 - Utilizări interzise

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

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

Articolul 4: Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

-În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- În cazul construcțiilor amplasate la Autostrada de Centură București retragerea clădirilor se va face se va face la minim 32,00 m cu respectarea zonei de protecție de 50,00 m;

- În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național DN6 sau se vor respecta retragerile prevăzute în avizele C.N.A.D.N.R., funcție de profilele avizate ale DN-ului în zonele respective;

- În cazul construcțiilor amplasate la Drumurile Județene, retragerea față de aliniament se va face respectând zona de protecție a acestuia, conform Ordonanței nr. 43/28.08.1997;

- În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta retragerea minimă clădirilor față de aliniament de 5,00m.

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

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

- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streășină/cornișă, dar nu mai puțin de 3,5 metri;

- Amplasarea noii clădiri pe limita parcelei este interzisă în cazul în care aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și cea mixtă, funcțiuni publice, de cult sau gospodărie comunală; în acest caz noua clădire va fi retrasă față de limitele laterale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m;

- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

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

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte;

- Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, în următoarele cazuri: o dacă ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală; o dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile destinate activităților permanente.

Articolul 8 - Circulații și accese

- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafața comercială mai mică de 50 mp în funcție de destinația capacitatea construcției vor fi prevăzute: o

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

- În funcție de destinația și capacitatea

Articolul 9: Staționarea autovehiculelor

Pentru construcțiile comerciale se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate comercială până la suprafețe comerciale de 50 mp utili;

- Pentru suprafețele comerciale cu suprafețe mai mari de 40 mp se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp suplimentari; pentru suprafețe comerciale mai mari de 250 mp utili numărul calculat de locuri de parcare se suplimentează cu 20%;

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

- Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu handicap sau cu dificultăți de deplasare cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri de parcare .

Articolul 10: Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor :

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 17 m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei; - Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse; - În intersecții se admite un nivel suplimentar; - În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pantă peste 45 grade se admite mansardarea.

Articolul 11: Aspectul exterior al clădirilor

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

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

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

- Se recomandă acoperișurile tip șarpantă, din țiglă, cu pantă de cel mult 45 grade;

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

Articolul 12: Condiții de echipare edilitară

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreaga localitate, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate;

- În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică următoarele condiții: o pentru alimentarea 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii; o pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice; - Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații.

Articolul 13: Spații libere și plantate

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

Articolul 14: Împrejmuiri

- Clădirile de cultură și cele comerciale retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul reglementat și aliniamentul construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

4.3.4 SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15: Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 30%.
- C.U.T. maxim = 1,8 ACD/mp. teren.

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

Prin avizul de oportunitate se propune reglementarea funcțiunii zonei existente pentru: EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAF0, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES

P.O.T. maxim = 30%.

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

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

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

2. Categoriile de interventii urbanistice:

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

Reglementari

3. Zonificare functionala - Reglementari

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

Suprafata totala 5.802,00mp.

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

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

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

-spatii verzi

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

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

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

- variabila intre 18.08m si 18.50m fata de limita de proprietate de la DJ401A (pe limita exterioara a zonei de protectie a Sos. Clinceni-DJ401A)

- 5.00m fata de limitele laterale

- 5.00m fata de limita posterioara

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

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

- plantarea ornamentala si de protectie min 20% din viitoarea incinta.

4. Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare

• Alimentarea cu apa potabila

Necesarul de apa va asigura :

- alimentarea cu apa potabila a angajati ;

- udatul spatilor verzi;

- stropitul si spalatul platformelor interioare.

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

Debitul de apa necesar consumului in incinta se va asigura din reseaua publica a orasului Bragadiru existenta in zona.

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

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

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

• Canalizarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reseaua de canalizare a orasului Bragadiru existenta in zona.

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

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

• Canalizarea apelor pluviale

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

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

Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

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

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

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

- **Alimentare cu energie electrica**

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

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

5. Protectia mediului

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

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

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi

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

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

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

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

6. Asigurarea acceselor

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

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

Agentia pentru Protectia Mediului a judetului Ilfov, detinatorii de retele din zone: gaze, electrice, apa-canal, Studiu Geotehnic, Inspectoratul de Politie Rutiera, securitatea la incendiu, sanatatea populatiei si altele, in functie de solutia urbanistica aleasa.

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

Pentru informarea si consultarea publicului pot fi folosite: materiale tiparite, multiplicat, servicii de corespondenta, anunturi in mass media, servicii de cercetare sociologica, intalniri, interviuri de grup, audieri, dezbateri, editare materiale de expozitie/expuse, etc..

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **certificatului de urbanism nr. 907/22.08.2024**, emis de Primaria orasului Bragadiru, judetul Ilfov.

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



ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU

URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI

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



Nr. 55912/24.10.2024

Ca urmare a cererii dumneavoastră înregistrată la Registratura Generală a UAT Bragadiru cu nr. **55912 din 07.10.2024** 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 55918 din 07.10.2024* cu denumirea “**“P.U.Z. – EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE PE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES”** , JUDETUL ILFOV, ORAȘUL BRAGADIRU, strada Soseaua Clinceni, NC 111149, 104553, 138817, 138860, pentru obiectiv prevăzut prin **certificatul de urbanism nr. 907 din 22.08.2024**, 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, județul Ilfov 2023-2030 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 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



ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU



URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI

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

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.**

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:2000
NC 111149, NC 104553, NC 138817, NC 138860

SMA MAGURELE
Secția Bragadiru

atelier

C. A. P.

BRAGADIRU
din Sos. Alexandriei nr 274

magazii cereale
și furaje

rampă

Ferma legume

Secția animale

DETUL I.F.O.V.
TERENI ÎN PROPRIETATEA ORĂȘULUI
BRAGADIRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
EXTRAG DIN PLAN
CADASTRAL

Nr. 65414 din 27.11.2024
8393

CADASTRU.



precu mobil încheiat
astăzi 29.07.2026.



atârând în vedere sumarul de defecțiuni
publice nr. 38685 din 27.06.2025 a
populului nr. fond de demnitate „Tutocumire
put - edificarea unui magazin pentru și magazin
cu produse din carne și brânzeturi pentru, cu
de acces auto și pietonal, amenajări exterioare,
sistemul de iluminat, rețeaua de apă caldă și
rece, sistemul de salubitate, împănirea, înălțimile
menite la utilitate, mizeria pe trotuar, orgoai
de la trotuar, amenajări drum de acces
seprofoto de 5802 mp, identificat cu nr.
cod. 141771, Joseana Clinciu, sedinta a consiliului
local în incinta Casei de Cultură „Mihail
Eminescu” începând cu ora 11:00
și în partea beneficului lui și a președintelui
proiectantului
Primăria Orașului Bragadiru - arhivă
și cons
în din partea

Societății civile nu a fost prezentă nicio
persoană.

Acțiun pentru ora au început astăzi
29.07.2025, în incinta Liceului de Cultură, Știință
Economică și Artă, cu începerea exemplor acest
proces verbal la ora 11¹⁵.



Nr: 45565 /29.07.2025

MINUTA

dezbaterii publice a Planului Urbanistic Zonal având ca obiectiv

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

Județul Ilfov, orașul Bragadiru, ora 11⁰⁰

CASA DE CULTURĂ "MIHAI EMINESCU", SALA DE BALET

Participanți la dezbateră publică:

-

Reprezenți Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului:

-

-

În data de 29.07.2025 la ora 11⁰⁰, în incinta Casei de Cultură "Mihai Eminescu", orașul Bragadiru, județul Ilfov, s-a organizat dezbateră publică cu nr. 38685 din 27.0-6.2025 a **Planului Urbanistic Zonal având ca obiectiv "INTOCMIRE PUZ – EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES" suprafata de 5 802,00mp, identificat cu nr.cad. 141771, strada SOSEAUA CLINCENI, ORASUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV conform certificat de urbanism nr. 907 din 22.06.2024.**



**ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU**



La dezbateră din data de 29.07.2025 au participat: proiectantul _____ din
partea investitorului, din partea Primăriei Orașului Bragadiru, județul Ilfov – consilier Caraiman
_____ din cadrul Serviciului Urbanism și
Amenajarea Teritoriului, iar din partea societății civile – nu s-a prezentat nicio persoană.

În cadrul dezbaterii nu s-au prezentat opinii, sugestii și nici nu au existat sesizări din
partea cetățenilor.

Având în vedere dezbateră publică cu nr. de înregistrare 38685 din 27.06.2025, evenimentul
s-a desfășurat în incinta Casei de Cultură “Mihai Eminescu”, Sala de Balet, orașul Bragadiru,
județul Ilfov, iar persoanele prezente nu și-au exprimat punctele de vedere cu privire la
documentația urbanistică mai sus menționată.

Reprezentanți Primăria Orașului Bragadiru, jud. Ilfov:

Consilier,

Consilier,



Nr: 45565 /29.07.2025

MINUTA

dezbaterii publice a Planului Urbanistic Zonal având ca obiectiv

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

Județul Ilfov, orașul Bragadiru, ora 11⁰⁰

CASA DE CULTURĂ "MIHAI EMINESCU" , SALA DE BALET

Participanți la dezbateră publică:

Reprezenți Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului:

-
-

În data de 29.07.2025 la ora 11⁰⁰, în incinta Casei de Cultură "Mihai Eminescu", orașul Bragadiru, județul Ilfov, s-a organizat dezbateră publică cu nr. 38685 din 27.0-6.2025 a Planului Urbanistic Zonal având ca obiectiv "INTOCMIRE PUZ – EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES" suprafata de 5 802,00mp, identificat cu nr.cad. 141771, strada SOSEAUA CLINCENI, ORASUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV conform certificat de urbanism nr. 907 din 22.06.2024.



**ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU**



La dezbaterile din data de 29.07.2025 au participat: proiectantul _____ -din
partea investitorului, din partea Primăriei Orașului Bragadiru, județul Ilfov – consilier
_____ din cadrul Serviciului Urbanism și
Amenajarea Teritoriului, iar din partea societății civile – nu s-a prezentat nicio persoană.

În cadrul dezbaterii nu s-au prezentat opinii, sugestii și nici nu au existat sesizări din
partea cetățenilor.

Având în vedere dezbaterile publice cu nr. de înregistrare 38685 din 27.06.2025, evenimentul
s-a desfășurat în incinta Casei de Cultură “Mihai Eminescu”, Sala de Balet, orașul Bragadiru,
județul Ilfov, iar persoanele prezente nu și-au exprimat punctele de vedere cu privire la
documentația urbanistică mai sus menționată.

Reprezentanți Primăria Orașului Bragadiru, jud. Ilfov:

Consilier,

Consilier,



ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU

SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



NR. 62455, 17.12.2024

PROCES-VERBAL

**Incheiat astazi,
17.12.2024**

Avand in vedere anuntul de dezbatere publica nr. 62455/04.11.2024, astazi, 17.12. 2024, ora 11,00, in incinta Casei de Cultura „Mihai Eminescu”, Bragadiru, Ilfov, a avut loc dezbaterea publica cu privire la intentia de elaborare a Planului Urbanistic Zonal -P.U.Z. cu obiectivul de investitii „ EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES” din sos. Clinceni, nr. -, oras Bragadiru, judetul Ilfov, nr. cad. 111149, 104553, 138817, 138860.

In cadrul evenimentului, au fost prezenti din partea Primariei Bragadiru, domnul George-Alexandru Costache -arhitect-sef si din partea investitorului, domnul Eduard Andrei Mlenajek - proiectantul documentatiei urbanistice, iar din partea societatii civile nu s-a prezentat nicio persoana.

Nu s-au inregistrat opinii, sugestii sau puncte de vedere pro sau contra cu privire la documentatia urbanistica mai sus mentionata.

Motiv pentru care s-a incheiat prezentul proces-verbal, astazi, 17.12.2024, ora 11,15, in incinta Casei de Cultura ”Mihai Eminescu”, Bragadiru, Ilfov.

PARTICIPANTI:

Costache George-Alexandru -arhitect-sef
Mlenajek Eduard Andrei -proiectantul documentatiei urt

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
Primăria Orașului Bragadiru, Ilfov
Nr. 55913 din ___29/01/2025__

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
ELABORAREA PROPUNERILOR**

Conform Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului
nr. 2701/2010

PENTRU DOCUMENTAȚIA PLAN URBANISTIC ZONAL

**“INTOCMIRE PUZ-EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU
PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI
PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA,
RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE,
BRANSAMENT LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE
SANTIER, AMENAJARE DRUM ACCES”**

Str. Soseaua Clinceni, nr. -, judetul Ilfov,
nr. cadastral 111149 , 104553, 138817, 138860
Suprafața terenului reglementat – 5 802.00 mp,
inițiator

Prin prezenta se adeverește că a depus
spre afișare și consultare la sediul Primăriei Orașului Bragadiru propunerile P.U.Z. pentru
terenul în suprafața de 5 802.00 mp situat în orașul Bragadiru, Soseaua Clinceni, nr. -, judetul
Ilfov, nr. cadastral 111149 , 104553, 138817, 138860 conform actelor de proprietate și
măsurătorilor cadastrale.

Documentația depusă cuprinde:

- Intentia de elaborare PUZ – EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY, MAGAZIN CU PRODUSE ALIMENTARE CARNE SI BRANZETURI, ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTE,ATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENT LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM ACCES (anuntul 07.10.2024);
- documentatie fotografica;
- certificat de urbanism nr.907 din 22.08.2024+anexe;
- extras de plan cadastral;
- contracte de vanzare;
- incheiere nr.236231/04.06.2024;
- incheiere nr.236230/04.06.2024;
- incheiere nr.236232/04.06.2024;

- incheiere nr.236229/04.06.2024;
- plan de amplasament si detalieri a imobilului;
- extras CF nr.cad.111149;
- memoriu general proiect nr.U049/2024;
- Plansa de incadrare in PUG SC 1/15 000;
- Plansa Reglementari Urbanistice SC 1/1 000;
- Plansa plan de situatie exemplificativ SC 1/1 000;

Anunțul de dezbatere publica a fost afișat pe site.ul institutiei Primaria Orasului Bragadiru în data de 04.11.2024 conform anuntului de dezbatere publica nr. 62655/04.11.2024 si incheiat cu procesul verbal nr. 62453/04.11.2024.

Documentele au putut fi consultate timp de 25 zile în perioada 07.10.2024 - 04.11.2024.

Conform anuntului din data de 04.11.2024, dezbaterea publica a avut ora de incepere-ora 11:00, neparticipand niciun cetatean si nici nu au fost depuse propuneri, opinii sau sugestii cu privire la documentatia urbanistica.

În decursul a 15 zile ulterioare nu s-au înregistrat observații sau contestații cu privire la intenția de elaborare a PUZ sau a propunerilor preliminare.

PRIMAR,

Nr/dată: 66965/ 320844881/ 14.03.2025

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **66965/ 320844881** din **13.03.2025**, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare PUZ – aprobarea avizului prealabil de oportunitate privind inițierea și elaborarea documentației PUZ în vederea edificării ulterioare a unui Magazin Penny și magazin cu produse din carne și brânzeturi parter, căi de acces auto și pietonal, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și parcare, totem publicitar, împrejmuire, montare post trafo, organizare de șantier, amenajare drum de acces- în orașul Bragadiru, Șos. Clinceni, nr. -, nr. cad. 111149, 104553, 138817, 138860**, în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1:1000 vizat de societatea noastră, proiect nr. U. 049, elaborat de M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L., 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:

- a. 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 suportă 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;
- b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
- c. să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
- d. 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), răsuflători, 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 subsansamblele 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-bransament>.
4. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim **0,9 m** față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. **0,2 m** și adâncimea de pozare a bransamentelor 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 bransamente/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 emiteră 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 și RLU.**
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. **907** din **22.08.2024**, eliberat de **Primăria Orașului Bragadiru, județul Ilfov.**

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:

- Plan de situație sc. 1:1000 și plan GIS DGSR;
- Tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018,
- Flyer DGSR,
- [Factură nr. 1905514985.](#)

Factura fiscala nr. 1905514985/13.03.2025

Cota T.V.A.19,00%

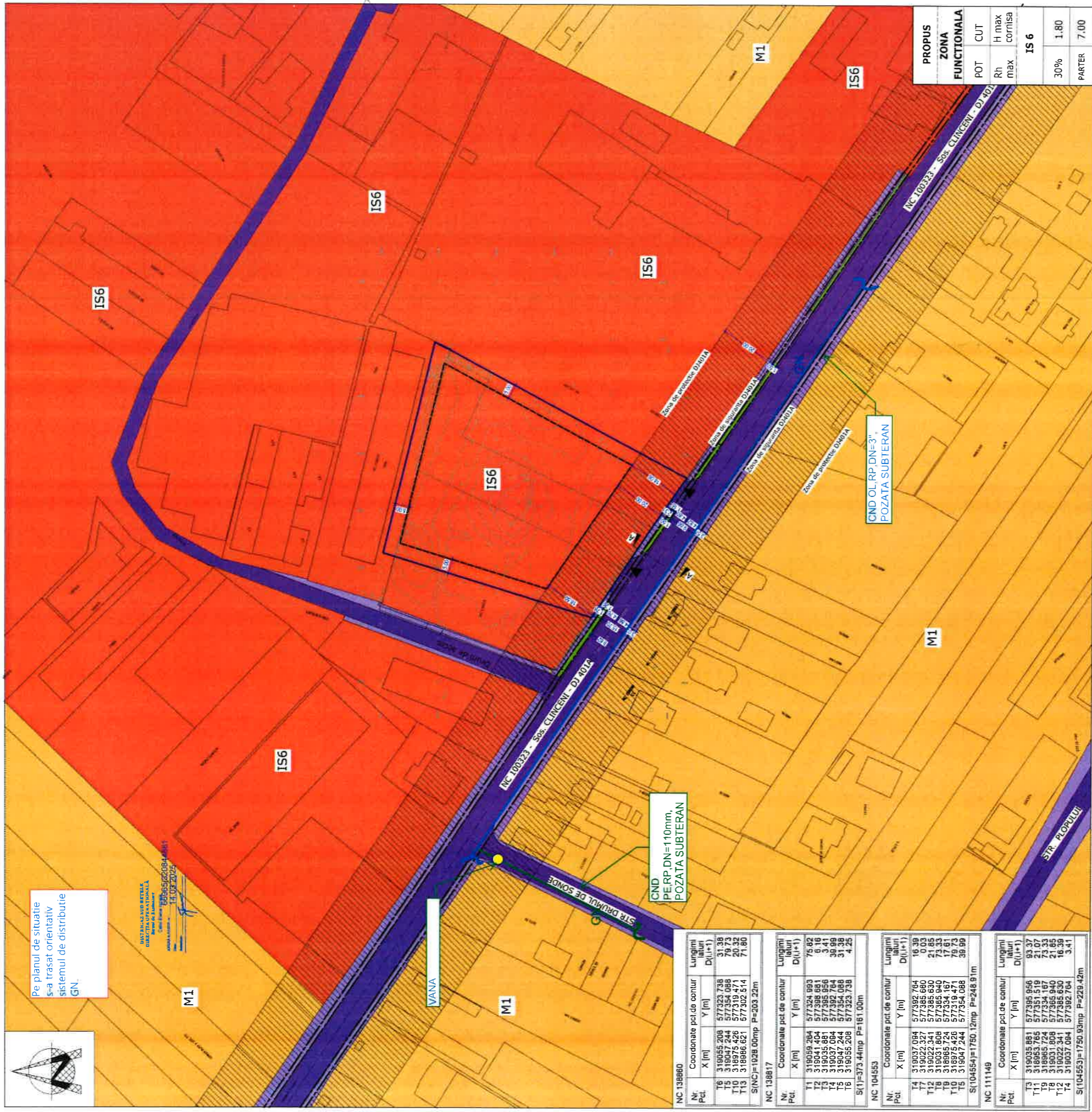
Detalii necesare platii Numar factura: 1905514985 Cod client: 600010404215	Data factura: 13.03.2025	Notificare: 000320844881 Adresa amplasament Jud. IF Loc. BRAGADIRU Str. CLINCENI Nr. FN
---	---------------------------------	---

Descriere serviciu	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.)	Valoare LEI	T.V.A. LEI
1	2	3	4	5(3x4)	6
Aviz principiu complex	BUC	1,000	375,75	375,75	71,39

ACHITAT

TOTAL DE PLATA (COL.5+COL.6):	Valoare 375,75	TVA 71,39
	Total 447,14	

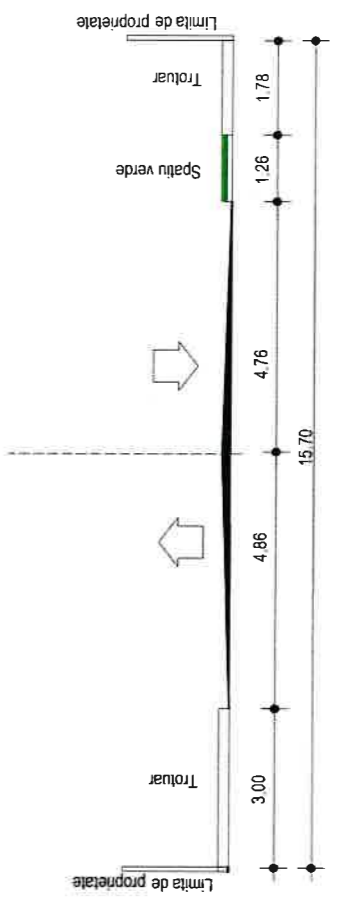
Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal



LEGENDA

- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ
- RESTRICII**
- Limita edificabil
- ZONE FUNCTIONALE**
- IS6 Subzona pentru comert si servicii
 - M1 Subzona pentru locuire individuala, comert, servicii de interes general
 - VANA Drum - circulatie carosabila
 - Zona protectie drum/circulatie pietonala
 - Zona de siguranta DJ401A
 - Zona de protectie DJ401A
- ▲ Acces auto

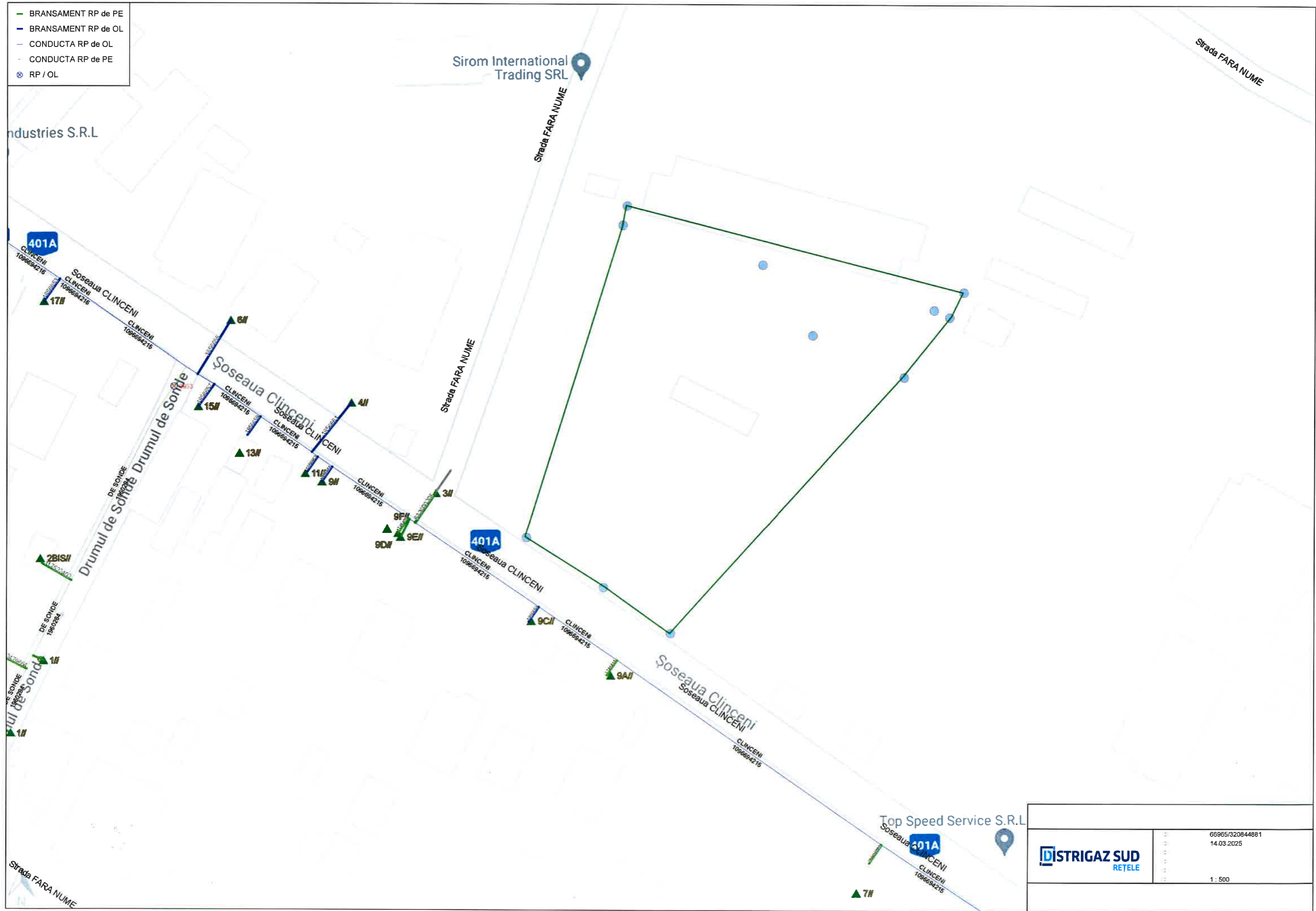
SECTIUNE A-A SC 1:100



BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Existent		Propus	
	extravilan mp	intravilan %	extravilan mp	intravilan %
IS6- subzona pentru comert si servicii din care:	-	-	5.802,00	100
- constructii	-	-	1.740,60	30,00
- spatii verzi	-	-	1.160,40	20,00
- circulatii- sirazi carosabile si zona de protectie a lor/acostament, santuri, trotuare spatii verzi de alinament)	-	-	2.901,00	50,00
modernizari existente si noi, parcan si trotuare	-	100	-	-
Zona arabil/ curti constructii	-	100	-	-
Total	-	-	5.802,00	100,0

- BRANSAMENT RP de PE
- BRANSAMENT RP de OL
- CONDUCTA RP de OL
- CONDUCTA RP de PE
- ⊗ RP / OL



	66965/320844881
	14.03.2025
	1 : 500

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	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 imbuteliere 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 rețelilor 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 răsuflătorilor 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 capacități:							
		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:

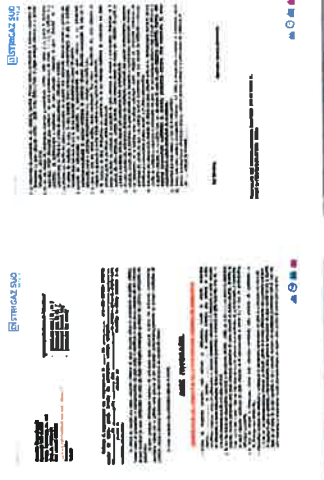
a) montarea de răsuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale;

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.

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



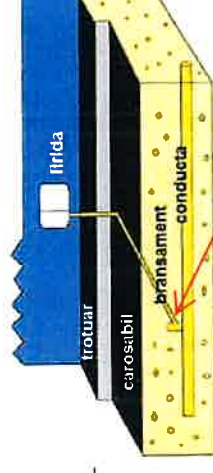
Branșamentele și conductele de gaze naturale sunt montate subteran și au o adâncime cuprinsă între 0,5 și 0,9 ml.



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



Branșamentele pot fi reparate ca poziționare în funcție de firidele (cutiile albe) în care sunt amplasate posturile de reglare. Firidele se află la capătul brânșamentului.



Piesa de racord (teu de bransament)



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 semnalizare a lucrărilor în curs, plăcuțe, marcaje cu vopsea etc.).



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



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



OPRIȚI imediat lucrările pe șantieri!



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



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

Nr. 7632/20.03.2025

Ca urmare a cererii adresate de: _____, cu sediul _____, prin împuternicit _____ doamna _____ potrivit împuternicirii din 06.03.2025, în calitate de beneficiar, înregistrată la Județul Ilfov – Consiliul Județean cu nr. 6098/06.03.2025,

În conformitate cu prevederile art. 46 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 republicată privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, în baza Certificatului de Urbanism nr. 907 din data de 22.08.2024 și a documentației depuse, se eliberează:

ACORD PRELABIL

pentru executarea de lucrări în zona drumului județean DJ 401 A
pentru lucrarea ” P.U.Z. – EDIFICARE MAGAZIN PENNY ȘI MAGAZIN CU
PRODUSE DIN CARNE ȘI BRÂNZETURI PARTER, CĂI DE ACCES AUTO ȘI
PIETONAL, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME
PE FAȚADE ȘI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE
LA UTILITĂȚI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE
DRUM DE ACCES ”, situată în orașul Bragadiru, șos. Clinceni, nr. cadastral 111149, 104553,
138817, 138860, județul Ilfov

CONDIȚII GENERALE

1. Pentru realizarea sau amplasarea în zona drumului de interes județean a panourilor publicitare, a oricăror construcții sau activități comerciale, căi de acces, amenajări sau instalații în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, sunt obligatorii, pe lângă autorizația de construire, după caz, acordul prelabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului de interes județean, emise de administratorul drumului respectiv;
2. La amplasarea unor construcții, instalații și a mijloacelor de publicitate, la amenajarea intersecțiilor, a căilor de acces, precum și la execuția oricăror lucrări în zona drumului de interes

județean este obligatorie respectarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului și a studiilor de fezabilitate, avizate de administratorul drumului de interes județean;

3. La stabilirea amplasării trebuie să se asigure, acolo unde este posibil, spațiile de dezvoltare viitoare a drumului, cu minimum lățimea unei benzi de circulație în aliniament și cu respectarea condițiilor de vizibilitate pe drum și eventuale supralărgiri în curbe;
4. Beneficiarul și constructorul sunt direct răspunzători de tăierea sau tunderea vegetației fără a avea aprobări legale, precum și de degradarea drumurilor, instalațiilor și construcțiilor de orice fel situate în zona afectată de lucrare și vor suporta contravaloarea refacerii acestora;
5. Beneficiarul are obligația să asigure semnalizarea rutieră corespunzătoare în zona afectată de lucrare;
6. Beneficiarul are obligația de a solicita prealabil execuției, asistenta din partea deținătorilor de rețele aeriene sau subterane din zona afectată, pe perioada desfășurării lucrărilor;
7. Beneficiarul răspunde de orice accident de muncă sau de circulație întâmplat în timpul și din cauza execuției lucrărilor;
8. În timpul execuției lucrărilor se interzice atât beneficiarului cât și constructorului depozitarea pe platforma drumurilor publice și acostamentelor a oricăror materiale, utilaje, unelte, pământ. Pământul rezultat în urma excavațiilor va fi imediat încărcat și transportat în locurile stabilite de comun acord cu primarii localităților din zona în care se execută lucrările;
9. Deținătorii cu orice titlu ai panourilor publicitare, ai construcțiilor, ai căilor de acces, ai utilităților de orice fel sau ai instalațiilor acceptate prin acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului de interes județean, emise de administratorul drumului, sunt obligați ca în termen de 60 de zile de la primirea înștiințării să execute, pe cheltuiala lor și fără nici o despăgubire din partea administratorului drumului, demolarea, mutarea sau modificarea acestora, în condițiile în care acest lucru este impus de construirea, modernizarea, modificarea, întreținerea sau exploatarea drumului de interes județean, precum și de asigurarea condițiilor pentru siguranța circulației;
10. Se interzice blocarea sau amplasarea de obstacole de orice fel pe ampriza drumurilor publice, cu excepția cazurilor autorizate de administratorul drumului și de poliția rutieră și care vor fi semnalizate corespunzător;
11. Pe drumurile publice este interzisă intrarea vehiculelor cu noroi pe roți sau pe șenile, precum și pierderea, prin scurgere din vehicule, în timpul transportului, de materiale de construcție sau de alte materii;

12. Beneficiarul are obligația să refacă lucrările în perioada de garanție. În cazul refacerii necorespunzătoare, beneficiarul va suporta toate cheltuielile aferente remedierilor care se impun;
13. Se vor lua măsuri de protejare a hidranților de incendiu dacă sunt afectați de lucrare.

B. CONDIȚII SPECIFICE

1. În baza acordului prealabil, după verificarea respectării condițiilor impuse în acesta, se obține autorizația de amplasare în zona drumurilor publice, necesară pentru obținerea autorizației de construire;
2. **Prezentul acord prealabil nu ține loc de autorizație de lucrări săpătură – spargere;**
3. **Se va respecta P.U.G.-ul orașului Bragadiru;**
4. **Amplasamentul care a generat PUZ este reprezentat prin terenul cu nr. cadastral 111149, 104553, 138817, 138860, în suprafață de 5802,00 mp, și beneficiază de acces la DJ 401 A;**
5. **Construcțiile ce fac obiectul prezentului acord se vor amplasa în conformitate cu prevederile din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;**
6. **Circulațiile carosabile și pietonale vor fi iluminate;**
7. **În cadrul documentației ce se va depune în vederea eliberării Acordului prealabil în zona drumului județean DJ 401 A se vor prezenta:**
 - avizul de oportunitate;
 - studiu de trafic;
8. **După avizarea P.U.Z. la obiectivul: „P.U.Z. – EDIFICARE MAGAZIN PENNY ȘI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE ȘI BRÂNZETURI PARTER, CĂI DE ACCES AUTO ȘI PIETONAL, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ,**

RECLAME PE FAȚADE ȘI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES”, este necesar să obțineți un nou acord prealabil de la Județul Ilfov – Consiliul Județean - Serviciul Administrare Drumuri Județene pentru a putea obține Autorizația de Construire;

9. Construcțiile ce fac obiectul prezentului acord se vor amplasa astfel încât să respecte proiectul tehnic aferent obiectivului de investiții „Reabilitarea și Modernizarea Rețelei de Drumuri Județene din Județul Ilfov DJ401A, Km 0+000 (Vidra) – km 28+809 (Domnești)”

10. Taxă acord prealabil 250 lei conform H.C.J. Ilfov nr. 316/18.12.2024;

11. Semnalizarea lucrărilor se va face conform Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației și/sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului de interes județean și/sau pentru protejarea drumului – aprobat prin Ordinul MI și MT nr. 1112/411-2000;

12. Prezentul Acord prealabil eliberat la solicitarea S.C.

S.R.L. în calitate de beneficiar, pentru lucrarea „P.U.Z. – EDIFICARE MAGAZIN PENNY ȘI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE ȘI BRÂNZETURI PARTER, CĂI DE ACCES AUTO ȘI PIETONAL, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES”, situată pe teritoriul județului Ilfov, orașul Bragadiru, șos. Clinceni, nr. cadastral 111149, 104553, 138817, 138860, are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii lui;

13. Acordul prealabil poate fi prelungit la cerere, pe o perioadă de maximum 12 luni. Pentru perioada de prelungire a acordului prealabil este obligatoriu ca certificatul de urbanism/avizul tehnic de racordare să fie în termen de valabilitate. Cererea de prelungire trebuie depusă cu cel puțin 30 de zile înainte de data de expirare a acordului.

14.Acordul prealabil nu se poate folosi la eliberarea Autorizației de Construire.





**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
ACORDULUI PREALABIL**

eliberat pentru lucrarea _____

de la data de _____ până la data de _____

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

Președinte

Secretar General al Județului Ilfov

Direcția Generală de Investiții și
Administrare Drumuri Județene
Director General



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 13375 / 26.3.2025

AVIZ AMPLASAMENT

Ca urmare a cererii dumneavoastra inregistrata la _____, cu nr. 9544 / 6.3.2025, prin care solicitati emiterea avizului de amplasament / traseu in scopul: **APROBAREA AVIZULUI PRELABIL DE OPORTUNITATE PRIVIND INITIEREA SI ELABORAREA DOCUMENTATIEI PUZ IN VEDEREA EDIFICARII ULTERIOARE A UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES**, la adresa din **JUD. ILFOV, ORAS BRAGADIRU, STR. CLINCENI, NR. CAD. 111149, 104553, 138817 si 138860**, conform Certificatului de Urbanism nr. 907 din data de 22.08.2024, emis de Primaria Orasului Bragadiru, va comunicam urmatoarele:

- In zona amplasamentului dvs., respectiv , **STR. CLINCENI, NR. CAD. 111149, 104553, 138817 si 138860**, din Localitatea Bragadiru, Jud. Ilfov, S.C. Apa-Canal Ilfov S.A. **detine** in exploatare/administrare retele functionale de alimentare cu apa si de canalizare. Prin urmare, lucrurile 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 edilitate, 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 lucrării are obligația să execute lucrările în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare,
 - Executantul lucrării are obligația să întreruapă 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.



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: ilfovdsp@yahoo.com
Operator de date cu caracter personal nr. 12650

Nr. 3112/28.03.2025

CATRE

Ca raspuns la solicitarea dvs. cu Nr de inregistrare 3112/25.03.2025 de a va comunica punctul de vedere al DSP Ilfov cu privire la PUZ- CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES, in com. Bragadiru, Sos. Clinceni NC 111149, 104553, 138817 si 138860, judet Ilfov, va transmitem ca obiectivul mai sus mentionat se poate construi cu respectarea prevederilor Ord. MS 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare.



CONFORM CU
ORIGINALUL

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **26414418 / 25/03/2025**, pentru obiectivul **elaborare PUZ pentru Magazin Penny si produse din carne si branzeturi parter , cai acces auto/pietonal, amenajari exterioare , sistematizare verticala, reclame fatade si parcare , totem publicitar, bransamnete utilitati , montare post trafo, os, amenajare drum cu destinatia elaborare PUZ pentru Magazin Penny si produse din carne si branzeturi parter , cai acces auto/pietonal, amenajari exterioare , sistematizare verticala, reclame fatade si parcare , totem publicitar, bransamnete utilitati , montare post trafo, os, amenajare drum** situat in judetul **ILFOV**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **BRAGADIRU**, Soseaua **Clinceni**, nr. **FN**, bl. - , et. - , ap. - , CF - , nr. cad. **111149, 104553, 138817, 138860**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. **26414418 / 01/04/2025**

- 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. Pentru LES 20 kV si 0,4 kV, conform Ordinului ANRE nr. 239/2019, privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice , este interzis a se realiza orice fel de constructii la distante mai mici in plan orizontal (paralelism) de 0,6 m fata de cablurile electrice.

- 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 , **la cerere ;****
- Executarea lucrarilor de sapatari 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

- 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)

28414418



CONFORM CU ORIGINALUL

PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA
TERITORIULUI
Nr.38429 din 22.09.2024

F.6
ROMANIA
Județul ILFOV

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 907 din 22.09.2024

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

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ S.C.

S.R.L.....

cu domiciliul ²⁾ în județulILFOV.....
sediul
satul sectorul cod poștal
strada..... nr. bl. sc. et. ap.
telefon / fax e-mail
înregistrată la nr. 38429 din 15.07.2024.....

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județulILFOV.....
municipiul
orașulBRAGADIRU..... satulsectorul
comuna
cod poștalstrada șos.CLINCENI.....nr.....bl..... sc. et.....ap.....

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

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

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

SE CERTIFICĂ:

LREGIMUL JURIDIC :

Terenul este situat în intravilanul orașului Bragadiru conform P.U.G. reactualizat cu documentația proiect nr. U73/2012 aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015. Terenul în suprafață de 1.751 mp cu număr cadastral 111149 înscris în CF nr.111149, terenul în suprafață de 1.750 mp cu număr cadastral 104553 înscris în CF nr.104553,terenul în suprafață de 373 mp cu număr cadastral 138817 înscris în CF nr.138817 și terenul în suprafață de 1.928 mp cu număr cadastral 138860 înscris în CF nr.138860 sunt în proprietatea SC SRL conform extrase de carte funciară nr.293764/12.07.2024, 293762/12.07.2024, 393761/12.07.2024 și 293763/12.07.2024 eliberate de O.C.P.I. Ilfov.În baza actului notarial nr. 927/29.05.2024 emis de Iosep Cristina Mihaela, se notează intabulare, drept de ipotecă legală, val.267306 Eur. preț neachitat în favoarea Societatea SRL. În baza actului notarial nr.926/29.05.2024 emis de Iosep Cristina Mihaela, intabulare, drept de ipotecă legală, val.306552 Euro rep. Rest de preț în favoarea d-lor Chaar Inas și Alkhalil Mohamad.
Imobilul nu figureaza în lista monumentelor istorice aprobata prin Ordinul Ministrului Culturii nr.2828/2015.

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

Anexa aviz

Trasel FO Orange Romania SA

1

Legendă

- Traseul aerian
- Traseul subteran





Data: 25-06-2025

Referinta: AFO956213/28411/.....

In atentie,
ANDREI MLENAJEK

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO956213/28411 din data 19-06-2025

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea
APROBAREA AVIZULUI PREALABIL DE OPORTUNITATE PRIVIND INITIEREA SI ELABORAREA DOCUMENTATIEI PUZ IN VEDEREA EDIFICARII ULTERIOARE A UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES, Conform Certificat de Urbanism nr.907 din 22.08.2024, Ilfov, Bragadiru
va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditiile impuse).

INVESTITIA CE URMEAZA A SE REALIZA POATE AFECTA INFRASTRUCTURA DE FIBRA OPTICA ORANGE EXISTENTA , PRIN PREZENTA UNEI ZONE DE INCRUCISARE PE PLANUL DE SITUATIE TRANSMIS CATRE DUMNEAVOASTRA ESTE FIGURAT TRASEUL FIBREI OPTICE ORANGE DIN ZONA AMPLASAMENTULUI, PLAN CE REPREZINTA ANEXA LA AVIZ. PENTRU REALIZAREA LUCRARII ESTE OBLIGATORIE SOLICITAREA ASISTENTEI TEHNICE DIN PARTEA ORANGE. SE VA REALIZA NUMAI SAPATURA MANUALA IN ZONA DE INCRUCISARE. ESTE INTERZISA APROPIEREA LA O DISTANTA MAI MICA DE 0,3 m (IN PLAN VERTICAL) FATA DE RETEAUA ORANGE A ORICARUI ELEMENT AL INVESTITIEI DUMNEAVOASTRA. IN CAZUL IN CARE VETI CAUZA DERANJAMENTE ASUPRA INFRASTRUCTURII ORANGE (AVARIEREA ACESTEIA SI/SAU INTRERUPEREA TRAFICULUI PE FIBRA OPTICA) VETI SUPORTA CONTRAVALOAREA REMEDIERII INFRASTRUCTURII SI CONTRAVALOAREA PREJUDICIULUI ADUS TERTILOR DATORAT DERANJAMENTULUI PRODUS.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.
Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din avizul de principiu conditionat emis de Orange România S.A.



CONDITII SPECIALE

In scopul protejarii infrastructurii de fibra optica se poate solicita asistenta tehnica la predarea de amplasament. Acest lucru se va anunta cu 14 zile in avans la fax 0244306100 si telefon 0244375689 interior 114-Constantin Patrasca Se poate solicita asistenta tehnica pe baza de comanda si se taxeaza conform urmatoarelor tarife: 1000 RON/zi. Conditie obligatorie de respectat:

Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari **IN ZONA DE PROTECTIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII.**

• PENTRU A PREINTAMPINA DETERIORAREA ORICAROR REELE DE TELECOMUNICATII EXISTENTE IN ZONA LUCRARILOR DUMNEAVOASTRA TREBUIE SOLICITATA ACORDAREA ASISTENTEI TEHNICE. MENTIONAM CA FARA PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE AMPLASAMENT, SEMNAT LA INCEPEREA LUCRARILOR, PREZENTUL AVIZ DEVINE NUL.

Constructorul este **OBLIGAT SA COMUNICE IMEDIAT LA ORANGE ROMÂNIA S.A.**, telefon nr. 0374443275, 0374744741, email : NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a retelei de telecomunicatii din zona lucrarilor.

Aviz

To:
Company:
Fax:
Telefon:
Date: 25-06-2025

Referitor la cererea dvs. din data de **19-06-2025** prin care solicitati avizul pentru lucrarea **APROBAREA AVIZULUI PRELABIL DE OPORTUNITATE PRIVIND INITIEREA SI ELABORAREA DOCUMENTATIEI PUZ IN VEDEREA EDIFICARII ULTERIOARE A UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES** in **Bragadiru**, jud.Ilfov, va comunicam:

aviz pozitiv conditionat cu asistenta tehnica obligatorie

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Conditiiile Tehnice avand aceeasi **referinta** ca prezentul document, emise de SC Protelco SA si atasate.

FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI

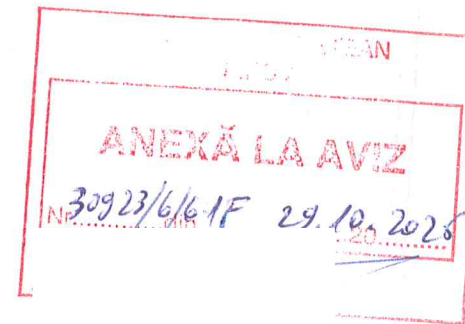
Proiect nr. : U 049/2024

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

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

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

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



MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

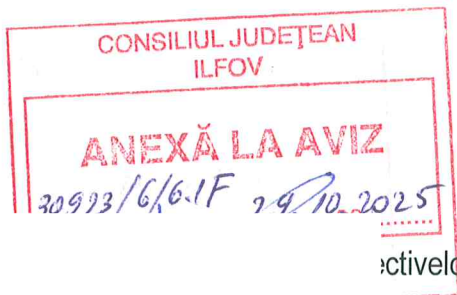
1.1. Date de recunoastere a documentatiei

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

1.2. Obiectul lucrarii

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

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



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

activelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

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

Surse documentare :

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

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

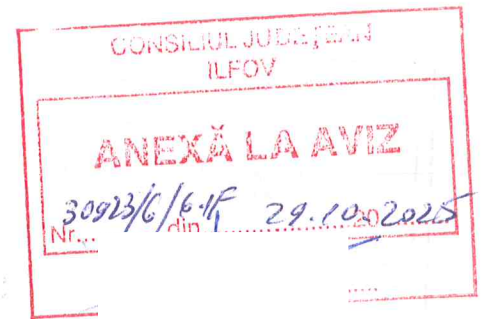
• **Surse de informatii utilizate, date statistice**

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

• **Baza topografica**

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

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



• **Metodologia utilizata**

Metodologia utilizata este in conformitate cu «**Ghidul privind metodele si continutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu Ordinul M.L. nr. 110/16 august 2000.

Proiectul are la baza :

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

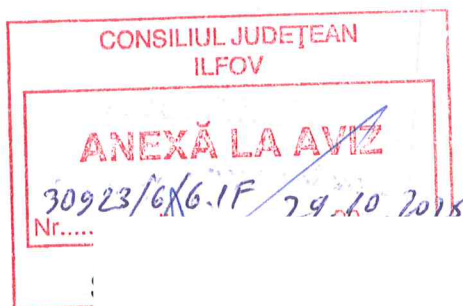
CAPITOLUL 2: SITUATIA EXISTENTA

2.1. Incadrare in teritoriu si localitate

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

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

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



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

diului se afla in Orasul Bragadiru accesul facandu-se din
(3).

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

2.2. Vecinatati

Vecinatati imediate:

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

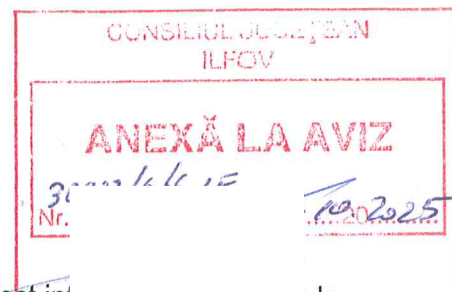
- raurile sunt foarte putin adancite, iar albiile sunt adesea mlastinoase;
- panza freatica este la mica adancime (3-5 m), astfel ca in perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate;
- subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalari de argile, peste care sunt dispuse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

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

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

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

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



- **Conditii hidrogeologice**

Pe amplasamentul viitoarei investitii nivelul panzei freatice nu a fost în adancimea de 6,00 m (adancimea investigata) .

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

- **Conditii climatice**

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

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

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

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

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

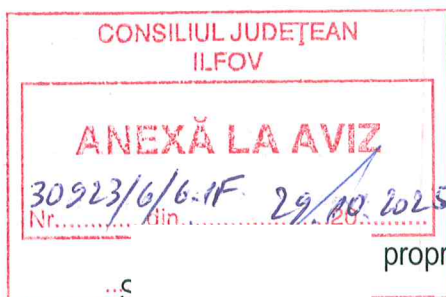
Directiei nord-est ii revine si cele mai mari viteze medii anuale (3,23,5 m/sec), urmata de directia est (3,2-3,3 m/sec).

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

- **Consideratii asupra amplasamentului**

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

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



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

proprietatea privata a firmei REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA

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

2.4. Circulatia

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

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

Profilul transversal al drumului este conform normelor in vigoare.

2.5. Intravilan existent. Bilant teritorial existent

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

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

2.6. Zone expuse la riscuri naturale

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

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

Amplasamentul nu este supus la riscuri naturale previzibile.

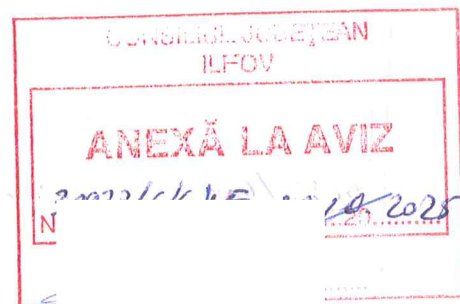
2.7. Echiparea edilitara

- **Alimentare cu apa potabila**

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

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

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



- **Canalizarea apelor uzate**

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

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

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

- **Alimentare cu energie termica**

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

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

- **Alimentare cu gaze naturale**

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

- **Alimentarea cu energie electrica**

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

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

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

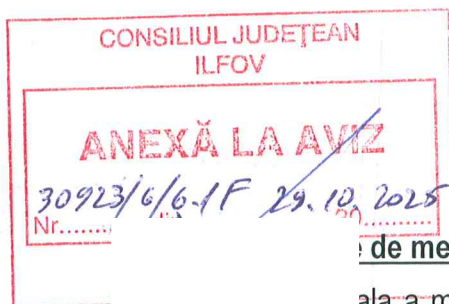
Iluminatul public este prezent in zonele centrale ale localitatilor. Reteaua de iluminat public, ce utilizeaza lampi de mercur sau sodiu, este pozata pe stalpi de betan destinati rețele; de joasa tensiune.

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

- **Telecomunicatii**

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

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



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

de mediu

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

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

• **Calitatea aerului**

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

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

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

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

• **Calitatea apei**

Cursul de apa care strabate zonele inconjuratoare este raul Ciorogarla.

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

• **Sursele de apa**

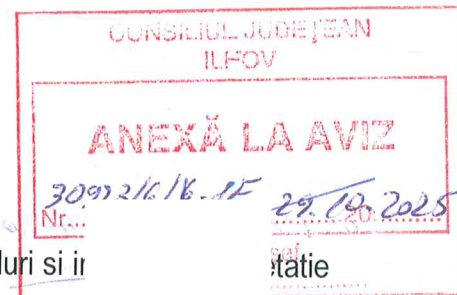
Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere:

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

• **Calitatea solului**

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

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



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

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

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

2.9. Disfunctionalitati

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

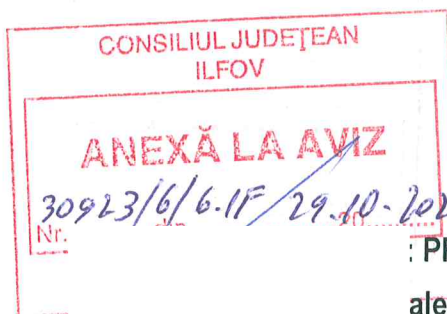
- gradul redus de racordare a constructiilor la retelele de alimentare cu apa si canalizare;
 - gradul de incarcare foarte mare al retelelor electrice determina pierderi in conductori (dimensionarea retelelor la un necesar de putere mai scazut decat cererea) ;
 - grad de telefonizare scazut;
 - insuficienta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

2.10. Necesitati si optiuni

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

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

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



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

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
ale studiilor de fundamentare

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

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

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

• **Alegerea amplasamentului**

Amplasamentul se afla in intravilanul Orasului Bragadiru.

Criterii avute in vedere pentru amplasarea viitoarelor obiective au fost:

- amplasamentul este situat in intravilan, tendinta de dezvoltare in aceasta zona este de institutii-servicii.
- retelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apa si canalizare si de telercomunicatii se vor extinde sau exista in zona
- starea drumurilor, pana la amplasament este una buna si foarte buna.

• **Prevederi ale Planului Urbanistic General**

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

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

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

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

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



Condițiile de clima (temperat-continentala cu influente submediterar
probleme pentru realizarea obiectivului propus.

ca

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

3.4. Organizarea circulatiei

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

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr.
50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii
circulatiei pietonale si a asigurarii unui traseu pentru retele.

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

Conform PUG Bragadiru pentru DJ401A se propune un profil cu o latime de 24,00m
avand : o banda pe sens cu o latime de 3,00m fiecare, o rigola de 1,00m amplasata pe ambele
parti ale drumului, o zona verde cu o latime de 2.50m amplsata pe ambele parti ale drumului, o
pista de biciclisti cu o latime de 1.50m fiecare amplasata pe ambele parti ale drumului, un trotuar
cu latimea de 4m amplasat pe ambele parti ale drumului.

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

3.5. Intravilan propus. Bilant teritorial propus

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

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

3.6. Zonificare functionala - Reglementari

Funcțiunea dominantă pentru zona studiată este cea de institutii si servicii.

Suprafata totala 5.802,00mp.

In concordanta cu tendinta de dezvoltare a localitatii , tema beneficiarului si prevederile PUG Bragadiru viitoarea investitie cuprinde urmatoarea zona functionala:

Zona IS – zona institutii si servicii -5.802,00mp

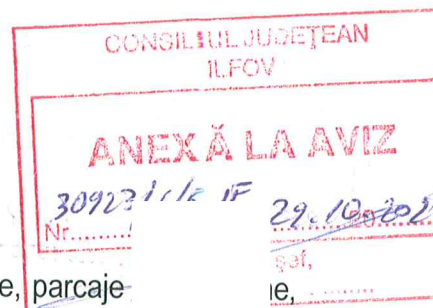
-constructii P+2E+3Er, cu inaltime maxima= 17,00m ; in cazul in care se opteaza pentru o solutie de acoperire cu sarpanta aceasta se va incadra in inaltimea aticului la planul fatadei, iar panta acoperisului va fi determinata astfel incat sa nu fie perceputa de la nivelul strazii; semanlele luminoase totemuri, pilon publicitare pot avea o inaltime maxima de 25,00m de la cota terenului amenajat

-spatii verzi

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

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

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



• **Categoriile de interventii urbanistice:**

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

• **Reglementari**

- edificabilul va fi delimitat de retragerea conform **PL 3- Reglementari urbanistice** cu :
 - 14,00m fata de aliniamentul rezultat al DJ401A (variabila intre 18.00m si 18.50m fata de limita de proprietate de la DJ401A, pe limita exterioara a zonei de protectie a Sos. Clinceni-DJ401A)
 - min. 5.00m fata de limitele laterale (conform plansei de reglementari urbanistice); H/2 din inaltimea la cornisa, pentru Hmax = 10,00m - 17,00m;
 - min. 5.00m fata de limita posterioara (conform plansei de reglementari urbanistice); H/2 din inaltimea la cornisa, pentru Hmax = 10,00m - 17,00m;
- constructiile se vor amplasa cu respectarea specificatiilor plansei de Reglementari Urbanistice. Retragerile astfel definite sunt obligatorii-depasirea lor nu se admite;
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- folosirea unor materiale de constructie durabile, cu finisaje moderne;
- plantarea ornamentala si de protectie 20% din viitoarea incinta (pe sol natural).

INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUȘI

Zona IS - zona institutii si servicii

POT maxim = 30 %

CUT maxim = 1.80

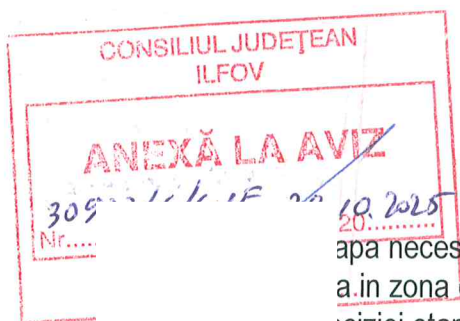
3.8. Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare

• **Alimentarea cu apa potabila**

Necesarul de apa va asigura :

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

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



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

apa necesară consumului în incintă se va asigura din rețeaua publică a orașului în zona conform aviz nr. AIF 13375/26.03.2025 emis de S.C. Apa-Canal Ilfov și Deciziei etapei de încadrare nr.38 din 22.05.2025 emisă de ANMAP.

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

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

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

- **Canalizarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate spre rețeaua de canalizare a orașului Bragadiru existentă în zona conform aviz nr. AIF 13375/26.03.2025 emis de S.C. Apa-Canal Ilfov S.A. și conform Deciziei etapei de încadrare nr.38 din 22.05.2025 emisă de ANMAP.

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

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

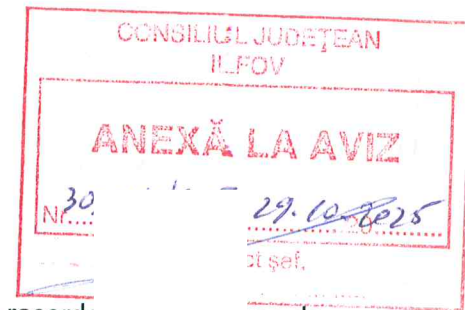
- **Canalizarea apelor pluviale**

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

Apele pluviale de pe suprafața părții carosabile, parcarilor și suprafețelor de andocare sunt dirijate prin rigole într-un bazin de retenție cu separator de hidrocarburi, urmând a fi deversate în rețeaua publică de evacuare a apelor pluviale conform adresei nr. 55912/24.10.2024 emisă de Primăria Orașului Bragadiru și conform Deciziei etapei de încadrare nr.38 din 22.05.2025 emisă de ANMAP.

Panta naturală a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

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



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

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la rețeaua de distribuție de gaze naturale existentă în orașul Bragadiru conform aviz nr. 66965/320844881/1/4.03.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele S.R.L..

La executarea rețelei de gaze se va ține seama obligatoriu de faptul că în spațiul disponibil urmează a se monta și alte conducte : apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, CATV, canalizație telefonică etc. și de aceea trebuie lăuate spațiile necesare și pentru montarea acestora, realizându-se o coordonare corespunzătoare din faza de proiectare.

- **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se propune a se face din rețeaua ce alimentează orașul Bragadiru conform aviz nr. 26414418 din 01.04.2025 emis de Rețele Electrice România S.A..

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la rețeaua existentă prin extinderea acesteia în sistem L.E.A., în măsura în care rețeaua existentă o permite, și cu acordul detinatorului, și alimentarea prin intermediul unui post trafo a viitoarei investiții.

Soluția de alimentare cu energie electrică va trebui să aibă în vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant și sigur.

Printre acestea enumerăm :

- alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face la parametrii impuși de standardele naționale
- postul de transformare va fi de tip construcție de zidărie (PCZ) și va fi amplasat în centrul de greutate al zonei pe care o deserveste
- racordurile electrice vor fi dimensionate astfel încât să permită o mai mare variație a cantității de energie electrică consumată de abonat
- puterile de calcul se vor face conf. Precizărilor chestionarului energetic.

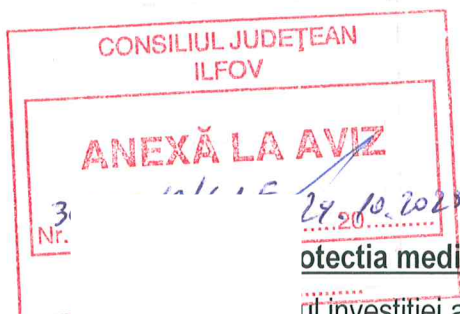
- **Iluminatul exterior**

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

Telecomunicații

Rețeaua locală se va extinde și la viitoarea investiție, pentru a asigura legături telefonice fixe.

Racordul telefonic al zonei la rețeaua de telefonie va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de detinatorul de rețea din zonă și care va fi avizat de către Direcția de Telecomunicații București.



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

Protectia mediului

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

Impactul ce are loc in timpul constructiei viitoarei investitii

- Impact ce are loc in timpul exploatarii acestuia.

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

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

- Poluarea aerului

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

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

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

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

Faza de exploatare a viitoarei investitii

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

- Poluarea sonora

Sursele de poluare sonora la nivelul viitoarei investitii din:

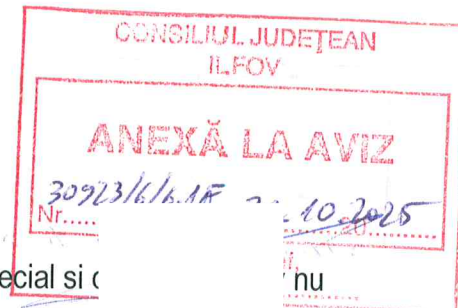
- depozitare (nivelul zgomotului este redus) ;
- transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehiculelor, semnalizarea acustica etc. (nivel redus).

- Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica

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

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

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



Apele reziduale ce contin poluanti biologici se trateaza in mod special si c vor fi poluate biologic.

- **Poluarea solului**

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

Definitor la impactul asupra solului :

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

Faza de exploatare a viitoarei investitii

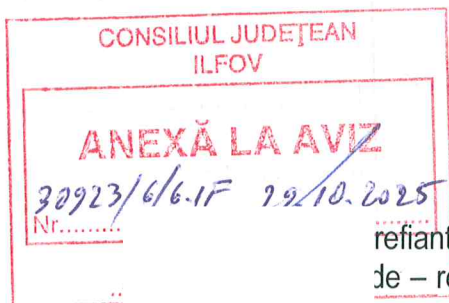
- **poluarea cu apa** : ape uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare ;
- **acumulari de zapada** : configuratia terenului unde vor fi amplasate viitoarele investitii conduce teoretic, in unele puncte, la acumulari de zapada ; aceste zone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

- **Deseurile**

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

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

Alte deseuri care pot rezulta :



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

refianți utilizati (deseuri periculoase) ;
de – rezultate din serviciile si activitatile de catering pentru lucratorii de pe

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

Faza de exploatare a viitoarei investitii

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

• **Afectarea biodiversitatii**

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

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

Faza de exploatare a viitoarei investitii

• **Arii protejate**

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

• **Impactul economic si social**

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

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

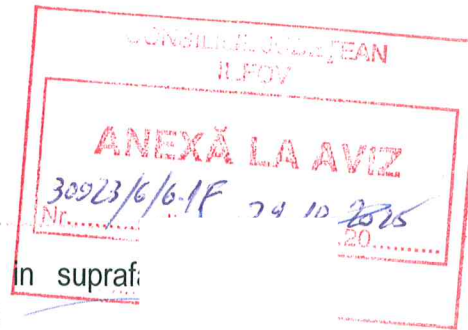
Nu este cazul.

• **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

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

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

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



3.10. Proprietatea asupra terenurilor

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

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

CAPITOLUL 4 : CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

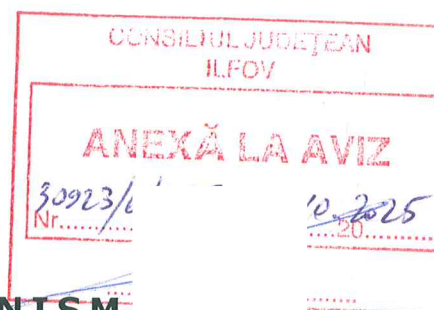
Realizarea viitoarei investitii se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

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

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

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



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM afereant Planului Urbanistic Zonal

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de **5.802,00 mp** .

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

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru** „ Edificarea unui magazin Penny si magazin cu produse din carne si branzeturi parter, cai de acces auto si pietonal, amenajari exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si parcare, totem publicitar, imprejmuire, bransamente la utilitati, montare post trafo, organizare de santier, amenajare drum de acces”, de pe teritoriul orasului Bragadiru, din judetul Ilfov.

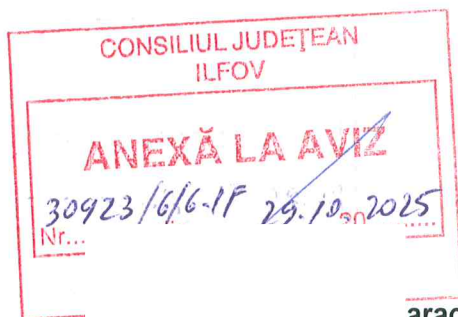
Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aprob impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

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

CAPITOLUL 2 – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

• Destinatia terenurilor si constructiilor

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



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

caracterul zonei

- în cadrul amplasamentului studiat se identifica urmatoarea zona functionala:

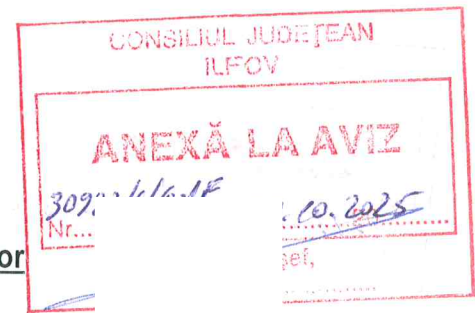
Zona IS– zona institutii si servicii

2.1. Utilizare functionala

ZONA IS- zona institutii si servicii

- **Utilizari admise :**
 - comert alimentar si nealimentar
 - magazine generale si supermarketuri si hipermarketuri
 - alimentatie publica
 - servicii, institutii publice
 - semnal luminos, catarge steaguri, semne directionale, totem publicitar, reclame pe fatade, panouri firma si publicitate
 - platforme carosabile si pietonale
 - bazin apa incendiu, si pompe de incendiu, post trafo
 - birouri, zona administrativa
 - spatii de recreere pentru angajati
 - parcaje supraterrane
 - platforme pentru depozitarea deseurilor menajere
 - spatii tehnice , cabina poarta
 - spatii pentru functiuni comerciale diverse
 - spatii pentru showroom;
 - plantatii ornamentale
- **Utilizari interzise:**

Se interzic urmatoarele utilizari: anexe pentru cresterea animalelor, constructii provizorii, hale, platforme de precolectare a deseurilor, si orice alta functiune incompatibila cu cea majora, de institutii si servicii.



2.2 Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

• Caracteristici ale parcelelor

- se vor respecta forma si dimensiunea parcelei conform Plansei 3- Reglementari urbanistice .

• Aliniament

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

• Amplasarea cladirilor fata de aliniament

IS - retragere 14,00m fata de aliniamentul rezultat al DJ401A (variabila intre 18.00m si 18.50m fata de limita de proprietate de la DJ401A, pe limita exterioara a zonei de protectie a Sos. Clinceni-DJ401A) conform *Plansei 3- Reglementari urbanistice*

-construciile se vor amplasa cu respectarea specificatiilor plansei de Reglementari Urbanistice. Retragerile astfel definite sunt obligatorii-depasirea lor nu se admite;

• Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

IS - In principal, la autorizarea constructiilor se va urmari:

-retragerile fata de limitele laterale si posterioare vor fi :

- min. 5.00m fata de limitele laterale (conform plansei de reglementari urbanistice); H/2 din inaltimea la cornisa, pentru Hmax = 10,00m - 17,00m;
- min. 5.00m fata de limita posterioara (conform plansei de reglementari urbanistice); H/2 din inaltimea la cornisa, pentru Hmax = 10,00m - 17,00m;

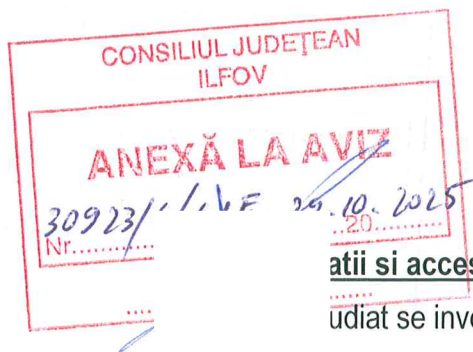
Construciile se vor amplasa cu respectarea specificatiilor plansei de Reglementari Urbanistice. Retragerile astfel definite sunt obligatorii-depasirea lor nu se admite.

La autorizarea constructiilor se va respecta limita edificabilului reglementat.

• Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

IS - Amplasare cladirilor una fata de cealalta variaza in functie de inaltimea cladirilor, aceasta fiind stabilita astfel incat distanta dintre cladiri sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

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



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

atii si accese

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

Forma de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii circulatiei pietonale si a asigurarii unui traseu pentru retele.

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

Conform PUG Bragadiru pentru DJ401A se propune un profil cu o latime de 24,00m avand : o banda pe sens cu o latime de 3,00m fiecare, o rigola de 1,00m amplasata pe ambele parti ale drumului, o zona verde cu o latime de 2.50m amplasata pe ambele parti ale drumului, o pista de biciclisti cu o latime de 1.50m fiecare amplasata pe ambele parti ale drumului, un trotuar cu latimea de 4m amplasat pe ambele parti ale drumului.

• **Stationarea autovehiculelor**

IS pentru aceasta zona, stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in parcaje (afereente fiecarei functiuni potrivit R.G.U. si P132-93, NP 24-2022) supraterane, special amenajete in afara circulatiilor publice.

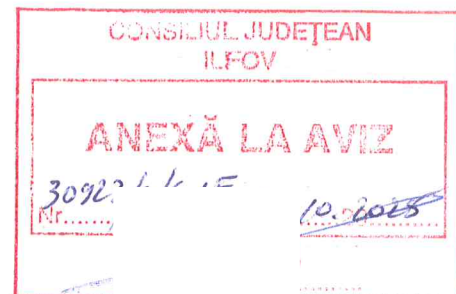
Parcarea si stationarea se vor realiza numai in incinta magazinului Penny conform planului de reglementari. Parcajele se vor asigura in afara domeniului public, in incinta, suprateran.

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

• **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

Zona IS – zona institutii si servicii - P+2E+3Er- cu inaltime maxima= 17,00m ; in cazul in care se opteaza pentru o solutie de acoperire cu sarpana aceasta se va incadra in inaltimea aticului la planul fatadei, iar panta acoperisului va fi determinata astfel incat sa nu fie perceputa de la nivelul strazii; semanlele luminoase totemuri, pilon publicitare pot avea o inaltime maxima de 25,00m de la cota terenului amenajat.

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



• **Aspectul exterior al cladirilor**

- cladirile noi sau modificarile/ reconstrucțiile de cladiri existente se vor inte
ul
general al zonei;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

• **Conditii de echipare edilitara**

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

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

Apele pluviale vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole. Apele pluviale de pe suprafata partii carosabile, parcarilor si suprafetelor de andocare sunt dirijate prin rigole intr-un bazin de retentie cu separator de hidrocarburi, urmand a fi deversate in rețeaua publica de evacuare a apelor pluviale conform adresei nr. 55912/24.10.2024 emisa de Primaria Orasului Bragadiru si conform Deciziei etapei de incadrare nr.38 din 22.05.2025 emisa de ANMAP.

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

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

• **Spatii libere si spatii plantate**

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- procentul de spatii verzi pentru intreg ansamblul va fi de 20.00% (pe sol natural)

• **Imprejmuiri**

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maximum 2,50 m.



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

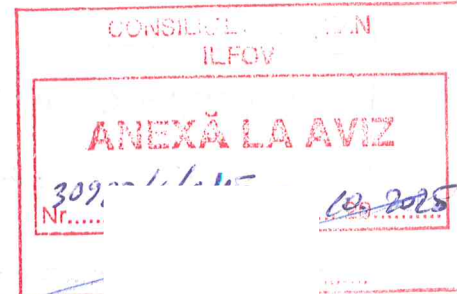
tiile din avizele obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 907 din 2024

- Adresa nr. 55912/2410.2024 emisa de Primaria Orasului Bragadiru ;
- Avizul de Oportunitate nr. 55918 din 24.02.2025 emis de Primaria Orasului Bragadiru ;
- Avizul nr. 66965/320844881/14.03.2025 emis de Distrigaz Sud Retele S.R.L.
- Acord prealabil nr. 7632/20.03.2025 emis de Consiliul Judetean Ilfov-Directia Generala de Investitii si Administrare Drumuri Judetene ;
- Aviz amplasament retele apa potabila si canalizare nr. AIF 13375/26.03.2025 emis de S.C. Apa-Canal Ilfov S.A.
- Punct de vedere nr. 3112/28.03.2025 emis de Ministerul Sanatatii- Directia de Sanatate Publica a Judetului Ilfov ;
- Aviz de amplasament favorabil nr. 26414418/01.04.2025 emis de Retele Electrice Romania S.A . ;
- Aviz nr. 9169268/14.05.2025 emis de IPJ Ilfov ;
- Decizia etapei de incadrare nr.38 din 22.05.2025 emisa de ANMAP.

2.3 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- **P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului**
 - **Zona IS** –Zona institutii si servicii— **30%**.
- **C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului**
 - **Zona IS** –zona institutii si servicii — **1.80**

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



**PLANUL DE ACTIUNE PRIVIND IMPLEMENTAREA VIITOAREI IN
„PUZ- EDIFICAREA UNUI MAGAZIN PENNY SI MAGAZIN CU PRODUSE DIN
CARNE SI BRANZETURI PARTER, CAI DE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARI
EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI PARCARE,
TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE
POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE DRUM DE ACCES”**

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

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

Planul de actiune privind implementarea viitoarei investitii „ **PUZ- Edificarea unui magazin Penny si magazin cu produse din carne si branzeturi parter, cai de acces auto si pietonal, amenajari exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si parcare, totem publicitar, imprejmuire, bransamente la utilitati, montare post trafo, organizare de santier, amenajare drum de acces** ” va fi realizat de catre beneficiarul lucrarii si va respecta urmatoarele etape de actiune :

- realizarea sistematizarii terenului in vederea construirii ;
- trasarea infrastructurii tehnico-edilitare în vederea asigurării posibilității de bransarea a construcțiilor conform condițiilor impuse de deținătorii de rețele din zonă; bransarea la rețele tehnico-edilitare din zona intra în îndatorarea beneficiarului;
- teren proprietate privata propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit la momentul modernizarii tramei stradale existente DJ401A-Sos.Clinceni (S=230,51mp), dupa realizarea infrastructurii rutiere si de utilitati aferente;
- obtinerea autorizatiei de construire a investitiei ;
- realizarea etapelor de construire conform autorizatiei si a proiectului de PUZ aprobat ;
- efectuarea de amenajari peisagere care sa respecte conditiile prevazute in faza de proiectare privind asigurarea spatiilor verzi ;

CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV

ANEXĂ LA AVIZ

Nr. 30923/6/6-NP 14 10/2025

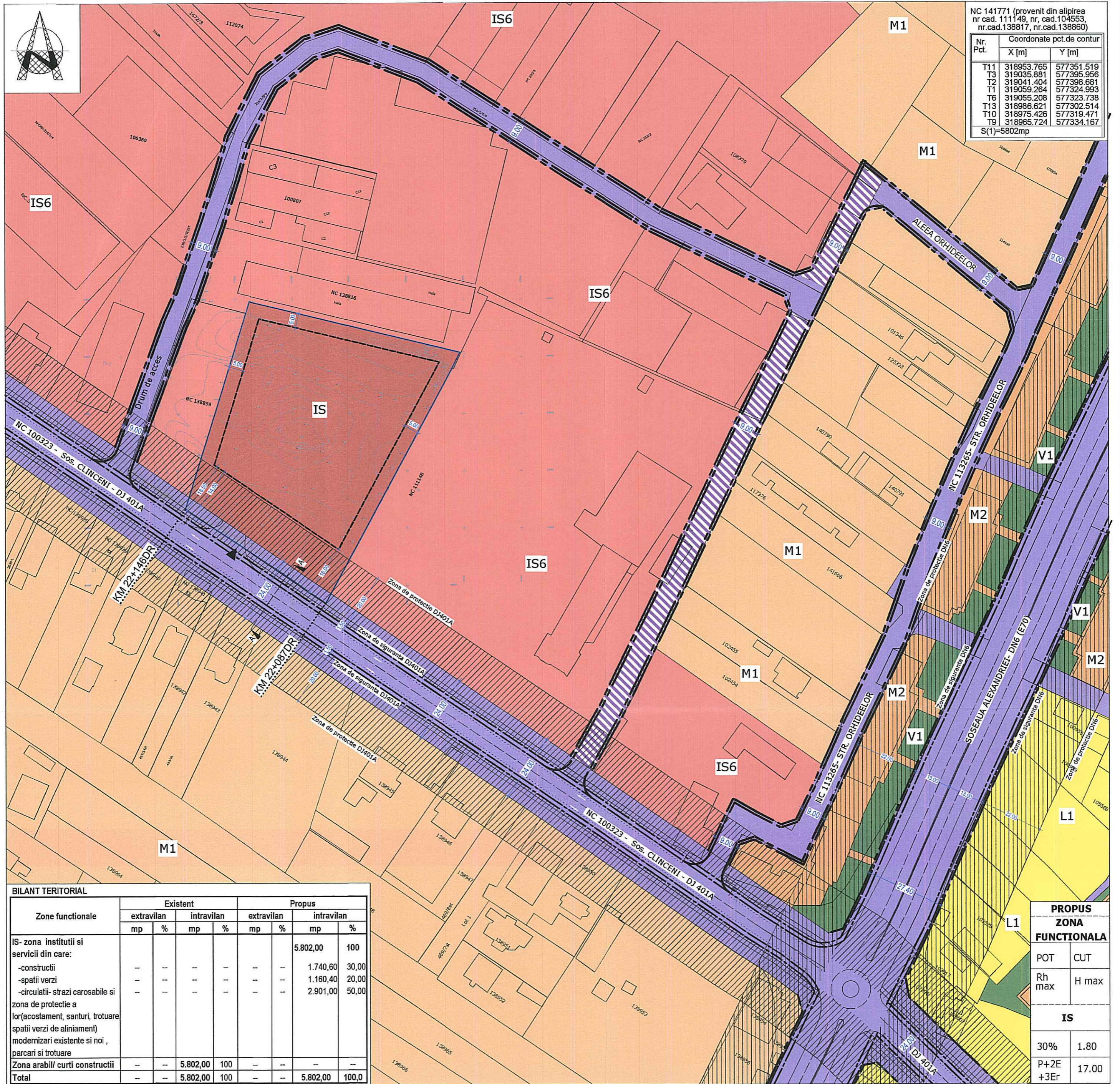
PROIECT NR. U049/2024
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

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

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

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

CU DREPT



NC 141771 (provenit din alipirea nr cad. 111149, nr. cad. 104553, nr. cad. 138817, nr. cad. 138860)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	
	X [m]	Y [m]
T11	318953.765	577351.519
T3	319035.881	577395.956
T2	319041.404	577398.681
T1	319059.264	577324.993
T6	319055.208	577323.738
T13	318986.821	577302.514
T10	318975.426	577319.471
T9	318965.724	577334.167

S(1)=5802mp

BILANT TERITORIAL

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

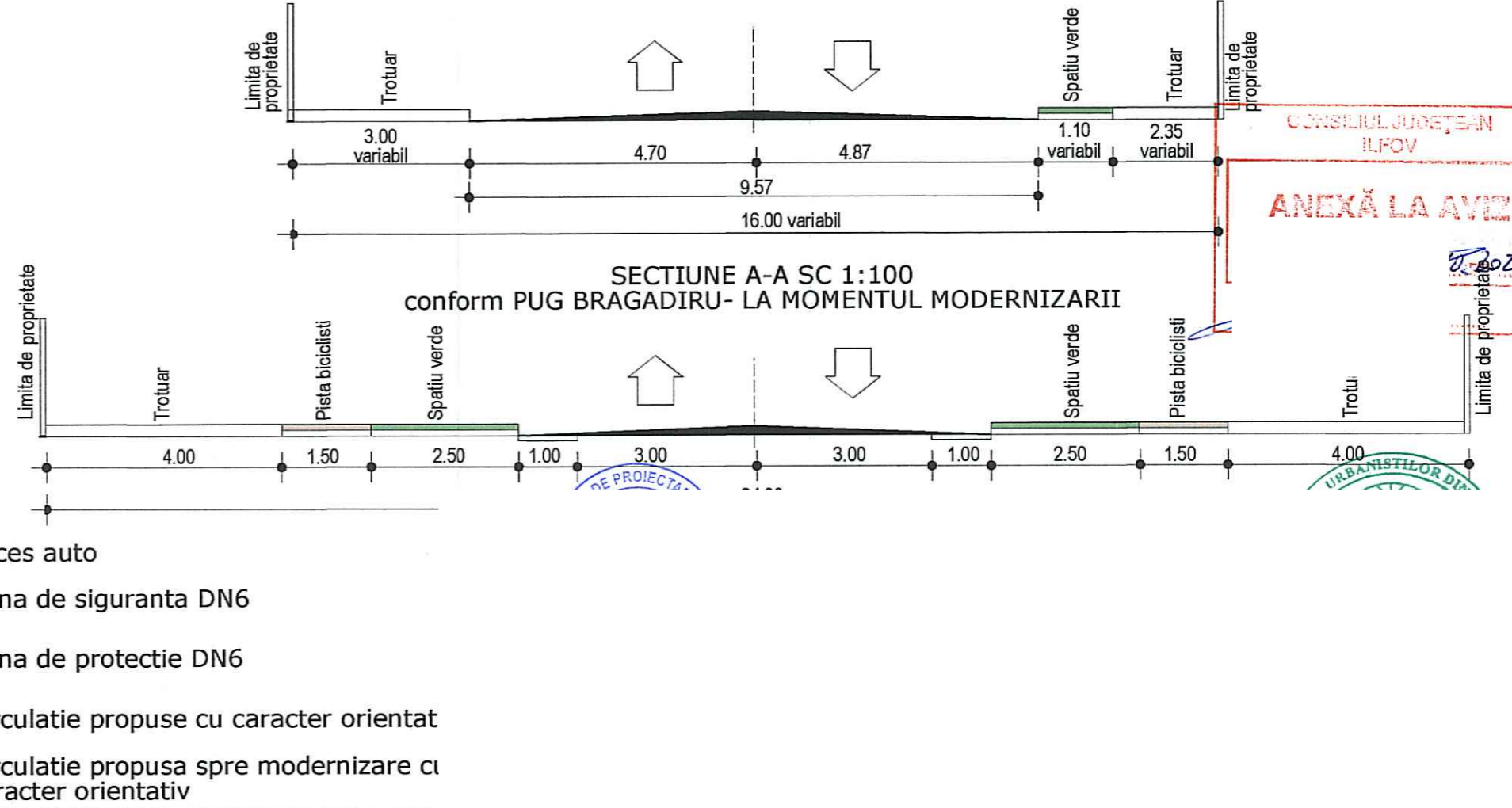
PROPUS ZONA FUNCTIONALA

POT	CUT
Rh max	H max
IS	
30%	1.80
P+2E +3Er	17.00

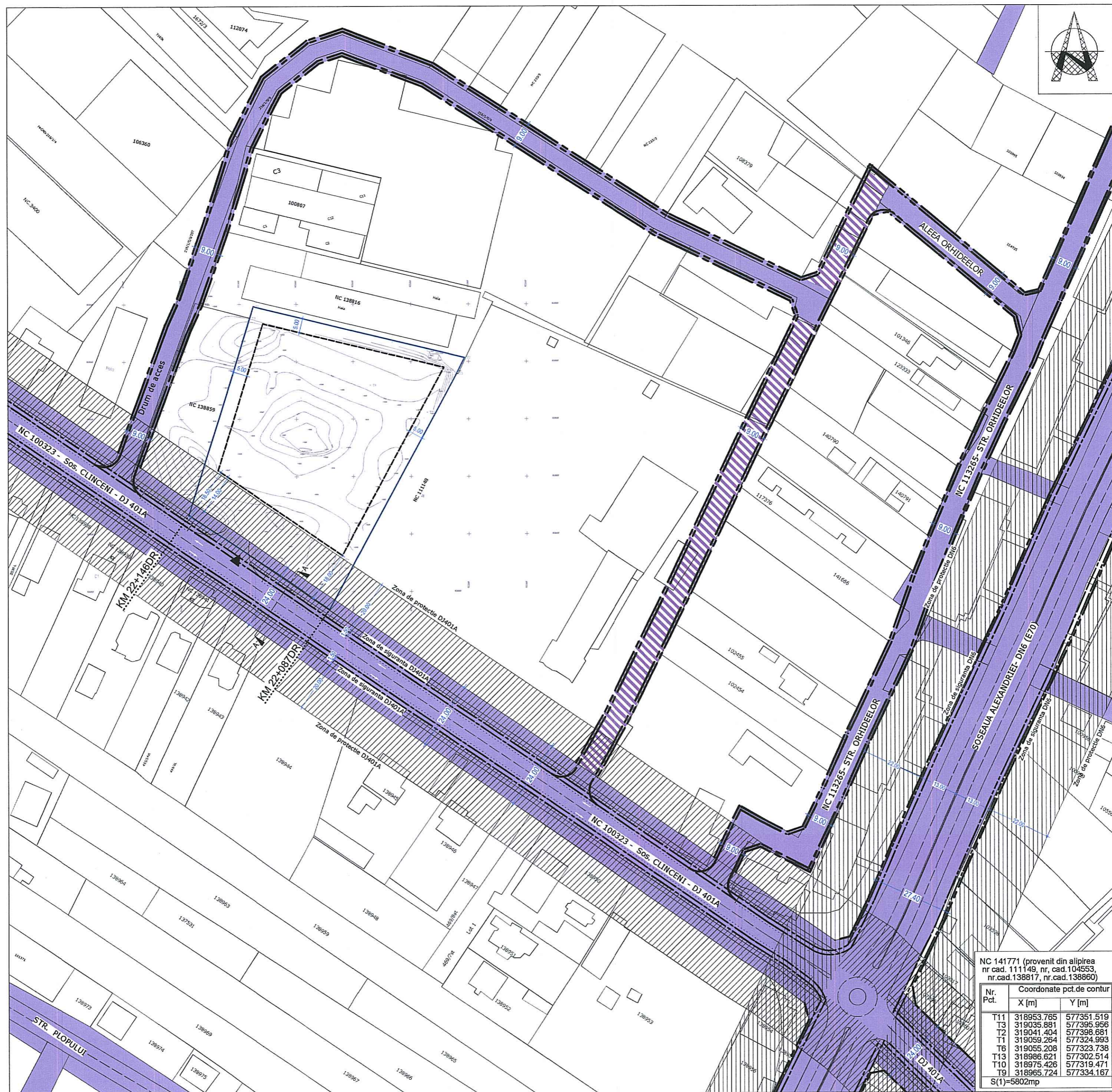
LEGENDA

- LIMITE**
 - - - - - Limita de proprietate
 - - - - - Limita teren care a generat PUZ
- RESTRICTII**
 - - - - - Limita edificabil
- ZONE FUNCTIONALE**
- IS** Zona institutii si servicii
 - IS6** Subzona pentru comert si servicii
 - M1** Subzona pentru locuire individuala, comert, servicii de interes general
 - M2** Subzona pentru locuire colectiva, comert, servicii de interes general in zone construite
 - L1** Subzona pentru locuire individuala cu regim de inaltime mai mic de P+2E+M
 - V1** Subzona spatii verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, scuaruri, plantatii aliniament, amenajari locale)
 - Cr** Subzona cai de comunicatie rutiera
- Zona de siguranta DJ401A
 Zona de protectie DJ401A

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



CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
 5.2025



NC 141771 (provenit din alipirea nr cad. 111149, nr. cad. 104553, nr. cad. 138817, nr. cad. 138860)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
T11	318953.765	577351.519
T3	319035.881	577395.355
T2	319041.404	577398.681
T1	319059.264	577324.993
T6	319055.208	577323.738
T13	318986.621	577302.514
T10	318975.426	577319.471
T9	318965.724	577334.167

S(1)=5802mp

LEGENDA

LIMITE

- Limita de proprietate
- Limita teren care a generat PUZ

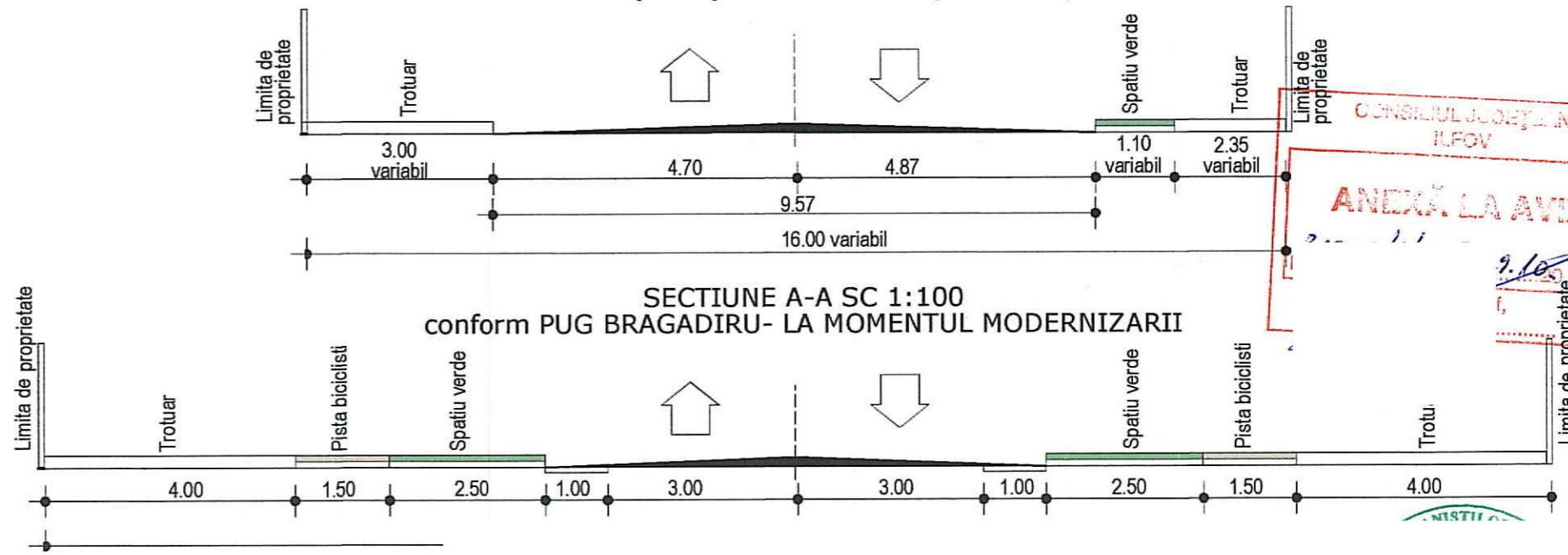
RESTRICTII

- Limita edificabil

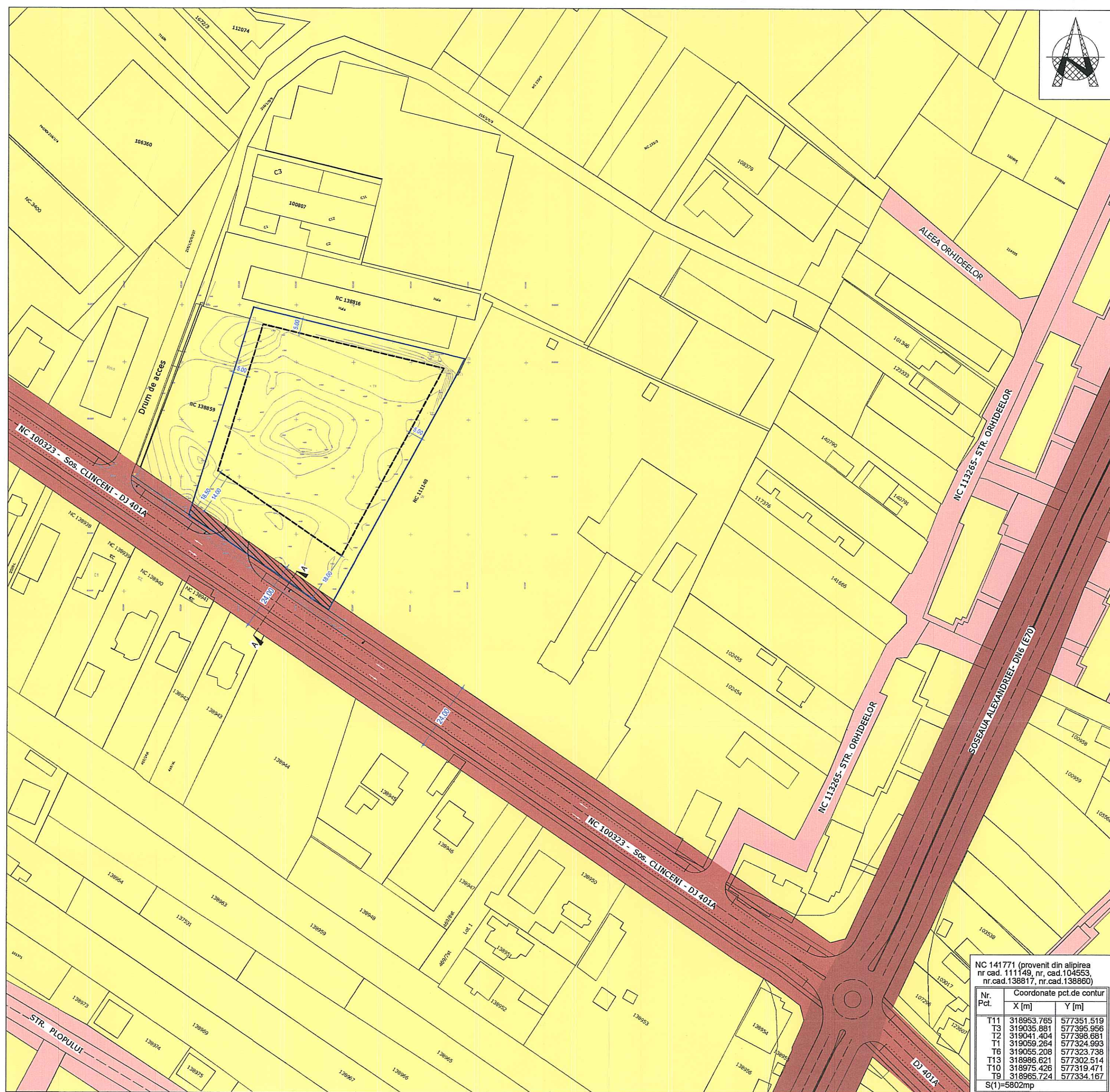
ZONE FUNCTIONALE

- Subzona cai de comunicatie rutiera
- Circulatie propuse cu caracter orientativ
- Circulatie propusa spre modernizare cu caracter orientativ
- Zona de siguranta DJ401A
- Zona de protectie DJ401A
- Zona de siguranta DN6
- Zona de protectie DN6
- Acces auto

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



CONSILIUL JUDEȚAN ILFOV
ANEXA LA AVIZ
 9.10.2015



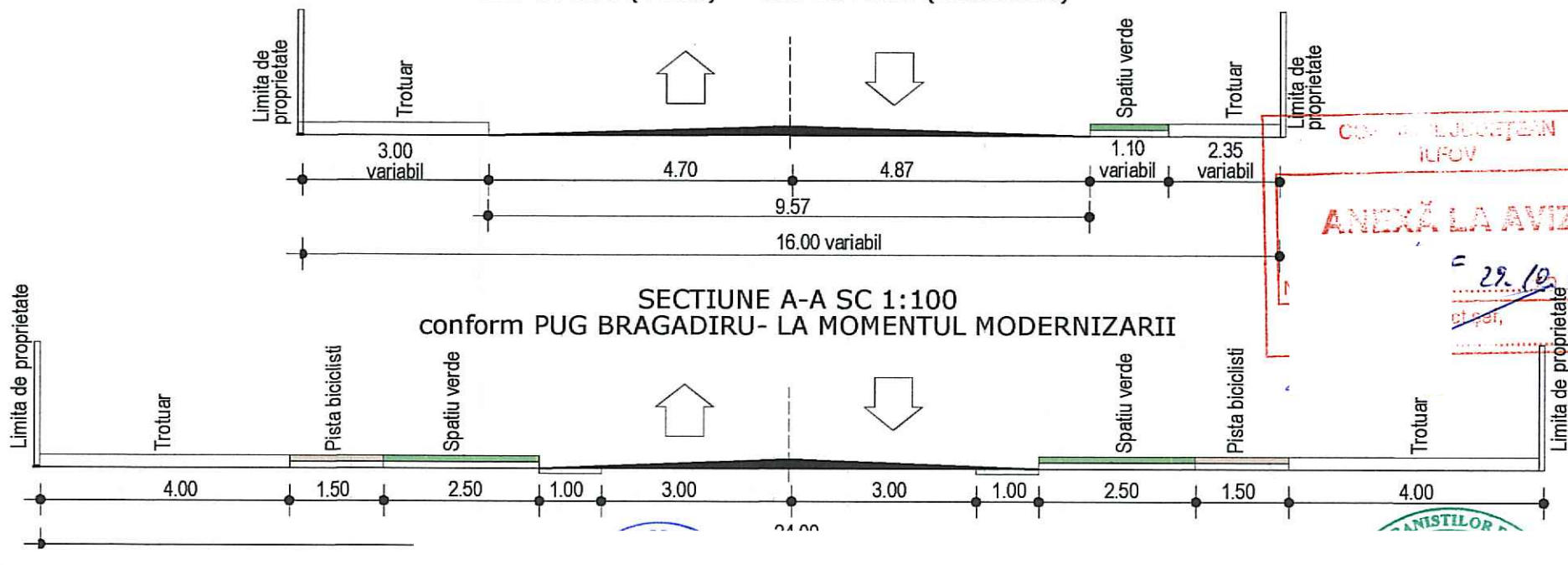
NC 141771 (provenit din alipirea nr cad. 111149, nr. cad. 104553, nr. cad. 138817, nr. cad. 138860)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	
	X [m]	Y [m]
T11	318953.765	577351.519
T3	319035.881	577395.956
T2	319041.404	577398.681
T1	319059.264	577324.993
T6	319055.208	577323.738
T13	318986.621	577302.514
T10	318975.426	577319.471
T9	318965.724	577334.167

S(1)=5802mp

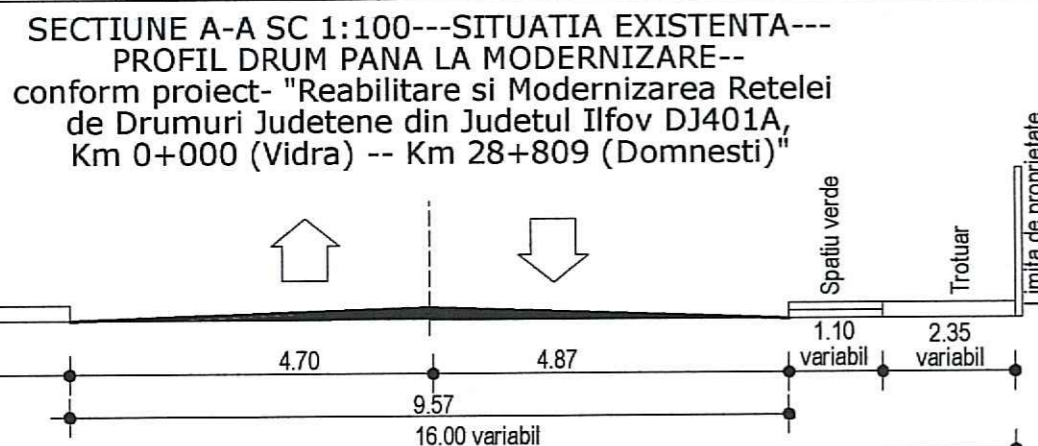
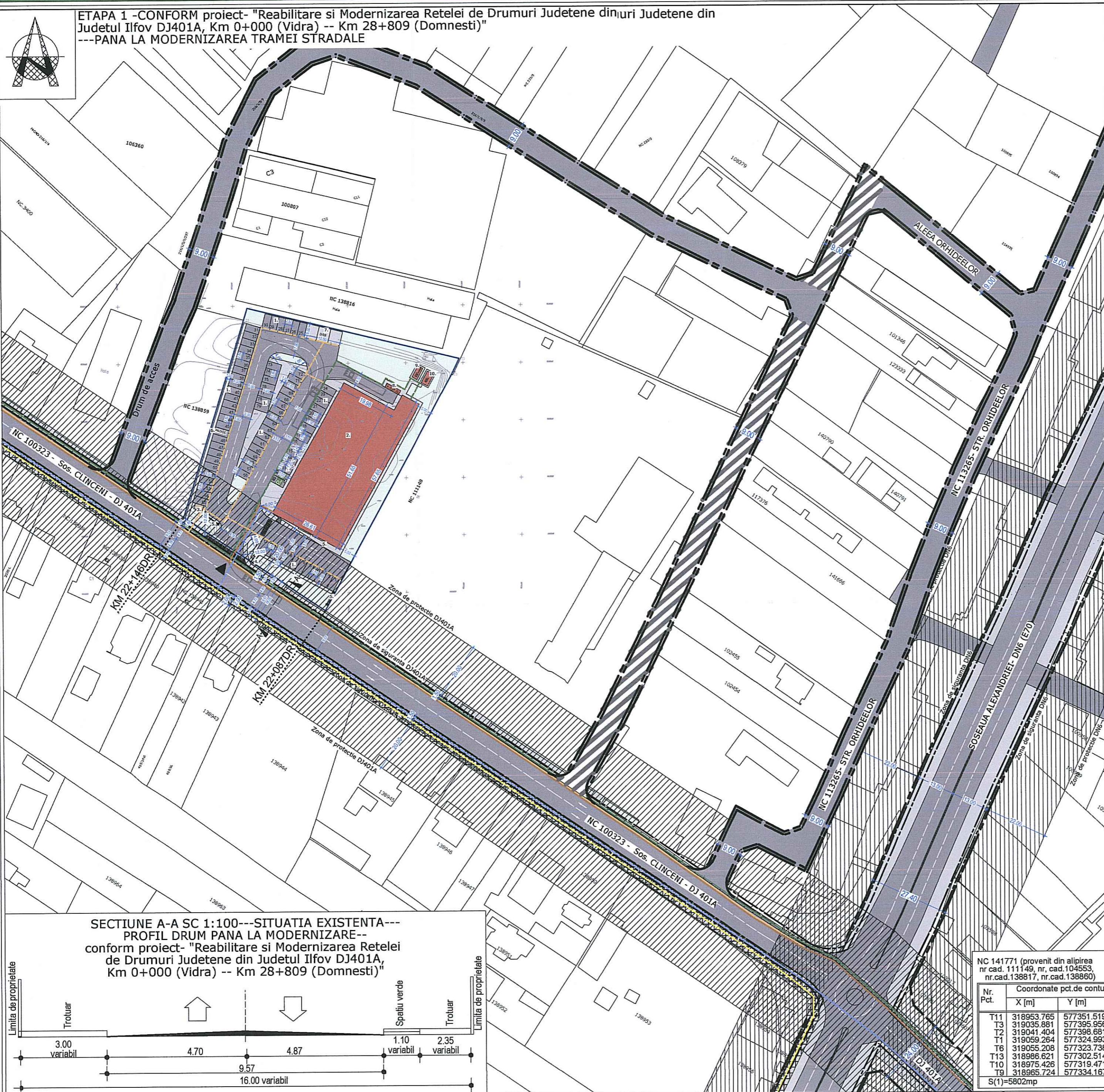
SECTIUNE A-A SC 1:100---SITUATIA EXISTENTA---PROFIL DRUM PANA LA MODERNIZARE-- conform proiect- "Reabilitare si Modernizarea Retelei de Drumuri Judetene din Judetul Ilfov DJ401A, Km 0+000 (Vidra) -- Km 28+809 (Domnesti)"

- LEGENDA**
- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ
- RESTRICTII**
- - - - - Limita edificabil
- TIPUTI DE PROPRIETATE**
- Proprietate privata persoane fizice / juridice
 - Domeniul public al orasului
 - Domeniul public al judetului
 - Domeniul public al statului
 - Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit la momentul modernizarii tramei stradale existente DJ401A- Sos.Clinceni (S teren=230,51mp)



ANEXA LA AVIZ
 22.10.2025

PLANSĂ 6 - PLAN DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV



ETAPA 1 - CONFORM proiect - "Reabilitare si Modernizarea Retelei de Drumuri Judetene din Judetul Ilfov DJ401A, Km 0+000 (Vidra) -- Km 28+809 (Domnesti) --- PANA LA MODERNIZAREA TRAMEI STRADALE"

LEGENDA

LIMITE

- Limita de proprietate
- Limita teren care a generat PUZ

RETELE EXISTENTE

- Rețea energie electrică LES 20kV și 0,4kV conf. aviz nr. 26414418/01.04.2025 emis de Rețele Electrice România S.A.
- Rețea alimentare apă conf. aviz nr. AIF 13375/26.03.2025 emis de S.C. Apa-Canal Ilfov S.A.
- Rețea canalizare conf. aviz nr. AIF 13375/26.03.2025 emis de S.C. Apa-Canal Ilfov S.A.
- Rețea ape pluviale conf. adresa nr. 55912/24.10.2024 emisa de Primăria Orașului Bragadiru
- Rețea gaze naturale conf. aviz nr. 66965/320844881/14.03.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
- Zona de siguranță rețea gaze naturale conf. aviz nr. 66965/320844881/14.03.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
- Zona de protecție rețea energie electrică LES 20kV și 0,4kV conf. aviz nr. 26414418/01.04.2025 emis de Rețele Electrice România S.A.

RETELE PROPUSE

- Rețea energie electrică
- Rețea alimentare apă
- Rețea canalizare
- Rețea ape pluviale
- Bazin de retenție cu separator de hidrocarburi pentru colectarea apelor pluviale de pe partile carosabile

1. Parcări aferente zonei de comerț și servicii

2. Construcție propusă

3. Bazin de retenție cu separator de hidrocarburi pentru colectarea apelor pluviale de pe partile carosabile

4. Totem **7. DRS** **10. Post trafo**

5. Panou publicitar **8. P.G.**

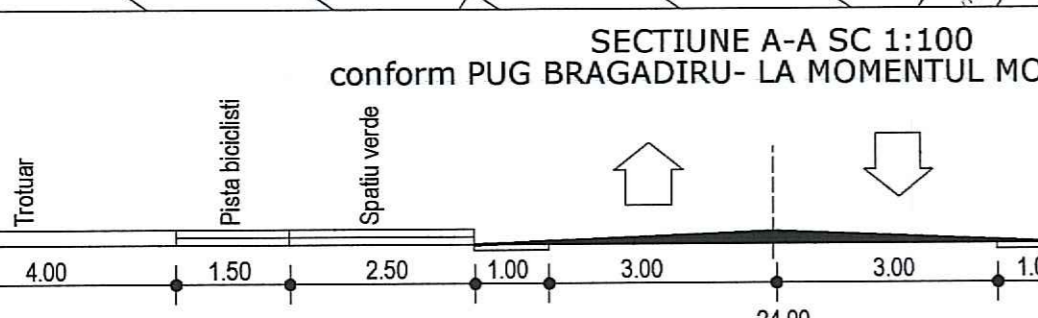
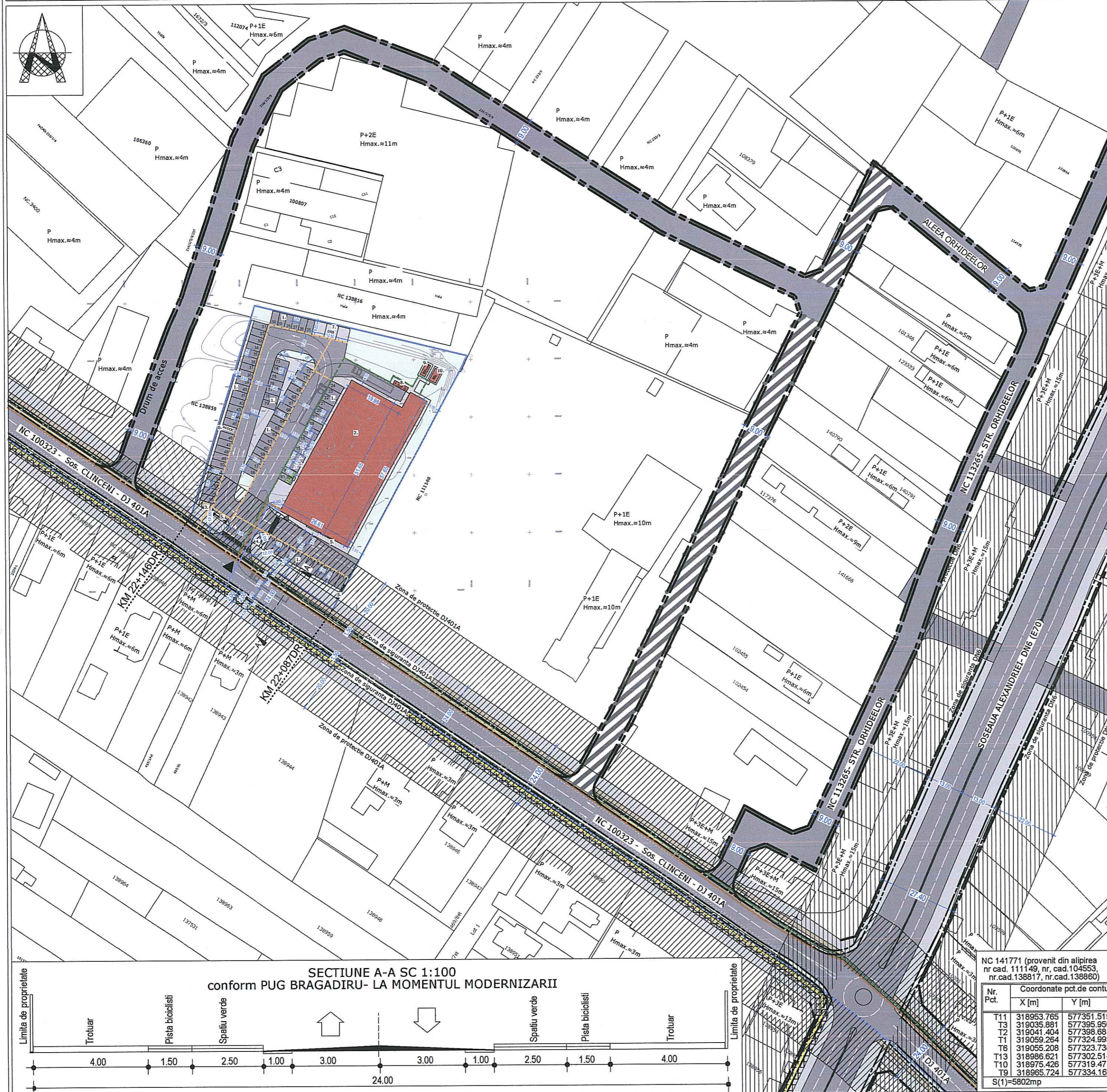
6. Padoc **9. Grup electrogen**

81 locuri de parcare aferente zonei de comerț din care:

- 3 locuri pentru persoane cu handicap
- 2 locuri dotate cu stații de reincarcare pentru autovehicule electrice

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
T11	318953.765	577351.519
T12	319035.881	577395.956
T13	319041.404	577398.689
T14	319059.264	577324.993
T8	319055.208	577323.738
T15	318998.821	577302.514
T10	318975.426	577319.471
T9	318965.724	577334.167

S(1)=-5802mp



ETAPA 2 - LA MOMENTUL MODERNIZĂRII TRAMEI STRADALE CONFORM PUG BRAGADIRU

LEGENDA

LIMITE

- Limita de proprietate
- Limita teren care a generat PUZ

RETELE EXISTENTE

- Rețea energie electrică LES 20kV și 0,4kV conf. aviz nr. 26414418/01.04.2025 emis de Rețele Electrice România S.A.
- Rețea alimentare apă conf. aviz nr. AIF 13375/26.03.2025 emis de S.C. Apa-Canal Ilfov S.A.
- Rețea canalizare conf. aviz nr. AIF 13375/26.03.2025 emis de S.C. Apa-Canal Ilfov S.A.
- Rețea ape pluviale conf. adresa nr. 55912/24.10.2024 emisa de Primăria Orașului Bragadiru
- Rețea gaze naturale conf. aviz nr. 66965/320844881/14.03.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
- Zona de siguranță rețea gaze naturale conf. aviz nr. 66965/320844881/14.03.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
- Zona de protecție rețea energie electrică LES 20kV și 0,4kV conf. aviz nr. 26414418/01.04.2025 emis de Rețele Electrice România S.A.

RETELE PROPUSE

- Rețea energie electrică
- Rețea alimentare apă
- Rețea canalizare
- Rețea ape pluviale
- Bazin de retenție cu separator de hidrocarburi pentru colectarea apelor pluviale de pe partile carosabile

1. Parcări aferente zonei de comerț și servicii

2. Construcție propusă

3. Bazin de retenție cu separator de hidrocarburi pentru colectarea apelor pluviale de pe partile carosabile

4. Totem **7. DRS** **10. Post trafo**

5. Panou publicitar **8. P.G.**

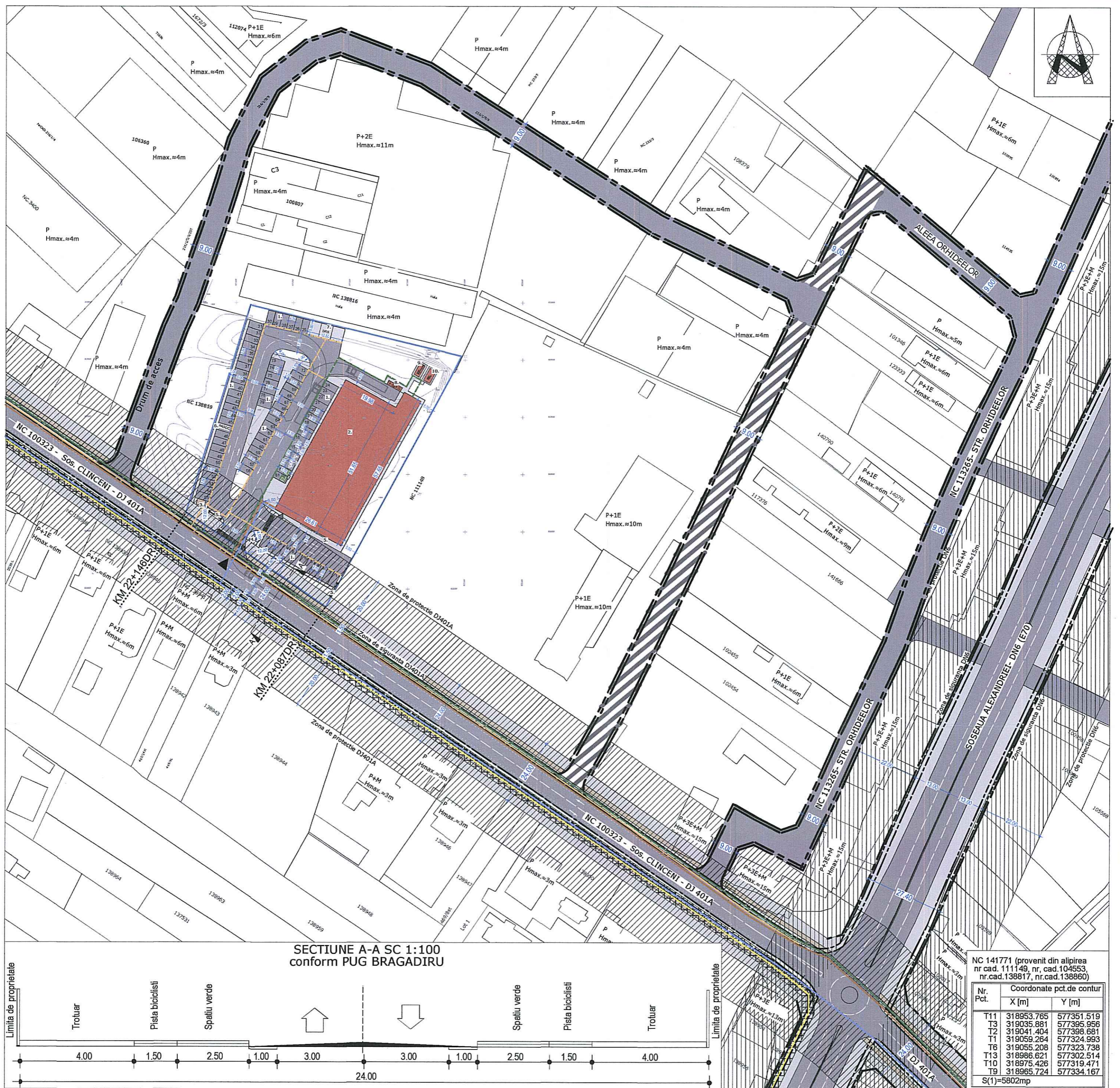
6. Padoc **9. Grup electrogen**

81 locuri de parcare aferente zonei de comerț din care:

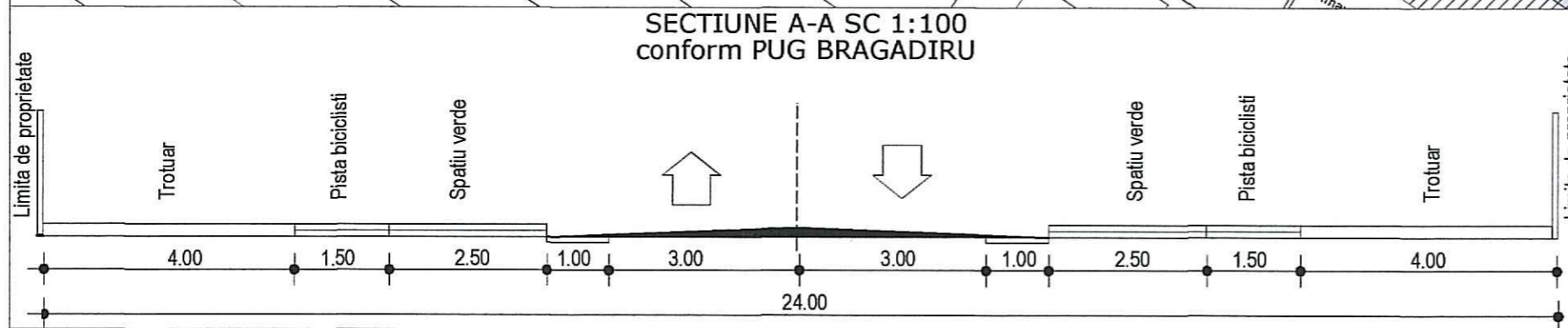
- 3 locuri pentru persoane cu handicap
- 2 locuri dotate cu stații de reincarcare pentru autovehicule electrice

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
T11	318953.765	577351.519
T12	319035.881	577395.956
T13	319041.404	577398.689
T14	319059.264	577324.993
T8	319055.208	577323.738
T15	318998.821	577302.514
T10	318975.426	577319.471
T9	318965.724	577334.167

S(1)=-5802mp



SECȚIUNE A-A SC 1:100 conform PUG BRAGADIRU



NC 141771 (provenit din alipirea nr cad. 111149, nr. cad.104553, nr.cad.138817, nr.cad.138860)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
T11	318953.765	577351.519
T3	319035.881	577395.956
T2	319041.404	577398.681
T1	319059.264	577324.993
T6	319055.208	577323.738
T13	318986.621	577302.514
T10	318975.426	577319.471
T9	318965.724	577334.167

S(1)=5802mp

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ
- Construcții**
- Zona protecție drum/Trotuar
 - Carosabil
 - Zona de siguranță DJ401A
 - ▨ Zona de protecție DJ401A
 - ▨ Zona de siguranță DN6
 - ▨ Zona de protecție DN6
 - ▨ Circulație propuse cu caracter orientativ
 - ▨ Circulație propusa spre modernizare cu caracter orientativ
 - ▲ Acces auto
 - ▲ Acces pietonal

REȚELE EXISTENTE

- Rețea energie electrica LES 20kV și 0.4kV conf. aviz nr. 26414418/01.04.2025 emis de Rețele Electrice Romania S.A.
- Rețea alimentare apă conf. aviz nr. AIF 13375/26.03.2025 emis de S.C. Apa-Canal Ilfov S.A.
- Rețea canalizare conf. aviz nr. AIF 13375/26.03.2025 emis de S.C. Apa-Canal Ilfov S.A.
- Rețea ape pluviale conf. adresa nr. 55912/24.10.2024 emisa de Primaria Orasului Bragadiru
- Rețea gaze naturale conf. aviz nr. 66965/320844881/14.03.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
- ▨ Zona de siguranță rețea gaze naturale conf. aviz nr. 66965/320844881/14.03.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
- ▨ Zona de protecție rețea energie electrica LES 20kV și 0.4kV conf. aviz nr. 26414418/01.04.2025 emis de Rețele Electrice Romania S.A.

REȚELE PROPUSE

- Rețea energie electrica
- Rețea alimentare apă
- Rețea canalizare
- Rețea ape pluviale
- Bazin de retenție cu separator de hidrocarburi pentru colectarea apelor pluviale de pe partile carosabile

1. Parcări aferente zonei de comerț și servicii
2. Construcție propusă
3. Bazin de retenție cu separator de hidrocarburi pentru colectarea apelor pluviale de pe partile carosabile
4. Totem
5. Panou publicitar
6. Padoc
7. DRS
8. P.G.
9. Grup electrogen
10. Post trafo

- 81** locuri de parcare aferente zonei de comerț din care:
- 3 locuri pentru persoane cu handicap
 - 2 locuri dotate cu stații de reincarcare pentru autovehiculele electrice

