



Nr. 58147 / 24.09.2025

ANUNȚ DEZBATERE PUBLICĂ

Primăria orașului Bragadiru vă invită la dezbateră publică plan urbanistic zonal pentru P.U.Z.– “P.U.Z. – ANSAMBLU LOCUINȚE S+P+3E, COMERT, SERVICII, AMENAJARE CIRCULATII, UTILITATI”, STRADA JADULUI, T14,P76/4, ORASUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV:

Primaria orașului Bragadiru a demarat procedura de elaborare a proiectului de hotărâre, evenimentul având loc în data de **13.11.2025, 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 invitați să depună propuneri, opinii sau sugestii până la data de **11.11.2025, 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 **13.11.2025, 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,



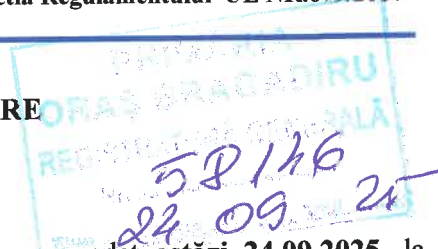
ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU
URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI



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

PROCES VERBAL DE AFIȘARE

Nr. _____ / 24.09.2025



Subsemnata,] am procedat astăzi 24.09.2025, la afișarea la avizier, cât și pe site-ul Primăriei orașului Bragadiru, județul Ilfov următoarele documente a propunerii urbanistice având ca obiectiv: **Plan Urbanistic Zonal - "P.U.Z. – ANSAMBLU LOCUINȚE S+P+3E, COMERT, SERVICII, AMENAJARE CIRCULAȚII, UTILITATI", STRADA JADULUI, T14,P76/4, ORASUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV:**

PIESE SCRISE:

1. Cerere nr. 57494 din 22.09.2025;
2. Aviz CJI nr.25128 din 05.09.2025;
3. Factura RUR;
4. Extras de plan cadastral nr.80972 din 19.09.2025;
5. Extras CF nr.809962 din 19.09.2025;
6. Procura speciala 1097 din 05.aprilie 2024;
7. C.I.
8. C.I.
9. C.I.
10. C.U. NR. 599 DIN 30.05.2025;
11. Process verbal de receptivitate 1713/2024;
12. C.v.c. nr.1182 din 20 iunie 2007;
13. Act de partaj voluntar nr.1717 din 12.12.2022;
14. Aviz de oportunitate nr. 59315 din 21.10.2024;
15. Raport preliminar nr.60214 din 23.10.2024;
16. Declarative notariala nr.1096 din 05 aprilie 2024;
17. Adresa nr.31126 din 31.07.2024;
18. Aviz anif nr. 344/16.07.2025;
19. Acord BT;
20. Aviz ANAR nr.12216 din 23.dec.2024;
21. Aviz mediu nr.25 din 24.04.2025;
22. Aviz apa canal nr.AIF nr.51416/21.11.2024;



ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU
URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI



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

23. Aviz nr. 25059398 din 25.10.2024;
24. Aviz distrigaz nr.61047/320342097 din 11.11.2024;
25. Aviz orange 12.02.2025;
26. Aviz protelco din 11.02.2025
27. Aviz danatate nr. 15491 din 12.12.2024;
28. Aviz mai 2500520 din 31.12.2024;
29. Aviz insp.de politie al jud IF nr.7158028 din 18.12.2024;
30. Aviz CFR nr. R.2/24/605 din 19.12.2024;
31. Aviz Ministerul Transp. Si infrastructurii nr.3988 din 10.02.2025;
32. Memoriu general ;
33. Regulament local de urbanism;

PIESE DESENATE (2 ex.):

1. Incadrare in PUG;
2. Situatia existenta;
3. Reglementari urbanistice;
4. reglementari-cai de comunicatie;
5. regim juridic al proprietarilor;
6. plan de sitiatie explicativ;
7. plan retele tehnico-edilitare;
8. accesibilitatea zonei in contextul vecinitatii imediate si la nivel macroteritorial;

Menționăm faptul că afișarea s-a efectuat la avizierul cat si pe site-ul Primariei Orasului Bragadiru.

Drept care am încheiat azi 24.09.2025 prezentul proces verbal de afișare în două exemplare.

PRIMAR ,



AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU MEDIU ȘI ARII PROTEJATE

Nr. iesire: 19945/24.04.2025

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr.25 din 24.04.2025

privind **ELABORARE P.U.Z.- ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E, COMERT SI SERVICII, AMENAJARE CIRCULATII, UTILITATI** pe amplasamentul situat în Jud Ilfov, Oras Bragadiru, Tarla 14, Parcela 76/4, nr. Cad. 109413 (nr. Cad. Vechi 1124), Carte Funciara 109413, înregistrată la nr. **19945/24.10.2024** și a completărilor ulterioare, în baza:

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

Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței **Comitetului Special Constituit din data de 20.11.2024**, a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a) și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat,

decide:

Planul: **ELABORARE P.U.Z.- ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E, COMERT SI SERVICII, AMENAJARE CIRCULATII, UTILITATI** pe amplasamentul situat în Jud Ilfov, Oras Bragadiru, Tarla 14, Parcela 76/4, nr. Cad. 109413 (nr. Cad. Vechi 1124), Carte Funciara 109413, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **10.000,00 mp**, suprafata care a generat PUZ-ul, este situata in orasul **Bragadiru**, T14, P76/4, nr. Cad. 109413 (nr. Cad. Vechi 1124), Carte Funciara 109413, jud. Ilfov.

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

Vecinătățile suprafeței ce va fi analizată în P.U.Z. sunt:

Vecinatati imediate:

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

In conformitate cu Certificatul de Urbanism nr 599/30.05.2024 emis de Primaria Oras Bragadiru, terenul care a generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal având ca obiectiv realizarea unei PUZ locuinte colective S+P+3E, comert si servicii, amenajare circulatii, utilitati, în suprafață de 10.000 mp este reglementat astfel:

Reglementari existente conform PUG:

Planul urbanistic general al orasului Bragadiru - aprobat de catre Consiliul Local Bragadiru prin hotararea nr. 98/15.10.2015 reglementeaza suprafata de teren studiata, ca situata in M1-subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M .

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

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

PROPUNERE PUZ:

Zona Lc - zona locuinte colective, comert si servicii

POT maxim = 36 %

CUT maxim = 1.44

Indicatori urbanistici :

Pentru UTR Li :

Hmax. la cornişă = 14,00m

RMH = S+P+3E

Suprafete spatii verzi = 30% pe sol natural (3400 mp)

Nota: Indicatorii urbanistici, POT , CUT, Inaltime maxima, pot suferii modificari prin suplimentare sau prin diminuare in functie de solutia adoptata in cadrul sedintei CTATU si prin Avizul Arhitectului Sef - CJ Ilfov.

Procentele de spatii verzi aferente subzonelor functionale propuse prin PUZ, analizate in sedinta Comitetului Special Constituit pot suferii modificari doar prin suplimentarea acestora. Suprafata totală de spații verzi prevăzută prin PUZ va fi amenajată și întreținută. Suprafețele de teren prevăzute ca spatii verzi nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație conform O.U.G. nr. 114/2007.

In conformitate cu Adresa nr 12216/23.12.2024 - Consultanta Tehnica emisa de AN APELE ROMANE si Aviz Amplasament nr AIF 51416 din 21.11.2024 emis de Apa Canal Ilfov SA

Alimentare cu apă potabilă: sursa de apă: rețeaua publică de alimentare cu apă, prin extinderea acesteia în amplasamentul studiat.

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

Deficitul de apă potabilă: se consideră că necesarul de apă poate fi asigurat integral din sursa menționată pentru toate activitățile propuse prin PUZ.

Canalizare menajeră: se propune ca apele uzate menajere să fie colectate prin sistem local de canalizare și apoi să fie evacuate în rețeaua publică de canalizare a orașului Bragadiru, prin extinderea rețelei publice în zona studiată prin PUZ.

Canalizarea pluvială: apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticală spre spațiile verzi din zona PUZ-lui. Apele pluviale colectate pe suprafața destinată circulațiilor vor fi preepurate prin separator de hidrocarburi, stocate într-un bazin de retenție și dirijate spre spațiile verzi din zona PUZ-lui în vederea irigației acestora.

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

Conform Certificatul de Urbanism nr 599/30.05.2024 terenul în suprafața de 10.000 mp este situat în intravilan.

Argumentare:

- Funcțiunile propuse prin PUZ sunt compatibile cu strategia de dezvoltare a UAT și cu funcțiunile deja dezvoltate în cadrul localității;
- Terenul nu este apropiat de surse de poluare sau de infrastructuri majore (depozite de deșeuri, unități poluante, infrastructuri energetice)
- Terenul studiat se află pe partea dreaptă a liniei CF Jilava-Chiajna fir II la distanțe cuprinse între 16 m și 79 m față de axul liniei CF. - în acest sens s-a obținut Document de Avizare nr R2/24/605/19.12.2024 - cu condiționari
- Planul determină utilizarea unor suprafețe mici la nivel local și păstrează aceiași funcțiune predominantă - locuire și echipări specifice acesteia,
- Planul nu se va dezvolta într-o arie naturală protejată;
- Nu există riscuri identificate de poluare a solului sau a apelor subterane sau de suprafață,
- Terenul nu este amplasat într-o zonă cu risc de inundații, alunecări de teren sau alte riscuri naturale.
- Terenul este accesibil prin drumuri publice existente/propuse și se încadrează în strategia de dezvoltare a UAT privind echiparea cu utilități publice;

Obligațiile titularului:

Cu privire la planul transmis spre adoptare:

- Se va respecta legislația de mediu în vigoare.
- Se vor respecta prevederile capitolului „Utilizare funcțională” referitor la utilizări admise/utilizări admise cu condiționari/utilizări interzise, în conformitate cu documentația care a stat la baza emiterii prezentului act de reglementare.
- Ansamblul de locuințe și funcțiuni complementare nu va fi pus în funcțiune decât după racordarea acestuia la utilitățile publice apă-canal;
- Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente conform legii.
 - Avizul de oportunitate nr 59315 din 21.10.2024 emis de Primăria Oras Bragadiru
 - Analiza Preliminară nr 31417/23.10.2024 emisă de Direcția Generală Arhitect Sef - CJ Ilfov
 - Consultanța Tehnică AN Apele Române nr 12216 din 23.12.2024;
 - Document de Avizare nr R2/24/605/19.12.2024 emis de CNCF „CFR” SA
- În cazul în care funcțiunile aprobate prin prezentul act de reglementare nu coincid cu cele

prezentate în cadrul ședinței finale C.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Ilfov, titularul PUZ-ului va solicita emiterea unui nou aviz de mediu.

- Indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere evacuate în rețeaua de canalizare publică prin vidanșare nu vor depăși valorile maxime impuse prin H.G. 188/2002, NTPA 002/2002, modificat și completat de H.G. nr. 352/2005.
- Indicatorii de calitate ai apelor pluviale preepurate, evacuate pe spațiul verde se vor încadra în prevederile impuse de HG 188/2002 - Anexa 3 - Normativul NTPA-001/2002, modificată și completată prin HG 352/2005.
- Se vor amplasa panouri de informare a cetățenilor asupra viitoarelor construcții și modificări ale zonei, asigurându-se protecția circulației pietonale și auto în zonă.
- Se vor respecta zonele de protecție aferente conductelor de transport gaze deținute de Electrocentrale București SA și Distrigaz Sud Rețele;

Cu privire la vecinătatea cu linia CF Jilava-Chiajna fir II:

- În conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr.83/2016 de modificare și completare a Ordonanței de Urgență a Guvernului României nr.12/1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR, aprobată prin legea nr.89/1999, sunt instituite zonele de siguranță, respectiv de protecție a infrastructurii feroviare, pentru care există condiționări de utilizare și de construire, fiind interzise o serie de activități conform art.29 din ordonanța sus menționată.
- Zonele de siguranță respectiv protecție a infrastructurii feroviare publice, în cazul unor lucrări de utilitate publică, pot face obiectul exproprierilor publice, în cazul în care terenurile aflate în zona căii ferate sunt proprietate privată.
- În această zonă pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de M.T. și se interzice o serie de activități sau amplasamente conform art.31 din Ordonanță. În zona de protecție a infrastructurii feroviare SE INTERZICE:
 - depozitarea de materiale care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
 - efectuarea oricăror lucrări, care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea degrada infrastructurii feroviare a zonei de protecție, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar;
 - amplasarea de construcții sau efectuarea oricăror lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului și a mediului echilibrului freatic, afectează terasamentul liniilor ferate, afectează linia de cale ferată și circulația feroviară;

Cu privire la spațiile verzi propuse prin plan:

- Amenajarea spațiilor verzi trebuie să respecte cerințele privind tipul de vegetație folosită. Se încurajează plantarea arborilor, arbuștilor și gazonului și se pot include zone de relaxare și locuri de joacă,
- Orice intervenție majoră, cum ar fi tăierea arborilor existenți, plantarea unor specii noi sau construcția de elemente în spațiile verzi (fântâni, locuri de joacă, alei pavate), poate necesita aprobări suplimentare,
- Proprietarii sau administratorii spațiilor verzi trebuie să asigure întreținerea lor regulată, inclusiv tăierea ierbii, îngrijirea arborilor și eliminarea deșeurilor,
- Pentru spațiile verzi destinate utilizării publice, trebuie să fie asigurat accesul facil, iar terenul trebuie să fie bine întreținut și securizat, inclusiv cu elemente precum alei, bănci și

iluminat public,

- Amenajarea și întreținerea spațiilor verzi trebuie să fie realizate în mod sustenabil, fără utilizarea intensivă a pesticidelor sau altor substanțe chimice care ar putea afecta calitatea solului sau a apei.
- Spațiile verzi vor fi astfel amenajate încât să îndeplinească și rol de protecție față de vecinătăți; activitatea desfășurată poate genera poluare fonică iar spațiul verde va fi amplasat astfel încât să reducă impactul activității asupra mediului (perdele perimetrice față de vecinătăți)

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

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

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

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

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

ite

Funcția/Structura	Data
Șef Serviciu	24.04.2025
Consilier superior	24.04.2025

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

ROMÂNIA

Județul ILFOV

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 599 din 30.05.2024

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

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾

domiciliului
 ales ²⁾
 cu în județul municipiul
 sediul orașul
 satul comuna
 strada sectorul cod poștal
 telefon / fax sc.....
 înregistrată la nr. 22344 din 22.04.2024 e-mail

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

cod poștalstradaTarla 14 Parcela 76/4..... nr.....bl..... sc. et.....ap.....
 sau identificat prin ³⁾ NR. CAD. 109413 (nr.cad.vechi 1124).....
NR. CF. 109413.....

in temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. U73/2012 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local BRAGADIRU nr. 98/15.10.2015.....
 in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:**1. REGIMUL JURIDIC :**

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

nr.1182/20.06.2007 la Contract de vanzare-cumparare autentificat sub
 parter, ap.3, sector 1. Asupra nr.cad.109413 este instituit dreptul de ipoteca pt. valoarea de 750.000 euro cu interdicție de
 instrainare, grevare, dezmembrare si inchiriere, in favoarea SC Volksbank Romania SA. Terenul descris mai sus este
 amplasat in zona de protectie si siguranta a caii ferate aflata in exploatarea SNCF SA si zona de siguranta a retelei electrice
 de medie tensiune existenta (20Kv) aflata in exploatarea SC Rețele electrice Muntenia SA. Imobilul nu figureaza in lista
 monumentelor istorice aprobata prin Ordinul Ministrului Culturii nr.2828/2015.

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

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

M1-subzonă mixta pentru locuire, comerț, servicii de interes general cu regim de înaltime până la P+2E+M;

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

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

Indicatori POT și CUT:

Pentru locuințe P.O.T. maxim = 30%;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

-Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor în planul fatadei nu va depăși 10 m la cornișă ; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fundației;- 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 acoperis cu pantă peste 45 grade se admite mansardarea; Pentru construcțiile de locuire înălțimea maximă admisibilă în planul fatadei nu va depăși 10,00 m (S/D+P+2E+M) la cornișă.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Față de limitele laterale ale parcelei noua construcție se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină /cornișă, dar nu mai puțin de 5 m în vederea asigurării accesului vehiculelor de stingere a incendiilor.

Clădirile vor fi retrase față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea acestora măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m cu excepția clădirilor publice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Stationarea autovehiculelor

-Se prevede cel puțin un loc de parcare la fiecare 100 m utili desfășurați și minim 2 locuri de parcare pentru suprafețe mai mari de 100 mp utili desfășurați în interiorul lotului pentru locuințele individuale ;

Spații libere și plantate

-În zonele de locuit, spațiile verzi ocupă minim 30% din suprafața parcelei; Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații, va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Circulații și accese

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

Împrejmuiri

Pentru construcțiile de locuit se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2,0 metri înălțime din care 0,6 m soclu caș dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,00 m;

Împrejmuirile stradale vor respecta distanța din axul strazilor conform profilelor stradale prevăzute în documentațiile aflate în vigoare.

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

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

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

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

Inițierea, elaborarea, avizarea și aprobarea documentației PUZ în baza avizului de oportunitate aprobat conform art.32, alin.1, lit.c din Legea nr.350/2001 privind obținerea autorizației de construire pentru ansamblu de locuințe colective S+P+3E, comerț și servicii, amenajare circulații, utilități

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

**Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizație de construire / desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

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

aviz SNCFR SA

alimentare cu energie electrică

salubritate

aviz SC Retele electrice Muntenia SA

alimentare cu energie termică

transport urban

acordul in forma autentica al bancii creditoare

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

.....

.....

.....

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

Numar postal si denumire strada,

Declarație notarială cu privire la

avizul tehnic de racordare al SC Retele electrice Muntenia SA

Proces-Verbal actualizat de pichetare a

respectarea retragerilor referitoare la

avizul tehnic de racordare al SC Engie SA

terenului, semnat și stampilat de topometru

trama stradala ; Studiul geotehnic

avizul tehnic de racordare al SC Apa-Canal Ilfov SA

autorizat, cu noul inventar de coordonate din

verificat AF ; Deviz general ;

studiu de insorire

planul parcelar întocmit STEREO 70 existent

Calculul coeficientului de izolare

în baza de date a OCPI Ilfov ; Grafic de

termica G ; Verificarea documentatiei la

execuție pe tipuri de lucrări pt fiecare

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

bransament ; Contract încheiat cu firma

verificatori ; Dovada OAR ;

specializată pt refacere pavaj-asfalt pt fiecare

bransament ; Aviz de săpătură pt fiecare

bransament ;

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

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

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

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

(C

^A
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de
„Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului GDPR nr.679/27.04.2016”

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

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

de la data de până la data de

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

SECRETAR GENERAL / SECRETAR,

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

(numele, prenumele și
semnătura)

L.S.

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

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

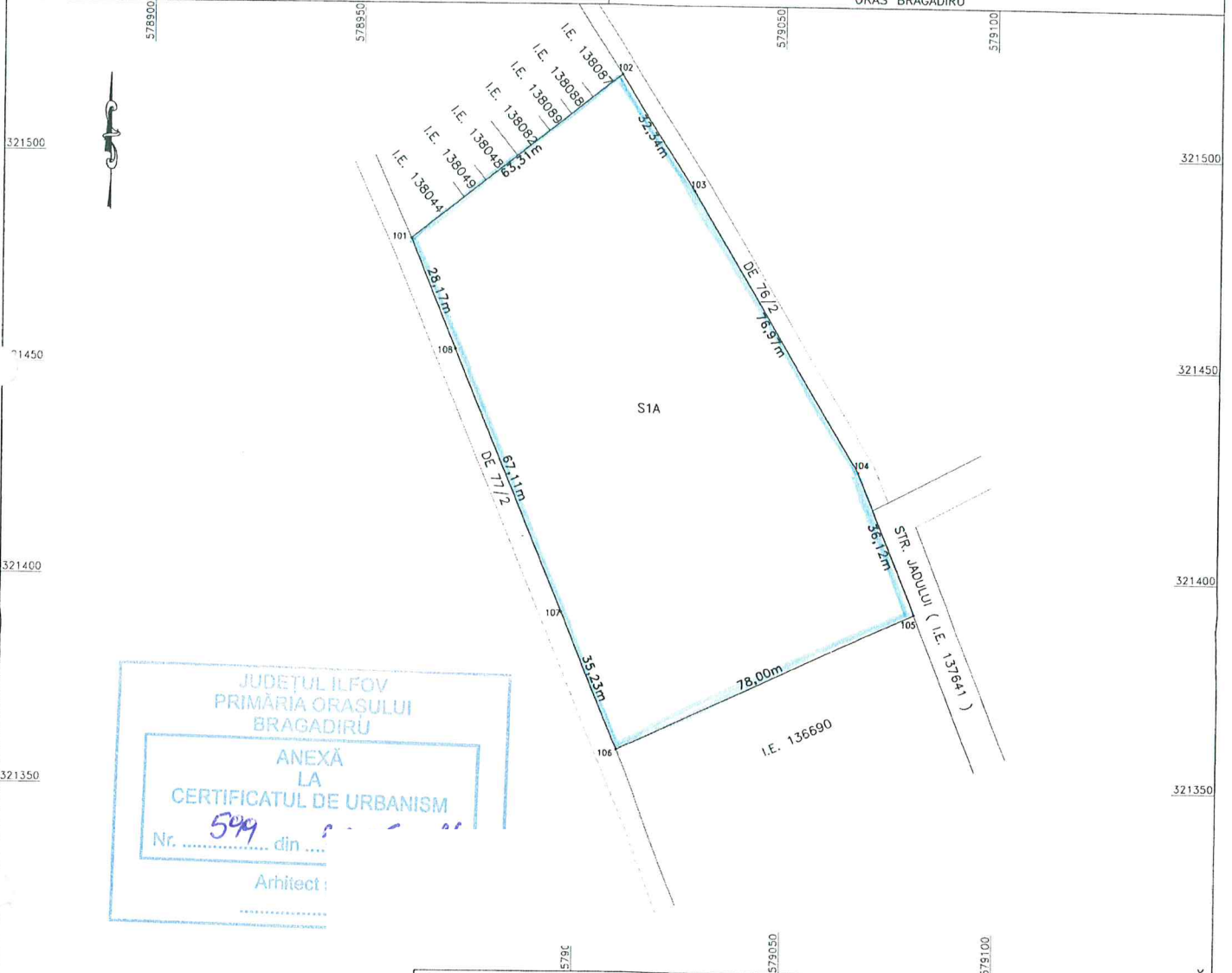
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

ANEXA NR. 10

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
109413	10000 mp	TARLAUA 14, PARCELA 76/4, JUD. ILFOV

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	ORAS BRAGADIRU



JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORASULUI
BRAGADIRU

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 509 din ...

Arhitect:

A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	10000	TDI - neimprejmuit
Total		10000	
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 10000 mp

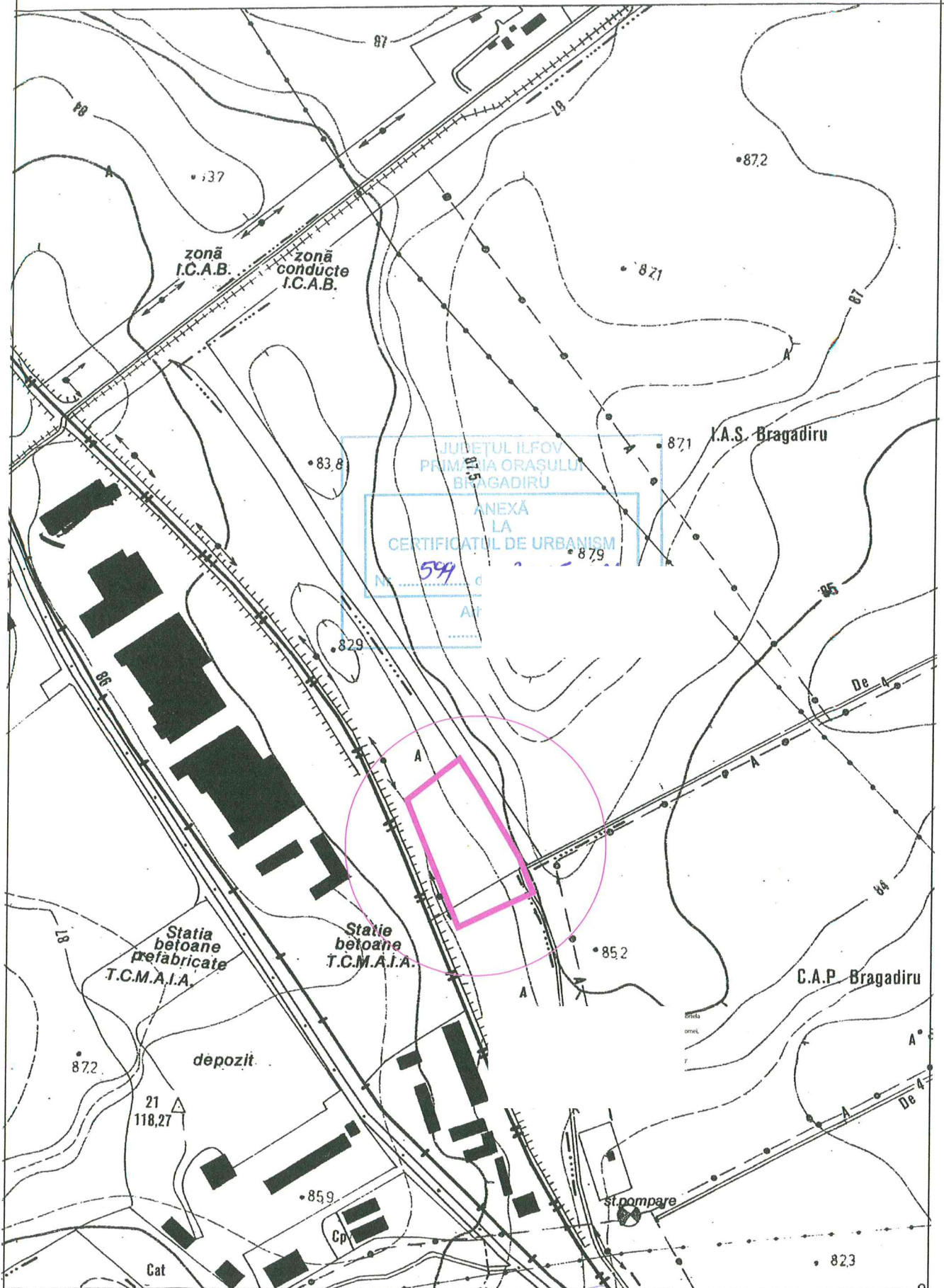
EXTRAS PLAN DE INCADRARE IN ZONA

NUMAR CADASTRAL 109413

LOCALITATEA BRAGADIRU



SCARA 1:5 000





MINISTERUL MEDIULUI,
APELOR ȘI PĂDURILOR



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ ARGEȘ-VEDEA



Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București

F-AA-29



Către,

Ca urmare a cererii dvs. și a documentației tehnice înregistrate la Administrația Națională Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Argeș Vedea, Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București cu nr. 12216/21.11.2024, prin care solicitați consultanță tehnică privind: "PUZ - Ansamblu de locuințe colective S+P+3E, comerț și servicii, amenajare circulației, utilități", oraș Bragadiru, tarla 14, parcela 76/4, nr. cad. 109413 (nr. cad. vechi 1124), nr. C.F. 109413, jud. Ilfov, vă comunicăm:

1. Din analiza documentației tehnice înaintată rezultă că:

- pentru: "PUZ - Ansamblu de locuințe colective S+P+3E, comerț și servicii, amenajare circulației, utilități", Primăria orașului Bragadiru a emis Certificatul de Urbanism nr. 599 din 30.05.2024, cu termen de valabilitate 24 luni de la data emiterii, beneficiari:

- reglementarea unei suprafețe de teren de 10 000 mp, situată în orașul Bragadiru, în vederea realizării unui ansamblu de locuințe colective S+P+3E, comerț și servicii, amenajare circulației;

- 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 trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi stocate într-un bazin de retenție, de unde vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi;

- apele pluviale de pe acoperișuri vor fi evacuate liber, la teren.

La documentație sunt anexate:

- Aviz de Oportunitate nr. 59315 din 21.10.2024, emis de Primăria orașului Bragadiru;

- Aviz Amplasament nr. AIF 51416 din 21.11.2024, emis de APĂ-CANAL ILFOV S.A.

2. Față de cele de mai sus vă comunicăm că suntem de acord cu: "PUZ - Ansamblu de locuințe colective S+P+3E, comerț și servicii, amenajare circulației, utilități", beneficiarii având obligația să respecte următoarele condiții:



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

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

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

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

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

Prezenta constituie consultanță tehnică.



Eu, _____, *I declar că sunt de acord ca plata sultei să se efectueze în contul deschis pe numele soțului meu.*

Toate și orice acte de împrumut semnate de noi pe de o parte și noi, _____, pe de altă parte, ca act sub semnătură privată sau autentică, sunt considerate încheiate și achitate prin semnarea prezentului act de partaj, noi nemaiavând nicio datorie/pretenție unii față de alții, cu excepția obligațiilor stipulate în prezentul act.

Plata sumelor datorate se va face de mine, _____, numai în contul bancar indicat mai sus, dovada achitării constituind-o ordinul de plată vizat de banca plătitorului sau declarația autentică a domnului (_____) de primire a banilor.

În cazul în care, nu respect termenele de plată, eu, _____, datorez penalități de întârziere de 0,01% / zi de întârziere, calculate de la data la care trebuia efectuată plata, până la data plății, care se vor calcula asupra sumei care va fi de achitat, secundarul putând să depășească principalul.

.IV.

Noi, _____ ne obligăm să radiem din evidențele fiscale drepturile deținute de noi din bunurile imobile înscrise în cărțile funciare nr. 203185, nr. 203189 a localității București sector 6 și CF nr. 109413 a localității Bragadiru, jud. Ilfov, iar eu, _____, radierea pentru CF nr. 109413 a localității Bragadiru, jud. Ilfov, ce fac obiectul prezentului act de partaj și ne obligăm să efectuăm preschimbarea rolului fiscal pe numele nostru asupra bunului imobil înscris în CF nr. 202568 a localității București, sector 6, astfel încât să figurăm ca proprietari ai acestuia, ambele operațiuni în maxim 30 de zile de la autentificarea prezentului contract, respectând prevederile legale.

Eu, _____, mă oblig să radiez din evidențele fiscale drepturile deținute de mine din bunul imobil înscris în CF nr. 202568 a localității București, sector 6 ce face obiectul prezentului act de partaj și mă oblig să efectuez preschimbarea rolului fiscal pe numele meu asupra bunurilor imobile înscrise în cărțile funciare nr. 203185, nr. 203189 a localității București, sector 6 și CF nr. 109413 a localității Bragadiru, jud. Ilfov, astfel încât să figurez ca unic proprietar al acestora, ambele operațiuni în maxim 30 de zile de la autentificarea prezentului contract, respectând prevederile legale.

Eu, _____ declar că sunt căsătorit, dar bunurile ce fac obiectul prezentului act sunt bunuri proprii, astfel încât aceste bunuri devin bunuri proprii întrucât înlocuiesc un bun propriu, conform art. 340 lit g din Codul Civil.

Noi, părțile, declarăm că nu suntem înregistrați ca plătitori de TVA, nu devenim prin prezentul act, nu suntem persoane impozabile în sensul art. 269 alin. 2 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal și că partajarea bunurilor imobile, potrivit art. 269 alin. 2 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal nu constituie o activitate economică, de exploatare a bunurilor în scopul obținerii de venituri cu caracter de continuitate, și că nu efectuăm acte de comerț prin acest partaj.

Noi, _____ declarăm ca NU solicităm relevante, nici asupra bunului imobil înscris în cartea funciara nr. 109413 a localității Bragadiru, jud. Ilfov – grevat de sarcini în favoarea Bancii Transilvania.

Întabulara dreptului de proprietate în CF nr. 203185 a localității București, sector 6, CF nr. 203189 a localității București, sector 6 și CF nr. 109413 a localității Bragadiru, jud. Ilfov, exclusiv pe numele _____, cu menținerea sarcinilor de sub C1 în favoarea Bancii Transilvania (fostă Volksbank Romania SA) din



cartea funciară 109413 a localității Bragadiru, jud. Ilfov, se efectuează de cartea funciară la cererea Biroului Individual Notarial Ștefan Rosana-Olga, costurile legate de aceste operațiuni fiind suportate de dobânditor, **cu precizarea necesității obținerii acordului creditorului Banca Transilvania (fostă Volksbank Romania SA)** conform celor specificate la I din prezentul act de partaj, pentru terenul înscris în **cartea funciară 109413 a localității Bragadiru, jud. Ilfov.**

Întabularea dreptului de proprietate în CF nr. 202568 a localității București, sector 6, exclusiv pe numele _____, **liber de orice alte sarcini**, se efectuează de cartea funciară la cererea Biroului Individual Notarial Ștefan Rosana-Olga, costurile legate de aceste operațiuni fiind suportate de dobânditori.

În baza art. 101 din Legea nr. 36/1995 republicată, prezentul act este titlu executoriu.

Prezentul act de partaj voluntar are ca anexe modul de dobândire al bunurilor imobile.

Redactat și autentificat de _____ într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 8 duplicate, din care unul rămâne în arhiva biroului notarial, două exemplare pentru cartea funciară, un exemplar pentru Banca Transilvania SA și 4 exemplare au fost eliberate părților.



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1717
Data: 12.12.2022



act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar, precum și anexele acestuia.

**În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a
activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**

Taxa reprezentând înscriere drept de proprietate la OCPI (pentru CF 203185, evaluat la suma de 238.208 LEI) în sumă de 358 lei, cod 2.3.2, se va achita cu OP.

Taxa reprezentând înscriere drept de proprietate la OCPI (pentru CF 203189, evaluat la suma de 493.825 LEI) în sumă de 741 lei, cod 2.3.2, se va achita cu OP.

Taxa reprezentând înscriere drept de proprietate la OCPI (pentru CF 202568, evaluat la suma de 573.177 LEI) în sumă de 860 lei, cod 2.3.2, se va achita cu OP.

Taxa reprezentând înscriere drept de proprietate la OCPI (pentru CF 109413, evaluat la suma de 259.840 LEI) în sumă de 390 lei, cod 2.3.2, se va achita cu OP.

Onorariul a fost calculat la suma de 1.565.050 lei conform grilelor în vigoare, în sumă de 9.326 lei + 1.771,94 lei TVA se vor achita cu OP.

*Prezentul duplicat s-a întocmit în opt exemplare de
notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca
originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.*





ANEXA 1

Teren intravilan în suprafață totală de 3.188 mp situat în București, str. Drumul Valea Calmățuiului nr. 29, sector 6, având număr cadastral 203185 (nr. cadastral vechi 6316/2/1), înscris în cartea funciară nr. 203185 (nr. CF vechi 60849) a localității București, sector 6.

Mod de dobândire:

Noi, _____ am dobândit cota parte de $\frac{1}{2}$ (jumătate) prin cumpărare în timpul căsătoriei, iar, eu, _____ am dobândit cota parte de $\frac{1}{2}$ (jumătate) prin cumpărare în timpul căsătoriei cu _____ în baza contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 1099/02.09.2005 de Biroul _____

_____ prețul terenului fiind achitat integral conform contractului, din care rezultă și că terenul poartă numărul poștal 29, pe Drumul Valea Calmățuiului, sector 6, București, conform certificatului nr. 564384/14036/10.10.2006 emis de Primăria sector 6 București, Direcția Evidența Imobiliară și Cadastrală Serviciul Nomenclatură Urbană. Dreptul de proprietate asupra terenului a fost întabulat în baza încheierii dispusă în dosarul nr. 19964/05.09.2005 de O.C.P.I. București, Sector 6. Ulterior, eu, Unchiașu Ștefan-Nicolae am divorțat, iar în urma partajului încheiat cu Unchiașu Ioana-Daniela, mi-a revenit în deplină proprietate cota parte de $\frac{1}{2}$ (jumătate din teren), conform actului de partaj autenticat sub nr. 4911/16.11.2020 de notar public _____ iar dreptul meu de proprietate a fost întabulat în baza încheierii dispusă în dosarul nr. 99426/20.11.2020 dispusă de O.C.P.I. București - B.C.P.I. Sector 6.

Astfel cum rezultă din textul contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 1099/02.09.2005 de _____

_____, la rândul lor, au dobândit dreptul de proprietate asupra terenurilor prin reconstituirea dreptului de proprietate în baza Legii nr. 18/1991, conform titlului de proprietate nr. 68614/27.02.2004 eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor, jud. Ilfov. Dreptul de proprietate asupra terenului a fost întabulat în CF 42271 a localității București, sector 6, conform încheierii nr. 5324/05.05.2004 pronunțată de Judecătoria sector 6 București. Terenul a fost dezmembrat dintr-un teren în suprafață totală de 41.600 mp, conform actului de dezmembrare autenticat sub nr. 864/20.06.2005 de Biroul Notarului _____

_____ întabulat în CF 42271 a localității București, sector 6 conform încheierii nr. 13899/21.06.2005 dispusă de OCPI Sector 6 București.





ANEXA 2

Teren intravilan în suprafață totală de 6.609 mp din acte (6.608 mp din măsurătorile cadastrale) situat în București, str. Drumul Valea Calmățuiului nr. 27, sector 6, având număr cadastral 203189 (nr. cadastral vechi 6316/1/1), înscris în cartea funciară nr. 203189 (nr. CF vechi 60852) a localității București, sector 6.

Mod de dobândire:

Terenul provine din provine din dezlipirea în 3 loturi a terenului înscris în CF 52497 a localității București, sector 6, în baza actului de dezmembrare autentificat sub nr. 3892/12.10.2006 de Birou Notari Publici

prin notar public . Dreptul de proprietate asupra loturilor rezultate a fost întabulat în baza încheierii dispusă în dosarul nr. 24859/18.10.2006 dispusă de O.C.P.I. București - B.C.P.I. Sector 6.

Noi, am dobândit cota parte de $\frac{1}{2}$ (jumătate) prin cumpărare în timpul căsătoriei, iar, eu, am dobândit cota parte de $\frac{1}{2}$ (jumătate) prin cumpărare. în timpul căsătoriei cu de la în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1099/02.09.2005 de Biroul Notarului Public

, prețul terenului fiind achitat integral conform contractului, din care rezultă și că terenul poartă numărul poștal 27, pe Drumul Valea Călmățuiului, sector 6, București, conform certificatului nr. 564377/14037/10.10.2006 emis de Primăria sector 6 București, Direcția Evidența Imobiliară și Cadastrală Serviciul Nomenclatură Urbană. Dreptul de proprietate asupra terenului a fost întabulat în baza încheierii dispusă în dosarul nr. 19964/05.09.2005 de O.C.P.I. București, Sector 6. Ulterior, eu, e am divorțat, iar în urma partajului încheiat cu , mi-a revenit în deplină proprietate cota parte de $\frac{1}{2}$ (jumătate din teren), conform actului de partaj autentificat sub nr. 4911/16.11.2020 de notar public iar dreptul meu de proprietate a fost întabulat în baza încheierii dispusă în dosarul nr. 99423/20.11.2020 dispusă de O.C.P.I. București - B.C.P.I. Sector 6.

Astfel cum rezultă din textul contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1099/02.09.2005 de Biroul Notarului la rândul lor,

au dobândit dreptul de proprietate asupra terenurilor prin reconstituirea dreptului de proprietate în baza Legii nr. 18/1991, conform titlului de proprietate nr. 68614/27.02.2004 eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor, jud. Ilfov. Dreptul de proprietate asupra terenului a fost întabulat în CF 42271 a localității București, sector 6, conform încheierii nr. 5324/05.05.2004 pronunțată de Judecătoria sector 6 București. Terenul a fost dezmembrat dintr-un teren în suprafață totală de 41.600 mp. conform dezmembrare autentificat sub nr. 864/20.06.2005 de

întabulat în CF 42271 a localității București, sector 6 conform încheierii nr. 13899/21.06.2005 dispusă de OCPI Sector 6 București.





ANEXA 3

Teren intravilan curți-construcții în suprafață de 7.671 mp situat în București, str. Drumul Valea Călmățuiului nr. 37, sector 6, având număr cadastral 202568 (nr. cadastral vechi 6316/4), înscris în cartea funciară nr. 202568 (nr. CF vechi 52497_3) a localității București, sector 6.

Mod de dobândire:

vanzare cumparare autentificat sub nr. 1099/02.09.2005 de Biroul Notarului
, prețul terenului fiind achitat integral conform contractului, din care rezulta și ca terenul poartă numărul poștal 37, pe Drumul Valea Călmățuiului, sector 6, București, conform certificatului nr. 441839/2686/04.05.2005 emis de Primăria sector 6 București, Direcția Evidența Imobiliară și Cadastrală Serviciul Nomenclatură Urbană. Dreptul de proprietate asupra terenului a fost întabulat în baza încheierii dispusă în dosarul nr. 19964/05.09.2005 de O.C.P.I. București, Sector 6. Ulterior, eu, _____ am divorțat, iar în urma partajului încheiat cu _____ mi-a revenit în deplină proprietate cota parte de $\frac{1}{2}$ (jumătate din teren), conform actului de partaj autentificat sub nr. 4911/16.11.2020 de notar public _____, iar dreptul meu de proprietate a fost întabulat în baza încheierii dispusă în dosarul nr. 99421/20.11.2020 dispusă de O.C.P.I. București – B.C.P.I. Sector 6.

Astfel cum rezultă din textul contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1099/02.09.2005 de Biroul Notarului Public _____, la rândul lor, _____ au dobândit dreptul de proprietate asupra terenurilor prin reconstituirea dreptului de proprietate în baza Legii nr. 18/1991, conform titlului de proprietate nr. 68614/27.02.2004 eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor, jud. Ilfov. Dreptul de proprietate asupra terenului a fost întabulat în CF 42271 a localității București, sector 6, conform încheierii nr. 5324/05.05.2004 pronunțată de Judecătoria sector 6 București. Terenul a fost dezmembrat dintr-un teren în suprafață totală de 41.600 mp conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. 864/20.06.2005 de Biroul Notarului _____ întabulat în CF 42271 a localității București, sector 6 conform încheierii nr. 13899/21.06.2005 dispusă de OCPI Sector 6 București.





ANEXA 4

Teren intravilan arabil în suprafață de 10.000 mp, situat în localitatea Bragadiru, județ Ilfov, având număr cadastral 1124, înscris în cartea funciară nr. 109413 (nr. CF vechi 7027) a localității Bragadiru, jud. Ilfov.

Mod de dobândire:

Astfel cum rezultă din textul contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1182/02.06.2007 de Biroul Notarilor
prin notar public
la rândul său, Croitoru Florin a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului prin moștenire de la mama sa, , decedată la data de 05.02.2007, conform certificatului de moștenitor nr. 26/27.02.2007 emis de BNP care îl dobândise la rândul ei, prin moștenire de la soțul său Croitoru Iorgu, căruia i-a fost reconstituit dreptul de proprietate în baza Legii nr. 18/1991 republicată și eliberat titlul de proprietate nr. 35063/25.03.1997 eliberat de Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, jud. Ilfov, transcris sub nr. 2658/06.03.1998 de Judecătoria Buftea, jud. Ilfov. Inițial terenul a fost amplasat în extravilanul localității fiind trecut ulterior în perimetrul intravilan în baza HCL nr. 74/27.10.2005.

Redactat și autentificat de Birou Individual Notarial Ștefan Rosana-Olga, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 duplicate, din care unul rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru cartea funciară și 3 exemplare au fost eliberate părților.

ROMÂNIA



INCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1719

Data: 12.12.2022

În fața mea, ȘTEFAN ROSANA-OLGA, notar public,

**În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a
activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**

Taxa reprezentând înscriere drept de proprietate la OCPI în sumă de 214 lei, cod 2.3.2, se va achita cu OP.

Onorariul a fost calculat la suma de 142.512 lei conform grilelor în vigoare, în sumă de 1.713 lei + 325,47 lei TVA se vor achita cu OP.

*Prezentul duplicat s-a întocmit în cinci exemplare de _____ notar public, astăzi,
data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în
condițiile legii.*

ROMÂNIA



ANEXA

Teren cu destinație drum de servitute, situat în București, Str. Drumul Valea Călmățuiului nr. 27, sector 6, în suprafață de 789 mp, având nr. cadastral 203194, înscris în cartea funciară nr. 203194 a localității București, sector 6.

Mod de dobândire:

de $\frac{1}{2}$ (jumătate) prin cumpărare, în timpul căsătoriei cu _____, de la Dumitrescu Antonio și Dumitrescu Ioana, în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1099/02.09.2005 de Biroul Notarului _____, prețul terenului fiind achitat integral conform contractului, din care rezultă și că terenul poartă numărul poștal 27, pe Drumul Valea Călmățuiului, sector 6, București, conform certificatului nr. 441839/2686/04.05.2005 emis de Primăria sector 6 București, Direcția Evidența Imobiliară și Cadastrală Serviciul Nomenclatură Urbană. Dreptul de proprietate asupra terenului a fost întabulat în baza încheierii dispusă în dosarul nr. 19964/05.09.2005 de O.C.P.I. București, Sector 6. Ulterior, eu, _____ am divorțat, iar în urma partajului încheiat cu _____ mi-a revenit în deplină proprietate cota parte de $\frac{1}{2}$ (jumătate din teren), conform actului de partaj autentificat sub nr. 4911/16.11.2020 de notar public _____ iar dreptul meu de proprietate a fost întabulat în baza încheierii dispusă în dosarul nr. 99423/20.11.2020 dispusă de O.C.P.I. București – B.C.P.I. Sector 6.

Astfel cum rezultă din textul contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1099/02.09.2005 de Biroul _____, _____, la rândul lor, _____ au dobândit dreptul de proprietate asupra terenurilor prin reconstituirea dreptului de proprietate în baza Legii nr. 18/1991, conform titlului de proprietate nr. 68614/27.02.2004 eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor, jud. Ilfov. Dreptul de proprietate asupra terenului a fost întabulat în CF 42271 a localității București, sector 6, conform încheierii nr. 5324/05.05.2004 pronunțată de Judecătoria sector 6 București. Terenul a fost dezmembrat dintr-un teren în suprafață totală de 41.600 mp, conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. 864/20.06.2005 de Biroul Notarului _____, întabulat în CF 42271 a localității București, sector 6 conform încheierii nr. 13899/21.06.2005 dispusă de OCPI Sector 6 București.



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 51416 / 21.11.2024

AVIZ AMPLASAMENT

Ca urmare a cererii dumneavoastra inregistrata la S.C. Apa-Canal Ilfov S.A. (Apa Ilfov sau Operator in continuare) cu nr. 49133 / 6.11.2024, prin care solicitati emiterea avizului de amplasament / traseu in scopul: **INITIEREA, ELABORAREA, AVIZAREA SI APROBAREA DOCUMENTATIEI P.U.Z. IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE APROBAT CONFORM ART. 32, ALIN. 1, LIT. C DIN LEGEA NR. 350/2001 PRIVIND OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E, COMERT SI SERVICII, AMENAJARE CIRCULATII, UTILITATI**, la adresa din **JUD. ILFOV, ORAS BRAGADIRU, TARLA 14, PARCELA 76/4, NR. CAD. 109413**, conform Certificatului de Urbanism nr. 599 din data de 30.05.2024, emis de Primaria Orasului Bragadiru, va comunicam urmatoarele:

- In zona amplasamentului dvs., respectiv **TARLA 14, PARCELA 76/4, NR. CAD. 109413**, din Localitatea Bragadiru, Jud. Ilfov, S.C. Apa-Canal Ilfov S.A. nu detine in exploatare/administrare retele functionale de alimentare cu apa si de canalizare.
- Mentionam faptul ca, in prezent, in zona de interes, respectiv **TARLA 14, PARCELA 76/4, NR. CAD. 109413**, se executa lucrari la infrastructura de apa si canalizare in cadrul Programului Operational Infrastructura Mare 2014-2020.

Prin urmare, lucrarile de constructie aferente obiectivului dvs. pot afecta sistemele publice de apa-canalizare.

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

- Executantul lucrarii are obligatia sa intrerupa imediat lucrarile daca va intalni orice conducte/instalatii de alimentare cu apa si/sau de canalizare sau daca va sesiza neconcordante intre informatiile primite/planurile primite si situatia de la amplasament,
- Executantul lucrarii are obligatia sa anunte de indata reprezentantii Operatorului si sa solicite prezenta acestora in teren, in situatia in care vor intalni/depista conducte sau instalatii de alimentare cu apa si/sau de canalizare sau orice echipamente aferente sistemelor (camine de vizitare, camine de bransament/racord, hidranti, vane etc.),
- In cazul depistarii unor conducte/ instalatii/ echipamente pe care Operatorul nu le are in evidenta, se va reanaliza situatia de la amplasament si, daca situatia o va impune, se va emite un aviz in forma rectificata, tinand cont de noile coordonate,
- Executantul si beneficiarul lucrarii sunt raspunzatori pentru orice incident sau accident produs in timpul executiei lucrarilor,
- Executantul lucrarii are obligatia de a aduce terenul la starea initiala,
- Executantul lucrarii are obligatia sa execute lucrarile in conformitate cu reglementarile tehnice in vigoare si in scopul mentionat in certificatul de urbanism.

Precizari suplimentare:

Nerespectarea prevederilor din acest aviz determină, dupa caz, răspunderea penală sau



Apă Ilfov
GRIJĂ PENTRU APĂ.
RESPECT PENTRU TINE



contravențională a executantului/beneficiarului, Operatorul având dreptul să solicite recuperarea prejudiciilor create, prin toate formele prevazute de lege. In 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 atașate 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 pe raza de competență a UAT-urilor membre ADIA Ilfov și nu administrează instalațiile private din interiorul condominiilor/ansamblurilor rezidențiale/ drumurilor de servitute.

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

Valabilitatea avizului este de 12 luni de la data emiterii.

Cu deosebită considerație,

S-a solicitat autentificarea prezentului in scris:

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între subsemnatii:

suprafeței de 10.000 m.p. teren intravilan situat în tarlaua 14, parcela 76/4 și a suprafeței de 1.000 m.p. teren intravilan, situat în tarlaua 17/1, parcela 82/2/45, amplasate pe raza orașului Bragadiru, Jud. Ilfov, **carora li s-au atribuit numerele cadastrale 1124 și 1000, înscrise în CF nr. 7027 și CF nr. 2028 a loc. Bragadiru, jud. Ilfov, prin Încheierile nr. 59539 și 59546 din data de 14.05.2007 a A.N.C.P.I. - O.C.P.I Ilfov.**

Terenul ce-l înstrăinez l-am dobândit prin mostenire de la mama mea, _____, decedată la data de 05.02.2007, conform certificatului de mostenitor nr. 26/27.02.2007, emis de _____, care il dobândise la rândul ei prin mostenire de _____ caruia i-a fost reconstituit dreptul de proprietate în baza Legii nr. 18/1991 republicată și eliberat Titlul de Proprietate nr. 35063/25.03.1997 de Comisia Judeteană Ilfov pentru Stabilirea dreptului de Proprietate Asupra Terenurilor, tr. sub nr. 2658/05.03.1998 de Judecatoria bufta, Jud. Ilfov, acte intabulate în CF sus-menționată.

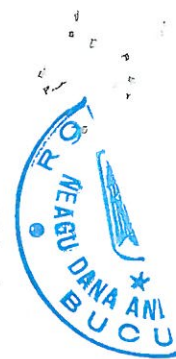
Initial terenurile de mai sus au fost amplasate în extravilanul localității fiind trecute ulterior în perimetrul intravilan în baza HCL nr. 74/27.10.2005.

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

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

Prețul vânzării stabilit de comun acord la

cumpărători astfel: _____ data autentificării convenției precontractuale aut. sub nr. 402/27.02.2007 de BNP : _____ **suma de**
_____ și data încheierii actului adițional la convenția precontractuală sus-
menționată aut. sub nr. 798/26.04.2007 de BNP _____ **suma de**



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

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

Subsemnații prin prezentul contract am c terenurile sus-menționate, a caror situație juridică și tactică cunoaștem ca fiind cea arătată de vânzător, fără a-l exonera de răspunderea pentru orice evicțiune totală sau parțială, condițiile sus-mentionate.

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

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

Impozitul pe tranzacție prevăzut de dispozițiile art. 77¹ Cod Fiscal s-a stabilit la pretul vânzării care este superior valorii prevazute in expertiza imobiliară aflata in uzul birourilor notariale.

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

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

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

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

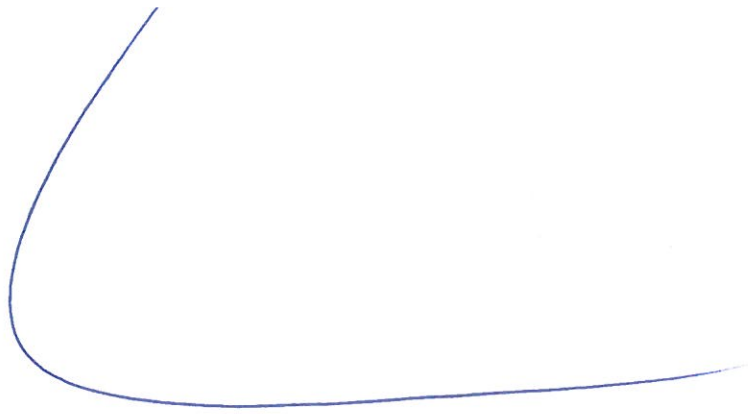
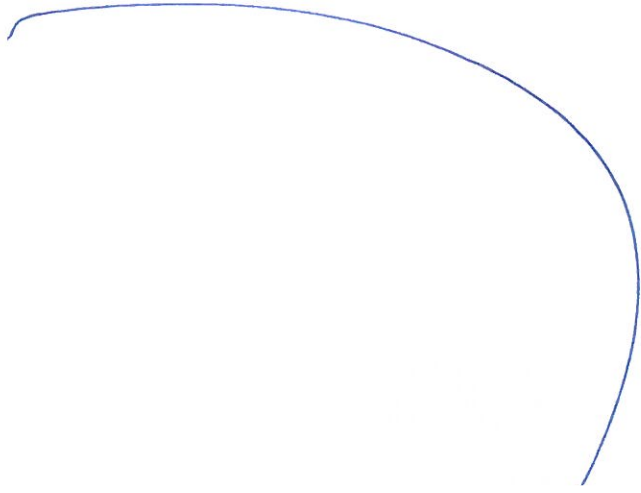


**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1182
data 20 luna iunie anul 2007**

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

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

S-a perceput onorariul notarial de _____ VA (19%), **in total**
, prin chitanța nr. 6815440/2007, emisă de acest birou.



Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **61047 / 320342097** din **08.11.2024** privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru - **inițiere, elaborarea, avizarea și aprobarea documentației PUZ în baza avizului de oportunitate aprobat conform art. 32, alin. 1, lit.e din legea nr. 350/2001 privind obținerea autorizației de construire pentru ansamblu de locuințe colective S=P+3E, comerț și servicii, amenajare circulații, utilități - loc. Bragadiru, str. -, nr. -, T. 14, P. 76/4, N.C 109413, județul Ilfov** în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1:1000 vizat de societatea noastră, proiect nr.U.082 elaborat de Ama. Arh Urb Concept 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 suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
- 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 nu afectează 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, agreate 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 a **Certificatului de Urbanism nr. 599 din 30.05.2024 eliberat de Primăria Orașului Bragadiru, jud. Ilfov.**

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:

Plan de situație sc. 1:1000; Tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018, Flyer, **Factură nr. 1905456483**

Factura fiscala nr. 1905456483/08.11.2024

Cota T.V.A.19,00%

Detalii necesare platii Numar factura: 1905456483 Cod client: 600009782829	Data factura: 08.11.2024	Notificare: 000320342097 Adresa amplasament Jud. IF Loc. BRAGADIRU Str. T 14, P 76/4 , CAD. 109413 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	564,75	564,75	107,30

ACHITAT

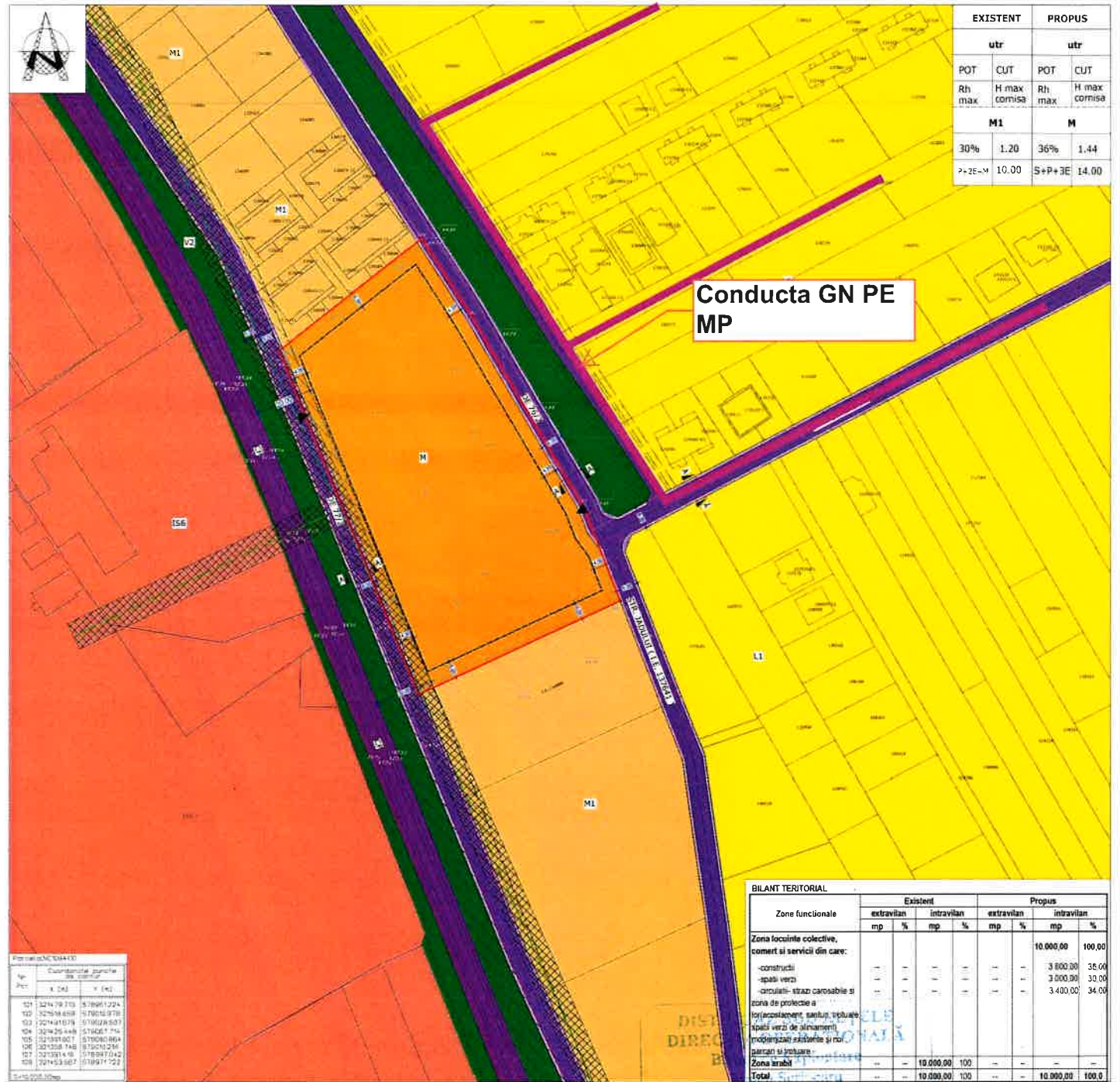
TOTAL DE PLATA (COL.5+COL.6):

Valoare
564,75

TVA
107,30

Total
672,05

Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal



EXISTENT		PROPUS	
utr		utr	
POT	CUT	POT	CUT
Rh max	H max cornisa	Rh max	H max cornisa
M1		M	
30%	1.20	36%	1.44
P+2E+M		5+P+3E	
10.00		14.00	

Ap.	Coordonata nordice	X (m)	Y (m)
101	3274.79.313	578951.224	
102	3270.98.659	579012.978	
103	3274.41.679	579029.937	
104	3274.29.448	579067.794	
105	3273.03.007	579080.864	
106	3273.08.748	579101.256	
107	3273.01.418	579189.542	
108	3274.53.987	578977.722	

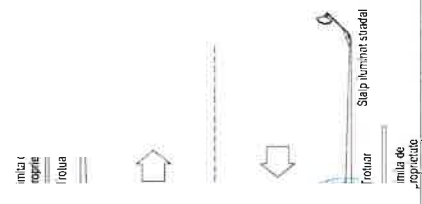
Zona functionale	Existent		Propus	
	extravilan	intravilan	extravilan	intravilan
	mp	%	mp	%
Zona locuinte colective, comert si servicii din care:				
- constructii			3.800,00	35,00
- spatii verzi			3.000,00	30,00
- circulatii- strazi carosabile si zona de protectie a			3.400,00	34,00
foraj/acostament, sanitar, tribuna				
spatii verzi de alimentarii				
modornizati existente si noi				
parcari si imbunare				
Zona arabil				
Total			10.000,00	100,0

LEGENDA

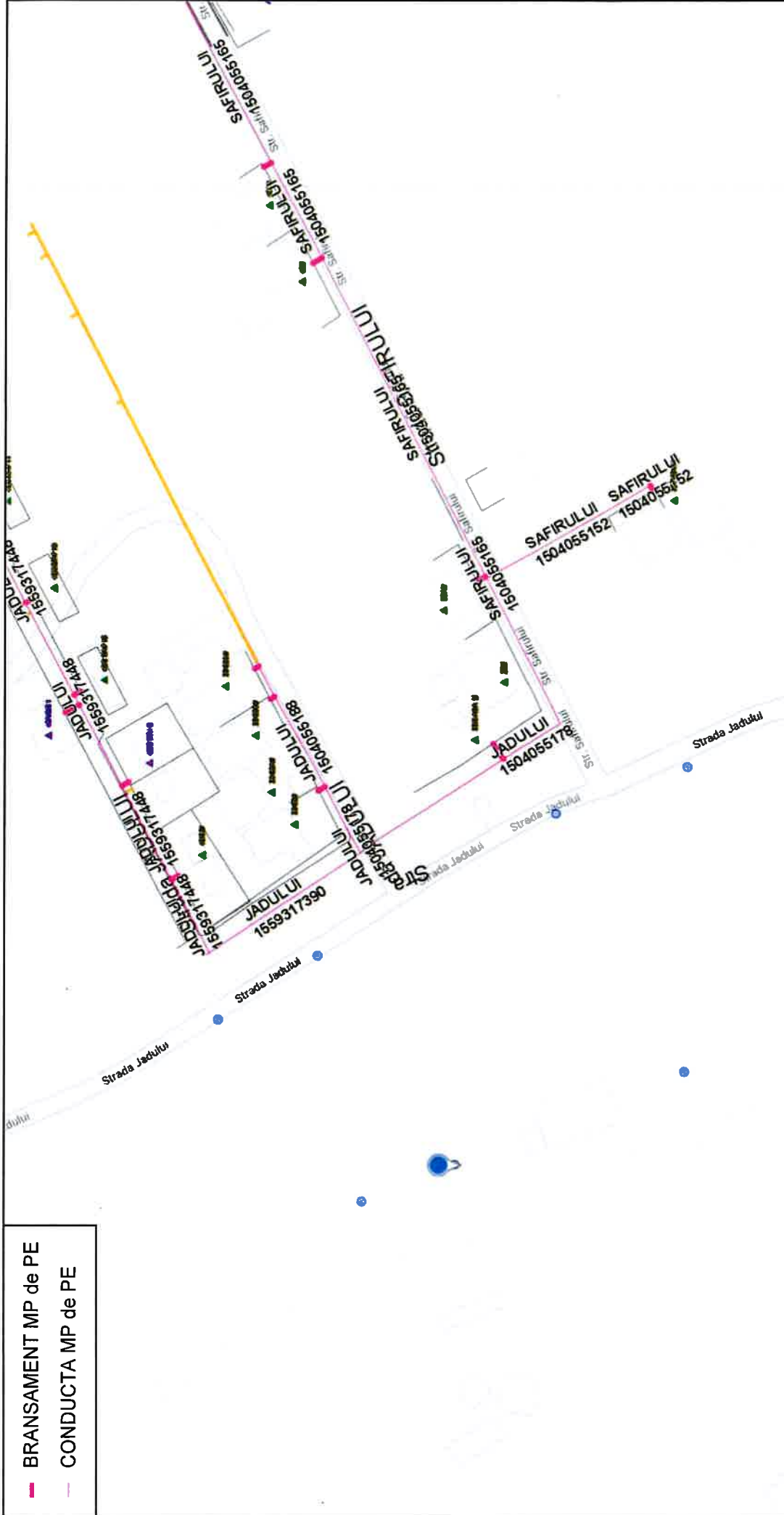
- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ
- ZONE FUNCTIONALE**
- M** Locuinte colective, comert si servicii
 - SSS** Subzona pentru comert si servicii
 - M1** Subzona mixta pentru locuire, comert si servicii de interes general
 - L1** Subzona pentru locuire individuala cu regim de inaltime mai mic de P+2E+M
 - PS** Subzona pentru spatii verzi de protectie a cailor de comunicatie sau a retelelor edilitare
 - D** Drum- circulatie carosabila
 - DP** Zona protectie drum/ circulatie pietonala
 - DF** Subzona pentru cai de comunicatie feroviara
 - Linie electrica aeriana de medie tensiune existenta

- RESTRICTII**
- Limita edificabil
 - Zona de protectie aferenta liniei electrice ar de medie tensiune existenta
 - Zona de siguranta a caili ferate
 - Acces auto
 - Drum propus spre modernizare cu caracter orientativ conf. PUG Bra

CTIUNE A-A SC 1:100



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



-  BRANSAMENT MP de PE
-  CONDUCTA MP de PE

320342097
11/11/2024
1 : 1500

DISTRIGAZ SUD
RETELE

Allexpress



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 îmbuteliere GPL etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) montarea conductelor în tub de protecție;

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

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

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

b) o înălțime de 3 m deasupra postului.

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

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

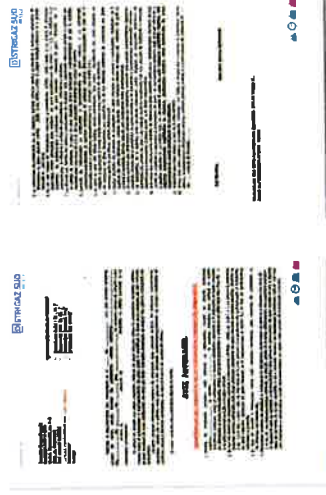
a) montarea de răsflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale;

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



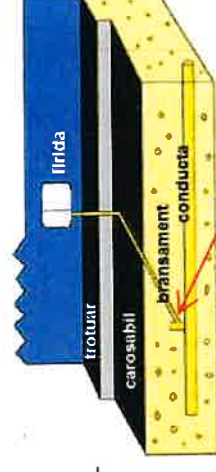
Bransamentele și conductele de gaze naturale sunt montate subteran și au o adâncime cuprinsă între 0,5 și 0,9 ml.



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



Bransamentele pot fi reparate ca poziționare în funcție de firdelile (cutiile albe) în care sunt amplasate posturile de reglare. Firdelile se află la capătul bransamentului.



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

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

**INFORMAȚII UTILE
PRIVIND PREVENIREA
AVARIILOR ASUPRA
REȚELEI DE GAZE
NATURALE**

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

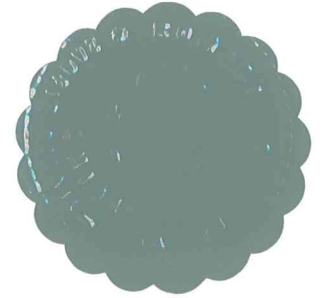
Adresa: Bulevardul Mărășești, nr. 4-6, Corp B, sector 4, 040254, București

J40/2728/2008, CUI 23308833, capital social 71.750.240 lei

www.dstrigazsud-retele.ro

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului act:



DECLARATIE

in suprafata de 10.000 mp, situat in Oras Bragadiru, Tarla 14, Parcela 76/4, Judet Ilfov, avand nr. cadastral 109413 (nr. cadastral vechi 1124), intabulat in CF nr.109413 (CF vechi 7027) a localitatii Bragadiru, declar pe proprie raspundere, cunoscand prevederile art. 292 Cod penal privind falsul in declaratii, ca pe terenul descris mai sus nu exista edificata nicio constructie.-----

Dau prezenta declaratie spre a servi organelor competente.-----

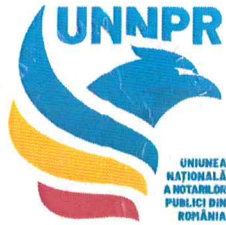
Redactat si procesat la

, cu sediul secundar in

într-un singur exemplar in

original care ramane in arhiva biroului notarial si 3 duplicate, din care 1 exemplar pentru arhiva biroului notarial si 2 exemplare pentru parte.





ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1096
Anul 2024 luna aprilie ziua 05

În fata mea: _____ notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

care dupa ce a citit actul, a declarat ca a inteles continutul, ca cele cuprinse in act reprezinta vointa sa, a consimtit la autentificarea prezentului in scris si a semnat unicul exemplar.

In temeiul art.12 lit.b din Legea notarilor publici si a activitatii notariale nr. 36/1995, republicata, cu modificarile ulterioare.

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a incasat onorariul+TVA în suma de 75,00 lei cu bon fiscal.

Prezentul duplicat s-a intocmit in 3 exemplare, de _____, notar public, astazi data autentificarii actului si are aceasi forta probanta ca originalul.

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

ROMÂNIA

Județul ILFOV

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 599 din 30.05.2024

În scopul: initierea, elaborarea, avizarea și aprobarea documentației PUZ în baza avizului de oportunitate aprobat conform art.32, alin.1, lit.c din Legea nr.350/2001 privind obținerea autorizației de construire pentru ansamblu de locuințe colective S+P+3E, comerț și servicii, amenajare circulației, utilități

cu _____ ales _____ în județulILFOV..... municipiulVOLUNTARI.....
 sediul _____ orașul
 comuna _____

satul sectorul cod poștal
 stradaBD. PIPERA..... nr.....200 A.....bl.....B..... sc.....et.....1..... ap.....6.....
 telefon / fax e-mail
 înregistrată la nr. 22344 din 22.04.2024.....

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

cod poștal stradaTarla 14 Parcela 76/4..... nr.....bl..... sc..... et.....ap.....
 sau identificat prin ³⁾ NR. CAD. 109413 (nr.cad.vechi 1124).....
 NR. CF. 109413.....

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:

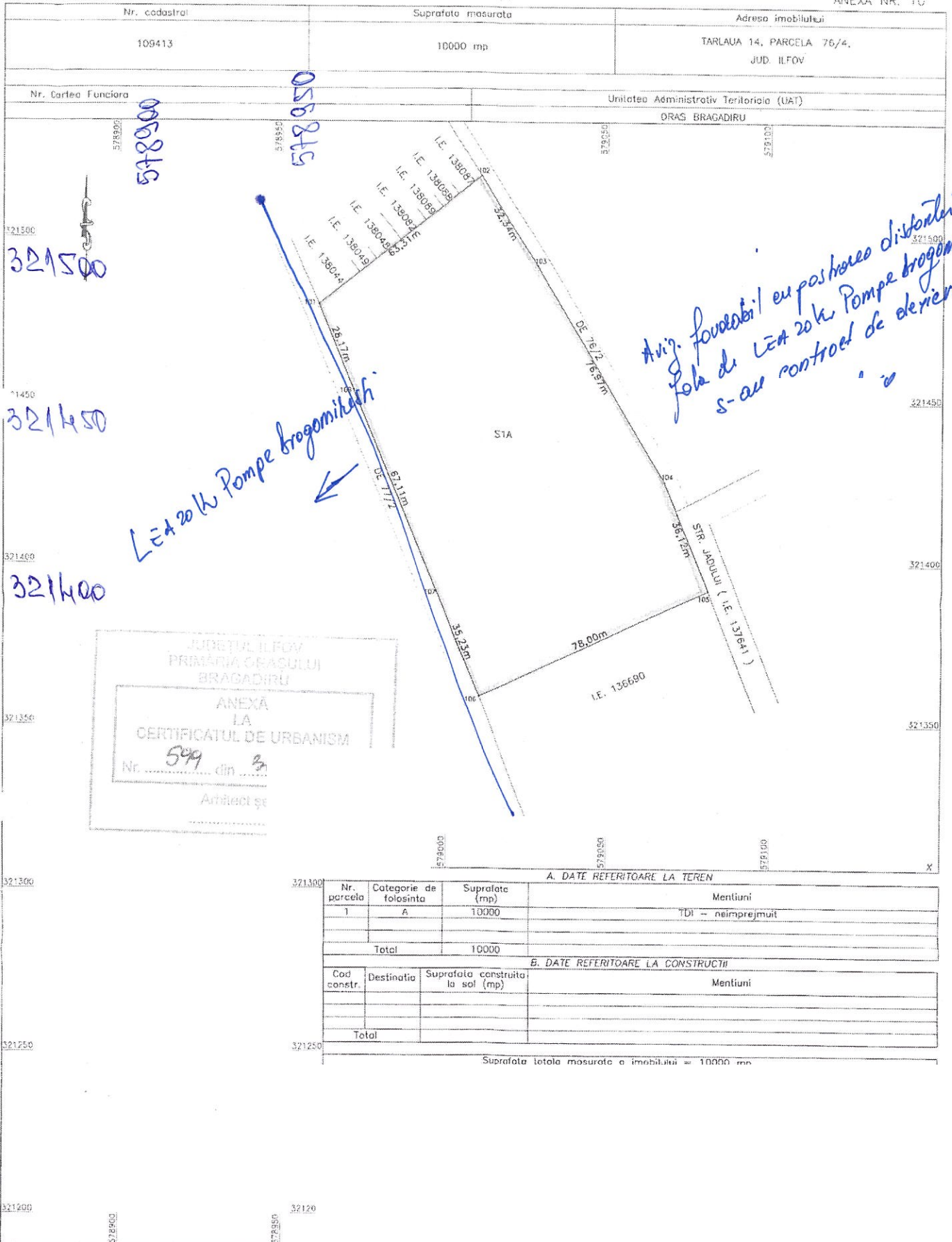
1. REGIMUL JURIDIC :

Terenul este situat în intravilanul orașului Bragadiru conform PUG reactualizat cu documentația proiect nr. U73/2012 aprobat cu HCL nr. 98 din 15.10.2015. Terenul în suprafață de 10.000,00 mp cu număr cadastral 109413 (nr.cad.vechi 1124) intabulat în CF nr.109413 a localității Bragadiru împreună cu suprafața de 1.000,00 mp având număr cadastral vechi 1000 înscris în CF provizorie 2028 a localității Bragadiru, este proprietatea d-ilor _____ conform Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1182/20.06.2007 la _____, cu sediul în București, Bd. Aerogării nr.22, bl.3/5, sc.1, parter, ap.3, sector 1. Asupra nr.cad.109413 este instituit dreptul de ipotecă pt. valoarea de 750.000 euro cu interdicție de înstrăinare, grevare, dezmembrare și închiriere, în favoarea _____ Terenul descris mai sus este amplasat în zona de protecție și siguranță a căii ferate aflată în exploatarea SNCF SA și zona de siguranță a rețelei electrice de medie tensiune existentă (20Kv) aflată în exploatarea SC Rețele electrice Muntenia SA. Imobilul nu figurează în lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul Ministrului Culturii nr.2828/2015.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

ANEXA NR. 10



Nr. 25059389 din 25/10/2024

Catre

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **25059389 / 23/10/2024**, pentru obiectivul **PUZ- ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E, COMERT SI SERVICII, AMENAJARE CIRCULATII, UTILITATI** cu destinatia **LOCUINTE COLECTIVE** situat in judetul **ILFOV**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **BRAGADIRU, Strada Jadului**, nr. FN, bl. - , et. - , ap. - , CF **109413**, nr. cad. **109413**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 25059389 / 25/10/2024

- 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. Conform Ordinului ANRE nr. 239/2019, privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice, se va pastra o distanta de 3,5 m (5 m stanga – dreapta fata de axul liniei) intre conductorul extrem al LEA 20 kV la deviatia maxima si cea mai apropiata parte a constructiei, fara sa constituie traversare. SE VOR RESPECTA DISTANTELE DE VECINATATE FATA DE LINIILE ELECTRICE AFLATE IN ZONA CONFORM NORMATIVELOR IN VIGOARE: ORDINUL ANRE nr. 239/219, PE 106/2003, NTE003/04/00, NTE007/08/00, SR8591/97 SI LEGEA ENERGIEI ELECTRICE nr.123/2012 ;

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Ilfov Vest** asigura asistenta tehnica suplimentara .**
- Executarea lucrarilor de 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 electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura .**
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.

- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **Rețele Electrice Muntenia S.A.** aviz tehnic de racordare**

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

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

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

Racordarea la reseaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

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

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

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **Rețele Electrice Muntenia S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 599 / 30/05/2024, respectiv pana la data de 30/05/2026.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza . planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Ilfov Vest**.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism
amplasament pana la

de

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)



Aviz

To:
Fax:
Telefon:
Date: 12-02-2025

From: Orange Romania
Telefon 2033000
Pagini, inclusiv 3
aceasta:
Referinta AFO482602/19373/1921
1

Referitor la cererea dvs. din data de **15-01-2025** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **INTOCMIRE PUZ-CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E, COMERT SI SERVICII, AMENAJARE CIRCULATII, UTILITATI** in **Bragadiru**, jud.**Ilfov**, va comunicam:

aviz pozitiv

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



Data: 11-02-2025

Referinta: AFO482602/19373/.....

19373

Catre:

In atentie,

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO482602/19373 din data 15-01-2025

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea
**INTOCMIRE PUZ-CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E, COMERT SI SERVICII,
AMENAJARE CIRCULATII, UTILITATI, Conform Certificat de Urbanism nr.599 din 30.05.2024, 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).

Nu este afectat traseul F.O Orange Romania SA.

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

Nu este cazul.

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.**

• **REALIZAREA INVESTITIEI DUMNEAVOASTRA SE EFECTUEAZA FARA A AFECTA RETEAUA EXISTENTA A ORANGE. PE PLANURILE DE SITUATIE PREZENTATE DE PETENT NU EXISTA ELEMENTE DE REȚEA DE TELECOMUNICAȚII APARTINAND ORANGE ROMÂNIA S.A.**

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



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 109413 Bragadiru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	109413	10.000	Teren neimprejmuit; neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI

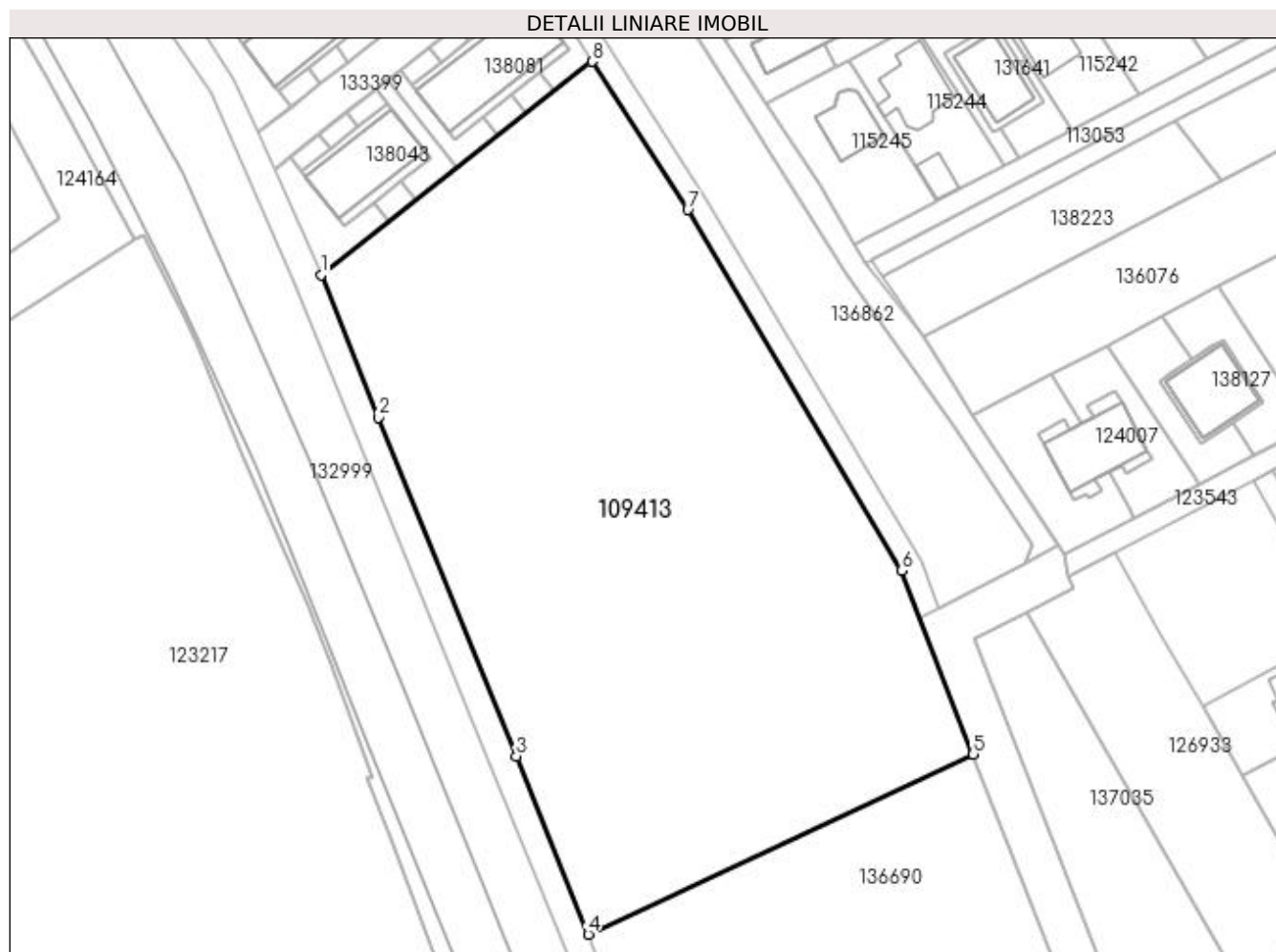
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
137277 / 01/09/2008		
Contract De Garantie Imobiliara nr. 2144, din 29/08/2008 emis de BNP;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:750000 EUR PLUS DOBANZI SI COMISIOANE AFERENTE. CU INTERDICTIE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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	32.342
8	1	63.308

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 300 RON, -Dovada plata card online nr.19433/28-03-2024 în suma de 300, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

03-04-2024

Data eliberării,

__/__/__

ent,

(semnătura)



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 109413 Bragadiru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	109413	10.000	Teren neimprejmuit; neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI

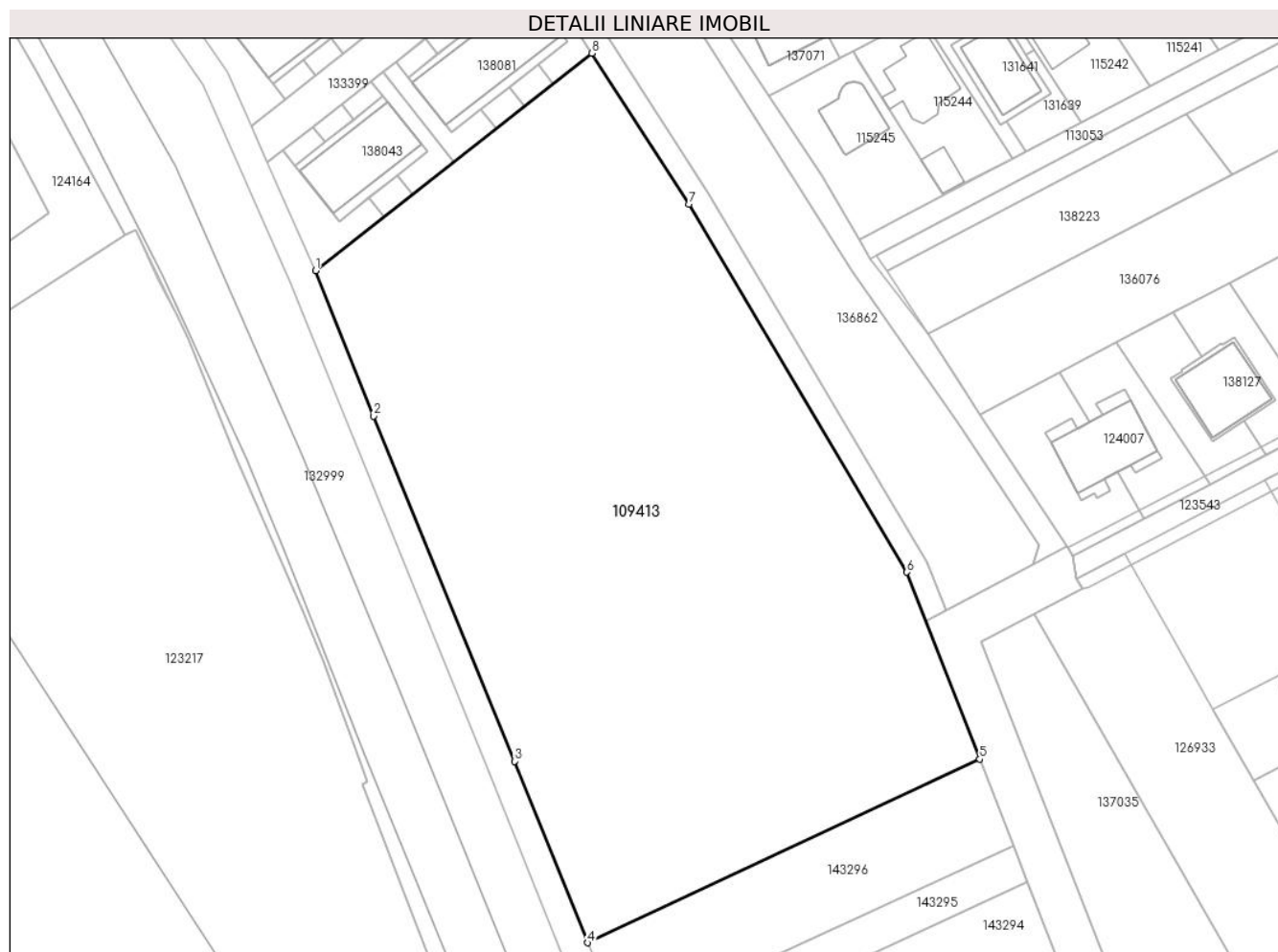
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
137277 / 01/09/2008		
Contract De Garantie Imobiliara nr. 2144, din 29/08/2008 emis de BNP;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:750000 EURPLUS DOBANZI SI COMISIOANE AFERENTE. CU INTERDICTIE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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	32.342
8	1	63.308

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

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

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

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

Data și ora generării,

31/07/2025, 11:50

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



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

Dosarul nr. 132887 / 28-03-2024

INCHEIERE Nr. 132887

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

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 300 lei, cu documentul de plata:
-Dovada plata card online nr.19433/28-03-2024 in suma de 300
pentru serviciul avand codul 263
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 109413. inscris in cartea funciara 109413 UAT Bragadiru avand _____

- se noteaza schimbarea destinatiei terenului din extravilan in intravilan asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 109413 UAT Bragadiru;

Prezenta se va comunica părților:

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

Data soluționării,

03-04-2024

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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




Nr. 15491/12.12.2024

CATRE

Ca raspuns la solicitarea dvs. cu Nr de inregistrare 15491/16.12.2024 de a va comunica punctul de vedere al DSP Ilfov cu privire la INTOCMIRE PUZ- CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E, COMERT SI SERVICII, AMENAJARE CIRCULATII, UTILITATI in Bragadiru, T14, P76/4, judet Ilfov, va transmitem ca obiectivul mai sus mentionat se poate construi cu respectarea prevederilor Ord. MS 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

N/

ACORD OBTINERE PLAN URBANISTIC ZONAL

BANCA  TRANSILVANIA [®]	
Sucursala Bucuresti Nord	
Intrare:	Nr: 3314309
Iesire:	Data.05.09.2025

In atentia:

Referitor la Cererea nr. 3274017/02.09.2025, inaintata **Bancii** in vederea eliberarii de catre aceasta a **acordului cu privire la elaborarea unui Plan urbanistic zonal – Ansamblu de Locuinte Colective S+P+3E, comert si servicii, amenajare circulatii conform Certificat de Urbanism 599/30.05.2024 eliberat de catre Primaria Orasului Bragadiru**, avand ca obiect imobilul situat in Jud. Ilfov, UAT Bragadiru, Loc. Bragadiru, T 14, P 76/4, constand in teren intravilan in suprafata de 10000 mp, identificat cu nr cadastral 109413, intabulat in Cartea Funciara nr. 109413 Bragadiru ("**Imobilul**"), aflat in proprietatea garantilor ipotecari.

Imobil ipotecat in favoarea **Bancii** in baza Contractului de ipoteca autentificat sub nr. 2144/29.08.2008 de "**Contractul de ipoteca**"), accesoriu in garantarea Contractului de credit nr. 0161355/29.08.2008 ("**Contractul de credit**"), toate astfel cum au fost modificate si completate prin actele aditionale subsecvente.

BANCA TRANSILVANIA S.A. in calitate de succesoare in drepturile si obligatiile Volksbank Romania S.A., ca urmare a fuziunii prin absorbtie inregistrata prin Certificatul de inregistrare mentiuni nr 78851/14.12.2015 emis de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Cluj, cu sediul social in Mun. Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 30-36, jud.Cluj, Nr. de ordine in registrul comertului J1993004155124, Nr. de inregistrare in registrul institutiilor de credit RB-PJR-12-019/18.02.1999, Cod unic de inregistrare 5022670 (denumita in continuare "Banca"), reprezentata prin Bumbu Irina in calitate de Director si prin Oana Voicu in calitate de Director Adjunct Operatiuni,

Având în vedere cererea de mai sus, va comunicăm prin prezenta acordul cu privire la obtinerea Planului urbanistic zonal, in urmatoarele conditii:

1. Mentinerea sarcinilor (dreptul de ipoteca si interdictiile aferente) constituite asupra acestuia in favoarea Bancii, pana la rambursarea integrala a creditului acordat de Banca in temeiul Contractului de credit nr. 0161355/29.08.2008.
2. Prezentarea catre Banca a Planului urbanistic zonal, in termen de 5 zile lucratoare dupa obtinerea acestuia.

Prezenta adresa va fi folosita exclusiv in scopurile mentionate mai sus si nu va constitui in nicio imprejurare acord pentru modificari asupra Imobilului (intabulari, comasari, alipiri, dezlipiri, etc.).

La data la care oricare dintre conditiile de mai sus va fi incalcata, prezentul acord nu va produce nici un efect.

Prezentul acord este valabil 90 de zile de la data emiterii.

Cu stima,

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Dealul Spirii” BUCUREȘTI – ILFOV



NESECRET
Nr. 2500520 din 31.12.2024
Exemplar nr. 1 / 2
Se transmite prin e-mail

Către,

Urmare a adresei dumneavoastră, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov cu nr. M 14212 din 12.12.2024, vă precizăm faptul că faza de **proiect P.U.Z.** pentru *construire ansamblu locuințe colective cu regim de înălțime S+P+3E, comerț și servicii, amenajare circulației și utilități*, propus a fi realizat în județul Ilfov, orașul Bragadiru, tarla 14, parcela 76/4, nr. cad. 109413, **nu face obiectul avizării/autorizării privind securitatea la incendiu sau protecția civilă**, întrucât nu se încadrează în prevederile H.G.R. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare, respectiv H.G.R. 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă.

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

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

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

ROUMANIE

ROMANIA

ROMANIA

CARTE
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY
CARD

SERIA

CNF

N4835

Nume/Nom/Last name

Prenume/Prénom/First name

Țetățenie/Nationalite/Nationality

Română / ROU

Sex/Sexe/Sex

M

Loc nastere/Lieu de naissance/Place of birth

Domiciliu/Adresse/Address

863 IF



Emisă de/Delivree par/Issued by

Valabilitate/Validite/Validity

02.09.21-23.06.2031

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE AL JUDEȚULUI ILFOV
Operator Date cu Caracter Personal nr. 675/2007

NESECRET

București

Nr. ex. redactate __

Ex. nr. __

Nr. 7158028/18.12.2024

Ca urmare a cererii dumneavoastră, însoțită de documentația tehnică, prin care solicitați avizul poliției rutiere pentru obiectivul: „*Întocmire P.U.Z.– Construire ansamblu de locuințe colective S+P+3E, comerț și servicii, amenajare circulației, utilități*”, pentru teren situat în județ Ilfov, Oraș Bragadiru, T. 14, P. 76/4, identificat prin Nr. Cad. 1094139 (nr. Cad. Vechi 1124), conform Certificatului de Urbanism nr. 599 din 30.05.2024, vă comunicăm **avizul**, cu respectarea următoarelor condiții:

- se vor respecta Regulamentul General de Urbanism și Planul Urbanistic General al localității;

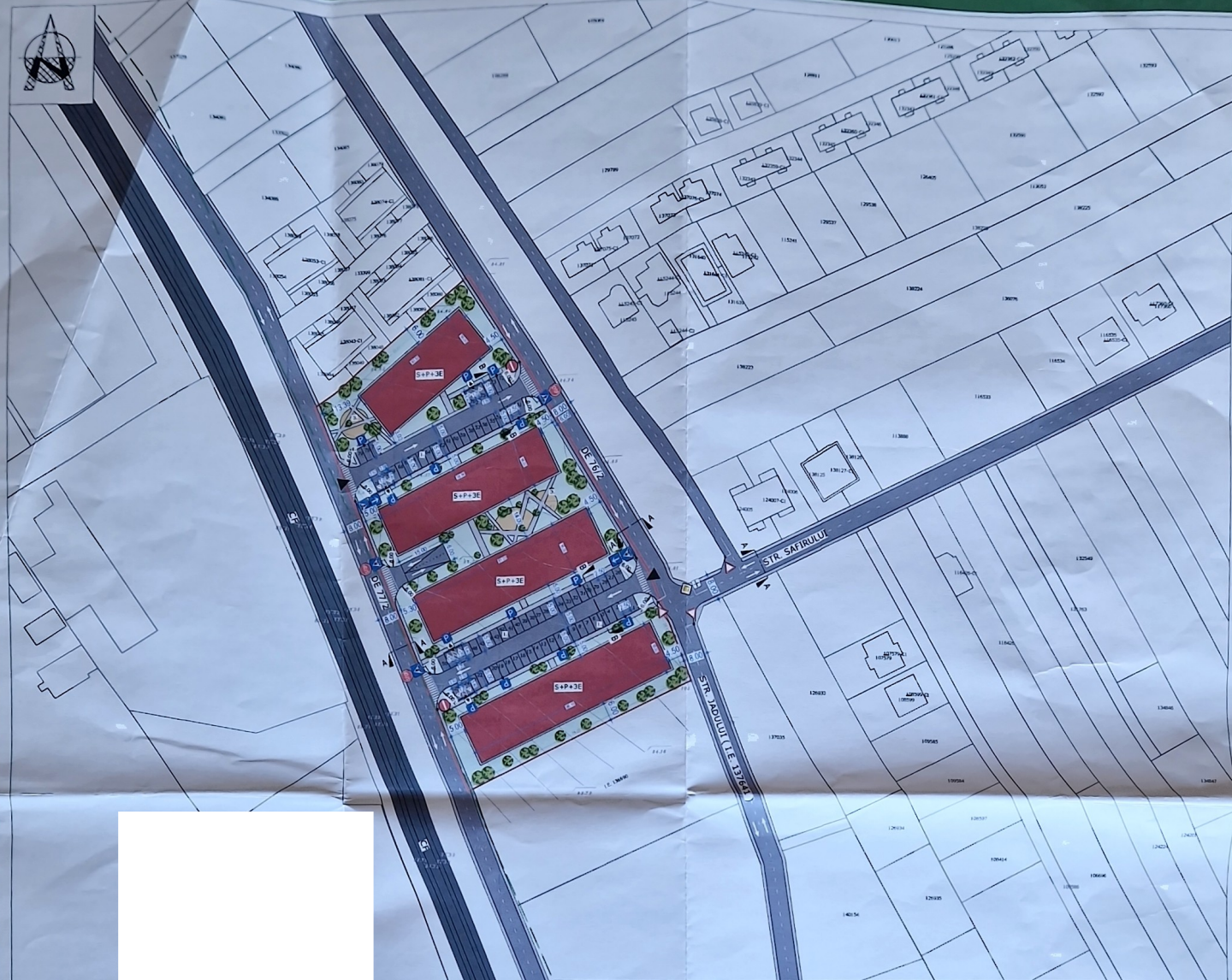
- la faza P.A.C., beneficiarul are obligația de a solicita aviz în conformitate cu legislația în vigoare, unde se va reanaliza amenajarea accesului și semnalizarea rutieră propusă a fi amplasată în zona obiectivului;

- acest aviz prealabil nu dă dreptul beneficiarului să ocupe abuziv terenuri ce nu-i aparțin și care îi sunt necesare pentru realizarea obiectivului;

- locurile de parcare se vor asigura în incinta obiectivului;

- pentru eventualele necorelări între planul de situație și teren, răspunde proiectantul lucrării;

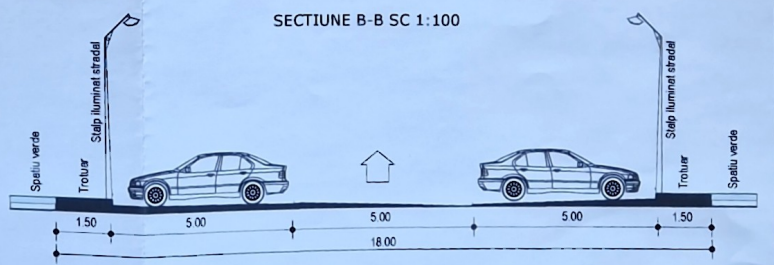
Conform O.G. nr. 128/2000 s-a achitat taxa de 100 lei, dovada se face cu tranzacția din 11.12.2024.



Fondul C.13(4+3)

Nr. lot	Coordonate puncte de contur	
	X (m)	Y (m)
101	3214.78.713	57896.1224
102	3214.58.859	57893.0778
103	3214.61.879	57902.507
104	3214.25.448	57895.7716
105	321391.807	579039.864
106	321338.743	579140.218
107	321391.489	578967.042
108	3214.53.587	578971.722

Scara: 1:500, 0,00m



LEGENDA

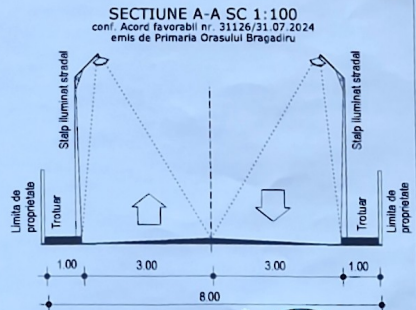
- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ

- Constructii
- Spatii verzi
- Trotuar
- Carosabil
- Subzona pentru cai de comunicatie feroviara
- Linie electrica aeriana de 20kV Pompe Dragomiresti conf. aviz nr. 25059389 din 25.10.2024 emis de Retele Electrice Muntenia S.A.

- Acces auto
- Bazin de retentie cu separator de hidrocarburi pentru colectarea apelor pluviale de pe partile carosabile

NR. LOCIURI DE PARCARE	ZONA REZIDENTIALA 139 de apartamente propuse cu suprafata pana in 100mp		ZONA COMERCIALA 2 locuri de parcare aferente a 400mpa suprafata de locuinta a suprafetei comerciale	TOTAL GENERAL LOCIURI DE PARCARE
	AFERENTE LOCIURILOR PROPRIETARIE	AFERENTE VIZITATORILOR 20% din nr. locuinte aferente locuintelor	AFERENTE SPATIULUI COMERCIAL	
NR. LOCIURI DE PARCARE	139 locuri	28 locuri	2 locuri	169 LOCIURI PARCARE

Locurile de parcare au fost calculate conform Regulamentului General de Urbanism cu H.G.R. NR. 525/1996 republicat, in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002- Anexa Nr. 5- Parcaje-art. 5.3.1. si art. 5.11.1., Ordinul nr.1078 din 16 decembrie 2009, NP 132-93, NP 24/2022.
 Se va respecta legea nr. 101 din 1 iulie 2020 art.13.1.3. prin care se vor asigura instalarea tuburilor incastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, pentru a permite instalarea intr-o etapa ulterioara a punctelor de reincarcare pentru vehicule electrice.
169 locuri de parcare din care: 79 locuri la sol, 90 locuri la subteran.
 Sunt prevazute **8** locuri de parcare pentru persoane cu handicap.



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





LEGENDA

- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ
- Constructii
 - Spatii verzi
 - Trotuar
 - Carosabil
 - Subzona pentru cai de comunicare feroviara
 - Linie electrica aeriana de 20kV Pompe Dragomiresti conf. aviz nr. 25059389 din 25.10.2024 emis de Retele Electrice Muntenia S.A.

▲ Acces auto

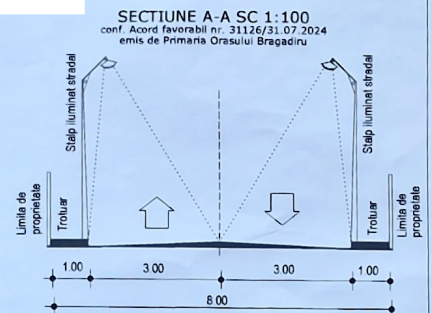
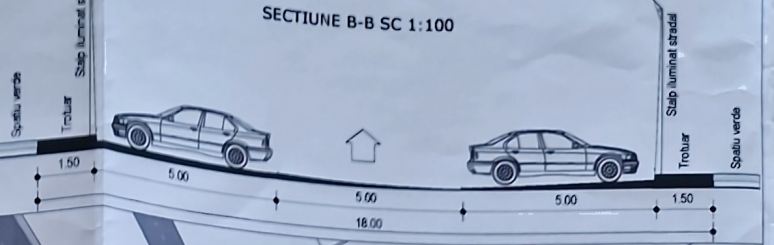
■ Bazin de retentie cu separator de hidrocarburi pentru colectarea apelor pluviale de pe partile carosabile

NR. LOCURI DE PARCARE	ZONA REZIDENTIALA -139 de apartamente propuse cu suprafata pana in 100mp	ZONA COMERCIALA -2 locuri de parcare aferente a 400mp suprafata desfaurita a suprafetei comerciale	TOTAL GENERAL LOCURI DE PARCARE
139	AFERENTE LOCUINTELOR PROPUSE	AFERENTE ZILATORILOR 20% din nr. Locuiri aferente locuintelor	169
28	AFERENTE LOCUINTELOR PROPUSE	AFERENTE SPATIULUI COMERCIAL	2
139	NR. LOCURI DE PARCARE	28 locuri	169
		2 locuri	169 LOCURI PARCARE

Locurile de parcare au fost calculate conform Regulamentului General de Urbanism cu H.G.R. NR. 525/1996 republicat, in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002- Anexa Nr. 5 - Parcaje- art. 5.3.1. si art. 5.11.1., Ordinul nr.1078 din 16 decembrie 2009, NP 132-93, NP 24/2022.
 Se va respecta legea nr. 101 din 1 Iulie 2020 art.13.1.3. prin care se vor asigura instalarea tubulaturii incastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, pentru a permite instalarea intr-o etapa ulterioara a punctelor de reincarcare pentru vehicule electrice.
169 locuri de parcare din care: 79 locuri la sol, 90 locuri la subsol.
 Sunt prevazute **8** locuri de parcare pentru persoane cu handicap.

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

Nota: Plansa are caracter orientativ, prospectiv iar reglementarile se aplica doar pe baza actului de urbanism nr. 594 din 30.05.2024.

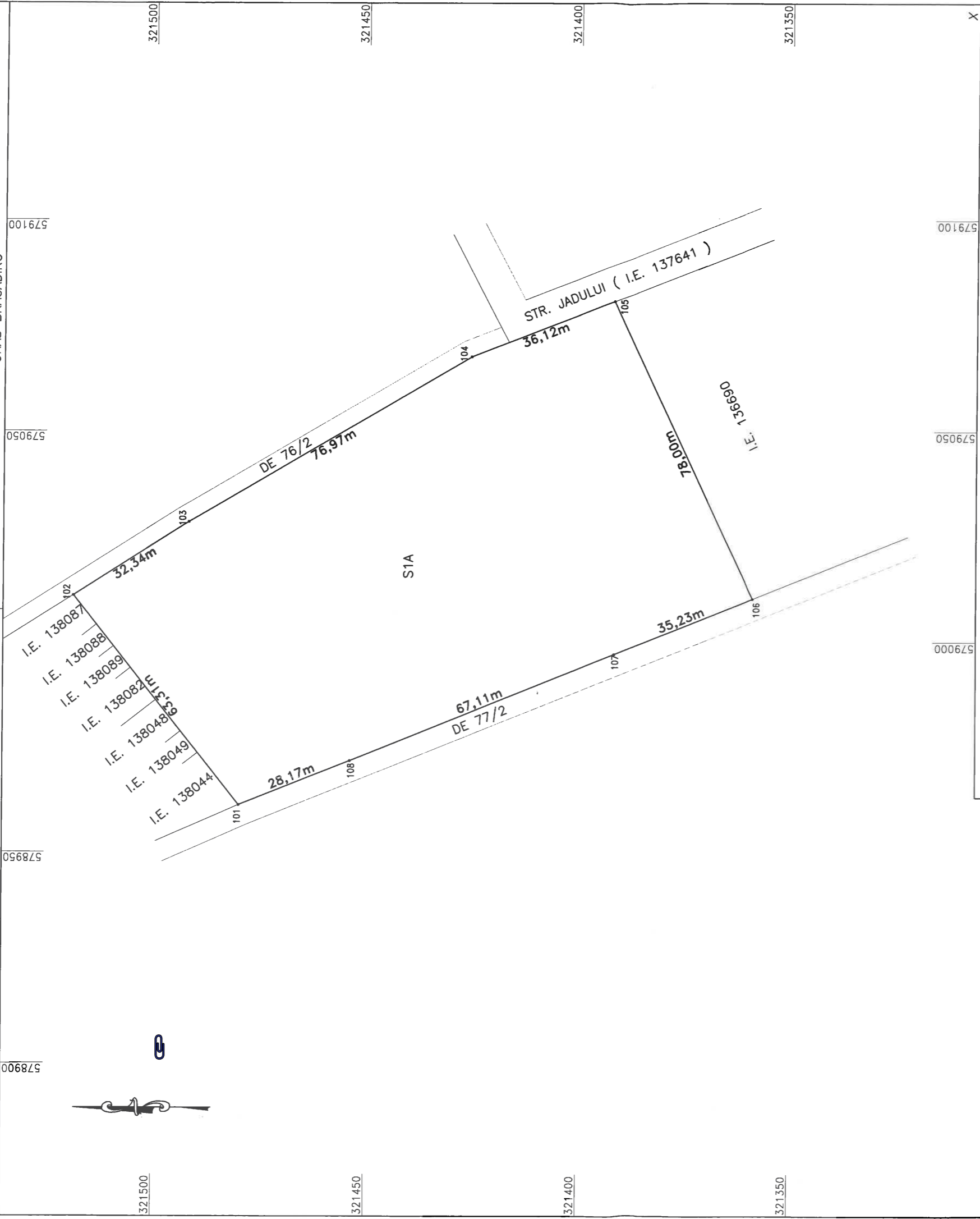


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

ANEXA NR. 10

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
109413	10000 mp	TARLAUA 14, PARCELA 76/4, JUD. ILFOV
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	ORAS BRAGADIRU	



A. DATE REFERITOARE LA TEREN		B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII	
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	10000	TDI - neimprejmuit
Total		10000	
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 10000 mp
 Subrafata din act = 10000 mp

321500	578900	321250	578950
321450	578950	321200	579000
321400			
321350			
321300			



COD F4

CONSILIUL TEHNICO-ECONOMIC

Nr. R.2 / 24 /605 /19.12.2024

DOCUMENT DE AVIZARE

Denumirea obiectivului: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) -in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective S+P+3E,comert si servicii, amenajare circulatii,utilitati.

Beneficiar:

Elaborator:

Faza de avizare: Documentație pentru aviz CFR (Doc. Unchiasu Stefan Nicolae și adresa nr.Th.3/474/2024 a Serviciului Cadastru si Exproprieri).

PREZENTARE GENERALA

ă aviz PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z)- in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective S+P+3E,comert si servicii,amenajare circulatii,utilitati .

Terenul supus analizei este situat in judetul Ilfov, orasul Bragadiru, tarla 14, parcela 76/4, nr. cadastral 109413, pe partea dreapta, a liniei c.f. Jilava-Chiajna fir II , de la km.62+483 la km. 62+626 la distante cuprinse între 16m și 79 m fata de axul liniei c.f.

Limita de proprietate CFR este la distante cuprinse între 10m și 11 m fata de axul liniei c.f., conform materializării de către Serviciul Cadastru si Exproprieri pe planul de situatie anexat la documentație.

MENȚIUNI

1.În conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului Romaniei nr.83/2016 de modificare si completare a Ordonanței de Urgență a Guvernului Romaniei nr.12/1998, privind transportul pe căile ferate române si reorganizarea SNCFR,aprobata prin legea nr.89/1999, sunt instituite zonele de siguranta,respectiv de protecție a infrastructurii feroviare , pentru care există condiționări de utilizare și de construire,fiind interzise o serie de activități conform art.29 din ordonanța sus menționată.

Zonele de siguranță respectiv protecție a infrastructurii feroviare publice,în cazul unor lucrări de utilitate publică,pot face obiectul expropriierilor publice, în cazul în care terenurile aflate în zona căii ferate sunt proprietate privată.

2. În această zonă pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de M.T. și se interzice o serie de activități sau amplasamente conform art.31 din Ordonanță. În zona de protecție a infrastructurii feroviare **SE INTERZICE:**

- depozitarea de materiale care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare.

- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară.
- efectuarea oricăror lucrări, care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului.
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.
- amplasarea de construcții sau efectuarea oricăror lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului sau modifica echilibrul freatic, afectează terasamentul liniilor ferate, afectează linia de cale ferată și circulația feroviară.

Se va ține seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (realizarea unei minime amenajări peisagistice).

3. Se vor respecta prevederile din Hotărârea Guvernului României nr. 525 din 27 iunie 1996 (M.Of. nr.149/iulie1996), prin care s-a aprobat Regulamentul General de Urbanism, republicată, care la art.20, impune condiții de amplasare a construcțiilor și instalațiilor, precum și interdicții pentru o serie de activități și amplasamente în vecinătatea căii ferate.

4. La faza următoare de proiectare, pentru construcțiile care se vor realiza pe zona luată în studiu și care vor fi amplasate în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare, beneficiarul va solicita avizul CFR al Sucursalei Regionalei de Cai Ferate București în baza unei documentații elaborată în conformitate cu prevederile OMTIC nr.2031/2020 și a Dispoziției Directorului General al CNCF „CFR” SA nr.253/2022.

5. Se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR . Se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală CFR.

6. Dezvoltatorul/beneficiarul are obligația de a monta panouri fonoabsorbante, proiectate în funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obținerea avizului din partea autorităților de mediu .

7. CNCF „CFR” SA **nu recomandă** amplasarea de construcții în zona de siguranță și de protecție a căii ferate (fâșie de 20 m și 100 m la stânga și dreapta c.f.). Prin specificul activității, calea ferată poate afecta amplasamentul prin emisii fonice și vibrații produse de circulația trenurilor, motiv pentru care „CFR” SA nu-și asumă răspunderea pe toată durata de existența a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale construcțiilor, determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonica, etc.

8. Conform Legii 62/2018, proprietarii sau deținătorii de terenuri sunt obligați să desfășoare lucrări de prevenire, combatere și distrugere a ambroziei, ”pentru evitarea instalării și răspândirii vegetației adventive invazive și eliminarea ei în cazul prezenței pe terenurile intravilane sau extravilane”.

9. Constructorul și beneficiarul sunt direct răspunzători de nerespectarea cerințelor impuse prin acest aviz.

10. Prezentul **aviz CFR** nu ține loc de aviz pentru amplasarea construcțiilor.

11. Pagubele înregistrate la CNCF „CFR” SA ca urmare a consecințelor unor eventuale disfuncționalități sau avarii produse de beneficiar în zonele de siguranță sau protecție a infrastructurii feroviare publice, vor fi suportate de beneficiarul lucrării.

12. Prezentul aviz este valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de urbanism care însoțește documentația.

Prezentul aviz își pierde valabilitatea, beneficiarul fiind obligat să obțină un nou aviz, dacă;

- Certificatul de urbanism care însoțește documentația a expirat și nu a fost obținută Autorizația de Construire emisă conform legii .

- Beneficiarul a adus modificări construcțiilor față de documentația care a făcut obiectul avizului și care nu se mai înscrie în limitele avizului acordat.

13. Prezentul acord de principiu înlocuiește avizul de specialitate CFR emis de CNCF, „CFR” SA Direcția Dezvoltare Proiecte Feroviare – Serviciul Emitere Avize CFR

14. Prezentul aviz este valabil împreună cu planul de situație/amplasament vizat de Serviciul Tehnic de Evidență Cadastru al Sucursalei Regionale de Căi Ferate București și procesul verbal nr.3888 /10.12.2024.

Ținând seama de cele de mai sus, Consiliul Tehnico-Economic al Sucursalei Regionale de Căi Ferate București întrunit în data de 19 decembrie 2024 a eliberat

AVIZ CFR: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective S+P+3E, comerț și servicii, amenajare circulației, utilități.

PROCES VERBAL

Incheiat azi, 10.12.2024 in comisie mixta, formata din

(Sucursala

reunita cu ocazia analizei documentatiei depuse de Urchiasu Stefan Nicolae referitoare la "PUZ - Construire ansamblu de locuinte colective S+P+3E, comert si servicii, amenajare circulatiei, utilitati" in Jud. Ilfov, Oras Bragadiru, Tarla 14, Parcela 76/4.

Comisia s-a deplasat pe teren si a constatat urmatoarele:

Lucrarea se va executa pe partea dreapta fir II Jilava - Chiajna in sensul de crestere al km, intre statiile Varteju - Bucuresti Vest si consta in elabore documentatie PUZ privind obtinerea autorizatiei de construire pentru ansamblu de locuinte colective S+P+3E, comert si servicii, amenajare circulatiei, utilitati.

Limita teren - Intre km. 62+483 la distanta de 16,00m din ax CF fir II si km. 62+626 la distanta de 79,00m din ax CF fir II. Punctul cel mai apropiat se afla la km. 62+483 la distanta de 16,00m din ax CF fir II.

Linia 301Eb Jilava - Chiajna este dubla, neelectrificata, apartine domeniului public, interoperabila.

Punct de vedere Sectia L1

- Fara obiectii. Viitoarea lucrare nu afecteaza infrastructura/suprastructura, gabaritul de libera trecere.

Punct de vedere Sectia CT2:

- Pe partea dreapta a firului II intre Statiile Varteju - Bucuresti Vest, se afla amplasat cablu de alimentare si dependenta la o distanta de ~10-14m din ax CF fir II.

- Executantul va solicita pichetarea cablurilor proprietate CT2 si va aviza Sectia CT2 Bucuresti cu 5 zile inainte de inceperea lucrarilor. Daca in urma pichetarii se constata ca, lucrarea se intersecteaza cablurile proprietate CT2, cablurile vor fi relocalate pe un alt amplasament in baza unui proiect intocmit de catre o firma autorizata AFER pe cheltuiala beneficiarului. Persoana de contact, Sef District SCB Jilava, Barac Stelian, tel. 0727.322.267

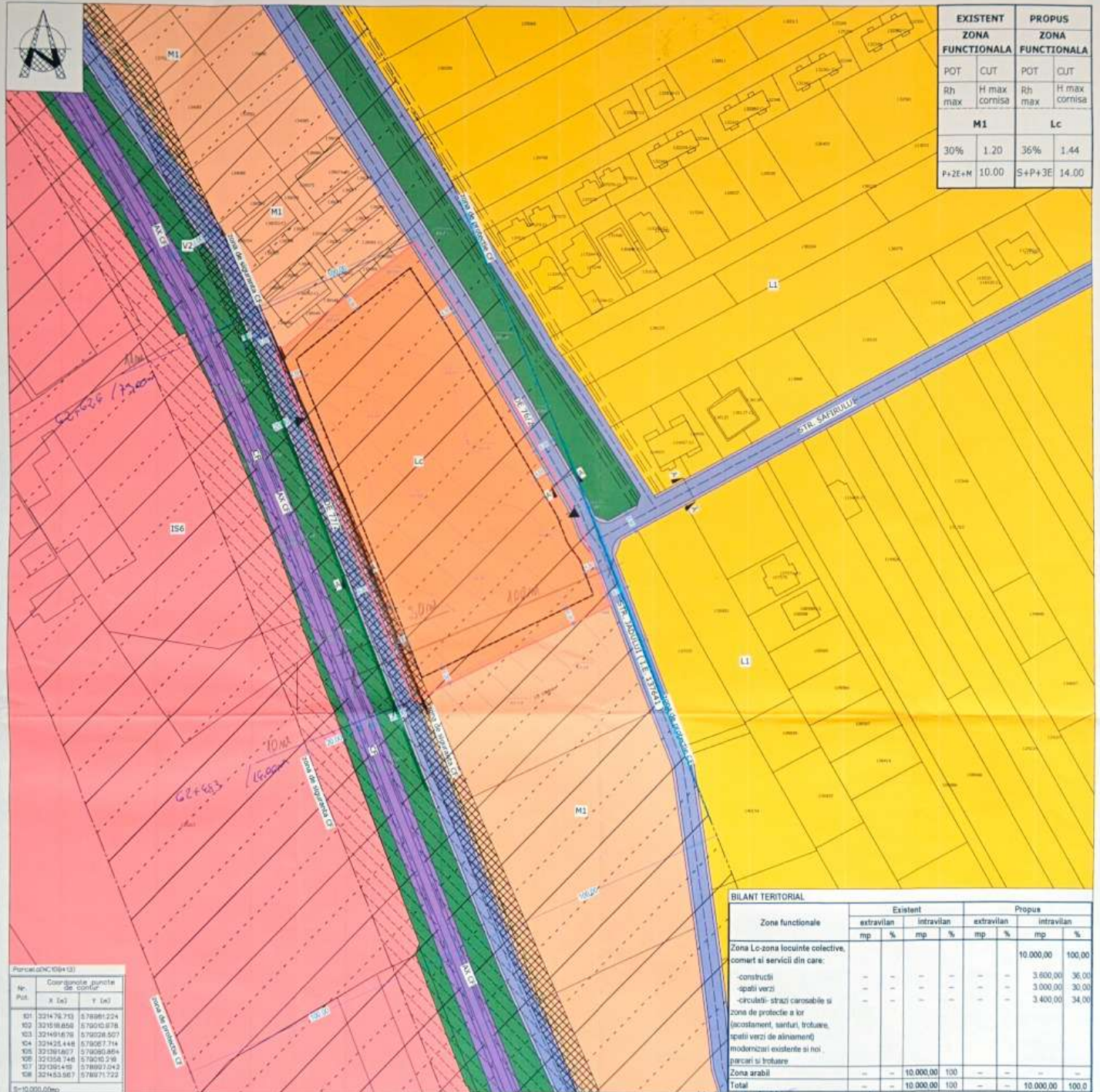
Punct de vedere Sucursala Telecomunicatii:

- Pe partea dreapta a firului II intre Statiile Varteju - Bucuresti Vest, se afla amplasat cablu interurban 19x4x1,2 la o distanta de ~15m din ax CF fir II.

- Avand in vedere ca lucrarile sunt efectuate in zona retelelor de telecomunicatii CFR, fapt ce implica riscuri privind afectarea acestora, este necesara o solicitare scrisa adresata Sucursalei Regionale de Telecomunicatii Bucuresti pentru pichetarea acestora **contra cost**.

- Executantul lucrarii va aviza TTR Bucuresti cu 5 zile inainte de inceperea lucrarii. Dacă după pichetare se constata ca lucrarea se intersecteaza cu cablu de telecomunicatii acesta va fi relocalat de catre personalul TTR pe cheltuiala beneficiarului. Persoana de contact, Costache Daniel (Sef zona), telefon 0729.045.874

Drept pentru care s-a incheiat prezentul proces verbal in 4 exemplare, toate originale.

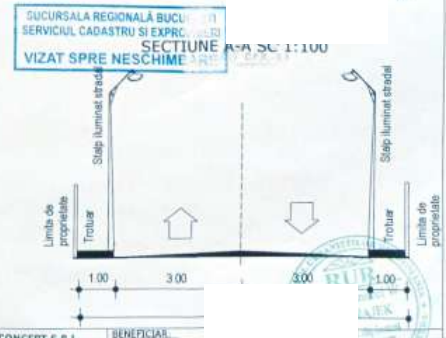


Zona functionala	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Zona Lc-zona locuinte colective, comert si servicii din care:							10.000,00	100,00
- constructii	-	-	-	-	-	-	3.600,00	36,00
- spatii verzi	-	-	-	-	-	-	3.000,00	30,00
- circuli- strazi carosabile si	-	-	-	-	-	-	3.400,00	34,00
zone de protectie a lor (acostament, santuri, trotuare, spatii verzi de alinament)	-	-	-	-	-	-	-	-
modernizari existente si noi, parcuri si trotuare	-	-	-	-	-	-	-	-
Zona arabil	-	-	10.000,00	100	-	-	-	-
Total	-	-	10.000,00	100	-	-	10.000,00	100,0

- LEGENDA**
- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ
- RESTRICTII**
- Limita edificabil
- ZONE FUNCTIONALE**
- Lc** Locuinte colective, comert si servicii
 - IS6** Subzona pentru comert si servicii
 - M1** Subzona mixta pentru locuire, comert si servicii de interes general
 - L1** Subzona pentru locuire individuala cu regim de inaltime mai mic de P+2E+M
 - V2** Subzona pentru spatii verzi de protectie a cailor de comunicatie sau a retelelor edilitare
 - Drum- circulatie carosabila**
 - Zona protectie drum/ circulatie pietonala**

- Subzona pentru cai de comunicatie feroviara
- Linie electrica aeriana de 20kV Pompe Dragomiresti conf. aviz nr. 25059389 din 25.10.2024 emis de Retele Electrice Muntenia S.A.
- Zona de protectie aferenta liniei electrice aeriana 20kV Pompe Dragomiresti conf. aviz nr. 25059389 din 25.10.2024 emis de Retele Electrice Muntenia S.A.
- Zona de siguranta a caili ferate
- Zona de protectie a caili ferate
- Acces auto
- Drum propus spre modernizare cu caracter orientativ conf. PUG Bragadiru

Limite juridica EF, linie ferata, linie electrica aeriana, zona de protectie, zona de siguranta a caili ferate, zona de protectie a caili ferate, zona de protectie a caili ferate, zona de protectie a caili ferate



ARH NRB CONCEPT S.R.L. 340/749/3009 CUI 24986370		BENEFICIAR Consiliul Local Braga UNCHIASU STEFAN GANEA MARILAN NI TITLU PROIECT
SPECIFICATIE: NU SEF PROIECT: arh. Andrei H PROIECTAT: arh. Rodu Rog DESENAT: arh. Rodu Rog	0A: PUZ- ANSAMBLU DE COMERT SI SERVICII, AMENAJARE CIRCULATIE, UTILITATI 7A: TITLU PLANSA 81: REGLEMENTARI URBANISTICE	PROIECT NR. U.082 FAZA P.U.Z. PLANSA NR. 3

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

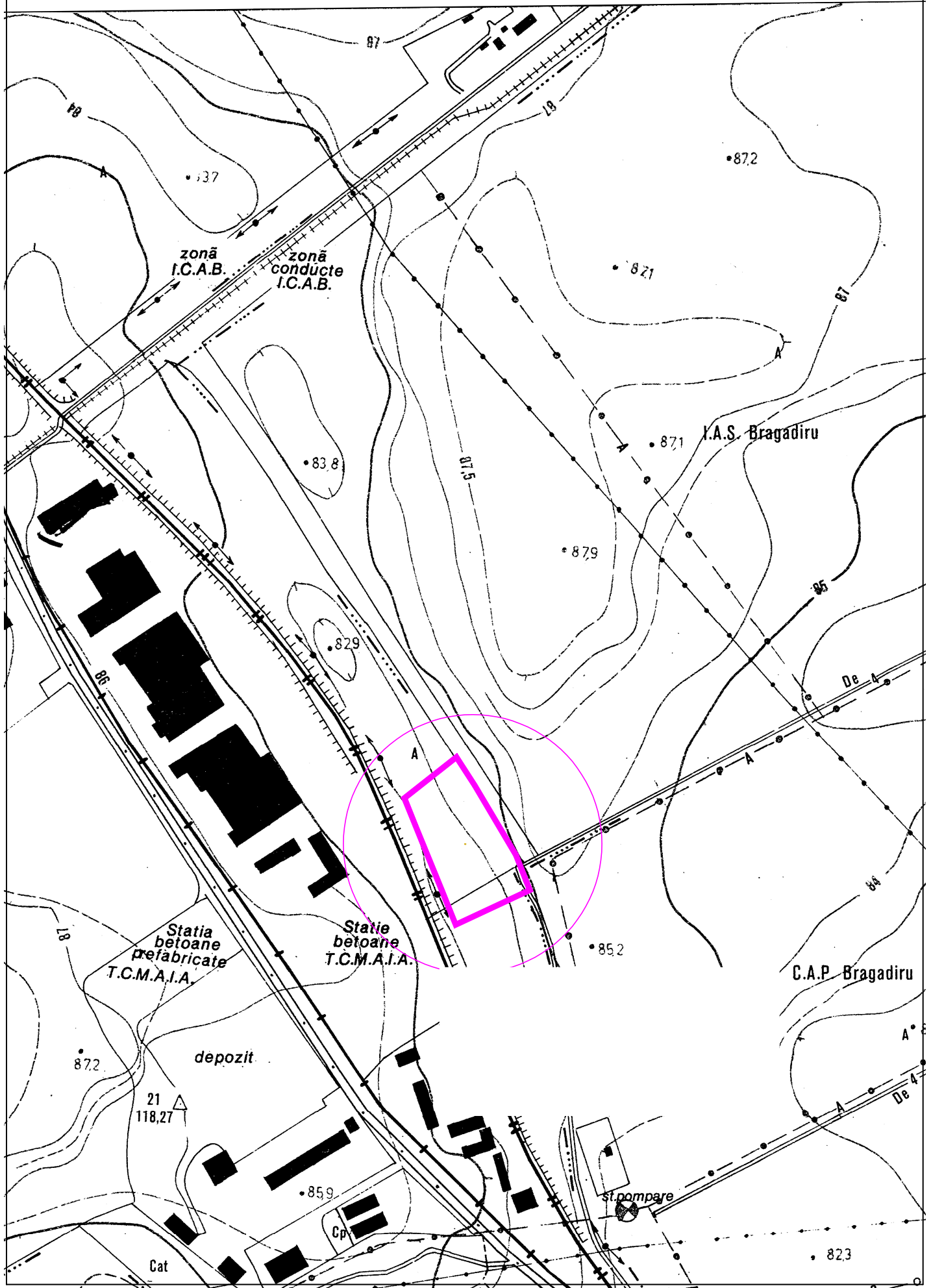
EXTRAS PLAN DE INCADRARE IN ZONA

NUMAR CADASTRAL 109413

LOCALITATEA BRAGADIRU



SCARA 1:5 000





DIRECȚIA AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE, REGLEMENTĂRI TEHNICE ȘI MEDIU
SERVICIUL AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE ȘI AVIZE

Nr. 3988/

Data: 10.02.2025

Către:

Ref: solicitare aviz Ministerul Transporturilor și Infrastructurii înregistrată cu nr. 3988/05.02.2025 pentru documentația privind execuția lucrării **"P.U.Z. - construire ansamblu de locuințe colective S+P+3E, comerț și servicii, amenajare circulații, utilități"**

Urmare adresei dvs., prin care solicitați avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii (M.T.I.) aferent obiectivului de investiții mai sus menționat, vă aducem la cunoștință următoarele:

În conformitate cu prevederile O.M.T.I.C. nr. 2031/2020, publicat pe site-ul M.T.I., secțiunea "Interes public - Avize terți", M.T.I. emite avize pentru terți în baza avizelor de specialitate emise în prealabil de Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere - S.A., Compania Națională de Căi Ferate "CFR" - S.A., "METROREX" - S.A. sau de structurile din subordinea acestora, după caz, pentru documentații tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism ale terților, ale căror amplasamente sunt situate:

a) în zona infrastructurii de transport rutiere de interes național și în zona infrastructurii de transport feroviar pentru lucrări hidrotehnice (regularizări ale cursurilor râurilor, lacuri de acumulare, îndiguiri și canale de irigații), precum și orice lucrări sau exploatări de material pietros din cursurile de apă care ar afecta regimul de scurgere a apelor pe sub poduri existente sau ar necesita construcții de poduri noi;

b) în zona infrastructurii feroviare publice, pentru construcții de importanță excepțională sau deosebită, conform prevederilor legale naționale;

c) în zona infrastructurii de metrou;

d) în zona a cel puțin două infrastructuri diferite de transport, în cazul suprapunerii zonelor de protecție.

În urma analizării documentației transmise pe e-mail vă comunicăm că, potrivit ordinului menționat, pentru obiectivul de investiții în cauză, avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii este emis de către Compania Națională de Căi Ferate "CFR" - S.A. sau structurile regionale ale acesteia.

Cu stimă,

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului act:



PROCURĂ SPECIALĂ

Subsemnatul

, pentru ca in numele meu si pentru mine, impreuna sau separat, sa se prezinte si sa ma reprezinte cu puteri depline la Primaria Oraşului Bragadiru - Judeţul Ilfov, in relatia cu Enel Energie Muntenia SA, Agenţia Naţională pentru Protecţia Mediului, Agenţia Naţională de Imbunătăţiri Funciare (ANIF), Agenţia Naţională Apele Romane, Societatea Naţională de Transport de Gaze Naturale Transgaz S.A. - Transgaz, Compania Metrorex, etc, in vederea depunerii documentatiei necesare obtinerii certificatului de urbanism si a avizelor (Enel Energie Muntenia SA - ENEL, Agenţia Naţională pentru Protecţia Mediului - APM Ilfov, Agenţia Naţională de Imbunătăţiri Funciare - ANIF, Agenţia Naţională Apele Romane - AN Apele Romane, etc) necesare avizarii si aprobarii documentatiei de urbanism PUZ avand ca obiectiv construire ansamblu locuinte colective si dotari aferente pe **terenul intravilan arabil in suprafata de 10.000 mp, coproprietatea mea, situat in Oras Bragadiru, Tarla 14, Parcela 76/4, Judet Ilfov, avand nr. cadastral 109413 (nr. cadastral vechi 1124), intabulat in CF nr.109413 (CF vechi 7027) a localitatii Bragadiru.**-----

In vederea executarii prezentului mandat, mandatarii mei ma vor reprezenta impreună sau separat cu puteri depline in relatia cu Enel Energie Muntenia SA, Agenţia Naţională pentru Protecţia Mediului, Agenţia Naţională de Imbunătăţiri Funciare (ANIF), Agenţia Naţională Apele Romane, Societatea Naţională de Transport de Gaze Naturale Transgaz S.A. - Transgaz, Compania Metrorex, etc, vor face orice fel de cereri, declaratii, vor indeplini formalitatile legale pentru obtinerea certificatului de urbanism si a avizelor mentionate mai sus, platind taxele aferente, vor efectua operatiunile de mai sus, precum si orice operatiuni care, desi nu sunt stipulate in prezenta procura, sunt necesare si utile pentru aducerea la indeplinire a prezentului mandat, semnand in numele meu si pentru mine, impreuna sau separat, oriunde va fi necesar, semnatura acestora fiindu-mi opozabila.

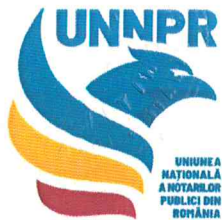
Totodata, mandatarii mei ma vor reprezenta impreuna sau separat, cu puteri depline, in relatia cu Consiliul Judetean Ilfov, Enel Energie Muntenia SA, Agenţia Naţională pentru Protecţia Mediului Ilfov si toate organele abilitate in vederea obtinerii certificatului de urbanism si a avizelor necesare avizarii si aprobarii documentatiei de urbanism PUZ întocmita pentru terenul mai sus mentionat.---

Mandatul cuprinde şi alte operaţiuni care nu sunt mentionate în mod expres, dar care au legătură cu executarea mandatului, conform art. 2016 Cod Civil.-----

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

Prezentul mandat este gratuit si valabil pana la indeplinire.-----

Redactat si procesat la **Societatea Profesionala Notariala Zamfir si Asociatii**, cu sediul secundar în Com. Dragomiresti-Vale, Sat. Dragomiresti Deal, str. Republicii nr. 47A, Judet Ilfov, de secretar Marcu Adina, într-un singur exemplar in original pentru arhiva biroului notarial si 3 duplicate, din care 1 exemplar pentru arhiva biroului notarial si 2 exemplare pentru parte.



Uniunea Națională a Notarilor Publici din România

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1097
Anul 2024 luna aprilie ziua 05

In temeiul art.12 lit.b din Legea notarilor publici si a activitatii notariale nr. 36/1995, republicata, cu modificarile ulterioare.

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a incasat onorariul+TVA în suma de 150,00 lei, cu bon fiscal.

S-a incasat taxa RNNPR în suma de 5,95 lei, cu bon fiscal.

Prezentul duplicat s-a intocmit in 3 exemplare, de
data autentificarii actului si are aceasi forta probanta ca originalul.

notar public, astazi

NOTAR PUBLIC.



Nr. 344 / 16.07.2025

Ref.: Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentației depusă de dumneavoastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Ilfov, cu nr. 281/29.05.2025, prin care solicitați PUZ - „Inițierea, elaborarea, avizarea și aprobarea documentației PUZ în baza avizului de oportunitate aprobat conform art. 32, alin 1, lit. c, din legea nr. 350/2001 privind obținerea autorizației de construire pentru ansamblu de locuințe colective S+P+3E, comerț și servicii, amenajare circulației, utilități”, pe terenul identificat cu nr. cadastral 109413, tarla 14, parcela 76/4, în suprafață de 10000 mp, conform certificatului de urbanism nr. 599/30.05.2024, situat în intravilanul orașului Bragadiru, județul Ilfov, identificat prin planuri anexă, se constată următoarele:

a) terenul luat în studiu, în suprafață de 10000 mp din cadrul proiectului PUZ - „Inițierea, elaborarea, avizarea și aprobarea documentației PUZ în baza avizului de oportunitate aprobat conform art. 32, alin 1, lit. c, din legea nr. 350/2001 privind obținerea autorizației de construire pentru ansamblu de locuințe colective S+P+3E, comerț și servicii, amenajare circulației, utilități”, situat în intravilanul orașului Bragadiru, județul Ilfov, pe care urmează a se executa lucrările menționate mai sus, constituie capacitate de desecare gravitațională și capacitate de irigații în amenajarea complexă Bragadiru Jilava, plot 1, cod 397, aflată în administrarea ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Ilfov, nu se află în administrarea O.U.A.I.;

b) prin scoaterea din circuitul agricol a suprafeței de 10000 mp se schimbă categoria de folosință a terenului și reduce capacitatea de irigații cu suprafața de 10000 mp;

c) se va respecta amplasamentul lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zona respectivă conform regulamentului de exploatare existent, pentru orice modificare se va solicita acordul tehnic ANIF.

Față de cele de mai sus, ANIF este de acord cu avizarea PUZ - „Inițierea, elaborarea, avizarea și aprobarea documentației PUZ în baza avizului de oportunitate aprobat conform art. 32, alin 1, lit. c, din legea nr. 350/2001 privind obținerea autorizației de construire pentru ansamblu de locuințe colective S+P+3E, comerț și servicii, amenajare circulației, utilități”, cu îndeplinirea următoarelor condiții:

1. În conformitate cu prevederile Legii 133/2012, art. IV care modifică articolul 23 alineatul 3 din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot definitiv din circuitul agricol prin autorizație de construire;

2. După aprobarea PUZ - „Inițierea, elaborarea, avizarea și aprobarea documentației PUZ în baza avizului de oportunitate aprobat conform art. 32, alin 1, lit. c, din legea nr. 350/2001 privind obținerea autorizației de construire pentru ansamblu de locuințe colective S+P+3E, comerț și servicii, amenajare circulației, utilități”, din intravilanul orașului Bragadiru, județul Ilfov, beneficiarii vor reveni cu o nouă documentație, în vederea emiterii Acordului tehnic ANIF necesar obținerii autorizației de construire și stabilirii zonelor de protecție, a altor condiții specifice lucrărilor de îmbunătățiri funciare; documentația va conține expres și hotărârea de aprobare a PUZ, avizată de organismele județene abilitate;

3. La proiectarea lucrărilor se vor respecta legislația și normativele în vigoare privitoare la proiectarea și execuția lucrărilor de îmbunătățiri funciare: Legea 138/2004 - republicată, cu modificările și completările ulterioare - Legea îmbunătățirilor funciare; Legea nr. 18/1991 - republicată, cu modificările și completările ulterioare; Ordinul 227/2006 - privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare.

Nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejmuiri, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare - nu este cazul.

4. Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate în rețeaua de canalizare din zonă a orașului Bragadiru, în momentul extinderii.

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 și a parcărilor, sunt dirijate prin rigole, într-un separator de hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție, urmând a fi folosite la udarea spațiilor verzi din cadrul terenului.

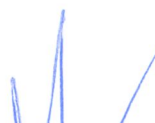
5. Beneficiarul de aviz va fi direct răspunzător, conform legislației în vigoare, pentru nefuncționarea în condiții normale a amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă;

Conform Legii 138/2004 - republicată, cu modificările și completările ulterioare:

Faptele prevăzute la art. 83, alin. (1), lit. a - k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art. 83, alin. (2) și (3).

Prezentul aviz este valabil 24 luni de la data emiterii, numai pentru soluțiile și amplasamentele prezentate în memoriul general, proiectant, SC AMA ARH. URB CONCEPT SRL, orice modificare de soluție sau amplasament ducând la anularea prezentului aviz și obligativitatea solicitării unui nou aviz sau acord tehnic.

Cu stimă,





EXISTENT		PROPUȘ	
utr	utr	utr	utr
POT	CUT	POT	CUT
Rh max	H max cornișă	Rh max	H max cornișă
M1		M	
30%	1.20	36%	1.44
P+2+M	10.00	S+P+3E	14.00

Parcelă (dacă este cazul)

Nr. Parcel.	Coordonate puncte de contur	X (m)	Y (m)
01	3274.78.73	57080.224	
02	3275.91.859	57003.078	
03	3274.01.879	57002.807	
04	3274.25.448	57007.714	
05	3270.18.07	57000.804	
06	3270.04.746	57003.218	
07	3270.14.91	57080.212	
08	3274.53.87	57097.122	

BILANT TERITORIAL

Zona funcțională	Existenți		Propuși	
	mp	%	mp	%
Zona locuințe colective, comerț și servicii din care:				
-construcții	-	-	10.000,00	100,00
-spații verzi	-	-	3.000,00	30,00
-cercuți, străzi carosabile și zona de protecție a verticostament, santuri, toluere spații verzi de aliniament) modernizari existente și noi,	-	-	3.400,00	34,00
parcări și trotuare	-	-	-	-
Zona arbori	-	-	10.000,00	100,00
Total	-	-	10.000,00	100,00

LEGENDA

LIMITE
 Limita de proprietate
 Limita teren care a generat PUZ

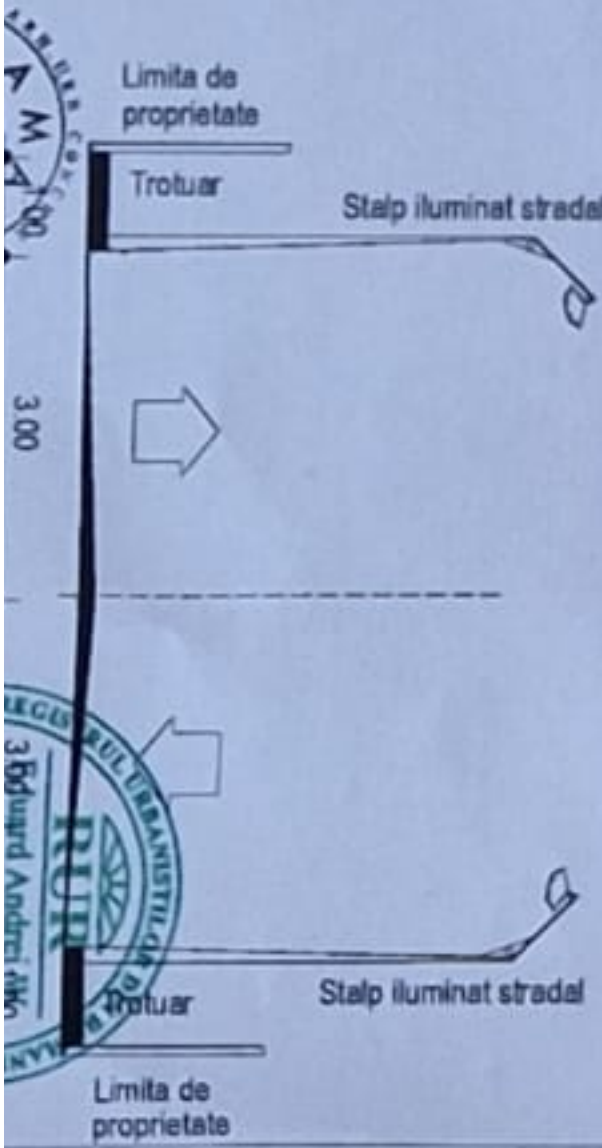
ZONE FUNCȚIONALE

- M Locuințe colective, comerț și servicii
- IS6 Subzona pentru comerț și servicii
- M1 Subzona mixtă pentru locuire, comerț și servicii de interes general
- L1 Subzona pentru locuire individuală cu regim de înălțime mai mic de P+2E+M
- V2 Subzona pentru spații verzi de protecție a căilor de comunicație sau a rețelelor edilitare
- Drum - circulație carosabilă
- Zona protecție drum/circulație pietonală
- Subzona pentru cai de comunicație feroviară
- Linie electrică aeriană de medie tensiune existentă

RESTRICTII

- Limita edificabil
- Zona de protecție aferentă liniei electrice aeriene de medie tensiune existentă
- Zona de siguranță a cailor ferate
- Acces auto
- Drum propus spre modernizare cu caracter orientativ conf. PUG Bragadiru

SECȚIUNE A-A SC 1:100



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



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. 31126/31.07.2024

ACORD FAVORABIL

Ca urmare a cererii dumneavoastră înregistrată la Registratura Generală a UAT Bragadiru cu nr. **31126/10.06.2024** în vederea emiterii acordului favorabil cu privire la accesul către un drum de utilitate publică pentru documentația de urbanism cu denumirea “ **INTOCMIRE PUZ-CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E, COMERT SI SERVICII, AMENAJARE CIRCULATII, UTILITATI**”, situat in oras **Bragadiru, T14,P76/4, NR. CAD. 109413, Judet Ilfov**, obiectiv prevăzut prin **certificatul de urbanism nr.599 din 30.05.2024**, vă aducem la cunostință că terenul studiat se învecinează pe latura de N-E cu strada Jadului, strada Safirului și drumul de exploatare DE 76/2 iar pe latura de S-V drumul de exploatare DE 77/2.

Drumurile de utilitate publică, de mai sus, au două benzi de circulație și lățimea tramei stradale de 8 m.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU



BIROUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr.

59315/21.10.2024

Aprobat,

Ca urmare a cererii înregistrată la Primaria Orasului Bragadiru, Județul Ilfov, cu nr. 51125
din data de 10.06.2024, de către

1

1

-

Urbanist-diplomat atestat Registrul Urbanistilor din România,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. din

59315 din 21.10.2024

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

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

- Conform anexei la prezentul Aviz, teritoriul de studiu este delimitat:
- NORD – proprietate privata;
- SUD – proprietate privata;
- VEST – DE 77/2;
- EST – DE76/2, strada Jadului.

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

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

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

2.1. Reglementări urbanistice existente :

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

Utilizări admise-M1:

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

2.2. Reglementări urbanistice propuse :

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

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

POT maxim = 36 %; CUT maxim = 1.44 mp ADC/mp teren.

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

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

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

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

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

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

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

3. Indicatori urbanistici propusi prin PUZ

MAXIM:

POT maxim = 36 % ;

CUT maxim = 1.44 mp ADC/mp teren;

Hmax. = 14 m

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

Spatii verzi – conform reglementărilor impuse de AVIZUL DE MEDIU

MINIM: conform reglementarilor aprobate prin PUG (POTmax (locuinte, constructii comerciale, servicii)=30%;CUTmax.(locuinte, constructii comerciale, servicii)=1,2 ACD/mp teren

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

Realizarea investiției se va face exclusiv din fonduri private.

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

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

5. Capacitățile de transport admise:

Se vor menționa în Avizele/studiile de circulație .

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

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

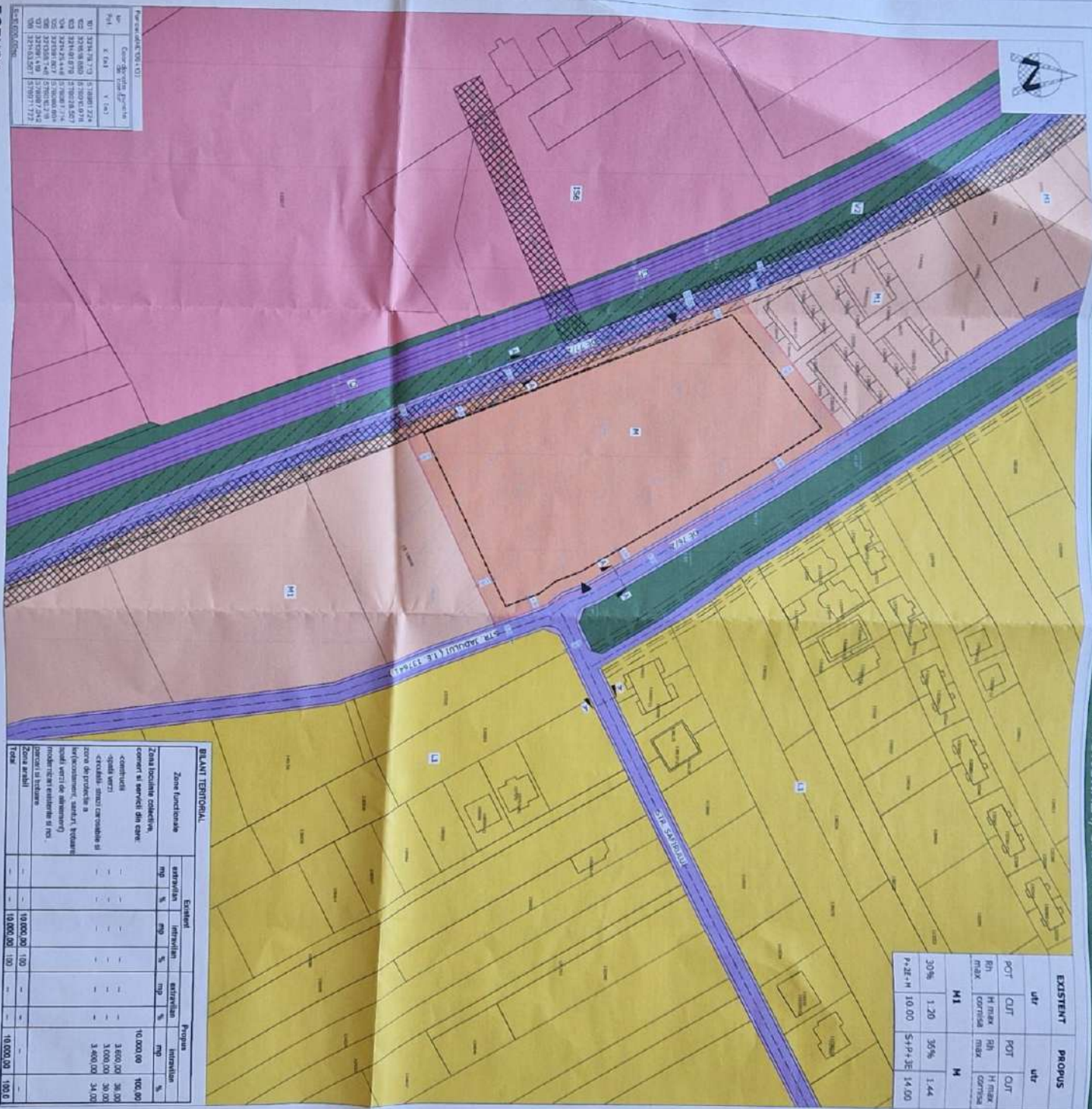
7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului :

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

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

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

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



Plan cadastral 103-1-11

nr.	Coordonate geografice	
Pol.	X (m)	Y (m)
W1	3234.08710	51881.324
W2	3234.08710	51881.324
W3	3234.08710	51881.324
W4	3234.08710	51881.324
W5	3234.08710	51881.324
W6	3234.08710	51881.324
W7	3234.08710	51881.324
W8	3234.08710	51881.324
W9	3234.08710	51881.324
W10	3234.08710	51881.324

BLANȘUL TERITORIAL

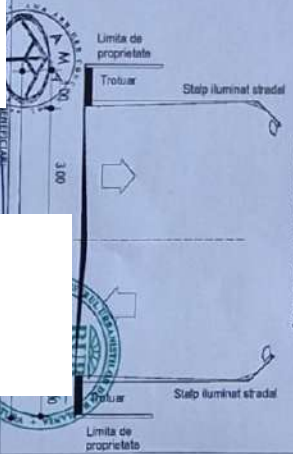
Zone funcționale	Existenț				Propus			
	extindere	intervenții	astfel	intervenții	extindere	intervenții	astfel	intervenții
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Zona locuințe colective, comerț și servicii din cartier	-	-	-	-	10.000,00	100,00	-	-
comerț	-	-	-	-	3.600,00	36,00	-	-
spații verzi	-	-	-	-	3.000,00	30,00	-	-
creșterea zonei rezidențiale și zone de protecție a înfrumusețării, spații verzi de agrement și modernizare rețelelor de apă caldă și caldă	-	-	-	-	3.400,00	34,00	-	-
Total	-	-	-	-	10.000,00	100,00	-	-

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ
- ZONE FUNCȚIONALE**
- M Locuințe colective, comerț și servicii
 - M1 Subzona pentru comerț și servicii
 - M2 Subzona mixtă pentru locuințe, comerț și servicii de interes general
 - M3 Subzona pentru locuințe individuale în regim de înaltă miltă de P+ZE+TM
 - M4 Subzona pentru spații verzi de protecție a calitatii de mediu și servicii de rețea
 - M5 Drum - circulație carosabilă
 - M6 Zona protejete drum/circulație pietonală
 - M7 Subzona pentru cai de comunicație feroviară

- RESTRICTII**
- Limita edificabilă
 - ▨ Zona de protecție aferentă liniei electrice aeriene de medie tensiune existentă
 - ▨ Zona de siguranță a caili ferate
 - ▲ Acces auto
 - ▨ Drum propus spre modernizare cu caracter orientativ conf. PUZ Brașov

SECȚIUNE A-A SC 1:100



Nota: Planșa are caracter orientativ, prospectiv iar reglementările se aplică doar pe terenul de față obiectului certificatei de urbanism nr. 599 din 30.05.2024.

S.C. ADA

PROIECTANT: Ing. Andrei Băbuș

VERIFICANT: Ing. Nicolae Popescu

PROIECTANT: Ing. Andrei Băbuș

VERIFICANT: Ing. Nicolae Popescu

PROIECTANT: Ing. Andrei Băbuș

VERIFICANT: Ing. Nicolae Popescu

PROIECTANT: Ing. Andrei Băbuș

VERIFICANT: Ing. Nicolae Popescu

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
Primăria Orașului Bragadiru, Ilfov

Nr. 60214 din 23.10.2024

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

Prin prezenta se adeverește

totala de 10.000 mp; cu numerele cadastrale 109413 pentru obiectiv **PLANUL URBANISTIC ZONAL “ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3E, COMERT SI SERVICII , AMENAJARE CIRCULAȚII, UTILITĂȚI” – PROIECT NR.U.082/2024 :**

Documentația depusă cuprinde:

1. cerere nr. 31122 din 10.06.2024;
2. Intenția de elaborare – anunt public din 10.06.2024;
3. Certificatul de urbanism nr.599 din 30.05.2024 + anexe;
4. Contract de Vanzare-Cumparare nr1182/20.06.2007+anexe
5. Memoriu justificativ;
6. Plansa incadrare in PUG Bragadiru sc 1:15 000;
7. Reglementari urbanistice sc 1:1 000;
8. Plan de situatie exemplificat sc 1:1 000;
9. CD (documente in format digital).

Menționăm că documentația a fost afișată pe teren și la avizierul Primăriei Orașului Bragadiru, din data de 20.08.2024 pentru o perioadă de 25 zile.

În data de 24.09.2024, ora 10,00 a avut loc dezbaterea publică, cu privire la intenția de elaborare a documentației P.U.Z., la care nu a fost prezent nici un reprezentant al societății civile.

Contestațiile primite, cu privire la intenția de elaborare a documentației P.U.Z., au fost trimise către investitor și pentru care s-a transmis răspunsul către Primăria orașului Bragadiru, înregistrat cu nr.59777/21.10.2024, fiind pus la dispoziția cetățenilor prin afișare pe site-ul acesteia. Ulterior, nu s-au înregistrat alte contestații cu privire la soluția propusă prin planul urbanistic zonal (P.U.Z.).

Deoarece contestațiile au avut aceleași solicitări anexam un exemplar al acestora, precum și răspunsul proiectantului.

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
Primăria Orașului Bragadiru, Ilfov

Reiterăm faptul că, în conf cu art. 12 din ord. 2701/2011, „Raportul consultării, însoțit, de punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul autorității publice locale, se prezintă consiliului județean / consiliului local / Consiliul General al Municipiului București spre însușire sau respingere. În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritățile administrației locale pot solicita opinia unor experți atestați sau asociații profesionale din domeniu.

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
Primăria Orașului Bragadiru, Ilfov

Nr. 40847 din 08.07.2025

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

Prin prezenta

n
i

10 000,00mp pentru obiectiv **PLANUL URBANISTIC ZONAL “ÎNTOCMIRE P.U.Z. –
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+3E, COMERȚ ȘI SERVICII,
AMENAJARE CIRCULAȚII, UTILITĂȚI”** – proiect nr.U.082 din mai 2024 :

Documentația depusă cuprinde:

PIESE SCRISE:

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

PIESE DESENATE (2 ex.):

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

SUPPORT DIGITAL: documentatia urbanistica in format digital (CD)

Menționăm că proiectul a fost supus consultării populației începând cu data de 18.06.2025 pentru o perioada de 21 zile prin afișarea reglementărilor urbanistice în zona în care se face obiectul studiului urbanistic prin postarea pe site-ul Primăriei [Comunicate - Orasul Bragadiru](#) și totodată prin publicarea la avizierul Primăriei orașului Bragadiru conform proces verbal de afisare nr.36655 din 18.06.2025.

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
Primăria Orașului Bragadiru, Ilfov

In data de 08.07.2025, ora 11,00 a fost organizată consultarea publică/dezbateră publică cu privire la elaborarea și avizarea documentației de urbanism supusă consultării.

Precizăm, faptul că la aceasta etapă n-au fost prezenți nicio persoană din partea societății civile conform procesul verbal nr. 40809 din 08.07.2025.

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



STUDIU GEOTEHNIC

privind

„Condițiile de fundare pentru obiectivul – Ansamblu locuințe colective cu regim de înălțime S+P+3E, situat în orașul Bragadiru, T 14, P 76/4, jud. Ilfov”

Beneficiar: -

MARTIE 2025

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerinta: Af-Rezistenta si stabilitate teren fundare si masive de pamant a proiectului: Studiu Geotehnic privind „Conditii de fundare Ansamblu locuinte colective S+P+3E” oras Bragadiru, T14, P76/4, judet Ilfov.

Faza: ce face obiectul contractului:

1. Date de identificare

- proiectant general:
- proiectant de specialitate: SC CONTEH EXPERT SRL
- beneficiar:
- amplasament: Judet Ilfov, oras Bragadiru, T14, P76/4.
- data prezentarii proiectului pentru verificare: 09.03.2025

2. Caracteristicile principale ale proiectului si ale constructiei

Locuinte S+P+3E proiectate pe “teren mediu”

Studiul Geotehnic are la baza:

- recunoastere amplasament;
- 1 foraj de 7,5 m adancime;
- determinari de laborator;
- date din literatura tehnica de specialitate.

3. Documentele ce se prezinta la verificare

Studiul Geotehnic alcatuit din:

- | | |
|---------------------------|-----------|
| - Raport Geotehnic | 16 pag; |
| - Fisa foraj | 1 fisa; |
| - Centralizator Laborator | 1 pag; |
| - Diagrame laborator | 13 diagr. |

4. Concluzii asupra verificarii proiectului

Acceptat la verificare Af.



STUDIU GEOTEHNIC

privind

„Condițiile de fundare pentru obiectivul – Ansamblu locuințe colective cu regim de înălțime S+P+3E, s T 14, P 76/4, „

1. INTRODUCERE

1.1. Prezentul studiu geotehnic s-a întocmit la cererea beneficiarului:

, toți cu domiciliul în si are ca obiect stabilirea condițiilor de fundare pentru obiectivul „Ansamblu locuințe colective cu regim de înălțime S+P+3E, situat în orașul Bragadiru, T 14, P 76/4.

1.2. Amplasamentul studiat, care face obiectul prezentului studiu, pe care se va executa obiectivul este figurat pe planul de situație (vezi planșa nr.1, sc 1:500 – Plan de situație atașat prezentului studiu). Conform anexei 2 Hotărârea Guvernului nr. 766/1997 cu modificările și completările ulterioare, obiectivul se încadrează în categoria de importanță "C" (normală) și conform Normativul P100-1/2013 în clasa IV-a de importanță. Clasa de importanță se va stabili prin proiect.

1.3. În baza informației geotehnice existente despre zona amplasamentului și conform prevederilor „Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP074-2022”, amplasamentul cercetat se încadrează conform Anexei A în categoria geotehnică 1. Cercetarea actuală, dimensionată conform exigențelor cercetărilor geotehnice 1, s-a bazat pe executarea unui foraj geotehnic notat F1, cu adâncimea de 7,50 m, de la nivelul terenului natural; și care are ca obiect identificarea litologiei în amplasamentul studiat.

1.4. Studiul geotehnic a fost intocmit in conformitate cu urmatoarele normative si standarde:

- **NP 074/2022:** „Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii”;
- **NP 122/2010:** “Normativ privind determinarea valorilor caracteristice si de calcul ale parametrilor geotehnici”
- **NP 112/2014:** “Normativ privind proiectarea fundatiilor de suprafata”
- **SR EN 1997-1:2004** "Eurocod 7. Proiectarea geotehnica. Partea 1. Reguli generale. Anexa nationala"
- **SR EN 1997-2:2004** "Eurocod 7. Proiectarea geotehnica. Partea 2. Investigarea si incercarea terenului. Anexa nationala"
- **C249-92:** “ Metodologie de determinare a caracteristicilor dinamice ale terenurilor de fundare la sollicitari seismice”.
- **P100-1/2013,** “Cod de proiectare seismica – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru cladiri”;
- **STAS 1242/3-87,** “Teren de fundare. Cercetari prin sondaje deschise executate in pamanturi”;
- **STAS 1242/4-85,** “Teren de fundare. Cercetari geotehnice prin foraje executate in pamanturi”;
- **SR EN ISO 14688-1/2018** “Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 1: Identificare si descriere.”;
- **SR EN ISO 14688-2/2018** “Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare”;
- **SR EN ISO 22475-1/2021** “Investigatii si incercari geotehnice. Metode de prelevare si masurari referitoare la apa subterana. Partea 1: Principii tehnice pentru prelevarea esantioanelor de pamant, roca si apa subterana”;
- **STAS 6054-77** “Teren de fundare. Adancimea maxima de inghet. Zonarea teritoriului Romaniei”;
- **CR 1-1-4/2012** “Cod de proiectare. Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor”;
- **CR 1-1-3/2012** “Codului de Proiectare Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor”;
- **STAS 11100/1-93** “Zonarea seismica. Macrozonarea teritoriului Romaniei”.

1.5. Suprafata terenului din amplasament este relativ plana, cotele fiind cuprinse intre 86,00 – 87,00 m NMN si in prezent terenul nu este grevat de constructii, conform CU 599/30.05.2024.



2. DATE GEOMORFOLOGICE SI GEOLOGICE

2.1. Consideratii geomorfologice

In zona amplasamentului studiat se pot distinge urmatoarele unitati morfologice: Campia Cotrocenilor, Campu Gavanu-Burdea.

Reteaua hidrografica ce asigura drenajul subteran in zona este constituita de raul Ciorogarla la sud si raul Dambovita la nord.

Din punct de vedere genetic, zona amplasamentului studiat este rezultatul unei triple actiuni: lacustra, eoliana si fluviala.

Din punct de vedere geologic, toate aceste depozite sunt relativ recente, apartinand Cuaternarului, si se atribuie Holocenului superior si inferior ce se incheie cu depozite precumpanitor Psamitice, uneori cu intercalatii de maluri la partea superioara a acumularilor de lunca si care sunt constituite in baza luncii din prafuri argiloase-nisipoase si nisipuri cu pietrisuri si bolovanisuri.

Un caracter particular al acestei zone il ofera cursurile de apa care si-au parasit vechile albi si care pot da unele indicatii in ceea ce priveste evolutia retelei hidrografice in Holocen.

Dambovita principalul rau din regiune, are o albie majora bine dezvoltata, prezinta numeroase meandre si este lipsita de terase majore.

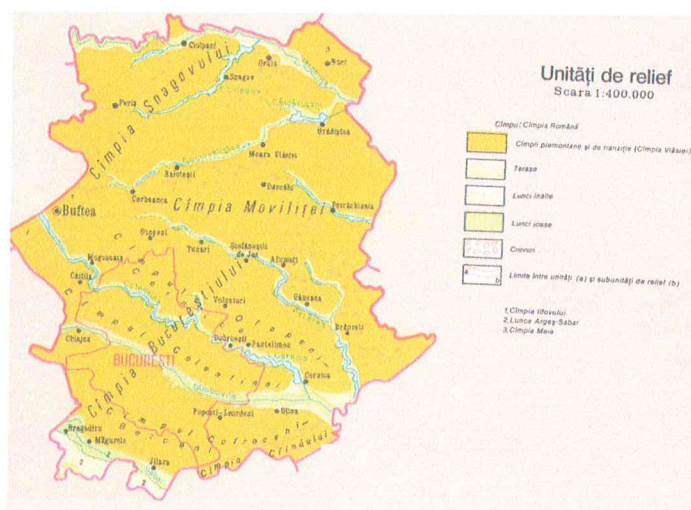


Fig. 1

2.2. Consideratii geologice

Din punct de vedere **geologic**, zona studiată face parte din marea unitate structurală cunoscută sub numele de Platforma Moesică. Formațiunile care iau parte la alcătuirea geologică a acestei unități aparțin Paleozoicului, Mezozoicului și Neozoicului, depuse peste un fundament cutat, constituit probabil din sisturi verzi. Dintre aceste formațiuni, prezintă interes, din punct de vedere geotehnic și hidrogeologic pentru obiectivul studiat, depozitele cuaternare (pleistocene și holocene), ce au grosimi cuprinse între 70 și 350 m.

Holocenul inferior (qh₁) – este reprezentat prin depozite leosoide aparținând interfluviului Arges-Dambovită și al terasei inferioare cu o grosime de 3-10m și prin pietrisurile terasei joase, a căror grosime variază între 5 și 8m.

Holocenul superior (qh₂) în zona amplasamentului este reprezentat prin depozite loesoidice care acoperă terasa joasă a văilor din regiune cu caracter nisipos argilos și prezintă grosimi cuprinse între 2–6m.

Aluviunile grosiere ale luncilor sunt alcătuite din nisipuri, pietrisuri și bolovanisuri constituite din elemente de cristalini din Carpații meridionali (cuartite, gnaise, micasisturi) și cu totul excepțional, în pietrisurile luncii Cilnistei, se întâlnesc și elemente balcanice (calcare). Grosimea aluviunilor luncii variază între 2 și 8 m.

Peste aluviunile grosiere ale luncii se așterne un strat prafos–argilos–nisipos, de culoare cenușiu – roșcată, uneori cu caracter leosoid, având o grosime de 7–10m.

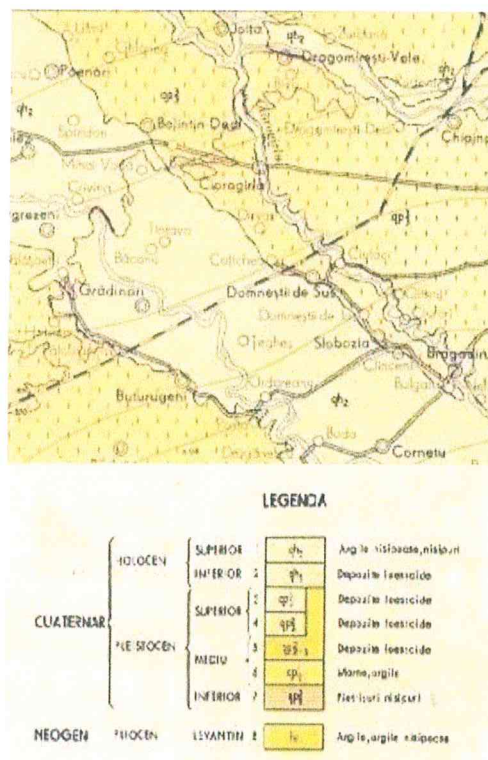


Fig 2

3. INFORMATII HIDROGEOLOGICE

Din punct de vedere hidrogeologic, perimetrul cercetat este situat în cadrul marii unități structurale cunoscute sub denumirea de Depresiunea Valaha, depresiune în care se întâlnesc structuri hidrogeologice distincte: acvifere de adâncime, de medie adâncime și freatice.

► **Acviferele de adâncime** sunt localizate în stratele de Fratești. **Stratele de Fratești** cantonează cel mai dezvoltat acvifer de tip granular cunoscut în țară și reprezintă o resursă de apă subterană intens valorificată în zona municipiului București și în zonele adiacente

pentru acoperirea cerintelor de apa potabila si industriala.

In stratele de Fratesti apele subterane au o directie generala de curgere WNW - ESE. Transmisivitatile medii ale complexelor sunt cuprinse intre $2 \div 10^2$ m²/zi.

Calitativ, apa cantonata in acviferul de Fratesti poate fi caracterizata ca apa bicarbonatata-sodica, cu mineralizatie scazuta.

► **Acvifele de medie adancime** se afla cantonate in "nisipurile de Mostistea" si "complexul marnos".

"Nisipurile de Mostistea" se dispun peste depozitele lacustre ale complexului marnos si sunt constituite exclusiv din nisipuri (cu foarte rare intercalatii argiloase), avand grosimi de $1 \div 25$ m.

Formatiunea este puternic inundata, cantonand un acvifer sub presiune, cu nivel ascensional, stabilizat la adancimi relativ reduse de $8 \div 15$ m fata de suprafata solului, prezentand un coeficient de permeabilitate $k=10 \div 20$ m/zi.

Curgerea apei subterane se realizeaza pe o directie generala WNW-ESE, cu o panta de 2,06 m/km.

► **Acviferul freatic** este cantonat in **pietrisurile de Colentina**, acestea fiind constituite din punct de vedere litologic din pietrisuri marunte si medii ($\phi = 3 \div 50$ mm) si nisipuri medii brun-galbui.

Orizontul pietrisurilor de Colentina nu reprezinta un strat net delimitat si omogen, in succesiunea acestuia existand intercalatii permeabile se comunica hidrodinamic. Predomina pietrisul care este omogen amestecat cu nisipul, a carei pondere scade de sus in jos. In zona mediana pot aparea lentile de argila cu grosimi de circa 0,5 m sau de nisip fin, in masa de pietris.

Aceasta formatiune intruneste conditiile de colectare a apelor subterane, constituindu-se intr-un acvifer cu nivel liber, in care curgerea se realizeaza pe o directie WNW-ESE.

Pentru perimetrul cercetat poate prezenta o anumita importanta acviferul freatic, cantonat in pietrisurile de Colentina.

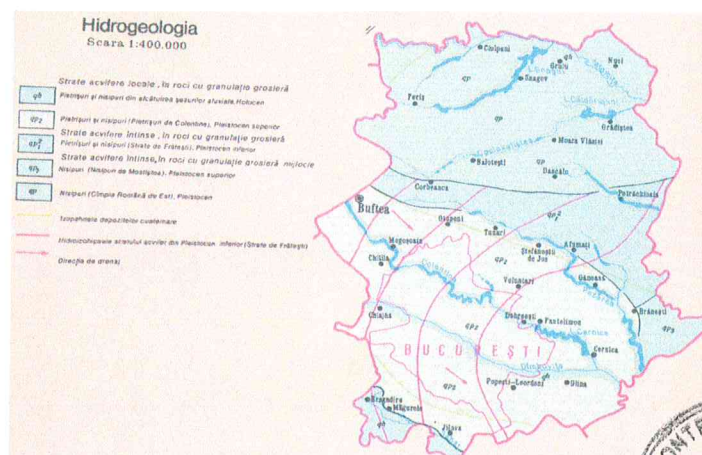


Fig. 3



4. INFORMATII METEOCLIMATERICE

Din punct de vedere climatic, perimetrul studiat are urmatoarele caracteristici:

- Temperaturi maxime absolute:
 - Filaret **+41,1° C**
 - Baneasa **+40,0° C**
- Temperaturi minime absolute :
 - Filaret **-30,0° C**
 - Baneasa **-32,2° C**
- Temperaturi medii anuale a arerului :
 - pozitive **20 ÷ 23° C** (cu temperature zilnice ce pot fi atinse de 35 ÷ 41 ° C)
 - negative **- 2,7 ÷ -0.2° C** (valori zilnice de -10 ÷ -20 ° C)

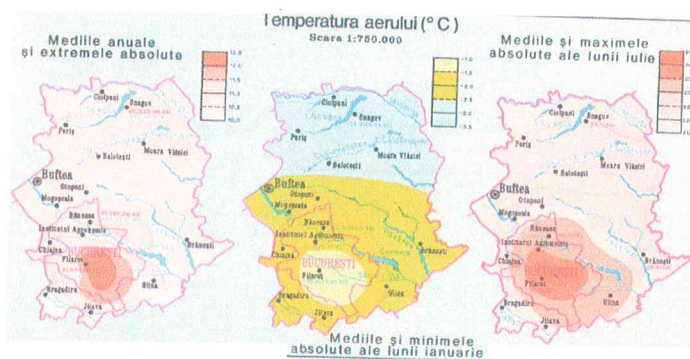


Fig. 4

- Prima zi de inghet apartine perioadei anuale **3- 5 Noiembrie**
- Ultima zi de inghet apartine perioadei anuale **1-16 Aprilie**
- Numarul de zile cu strat de zapada **46 ÷ 54 zile/an**
- *Media cantitatilor anuale a precipitatiilor atmosferice :*
 - in zona orasului Bucuresti – **590 mm**;
 - in zona exterioara orasului Bucuresti - **648 mm**
- *Cantitatea maxima absoluta de precipitatii in 24 de ore:*
 - in zona orasului Bucuresti depasind **100mm**
 - in zona exterioara orasului Bucuresti **139mm**

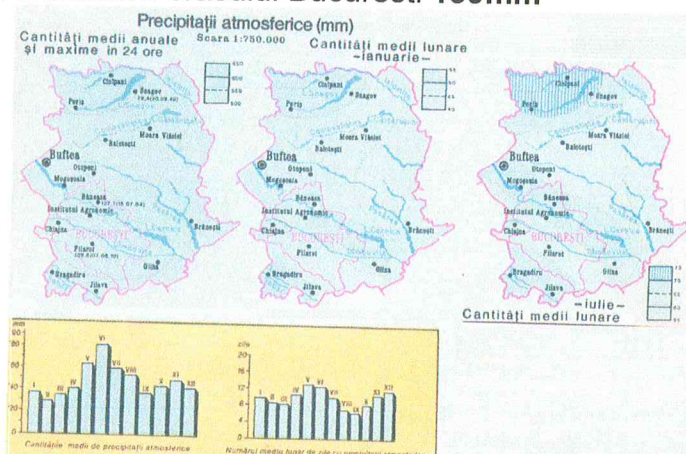


Fig. 5

- Directiile, frecventa si vitezele medii ale vantului sunt:
 - Est: v =3,30m/s; f =20%
 - Nord-Est: v =3,5m/s; f =22,4%
 - Sud -Vest: v =2,2m/s; f =14,8%

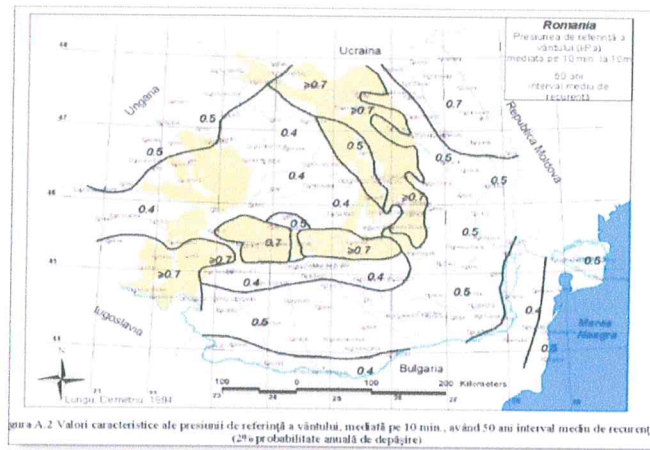


Fig. 6

5. Din punct de vedere al **incarcarii date de zapada**, conform Reglementarii tehnice CR-1-1-3-2012 "Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor", completata prin ordinul MDRAP nr. 2414/200513, amplasamentul are o valoare caracteristica a incarcarii din zapada pe sol (s_k) de 2.0 kN/m².

Valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol, s_k , corespunde unui interval mediu de recurenta IMR de 50 ani, sau echivalent, unei probabilitati de depasire intr-un an de 2% (sau probabilitatii de nedepasire intr-un an de 98%)

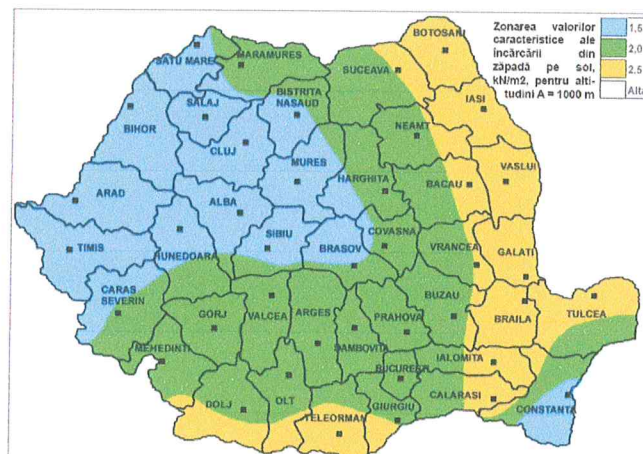


Fig. 7

6. Din punct de vedere al **incarcarii date de vant**, conform Reglementarii tehnice CR-1-1-4-2012 "Cod de proiectare. Evaluarea actiunii vântului asupra constructiilor", completata prin ordinul MDRAP nr. 2413/200513, **valoarea de referinta a presiunii dinamice a vantului (q_b)**, mediata pe 10 minute si având interval mediu de recurenta (IMR) de 50 ani este, pentru amplasamentul studiat, de 0,6 kPa





Fig. 8

7. Conform STAS 6054-77, adâncimea maximă de îngheț este de 0,80 - 0,90 m în zona amplasamentului proiectat.

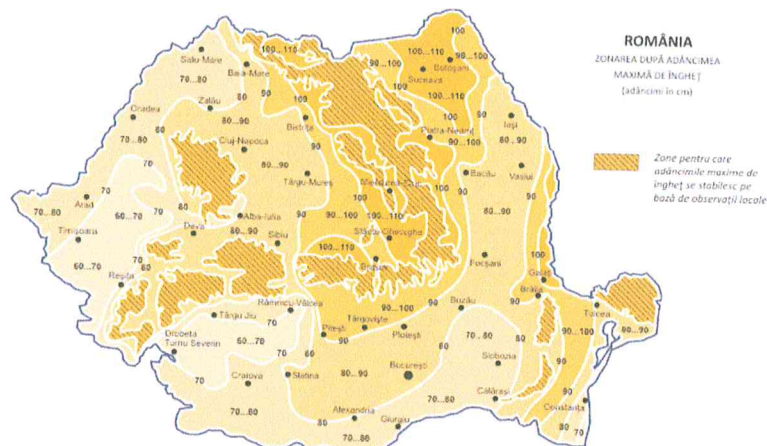


Fig. 9

8. Din punct de vedere seismic, amplasamentul studiat se încadrează în zona seismică, în izolinia "71", grade MSK conform SR11100/1-93.

9. Din punct de vedere al normativului "Cod de proiectare seismică – partea 1, P100-1/2013", intensitatea pentru proiectare a hazardului seismic este descrisă de valoarea de vârf a accelerației terenului, a_g (accelerația terenului pentru proiectare) determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) de 100 ani. În cazul zonei în, accelerația a_g are valoarea de 0.30 g, iar perioada de control (colț) recomandată pentru proiectare este de $T_c = 1.6$ s

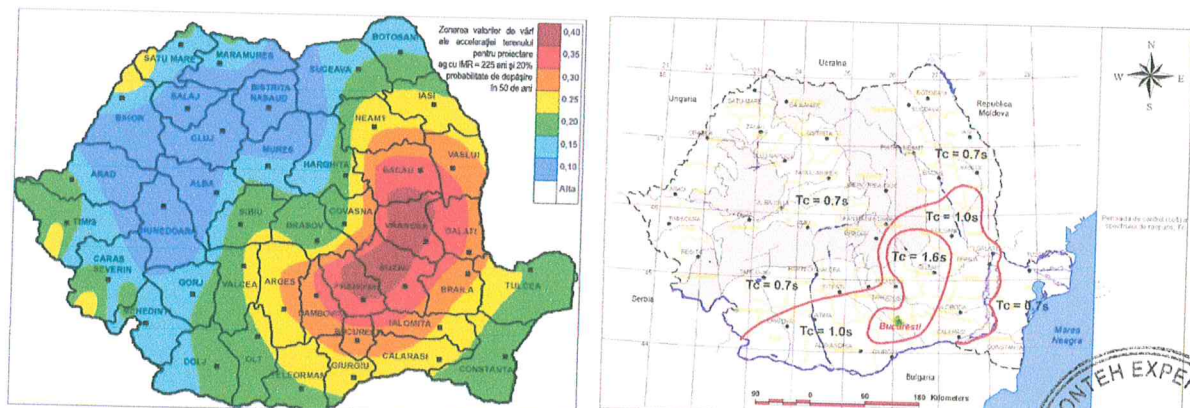


Fig. 10



10. CONSIDERATII GEOTEHNICE

10.1. Cercetarea terenului de fundare din amplasamentul studiat a constat din recunoasterea prealabila a zonei, executia a unui foraj geotehnic si analiza documentatiilor specifice: studiile geotehnice si hidrogeologice din zona amplasamentului.

10.2. Forajul geotehnic si rezultatele analizelor de laborator au pus in evidenta urmatoarea stratificatie a terenului in adancime (vezi fisa forajului F1):

Forajul F1 – a atins adancimea de 7,50 m si a traversat urmatoarele tipuri de pamanturi, pe intervale de adancime:

- 0,00 ÷ 0,30 m = Pamant vegetal cafeniu brun;
- 0,30 ÷ 2,40 m = Argila prafoasa, cafenie, plastic vartoasa;
- 2,40 ÷ 4,70 m = Argila prafoasa, galbui-cafenie cu calcar diseminat si rare concretuni, plastic vartoasa;
- 4,70 ÷ 7,50 m = Praf argilos, galbui -cafeniu, cu calcar degradat, oxizi de fier si concretuni calcaroase, plastic vartos;

10.3. Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat pana la adancimea de 7,50 m, din informatiile zonei se cunoaste ca apa subterana se intercepteaza la cca. 8,20 m si are urmatoarele caracteristici: agresivitate „slab carbonica” asupra betoanelor (conform SR 13510/2006) si „simtitor coroziva” la metal dupa criteriul Mündlein.

10.4. Din forajul geotehnic s-au prelevat probe tulburate si netulburate in conformitate cu SR EN 22475-1/2021: “Cercetari si incercari geotehnice. Prelevari si masurari piezometrice. Partea 1: Principii de executie” (pe intreaga adancime a forajului, la intervale din 2 m in 2 m si la fiecare schimbare de strat) si STAS 1242/4-85: „Teren de fundare.

10.5. Caracteristicile fizico-mecanice ale acestor pamanturi au fost stabilite prin determinari de laborator efectuate pe probe caracteristice, recoltate din foraje, tulburate si netulburate si sunt prezentate in fisa unitara a forajului **F1**.

Determinarea valorilor geotehnice de proiectare, care intervin in calculul terenului de fundare la starea limita de deformatii (SLD), prin interpretarea corelata a rezultatelor de laborator actuale cu valorile obtinute in studiile zonale anterioare, diferentiat pe tipuri de strate si intervale de adancimi.

Rezultatele complete sunt prezentate in anexe, iar tabelul de mai jos prezinta datele centralizate.

Tabelul 1 – parametrii geotehnici

Parametru	Simboli	Uim	valoare	Clasificare
Densitate	ρ	kN/m^3	20,20	-
Densitate uscata	ρ_d	kN/m^3	17,00	-
Umiditate	w	%	18,60	-
Porozitate	n	%	38,60	-
Indicele porilor	e	-	0,59	-



Grad de saturatie	Sr	-	0,80	Saturat
Indice de plasticitate	Ip	%	27,3	Plasticitate mare
Indice de consistenta	Ic	-	0,88	Plastic vartoase
Modulul de deformatie edometrica	M ₂₀₀₋₃₀₀	KPa	12145	Compresibilitate medie
Tasare specifica	ε ₂₀₀	%	3,1	-
Coefficient de compresibilitate	a _{v200-300}	1/KPa	0,000182	-
Unghi de frecare interioara	φ _{cu}	grade	9°	-
Coeziune	c _{cu}	kPa	41,7	-
Coefficientul de permeabilitate	k	cm/sec	10 ⁻⁸	-

Pamanturile coezive

- Din punct de vedere granulometric, pamanturile coezive ce alcatuiesc terenul de fundare, se incadreaza in grupa *argilelor si argilelor prafoase - nisipoase*;
- Dupa indicele de plasticitate (Ip), terenul de fundare se incadreaza in *grupa pamanturilor cu plasticitate mare (Ip=20-34 %)*;
- Dupa indicele de consistenta (Ic), se incadreaza in *categoria pamanturilor plastic vartoase (Ic = 0,74 - 0,94)*;
- Dupa gradul de umiditate (Sr), probele analizate se incadreaza in *categoria foarte umed (Sr = 0,80 - 0,89)*;
- Dupa compresibilitate, se incadreaza in *grupa pamanturilor cu compresibilitate medie (M₂₀₀₋₃₀₀ 10.000 - 20000 kPa)*.

Complexul nisipurilor si pietrisurilor

Greutatea volumica	γ	=	20,0	kN/m ³
Modulul de deformatie edometrica	M ₂₀₀₋₃₀₀	=	25000	kPa
Unghiul de frecare interioara	φ	=	30°	
Coeziunea	c	=	0,00	kPa
Coefficientul de deformatie laterala (Poisson)	v	=	0,27	
Coefficientul de frecare pe talpa	μ	=	0,45	
Coefficientul de permeabilitate	k	=	5x10 ⁻²	cm/sec

11. CONCLUZII SI RECOMANDARI

In baza cercetarii geotehnice efectuate se pot formula urmatoarele concluzii si recomandari.

11.1. Amplasamentul studiat pe care urmeaza a se executa si proiecta obiectivul sus mentionate este situat in orasul Bragadiru, T 14, P 76/4.

11.2. Tinand seama de conditiile relevate, de starea si proprietatile fizico-mecanice ale terenului de fundare si de caracteristicile constructive ale obiectivului, se recomanda solutia de *fundare directa prin radier general*, pe stratul de argila prafoasa, cafenie, plastic vartoasa, la o adancime de -2,40 ÷ - 2,50 m.



În situația în care natura încărcărilor și restricțiile de deformare impun o altă soluție, se va adopta soluția de fundare indirectă prin intermediul elementelor fisate.

Stabilirea adâncimii de fundare pentru structurile de realizat respectiv lucrările de consolidare / fundare se va realiza în baza criteriilor prezentate în NP112/2014.

Având în vedere că obiectivul se va alipi la clădirile de la nr. 138, Sos Andronache (vezi planșele anexate, în care sunt specificate cotele de fundare ale celor două clădiri), se recomandă subzidirea celor două clădiri, această soluție se va face în proiectul obiectivului.

Săpăturile pentru fundațiile viitorului obiectiv nu sunt recomandate să se execute în perioadele de îngheț sau/si de ploie, iar cele de până la 2 m cu taluze verticale neprijinite.

Este recomandat ca săpăturile să nu rămână deschise pe o perioadă mai mare de 3-4 zile, pentru că factorii atmosferici să nu influențeze terenul de fundare.

11.3. Caracteristicile geotehnice au fost stabilite pe baza determinărilor geotehnice de laborator, conform NP122:2010.

Pentru efectuarea calculelor de capacitate portantă și de tasare a terenului de fundare au fost stabilite valorile ale caracteristicilor geotehnice, conform NP 122:2010, anexa A, Valorile de calcul ale caracteristicilor geotehnice se obțin cu relația:

$$A = (1 \pm \rho) A^n$$

Unde: A – valoarea de calcul a caracteristicii geotehnice;

A^n – valoarea normală a aceleiași caracteristici;

ρ – indicele de precizie al determinării valorii medii; semnul indicelui de precizie se alege astfel încât să se realizeze o creștere a siguranței,

Indicele de precizie se calculează cu relația:

- pentru caracteristicile corelate (Φ , c)

$$\rho = \frac{t_\alpha * S}{A^n}$$

- pentru caracteristici prelucrate independent (Y):

$$\rho = \frac{t_\alpha * S}{\sqrt{n} * A^n}$$

în care: - t_α coeficientul static în funcție de numărul de determinări și de nivelul de asigurare;

- n numărul de determinări;

- s abaterea medie pătratică,

Pentru celelalte caracteristici geotehnice se poate considera $\rho = 0$.

11.4. Conform normativelor tehnice în vigoare, terenul de fundare îndeplinește simultan condițiile:

- Terenul de fundare este un **teren mediu de fundare**;
- Construcția ce urmează să fie fundată pe amplasament este o **construcție de importanță normală**;

11.5. Obiectivul ce urmează să fie proiectat și executat este o construcție de importanță normală conform anexei 2 din Hotărârea Guvernului nr.766/1997 și Normativul P100-1/2013,



nesensibilă la tasări, fără restricții în exploatare și ca atare se poate lua în calcul o presiune convențională de bază $\bar{p}_{conv} = 2,50 \text{ daN/cm}^2 \text{ (250KPa)}$.

Pentru alte lățimi ale talpii sau alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se calculează cu relația: $\bar{p}_{conv} = p_{conv} + C_B + C_D$.

\bar{p}_{conv} = presiunea convențională de bază conform Anexa D din NP112-2014.

C_B = corecția de lățime (kPa);

C_D = corecția de adâncime (kPa).

Corecția de lățime C_B pentru $B \leq 5\text{m}$ se calculează cu relația:

$$C_B = \bar{p}_{conv} * K_1(B - 1)$$

În care: $K_1 = 0,05$ - coeficient pentru pământuri coezive;

B = lățimea fundației (m).

Corecția de lățime C_B pentru $B > 5\text{m}$ se calculează cu relația:

$$C_B = 0,2 * \bar{p}_{conv}$$

Corecția de adâncime C_D se calculează astfel:

- Pentru adâncimi de fundare $< 2\text{ m}$ se aplică următoarea formulă:

$$C_D = p_{conv} * \frac{D_f - 2}{4}$$

În care D_f = adâncimea de fundare (m).

- Pentru adâncimi de fundare $> 2\text{ m}$ se aplică următoarea formulă:

$$C_D = \gamma (D_f - 2)$$

În care:

γ = media ponderată a greutății volumetrice pentru stratele de deasupra nivelului talpii fundației;

D_f = adâncimea de fundare.

Tabelul 3 – Presiune convențională

Strat	Tip litologic	Presiune convențională (valoare de bază)	Lățime fundație	Adâncime de fundare	Coeficienți de corecție		Corecția de lățime	Corecția de adâncime	Greutate volumică (medie ponderată)	Presiune convențională (valoare de calcul)
		(kPa)	B (m)	D_f (m)	K_1	K_2	C_B	C_D	γ (kN/m ³)	(kPa)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Complex coeziv	250	>5,0	3	0.2	1.5	50	30.3	20.2	330.3
		250	>5,0	4	0.2	1.5	50	60.6	20.2	360.6
		250	>5,0	5	0.2	1.5	50	90.9	20.2	390.9
		250	>5,0	6	0.2	1.5	50	121.2	20.2	421.2
		250	>5,0	7	0.2	1.5	50	151.5	20.2	451.5
		250	>5,0	8	0.2	1.5	50	181.8	20.2	481.8
		250	>5,0	9	0.2	1.5	50	212.1	20.2	512.1
		250	>5,0	10	0.2	1.5	50	242.4	20.2	542.4



Din punct de vedere geotehnic, fundatiile trebuie proiectate, astfel incat sa transmita la teren incarcările constructiei, inclusiv cele din actiuni seismice, asigurand indeplinirea conditiilor privind verificarea terenului de fundare la stari limita ultime (SLU).

11.6 Recomandari cu privire coeficientul de pat

Coeficientul de pat, numit si "modul de reacție" sau "coeficientul de tasare" (STAS 3950-81), se defineste ca reprezentand raportul dintre presiunea care se dezvoltă într-un mediu elastic (pământ) într-o anumita sectiune a unui element de constructie rezemat pe acel mediu si tasarea corespunzătoare a terenului in sectiunea respectiva $K_s = p/s$.

Conform Normativului NP112/2014 relatia recomandata pentru calcului coeficientului de pat K_s este: $K_s = 2E_{oed}/B$.

Spre deosebire de modulul de deformatie liniara, coeficientul de pat nu este o caracteristica intrinseca a materialului, ci el caracterizeaza într-o anumita masura conlucrarea teren-fundatie. In studiul geotehnic se ofera valori orientative ale coeficientului de pat K_s pentru incarcari statice pentru fundatii cu latimea $B=1.00$ m si incarcari statice, pentru diferite tipuri de pamant.

Pamanturi grosiere	I_n			
	0.00-0.33	0.34-0.66	0.66-1.00	
k_s [kN/m ³]	14000-25000	25000-72000	72000-130000	
Pamanturi fine	I_c			
	0.00-0.25	0.25-0.50	0.50-0.75	0.75-1.00
k_s [kN/m ³]	-	7000-34000	34000-63000	63000-100000

Permeabilitate

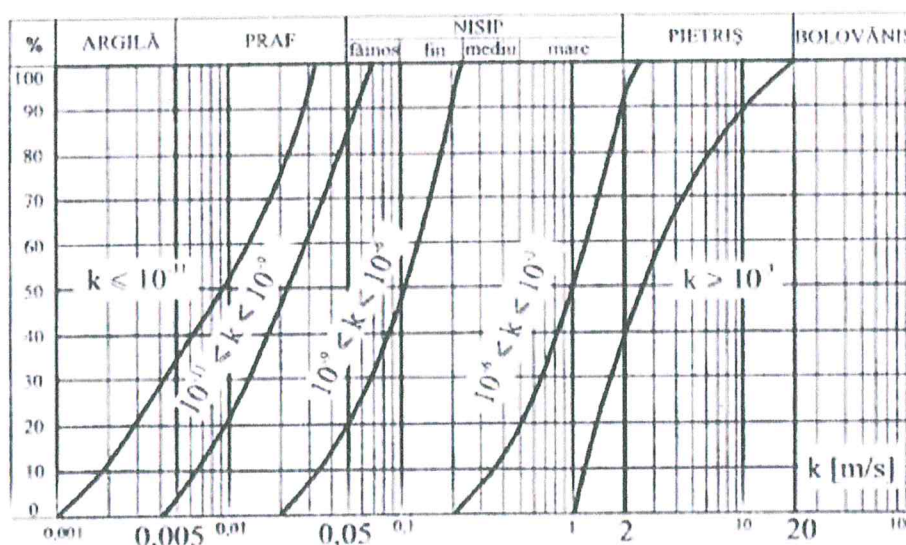


Figura 3.23. Variația coeficientului de permeabilitate cu compoziția granulometrică



Tabel 3.1. Valorile coeficientului de permeabilitate pentru pământuri

a) roci moi sau pământuri

Tipul pământului	k [cm/s]	Descrierea calitativă
Pietriș curat	1	mare
Nisip mare curat	$1 \cdot 10^{-2}$	medie
Nisip mediu	$10^{-2} - 5 \cdot 10^{-3}$	medie
Nisip fin	$5 \cdot 10^{-2} - 10^{-3}$	medie la mică
Nisip prăfos	$2 \cdot 10^{-3} - 10^{-4}$	mică
Nisip fin (U _n =2-5)	$6 \cdot 10^{-3} - 10^{-4}$	slabă
Nisip de dune	0,1-0,3	mare
Loess	$10^{-3} - 10^{-4}$	medie
Praf	$5 \cdot 10^{-4} - 1 \cdot 10^{-5}$	mică
Argilă	$< 10^{-6}$	mică

c) valori orientative după STAS 1913/6-76

Tipul pământului	k _i [cm/s]
Pietriș, bolovăniș	$10^{-1} - 10^{-1}$
Nisip, nisip cu pietriș	$10^{-1} - 10^{-3}$
Nisip fin; prăfos; praf argilos, loess	$10^{-3} - 10^{-7}$
Argilă nisipoasă, prăfoasă, praf argilos	$10^{-5} - 10^{-8}$
Argilă, argilă grasă	$10^{-7} - 10^{-13}$

11.7. În conformitate cu Anexa A din NP 074/2022 „Normativ privind documentatiile geotehnice pentru construcții”, terenul pe care se recomandă fundarea directă, poate fi încadrat astfel:

- pct. A.1.1. art. a) – teren bun de fundare, conf. Tabel A.1.5 - „pământuri fine cu plasticitate mare ($I_p > 20\%$) argile nisipoase, argile prăfoase și argile, având $e < 1,1$ și $I_c \geq 0,75$ „2 puncte;
- pct. A.1.2. Apa subterană – art. a) lucrarea nu este influențată de nivelul apei subterane, nu sunt necesare epuizment.....1 punct;
- pct. A.1.3. art. c) Clasificarea construcțiilor după importanță.....2 puncte;
- pct. A.1.4. Vecinătățile, art a).....1 puncte.

Rezultă prin însumare, conform tabelului A.5. “Încadrarea în categorii geotehnice”, un total de 9 puncte (din care 3 puncte sunt atribuite pentru zonele cu accelerația terenului pentru proiectare $a_g \geq 0,25$ g), terenul se încadrează în Categoriei geotehnice 1, (între 6...9 puncte).

Lucrările din categoria geotehnică 1 includ doar lucrările mici și relativ simple, pentru care este posibil să se admită ca exigențele fundamentale vor fi satisfăcute folosind experiența comparabilă dobândită și investigațiile geotehnice calitative și pentru care riscurile pentru bunuri și persoane sunt neglijabile.

12. Din punct de vedere al modului de comportare la săpătură, conform “Indicatorului de norme de deviz comasate pentru lucrările de terasament T_s -1994”



pamanturile interceptate in sapatura se clasifica astfel:

Tabelul 2 - modul de comportare la sapat

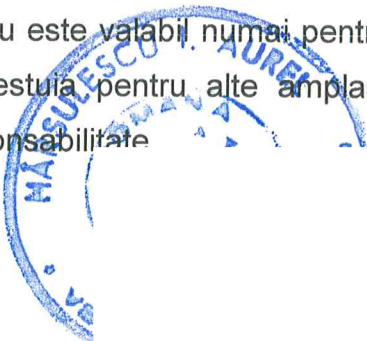
Nr. crt	Denumire pamant	Proprietati coezive	Categoria de teren dupa modul de comportare la sapatura				Greutate medie in situ (kg/m ³)	Afanarea dupa exec. Sapaturii (%)
			Manual	Mecanizat				
			cu lopata, cazama, etc.	Excavator	Buldozer	Moto screper		
1	Pamant vegetal	Coeziune mijlocie	Tare	II	II	II	1350-1500	16-20
2	Argila	Coeziune mijlocie	Tare	II	II	II	1800-2000	21-27

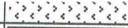

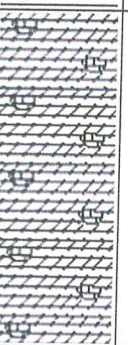
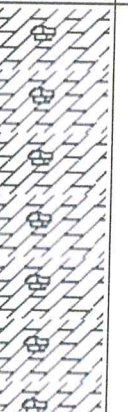
13. Prezentul studiu elaborat poate fi folosit ca documentatie tehnica pentru obtinerea autorizatiei de executie (DTAC), PUZ, precum si pentru faza urmatoare de proiectare.

14. Dupa terminarea eventualelor sapaturi pentru fundatii si inainte de turnarea betonului de egalizare, elaboratorul prezentului studiu va fi anuntat in timp util pentru examinarea terenului de fundare si pentru confirmarea concordantelor dintre situatia reala din teren si prevederile prezentului studiu.

15. Prezentul studiu este valabil numai pentru amplasamentul investigat si obiectivul considerat. Folosirea acestuia pentru alte amplasamente si/sau alte obiective scuteste intocmitorul de orice responsabilitate

Martie 2025



brun		0.30	0.30						
Argila cafenie, plastic vartoasa		2.40	2.10	1	1.00				
				2		2.00	182		
Argila prafoasa, galbui-cafenie cu calcar diseminat si rare concretuni, plastic vartoasa		4.70	0.70	3	3.00				
				4		4.00	105		
Praf argilos, galbui-cafeniu, cu calcar degradat, oxizi de fier si concretuni calcaroase, plastic vartos		7.50	3.00	5	5.00				
				6	6.00				
				7	7.00				
<p>Nota: Din informatiile din zona NHs~8,20 m</p>									
<p>(Operator) Oper: Cristea Nicolae</p>									

Uscat

FIȘA REZULTATELOR

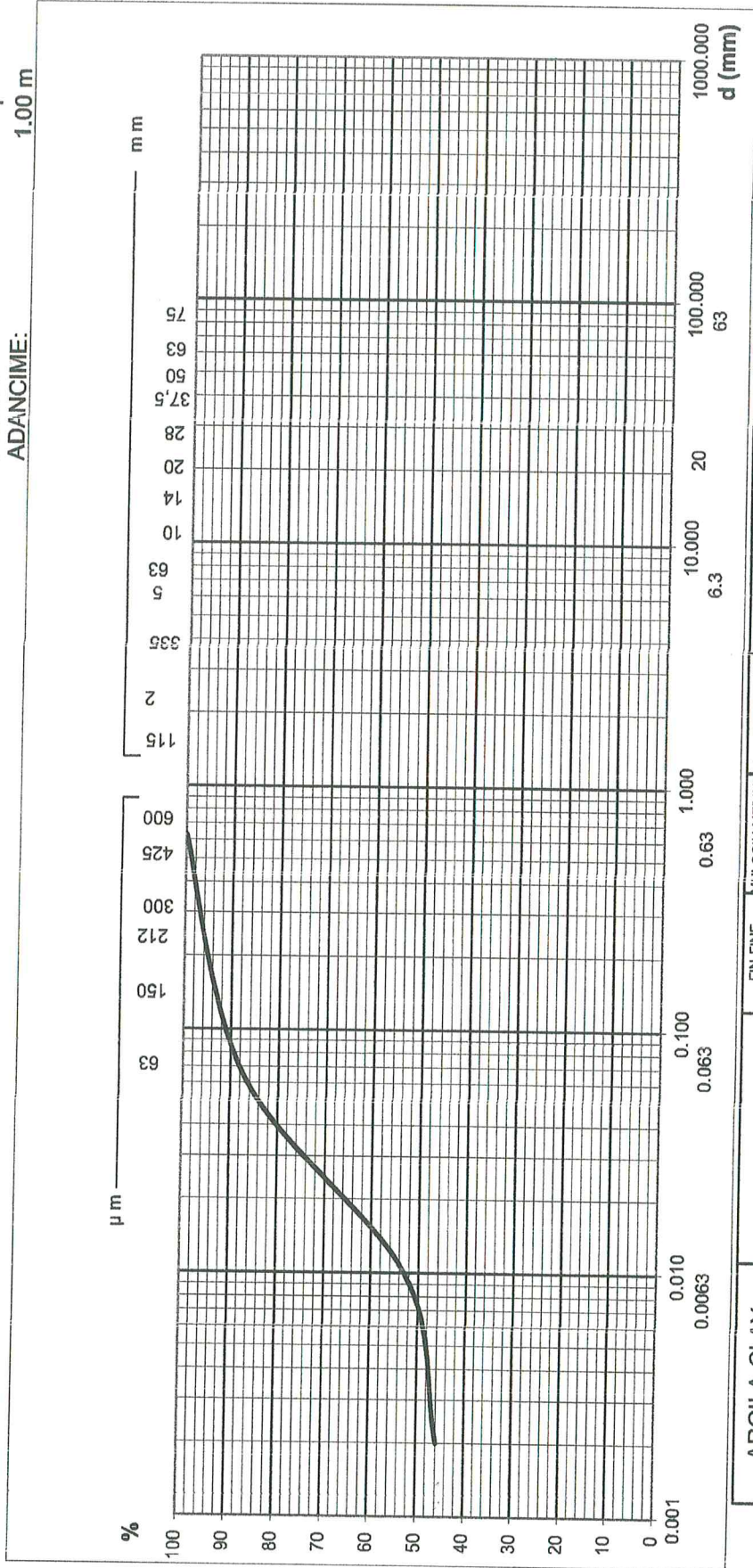
LUCRARE: ANSAMBLU LOCUINTE S+P+3E,
BRAGADIRU, T 14, P 76/4 JUD. ILFOV

BENEFICIAR: UNCHIASU STEFAN NICOLAE,
UNCHIASU IOANA DANIELA, GANEA MARIAN
NICUSOR, GANEA CARMEN

FORAUL	PROBA	ADÂNCIMEA	IDENTIFICAREA PROBEI	FRAȚIUNI GRANULOMETRICE											Un	PLASTICITATE CONSISTENȚĂ STAS 1913/4-86					CARACTERISTICI FIZICE STAS 1913/3-76						COMPRESIBILITATE STAS 8942/1-89				
				SR EN ISO 14688/2-2005 (mm)												d ₆₀ d ₁₀	W	W _L	W _P	I _P	I _C	W	ρ _s	ρ	ρ _d	n	e	Sr	M ₂₀₀₋₃₀₀ kPa	ε ₂₀₀ %	a _v 200-300 1/kPa
1	1	1.00	SR EN ISO 14688/2-2005	< 0,002	< 0,0063	< 0,02	< 0,063	< 0,2	< 0,63	< 2	< 6,3	< 20	< 63	< 200		18.4	48.5	15.9	32.6	0.92											
			Argila cafenie, plastic vartoasa	47	12	20	17	4																							
2	2.00		Argila cafenie, plastic vartoasa	42	21	16	14	7								18.2	47.6	16.8	30.8	0.95	18.3	2.72	2.08	1.67	38.8	0.63	0.86	11520	3.98	2.31E-04	
3	3.00		Argila prafoasa, cafeniu - galbuie, cu calcar diseminat si oxizi de fier, plastic vartoasa	35	20	22	13	10								18.1	40.3	16.1	24.3	0.92											
4	4.00		Argila prafoasa, cafeniu - galbuie, cu calcar diseminat si oxizi de fier, plastic vartoasa	38	17	26	12	6	1							19.3	40.5	15.2	25.3	0.84	18.2	2.72	1.95	1.68	38.4	0.55	0.73	12770	2.15	1.33E-04	
6	6.00		Praf argilos, galbui - cafeniu, cu rare concretiuni calcaroase si calcar diseminat, plastic vartos	7	19	29	25	19	1							19.0	37.6	14.1	23.4	0.79											

**LUCRARE: ANSAMBLU LOCUIENTE S+P+3E,
BRAGADIRU, T 14, P 76/4 JUD. ILFOV**

FORAJ: 1
 PROBA: 1
 ADANCIME: 1.00 m



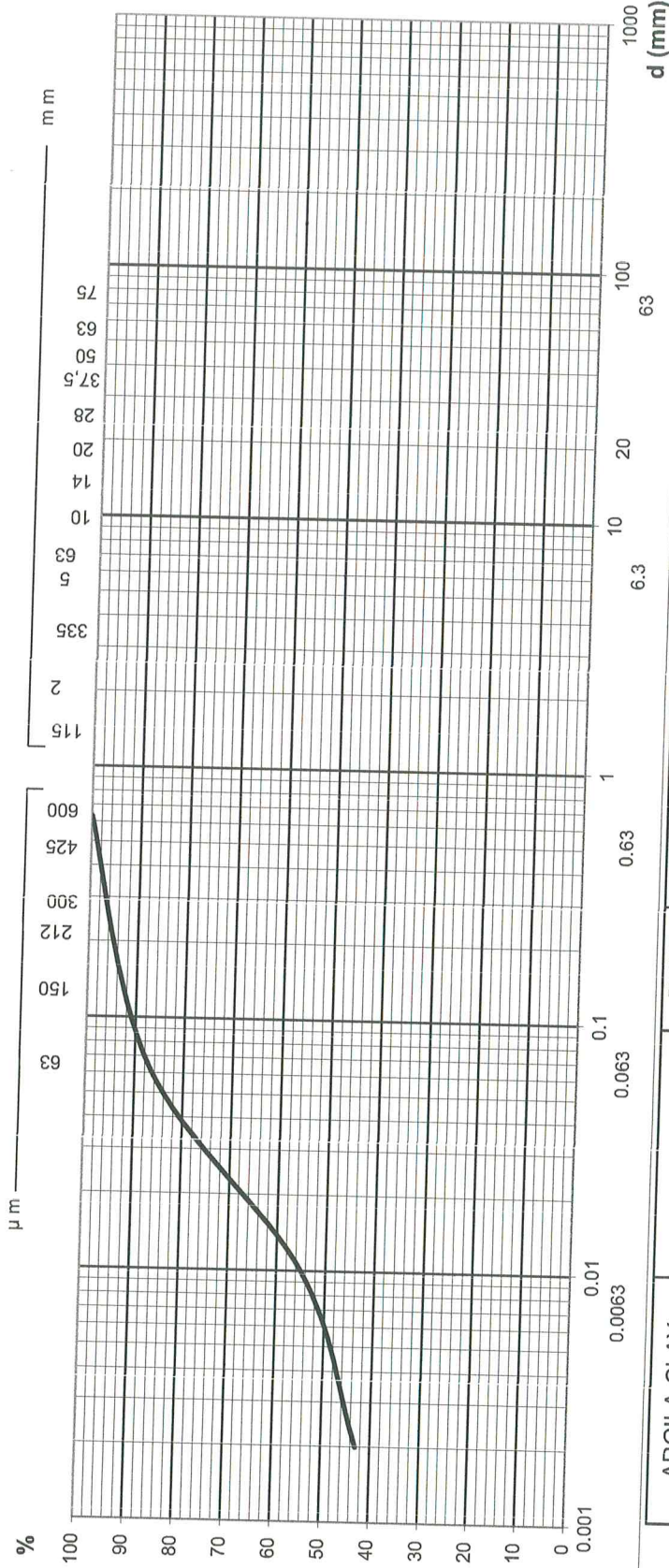
ARGILA-CLAY	PRAF - SILT	FIN-FINE MULOCIU-MEDIUM NISIP -SAND	MARE-COARSE MARE-COARSE	MIC-FINE PIETRIS-GRAVEL	BOLOVANIS -COBBLES	BLOCURI BOULDERS
d (mm)		d (mm)		d (mm)		
d < 0,002	% argila	0,2 < d < 0,63		% nisip mijlociu	70 < d < 200	
0,002 < d < 0,0063	% praf fin	0,63 < d < 2,0		% nisip mare	d > 200	
0,0063 < d < 0,02	% praf mijlociu	2 < d < 6,3		% pietris mic	Un=d ₆₀ /d ₁₀	
0,02 < d < 0,063	% praf mare	6,3 < d < 20		% pietris mijlociu		
0,063 < d < 0,2	% nisip fin	20 < d < 63		% pietris mare		

Descriere: Argila cafenie, plastic vartoasa



LUCRARE: ANSAMBLU LOCUINTE S+P+3E,
BRAGADIRU, T 14, P 76/4 JUD. ILFOV

FORAJ: 1
PROBA: 2
ADANCIME: 2.00 m



ARGILA-CLAY	PRAF - SILT	FIN-FINE MIJLOCIU-MEDIUM NISIP - SAND	MARE-COARSE PIETRIS-GRAVEL	BLOVANIIS- COBBLES	BLOCURI BOULDERS
-------------	-------------	---	-------------------------------	-----------------------	---------------------

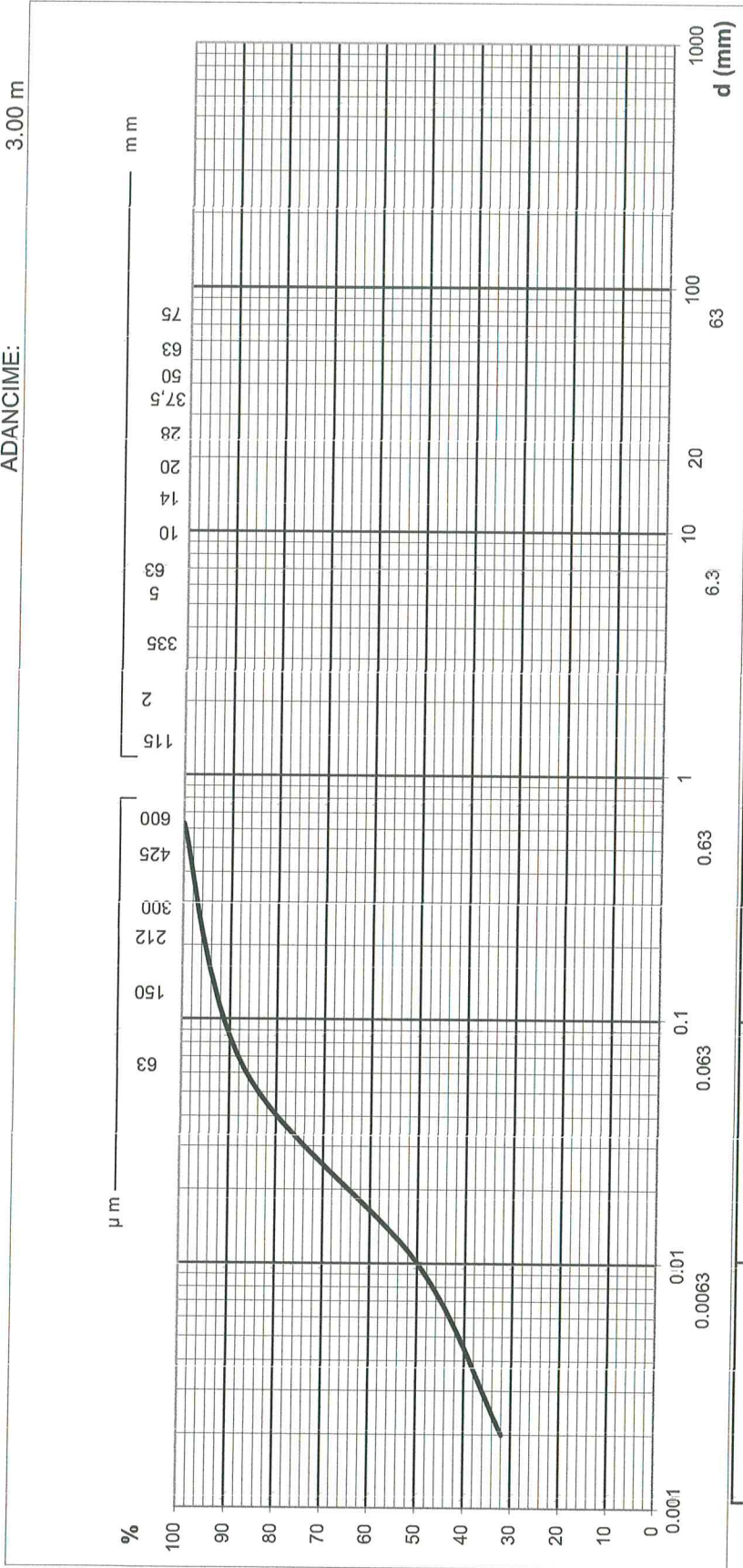
Descriere: Argila cafenie, plastic vartoasa

d (mm)	d (mm)	d (mm)	d (mm)	d (mm)
d < 0,002	% argila	0,2 < d < 0,63	% nisip mijlociu	70 < d < 200
0,002 < d < 0,0063	% praf fin	0,63 < d < 2,0	% nisip mare	d > 200
0,0063 < d < 0,02	% praf mijlociu	2 < d < 6,3	% pietris mic	Un = d ₆₀ /d ₁₀
0,02 < d < 0,063	% praf mare	6,3 < d < 20	% pietris mijlociu	% b
0,063 < d < 0,2	% nisip fin	20 < d < 63	% pietris mare	% bolovanis



LUCRARE: ANSAMBLU LOCUINTE S+P+3E,
BRAGADIRU, T 14, P 76/4 JUD. ILFOV

FORAJ: 1
PROBA: 3
ADANCIME: 3.00 m



ARGILA-CLAY	PRAF - SILT	FIN-FINE MILLOCIU-MEDIUM NISIP -SAND	MARE-COARSE PIETRIS-GRAVEL	MARE-COARSE BOLOVANIS- COBBLES	BLOCURI BOULDERS
-------------	-------------	--	-------------------------------	--------------------------------------	---------------------

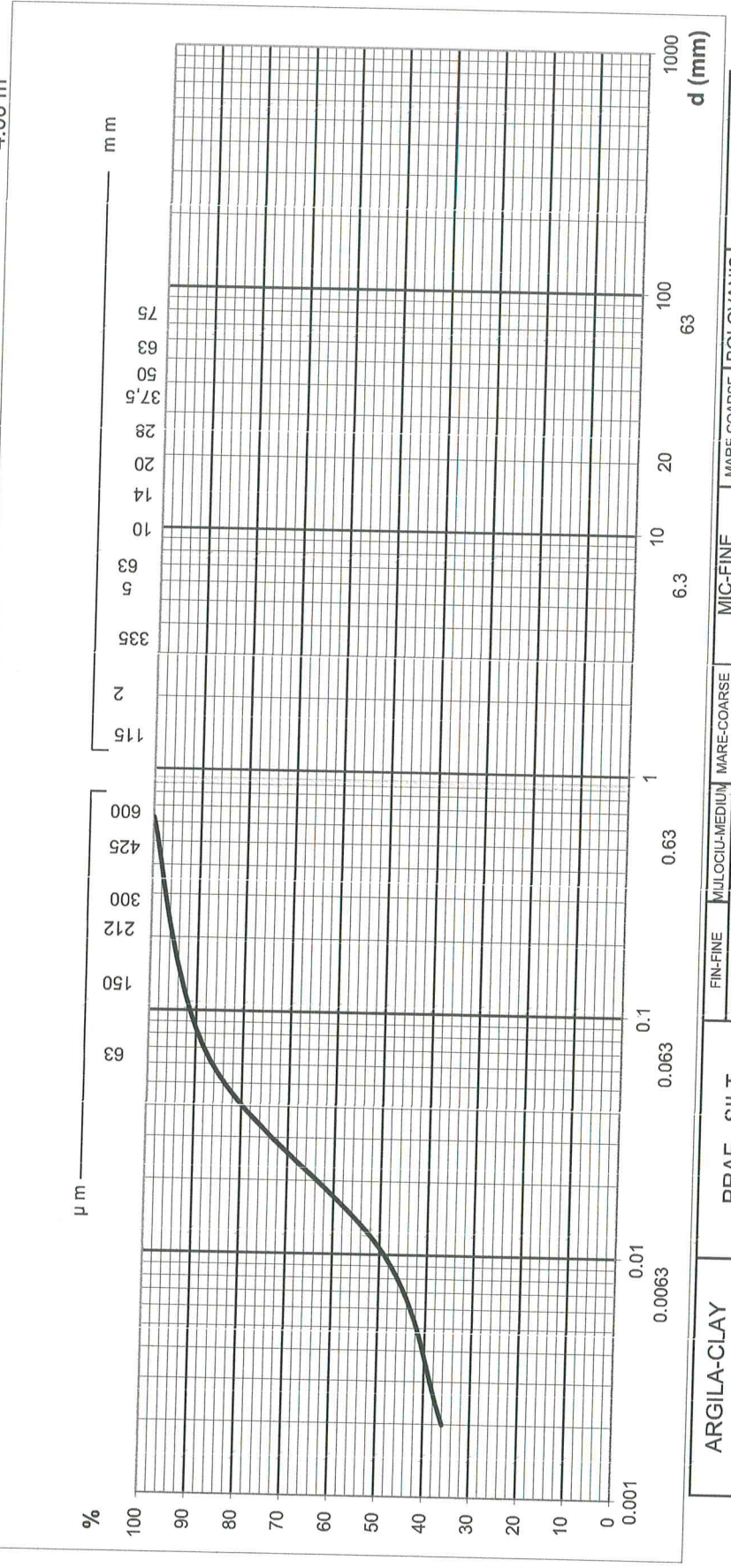
Descriere: Argila prafoasa, cafeniu - galbuie, plastic vartoasa

d (mm)	d (mm)	d (mm)	d (mm)	d (mm)
d < 0,002	% argila	0,2 < d < 0,63	% nisip mijlociu	70 < d < 200
0,002 < d < 0,0063	% praf fin	0,63 < d < 2,0	% nisip mare	d > 200
0,0063 < d < 0,02	% praf mijlociu	2 < d < 6,3	% pietris mic	Un = d ₆₀ /d ₁₀
0,02 < d < 0,063	% praf mare	6,3 < d < 20	% pietris mijlociu	
0,063 < d < 0,2	% nisip fin	20 < d < 63	% pietris mare	



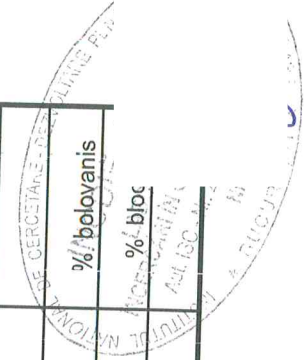
LUCRARE: ANSAMBLU LOCUINTE S+P+3E,
BRAGADIRU, T 14, P 76/4 JUD. ILFOV

FORAJ: 1
PROBA: 4
ADANCIME: 4.00 m



d (mm)	ARGILA-CLAY		PRAF - SILT		FIN-FINE		MIJLOCIU-MEDIUM		MARE-COARSE		MIC-FINE		MARE-COARSE		BOLOVANIS		BLOCURI		
	% argila	% praf fin	% praf mijlociu	% praf mare	% nisip mijlociu	% nisip mare	% pietris mic	% pietris mijlociu	% nisip mijlociu	% nisip mare	% pietris mic	% pietris mijlociu	% nisip mijlociu	% nisip mare	% pietris mic	% pietris mijlociu	% nisip mijlociu	% nisip mare	
d < 0,002	38																		
0,002 < d < 0,0063	17																		
0,0063 < d < 0,02	26																		
0,02 < d < 0,063	12																		
0,063 < d < 0,2	6																		
0,2 < d < 0,63					1														
0,63 < d < 2,0																			
2 < d < 6,3																			
6,3 < d < 20																			
20 < d < 63																			

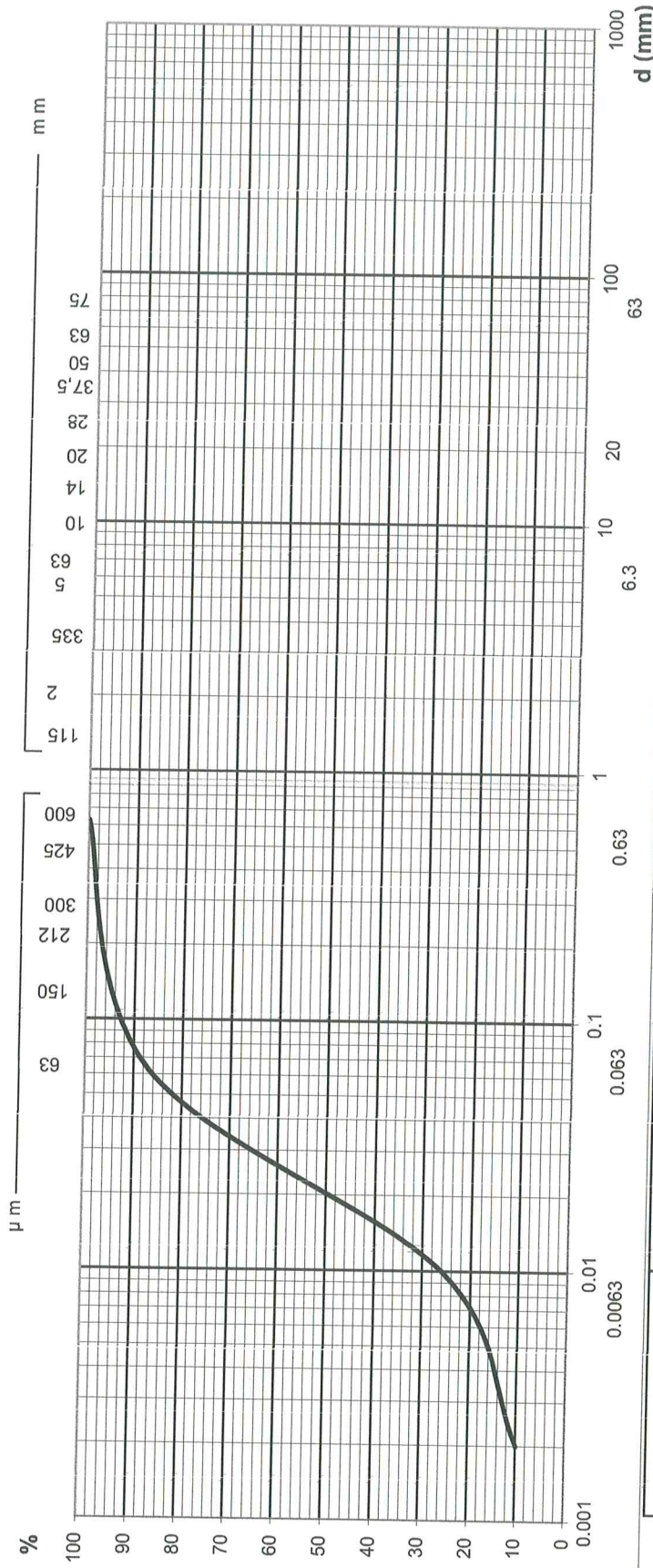
Descriere: Argila prafoasa, cafeniu - galbuie, plastic varfoasa



LUCRARE: ANSAMBLU LOCUINTE S+P+3E,
BRAGADIRU, T 14, P 76/4 JUD. ILFOV

FORAJ: 1
PROBA: 6
ADANCIME: 6.00 m

DIAGRAMA DISTRIBUTIEI GRANULOMETRICE



d (mm)	ARGILA-CLAY	PRAF - SILT	NISIP - SAND		BLOVANIȘ - BOULDERS		
			FIN-FINE	MARE-COARSE	MIC-FINE	MARE-COARSE	
			MULOCIU-MEDIUM	MARE-COARSE	PIETRIS-GRAVEL	BLOVANIȘ - COBBLES	
			NISIP - SAND				BLOCURI BOULDERS

Descriere: Praf argilos, galbui – cafeniu, plastic vartos

d (mm)	% argila	% praf fin	% praf mijlociu	% praf mare	% nisip fin	d (mm)	% bolovanis	% blocuri
d < 0,002	7					70 < d < 200		
0,002 < d < 0,0063	19					d > 200		
0,0063 < d < 0,02	29					Un=d ₆₀ /d ₁₀		
0,02 < d < 0,063	25							
0,063 < d < 0,2	19							



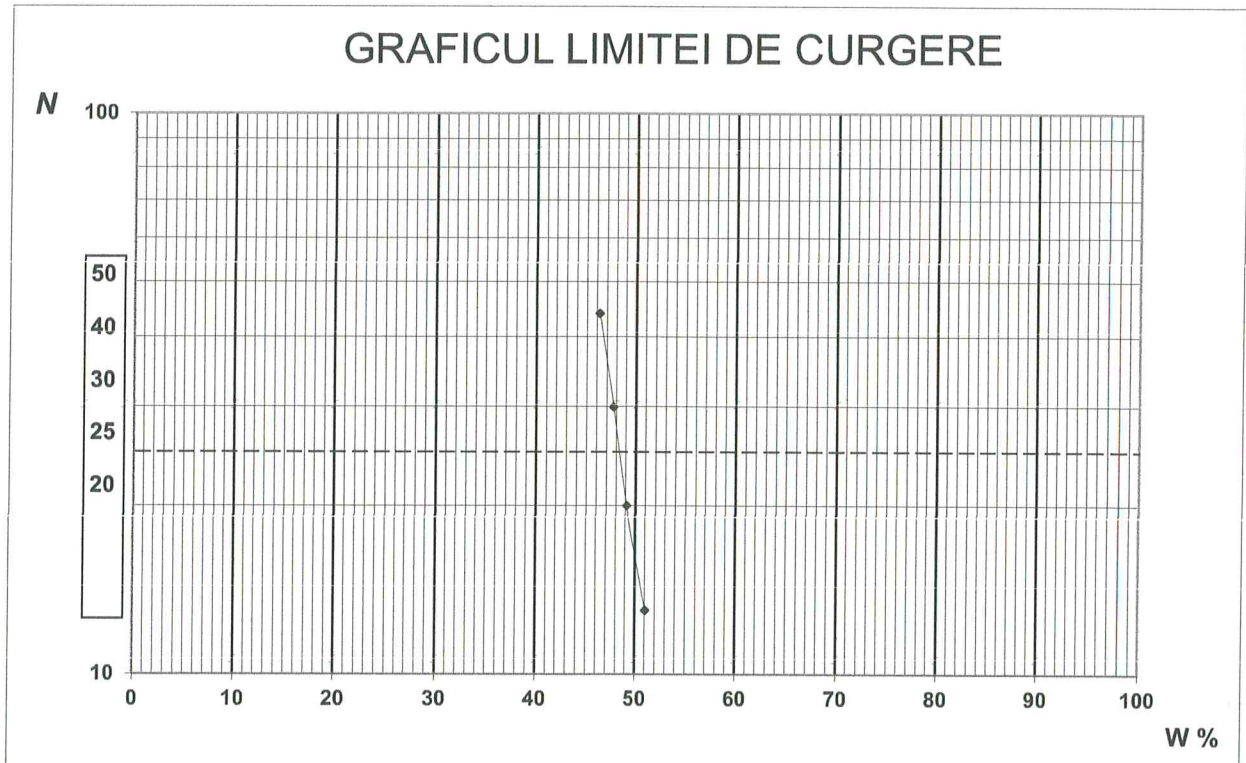
FORAJ : 1
PROBA NR : 1
ADÂNCIME: 1.00 m

LIMITE DE PLASTICITATE

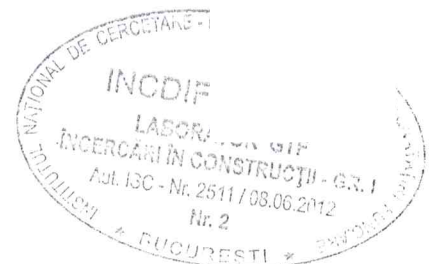
GEAMUL NR.	UMIDITATE NATURALA STAS 1913/1-82 W %			LIMITA DE CURGERE W _L %				LIMITA DE FRAMANTARE W _P %		
NR. DE LOVITURI (N)	/	/	/	44	30	20	13	/	/	/
PROBA UMEDA + TARA A (gr)	150.00			27.30	31.69	28.46	30.27	15.77	15.83	16.07
PROBA USCATA + TARA B (gr)	126.64			22.03	25.22	22.62	23.77	15.10	15.12	15.32
TARA C (gr)				10.64	11.66	10.72	11.03	10.89	10.68	10.60
A - B	23.36			5.27	6.47	5.84	6.50	0.67	0.71	0.75
B - C	126.64			11.39	13.56	11.90	12.74	4.21	4.44	4.72
W(%) = (A-B)/(B-C)*100	18.45			46.27	47.71	49.08	51.02	15.91	15.99	15.89
W(%) MEDIU	18.45			48.52				15.93		

DESCRIEREA PROBEI :

Argila cafenie, plastic vartoasa



LIMITA DE FRAMANTARE	W _P =	15.9 %
UMIDITATEA NATURALĂ	W =	18.4 %
LIMITA DE CURGERE	W _L =	48.5 %
INDICE DE PLASTICITATE	I _P = W _L - W _P	32.6 %
INDICE DE CONSISTENȚĂ	I _C = (W _L - W) / I _P	0.92 %



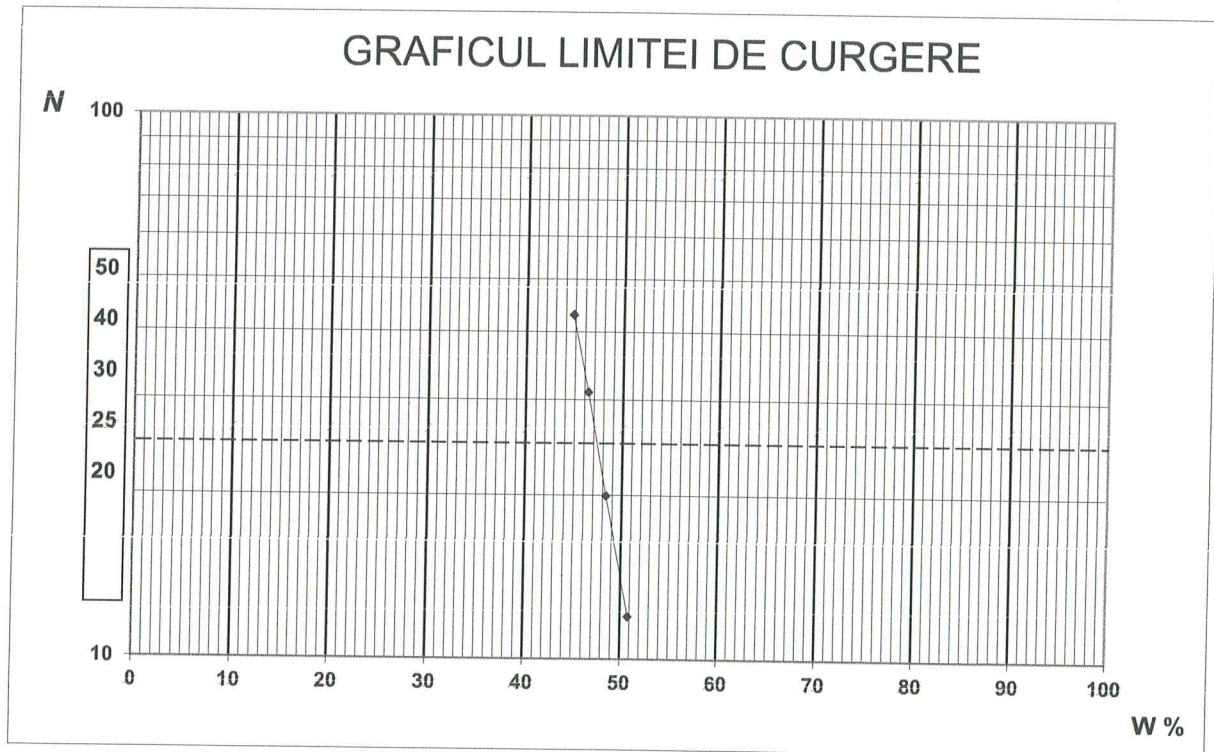
LUCRARE: ANSAMBLU LOCUINTE S+P+3E,
BRAGADIRU, T 14, P 76/4 JUD. ILFOV

FORAJ : 1
PROBA NR : 2
ADÂNCIME: 2.00 m

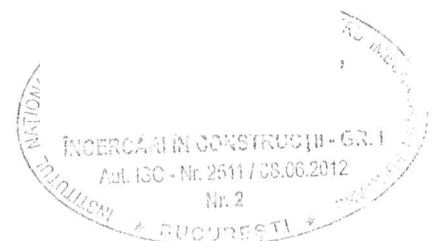
LIMITE DE PLASTICITATE

GEAMUL NR.	UMIDITATE NATURALA STAS 1913/1-82 W %			LIMITA DE CURGERE W _L %				LIMITA DE FRAMANTARE W _P %		
NR. DE LOVITURI (N)				43	31	20	12			
PROBA UMEDA + TARA A (gr)	150.00			28.10	32.40	29.30	31.24	17.10	17.15	17.40
PROBA USCATA + TARA B (gr)	126.91			22.80	25.93	23.35	24.54	16.25	16.27	16.47
TARA C (gr)				10.96	11.98	11.04	11.35	11.21	11.00	10.92
A - B	23.09			5.30	6.47	5.95	6.70	0.85	0.88	0.93
B - C	126.91			11.84	13.95	12.31	13.19	5.04	5.27	5.55
W(%) = (A-B)/(B-C)*100	18.19			44.76	46.38	48.33	50.80	16.87	16.70	16.76
W(%) MEDIU	18.19			47.57				16.77		

DESCRIEREA PROBEI : Argila cafenie, plastic vartoasa



LIMITA DE FRAMANTARE	W _P =	16.8 %
UMIDITATEA NATURALĂ	W =	18.2 %
LIMITA DE CURGERE	W _L =	47.6 %
INDICE DE PLASTICITATE	I _P = W _L - W _P	30.8 %
INDICE DE CONSISTENȚĂ	I _C = (W _L - W) / I _P	0.95 %



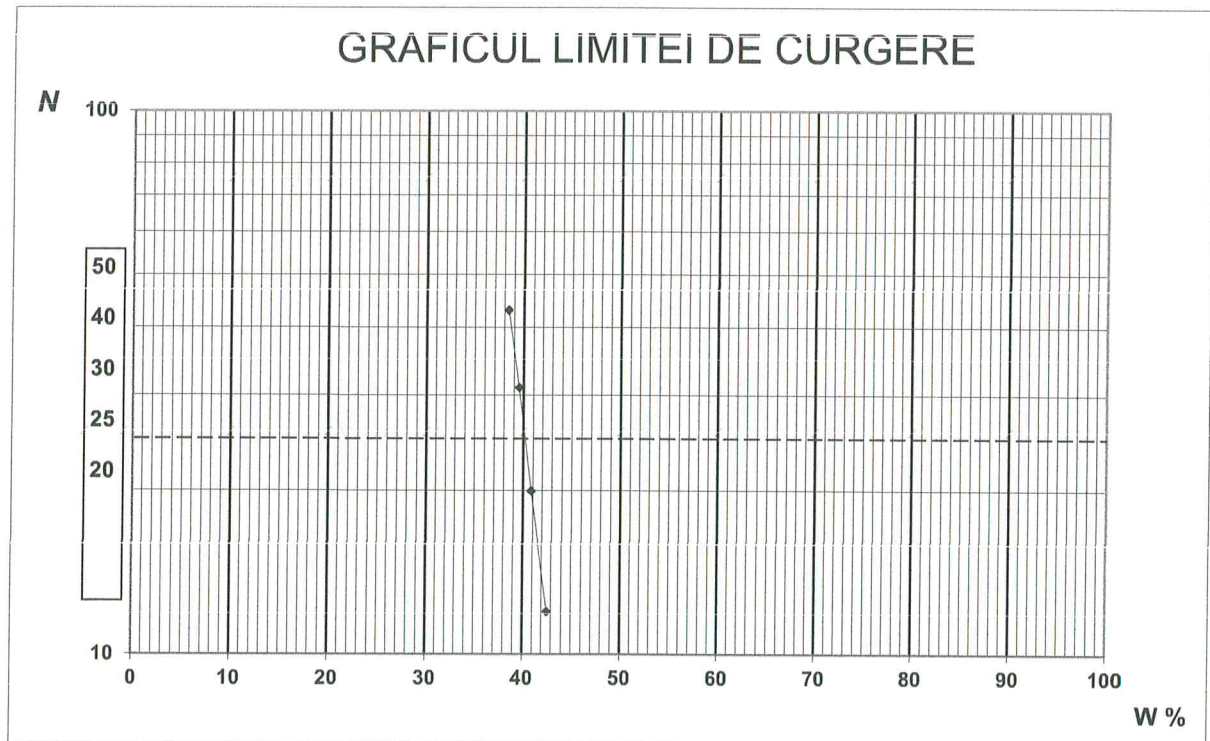
LUCRARE: ANSAMBLU LOCUINTE S+P+3E,
BRAGADIRU, T 14, P 76/4 JUD. ILFOV

FORAJ : 1
PROBA NR: 3
ADÂNCIME: 3.00 m

LIMITE DE PLASTICITATE

GEAMUL NR.	UMIDITATE NATURALA STAS 1913/1-82 W %			LIMITA DE CURGERE W _L %				LIMITA DE FRAMANTARE W _P %		
NR. DE LOVITURI (N)				43	31	20	12			
PROBA UMEDA + TARA A (gr)	150.00			24.26	29.10	27.56	20.72	16.83	16.49	16.14
PROBA USCATA + TARA B (gr)	127.04			20.76	24.25	22.73	17.85	16.17	15.88	15.57
TARA C (gr)				11.65	11.98	10.90	11.10	12.03	12.08	12.05
A - B	22.96			3.50	4.85	4.83	2.87	0.66	0.61	0.57
B - C	127.04			9.11	12.27	11.83	6.75	4.14	3.80	3.52
W(%) = (A-B)/(B-C)*100	18.07			38.42	39.53	40.83	42.52	15.94	16.05	16.19
W(%) MEDIU	18.07			40.32				16.06		

DESCRIEREA PROBEI : Argila prafoasa, cafeniu - galbuie, plastic vartoasa



LIMITA DE FRAMANTARE	W _P =	16.1 %
UMIDITATEA NATURALĂ	W =	18.1 %
LIMITA DE CURGERE	W _L =	40.3 %
INDICE DE PLASTICITATE	I _P = W _L - W _P	24.3 %
INDICE DE CONSISTENȚĂ	I _C = (W _L - W) / I _P	0.92 %

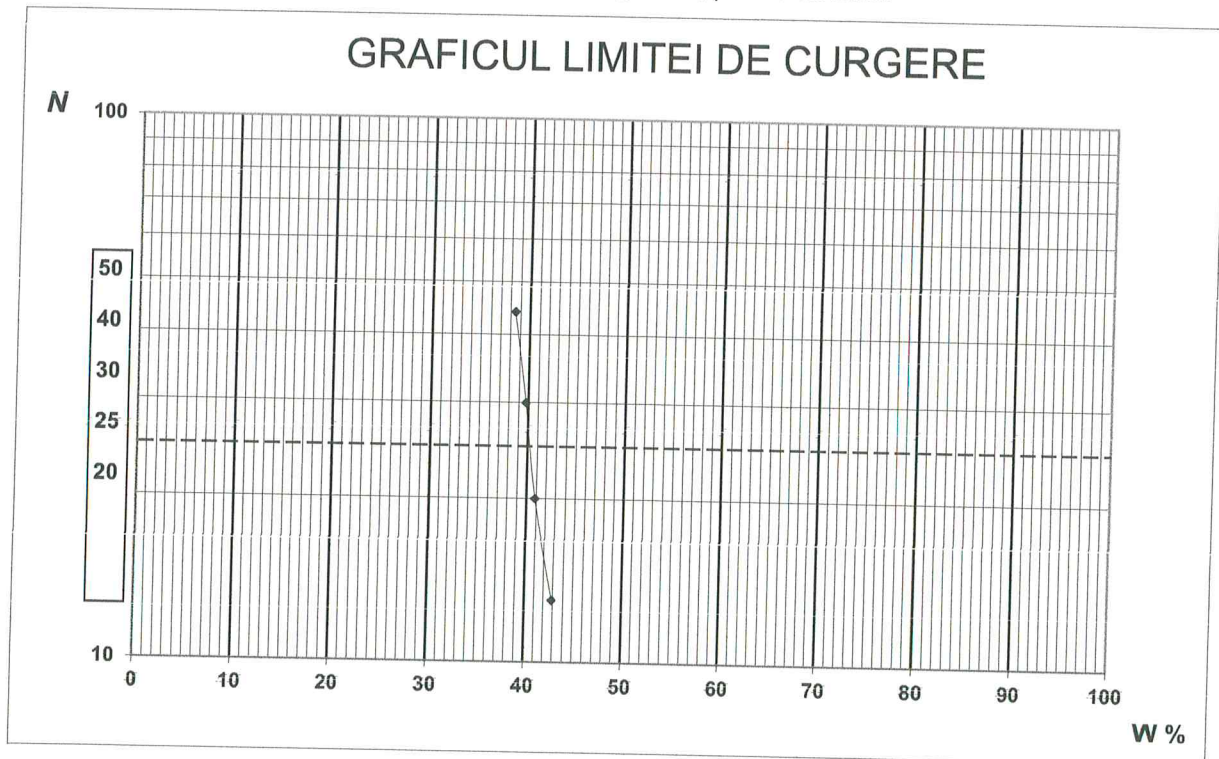
LUCRARE: ANSAMBLU LOCUINTE S+P+3E,
BRAGADIRU, T 14, P 76/4 JUD. ILFOV

FORAJ : 1
PROBA NR : 4
ADÂNCIME: 4.00 m

LIMITE DE PLASTICITATE

GEAMUL NR.	UMIDITATE NATURALA STAS 1913/1-82 W %			LIMITA DE CURGERE W _L %				LIMITA DE FRAMANTARE W _P %		
NR. DE LOVITURI (N)				44	30	20	13			
PROBA UMEDA + TARA A (gr)	150.00			25.55	29.66	26.56	28.36	19.21	19.28	19.45
PROBA USCATA + TARA B (gr)	125.74			21.23	24.36	21.78	22.97	18.45	18.47	18.66
TARA C (gr)				10.00	11.02	10.08	10.39	13.50	13.27	13.23
A - B	24.26			4.32	5.30	4.78	5.39	0.76	0.81	0.79
B - C	125.74			11.23	13.34	11.70	12.58	4.95	5.20	5.43
W(%) = (A-B)/(B-C)*100	19.29			38.47	39.73	40.85	42.85	15.35	15.58	14.55
W(%) MEDIU	19.29			40.47				15.16		

DESCRIEREA PROBEI : Argila prafoasa, cafeniu - galbuie, plastic vartoasa



LIMITA DE FRAMANTARE	$W_P =$	15.2 %
UMIDITATEA NATURALĂ	$W =$	19.3 %
LIMITA DE CURGERE	$W_L =$	40.5 %
INDICE DE PLASTICITATE	$I_P = W_L - W_P$	25.3 %
INDICE DE CONSISTENȚĂ	$I_C = (W_L - W) / I_P$	0.84 %

NATIONALA

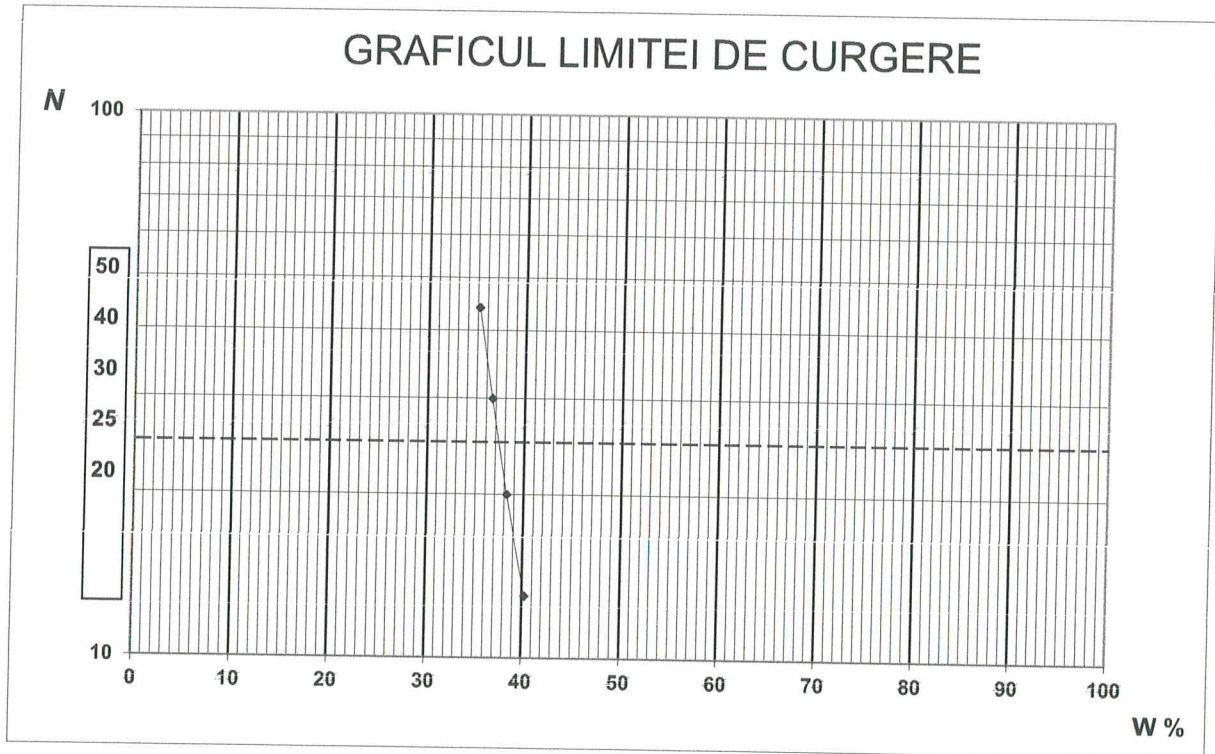
LUCRARE: ANSAMBLU LOCUINTE S+P+3E,
BRAGADIRU, T 14, P 76/4 JUD. ILFOV

FORAJ : 1
PROBA NR : 6
ADÂNCIME: 6.00 m

LIMITE DE PLASTICITATE

GEAMUL NR.	UMIDITATE NATURALA STAS 1913/1-82			LIMITA DE CURGERE				LIMITA DE FRAMANTARE		
	W %			W _L %				W _P %		
NR. DE LOVITURI (N)	/	/	/	44	30	20	13	/	/	/
PROBA UMEDA + TARA A (gr)	150.00			23.28	27.31	24.28	26.11	16.95	17.05	17.10
PROBA USCATA + TARA B (gr)	126.03			20.17	23.30	20.72	21.98	16.26	16.28	16.48
TARA C (gr)				11.33	12.35	11.41	11.72	11.58	11.37	11.29
A - B	23.97			3.11	4.01	3.56	4.13	0.69	0.77	0.62
B - C	126.03			8.84	10.95	9.31	10.26	4.68	4.91	5.19
W(%) = (A-B)/(B-C)*100	19.02			35.18	36.62	38.24	40.25	14.74	15.68	11.95
W(%) MEDIU	19.02			37.57				14.12		

DESCRIEREA PROBEI : Praf argilos, galbui – cafeniu, plastic vartos



LIMITA DE FRAMANTARE	W _P =	14.1 %
UMIDITATEA NATURALĂ	W =	19.0 %
LIMITA DE CURGERE	W _L =	37.6 %
INDICE DE PLASTICITATE	I _P = W _L - W _P	23.4 %
INDICE DE CONSISTENȚĂ	I _C = (W _L - W) / I _P	0.79 %



LUCRARE: ANSAMBLU LOCUINTE S+P+3E,
BRAGADIRU, T 14, P 76/4 JUD. ILFOV

FORAJ: 1

PROBA: 2

ADANCIME: 2.00 m

Descriere: Argila, cafenie, plastic
vartoasa

σ (kPa)	ϵ (%)	M (kPa)
13	0.2	
26	0.6	
52	1.2	4400.0
104	2.2	5220.0
234	3.8	8150.0
494	5.6	14444.0
13	4.9	

Coefficient de compresibilitate

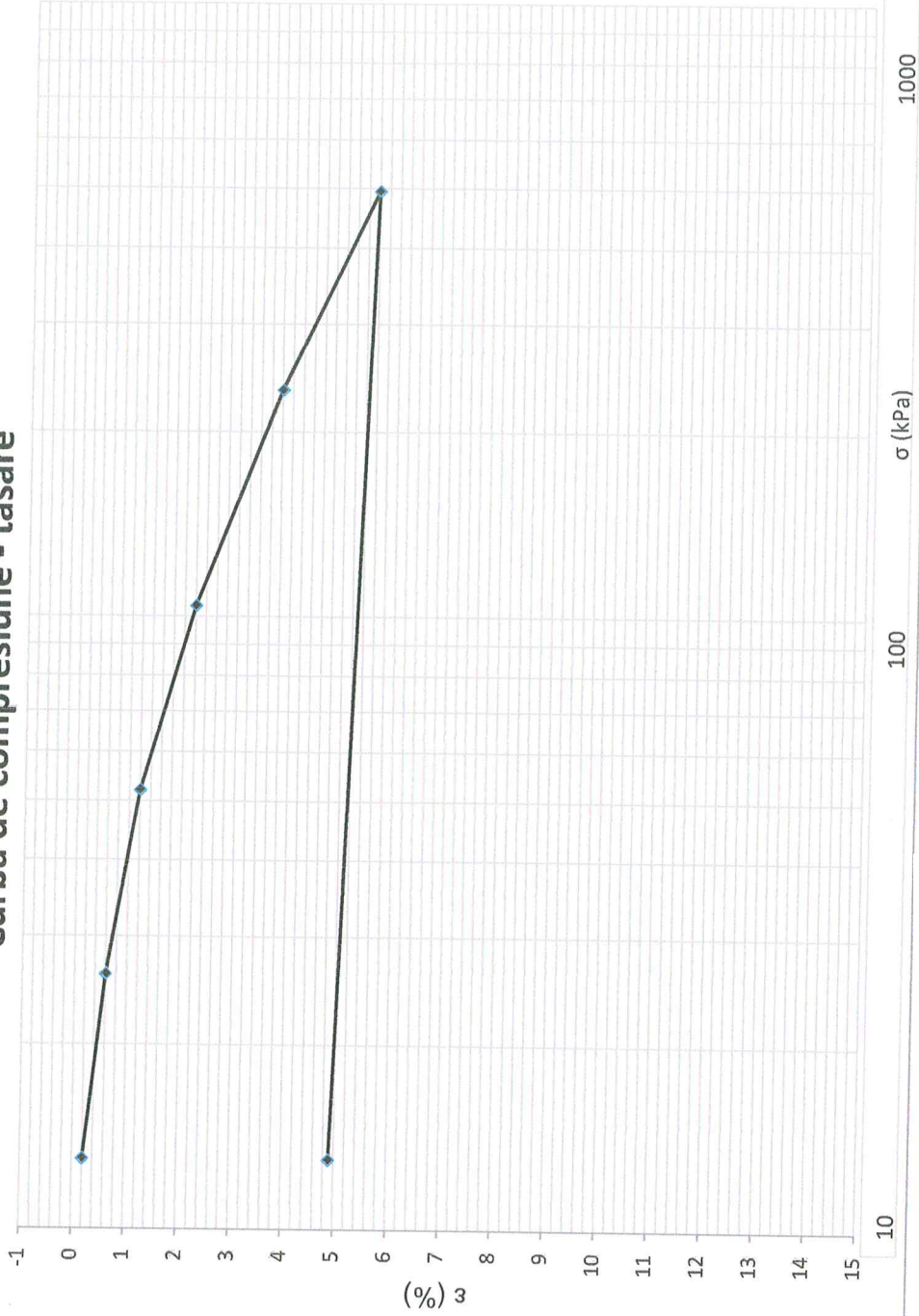
$av = 2,31E-0,4$ 1/kPa

M200 - 300 = 11520 kPa

$\epsilon_{200} = 3,98\%$

	INITIAL	FINAL
mumed (g)	152.23	149.45
muscat (g)	131.90	131.15
V (cm3)	76.04	71.96
w(%)	20.33	18.30
P (g/cm3)	2.000	2.080
pd (g/cm3)	1.580	1.670
PS (g/cm3)	2.72	2.72
n (%)	42.07	38.79
e (-)	0.730	0.630
S (-)	0.87	0.86

Compresiune edometrica Curba de compresiune - tasare



LUCRARE: ANSAMBLU LOCUINTE S+P+3E,
BRAGADIRU, T 14, P 76/4 JUD. ILFOV

FORAJ: 1

PROBA: 4

ADANCIME: 4.00 m

Descriere: Argila prafoasa, galbui -
cafenie, plastic vartoasa

σ (kPa)	ϵ (%)	M (kPa)
13	0.05	
26	0.3	
52	0.75	5777.8
104	1.3	9454.5
234	2.45	11304.3
494	4.35	13684.2
13	3.35	

Coefficient de compresibilitate

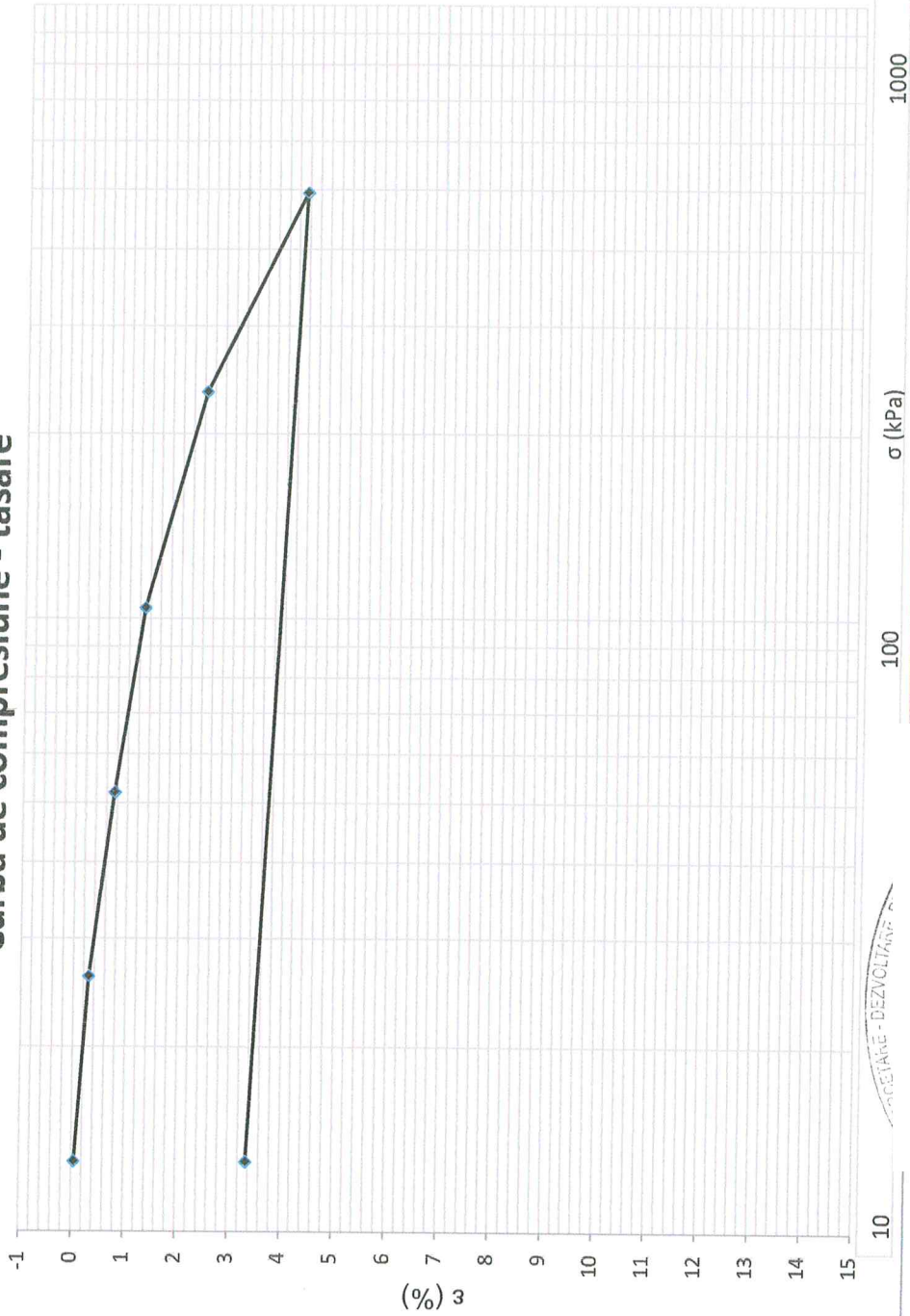
$a_{av} = 1,33E-0,4$ 1/kPa

M200 - 300 = 12770.1 kPa

$\epsilon_{200} = 2,15\%$

	INITIAL	FINAL
mumed (g)	145.38	143.94
muscat (g)	123.36	12.36
V (cm3)	77.00	73.54
w(%)	20.58	18.23
P (g/cm3)	1.888	1.954
Pd (g/cm3)	1.602	1.675
PS (g/cm3)	2.72	2.72
n (%)	41.10	38.42
e (-)	0.698	0.553
S (-)	0.70	0.73

Compresiune edometrica Curba de compresiune - tasare



ACETARE - DEZVOLTARE

INSTRUMENTAL

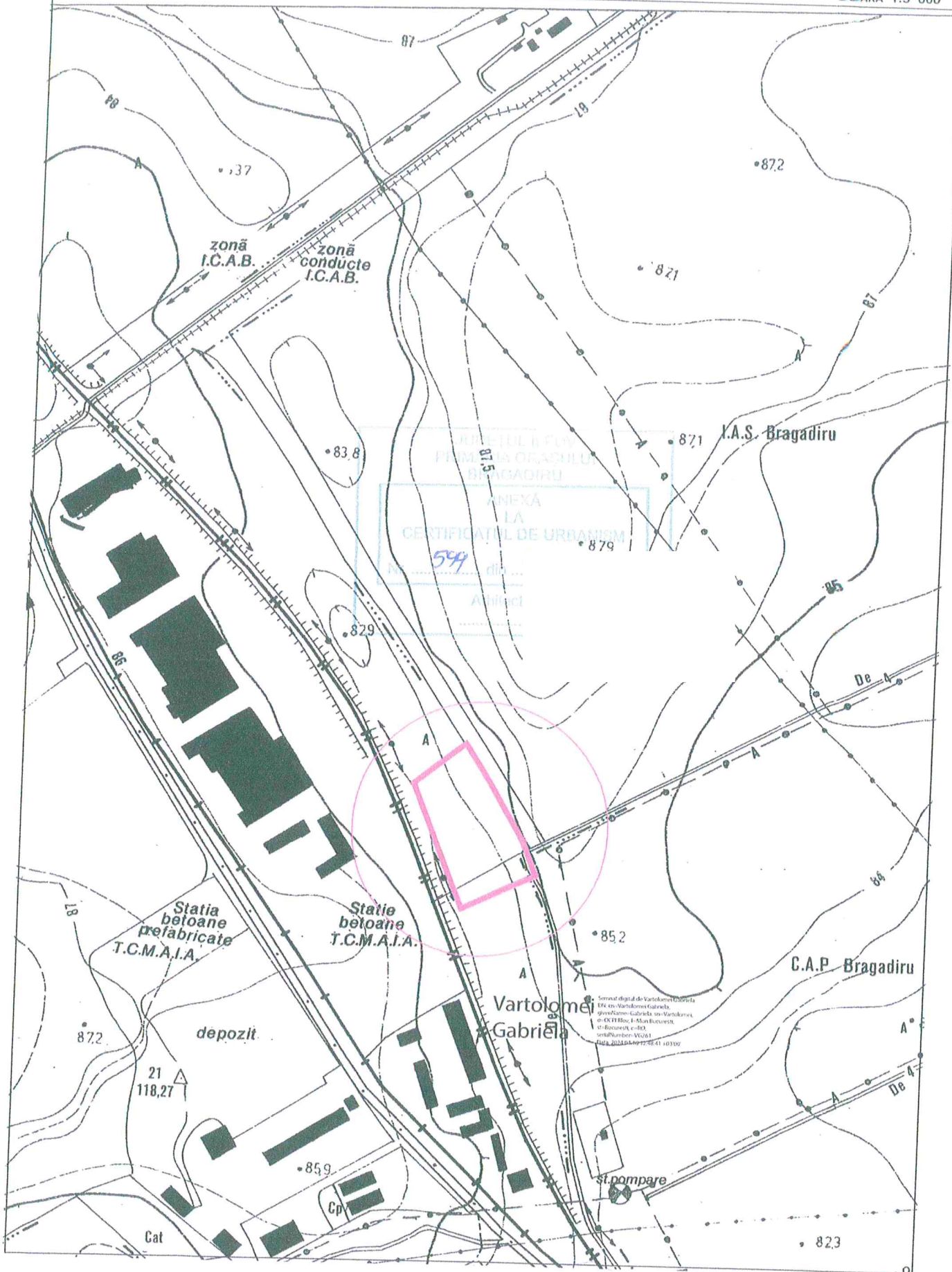
EXTRAS PLAN DE INCADRARE IN ZONA

NUMAR CADASTRAL 109413

LOCALITATEA BRAGADIRU



SCARA 1:5 000



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:1000

ANEXA NR. 10

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
109413	10000 mp	TARLAUA 14, PARCELA 76/4, JUD. ILFOV

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	DRAS BRAGADIRU



JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI
BRAGADIRU

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 549 din 30.05.24

Arhitect șef.

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

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII				
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni	
Total				

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr... 599... din... 30.05.2024

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

cu în județulILFOV..... municipiul
sediul orașul
satul comuna
sectorul
strada nr.... ..bl.. ... sc..... cod poștal
telefon / fax e-mail
înregistrată la nr. 22344 din 22.04.2024.....
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județulILFOV.....
municipiul
orașulBRAGADIRU..... satulsectorul
comuna
cod poștalstradaTarla 14 Parcela 76/4..... nr.....bl..... sc. et.....ap.....
sau identificat prin ³⁾ NR. CAD. 109413 (nr.cad.vechi 1124).....
.....NR. CF. 109413.....
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:

I. REGIMUL JURIDIC :

Terenul este situat în intravilanul orașului Bragadiru conform PUG reactualizat cu documentația proiect nr. U73/2012 aprobat cu HCL nr. 98 din 15.10.2015. Terenul în suprafață de 10.000,00 mp cu număr cadastral 109413 (nr.cad.vechi 1124) intabulat în CF nr.109413 a localitatii Bragadiru impreuna cu suprafata de 1.000.00 mp avand nume
rietatea d-
t de vanzare-cumparare autentificat sub
cu sediul in Bucuresti, Bd. Aerogarii nr.22, bl.3/5, sc.1,
parter, ap.3, sector 1. Asupra nr.cad.109413 este instituit dreptul de ipoteca pt. valoarea de 750.000 euro cu interdicție de
instrainare, grevare, dezmembrare si inchiriere, in favoarea SC Volksbank Romania SA. Terenul descris mai sus este
amplasat in zona de protectie si siguranta a caii ferate aflata in exploatarea SNCF SA si zona de siguranta a retelei electrice
de medie tensiune existenta (20Kv) aflata in exploatarea SC Rețele electrice Muntenia SA. Imobilul nu figureaza in lista
monumentelor istorice aprobata prin Ordinul Ministrului Culturii nr.2828/2015.

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

3. REGIMUL TEHNIC : M- zona mixta;

M1-subzonă mixta pentru locuire, comerț, servicii de interes general cu regim de înălțime până la P+2E+M;

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

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

Indicatori POT și CUT:

Pentru locuințe P.O.T. maxim = 30%;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

-Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor în planul fațadei nu va depăși 10 m la cornișă ; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fundației;- Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse. În intersecții se admite un nivel suplimentar;- În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante peste 45 grade se admite mansardarea; Pentru construcțiile de locuire înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 10,00 m (S/D+P+2E+M) la cornișă.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Față de limitele laterale ale parcelei noua construcție se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină /cornișă, dar nu mai puțin, în vederea asigurării accesului vehiculelor de stingere a incendiilor.

Clădirile vor fi retrase față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea acestora măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m excepție fac clădirile publice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Stationarea autovehiculelor

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

Spații libere și plantate

-În zonele de locuit, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei; Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații, va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Circulații și accese

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

Împrejmuiri

Pentru construcțiile de locuit se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2,0 metri înălțime din care 0,6 m soclu dublat de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,00 m;

Împrejmuirile stradale vor respecta distanța din axul strazilor conform profilului stradal prevăzute în documentațiile aflate în vigoare.

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

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

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

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

Inițierea, elaborarea, avizarea și aprobarea documentației PUZ în baza avizului de oportunitate aprobat conform art.32, alin.1, lit.c din Legea nr.350/2001 privind obținerea autorizației de construire pentru ansamblu de locuințe colective S+P+3E, comerț și servicii, amenajare circulații, utilități

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

**Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizație de construire / desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

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

aviz SNCFR SA

alimentare cu energie electrică

salubritate

aviz SC Rețele electrice Muntenia SA

alimentare cu energie termică

transport urban

acordul în forma autentică al bancii creditoare

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

.....

.....

.....

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

Numar postal si denumire strada,

Declarație notarială cu privire la

avizul tehnic de racordare al SC Rețele

Proces-Verbal actualizat de pichetare a

respectarea retragerilor referitoare la

electrice Muntenia SA

terenului, semnat și stampilat de topometru

trama stradala ; Studiul geotehnic

avizul tehnic de racordare al SC Engie

autorizat, cu noul inventar de coordonate din

verificat AF ; Deviz general ;

SA

planul parcelar întocmit STEREO 70 existent

Calculul coeficientului de izolare

avizul tehnic de racordare al SC Apa-

în baza de date a OCPI Ilfov; Grafic de

termica G; Verificarea documentației la

Canal Ilfov SA

execuție pe tipuri de lucrări pt fiecare

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

studiu de însorire

bransament; Contract încheiat cu firma

verificatori; Dovada OAR;

specializată pt refacere pavaj-asfalt pt fiecare

bransament; Aviz de sapatura pt fiecare

bransament ;

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

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

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

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

Primar,

Secretar general / Secretar,

E

Achitat taxa de :109,00 lei conform chitanței nr. 0012185/22.04.2024.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de
„Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului GDPR nr.679/27.04.2016”

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

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

de la data de până la data de

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

SECRETAR GENERAL / SECRETAR,

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

(numele, prenumele și
semnătura)

L.S.

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

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

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între subsemnații:

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

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

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

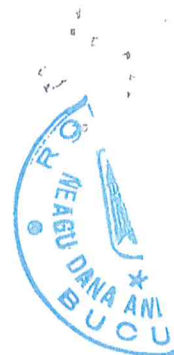
Pe proprie răspundere declar că terenurile ce le înstrăinez se află în circuitul civil, fiind în mod legal și continuu în proprietatea și posesia mea și a autorilor mei, nu sunt grevate de sarcini sau servituți, **conform extraselor de Carte Funciara nr. 80384 și nr. 80381 eliberate la data de 18.06.2007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

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

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

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

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



evicțiune totală sau parțială, achitand pretul vânzării de conditiile sus-mentionate.

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

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

Impozitul pe tranzacție prevăzut de dispozițiile art. 77¹ Cod Fiscal s-a stabilit la pretul vânzării care este superior valorii prevazute in expertiza imobiliară aflata in uzul birourilor notariale.

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

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

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

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



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

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

S-a încasat impozitul de **10.829** lei din care 1082,90 (10%) taxa A.N.C.P.I., prin chitanța nr. 6815973/2007, emisă de acest birou notarial.

S-a perceput onorariul notarial de 4630 lei și 879,70 lei TVA (19%), **in total 5.509,70** lei, prin chitanța nr. 6815440/2007, emisă de acest birou.

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1713 / 2024

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

1. Beneficia

2. Executan

3. Denumirea lucrărilor recepționate:

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
599	30.05.2024	act administrativ
cereri	03.06.2024	inscris sub semnatura privata
rest_acte	03.06.2024	inscris sub semnatura privata
studiu_topogr	03.06.2024	inscris sub semnatura privata
Plata	05.06.2024	inscris sub semnatura privata

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1713 au fost recepționate 1 propuneri:

* În urma verificării a rezultat faptul că suportul topografic a fost întocmit în conformitate cu prevederile Ordinului 600/2023. Răspunderea pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren, revine persoanei fizice autorizate.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
109413	Avertizare	Receptia 4555726: Imobilul TR-885-1 se suprapune cu terenul 109413 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 4555726: Imobilul TR-885-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

ROUMANIE

ROMANIA

ROMANIA

863



IF

ROUMANIE

ROMÂNIA

ROMANIA

CARTE
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY
CARD

SERIA [redacted] NR [redacted]

CNP [redacted]

N4835

Nume/Nom/Last name
[redacted]

Prenume/Prenom/First name
[redacted]

Cetățenie/Nationalite/Nationality

Română / ROU

Sex/Sexe/Sex

M

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth
[redacted]

Domiciliu/Adresse/Address
[redacted]

863



IF

Emisă de/Delivree par/Issued by

SPCLEP [redacted]

Valabilitate/Validite/Validity

[redacted]

[redacted]

FOAIE DE CAPAT si SEMNATURI

Proiect nr. : U 082/2024

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

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

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

Beneficiar :

Proiectantul lucrarii :

Data : Mai 2024

Colectiv de elaborare:

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Proiect nr.** U082/ Mai 2024
- **Denumirea lucrarii** PUZ – ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E, COMERT SI SERVICII, AMENAJARE CIRCULATII, UTILITATI
- **Faza** PLAN URBANISTIC ZONAL
- **Localitatea** BRAGADIRU
- **Beneficiar** C.L.BRAGADIRU

- **Proiectant**

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **10.000,00 mp**, suprafata care a generat PUZ- ul, este situata in orasul **Bragadiru**, T14, P76/4, nr. Cad. 109413 (nr. Cad. Vechi 1124), Carte Funciara 109413, jud. Ilfov.

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

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

1. Localitatea are premize de dezvoltare, zona aferenta locuirii cunoaste actualmente o tendinta de extindere.
2. Terenul este amplasat la str. Jadului, DE 77/2, DE 76/2 accesul in zona propusa a fi destinata constructiilor facandu-se direct din acestea.
3. Executarea constructiilor se face cu forta de munca si materiale produse in Romania
4. Realizarea unor constructii pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea coerenta a zonei studiate.
5. Folosinta actuala a terenului este teren arabil, intravilan.

1.3. Surse documentare :

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

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

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

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

- **Baza topografica**

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

- **Metodologia utilizata**

Metodologia utilizata este in conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul ;
 - Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
 - Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;
 - Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
 - Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998);
 - Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);
 - Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996) ;
 - Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
 - Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
 - Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
-

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

- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- Legea 265/2006 privind protectia mediului
- Codul Civil;

CAPITOLUL 2: SITUATIA EXISTENTA

2.1. Incadrare in teritoriu si localitate

Orasul Bragadiru este situat in partea de sud-vest a judetului, fiind traversata de DN 6, Dj 401 A si Dc 126 si beneficiind si de acces la Sos. de Centura.

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

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

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

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

2.2. Vecinatati

Vecinatati imediate:

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

- raurile sunt foarte putin adancite, iar albiile sunt adesea mlastinoase;
 - panza freatica este la mica adancime (3-5 m), astfel ca in perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate;
-

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

- subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalari de argile, peste care sunt dispuse straturi de loess, in care s-au format mici depresiuni de tasare:

- altitudinea campiei este cuprinsa intre 102 si 107m;
- padurile ocupa suprafete importante.

Raul principal in zona, rau tipic de campie, cu o panta foarte mica, valea avand fundul plat si un curs meandrat. Amplasamentul studiat este totusi destul de departe (cca.1.80 km) de albia acestuia.

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

Suprafata terenului este relativ plana cu o inclinare generala pe directia nord-est-sud-vest.

- **Conditii hidrogeologice**

Pe amplasamentul viitoarei investitii nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje pana la adancimea de 6,00 m (adancimea investigata).

Nivelul hidrostatic al apelor subterane se poate intalni, in general, in jurul adancimii de 8,00 m

- **Conditii geotehnice**

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

Stratificatia rezultata este prezentata in detaliu in studiul geotehnic

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

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

Adancimea de inghet este de 0,90 m.

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

- **Conditii climatice**

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

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

- temperatura medie anuala: $10,0^{\circ}\text{C}$;
- temperatura medie a lunii ianuarie: $- 3,3^{\circ}\text{C}$;
- perioada medie a inghetului: 95 - 100 zile;
- temperatura medie a lunii iulie: $22,5^{\circ}\text{C}$;

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

- precipitatii medii anuale: 500-550 mm;
- numar mediu zile cu strat de zapada: circa 50;
- grosimea medie a stratului de zapada: 50 - 60 cm.

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

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

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

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

- **Consideratii asupra amplasamentului**

Amplasamentul viitoarei investiti se afla in intravilanul orasului Bragadiru, accesul facandu-se din str. Jadului, DE 77/2, DE 76/2.

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

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

2.4. Circulatia

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

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

Profilul transversal al drumului este conform normelor in vigoare.

2.5. Intravilan existent. Bilant teritorial existent

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

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

2.6. Zone expuse la riscuri naturale

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

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- conform SR 11100/1-93 zona studiata este situat in zona seismica '8" (MKS)sau zona „C“ conf. P100/92 cu $K_S = 0,20$ si $T_C = 1,5$ sec.

Amplasamentul nu este supus la riscuri naturale previzibile.

2.7. Echiparea edilitara

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

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

- **Canalizarea apelor uzate**

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

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

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

- **Alimentare cu energie termica**

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

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

- **Alimentare cu gaze naturale**

In prezent exista retea de distributie a gazelor naturale in orasul Bragadiru.

- **Alimentarea cu energie electrica**

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

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

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

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

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

Zona studiata in PUZ este departe de reseaua locala de distributie de joasa tensiune, dar in apropierea unor retele de medie tensiune.

- **Telecomunicatii**

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

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

2.8. Probleme de mediu

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

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

- **Calitatea aerului**

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

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

In acest moment arderea combustibililor fosili (carbune, produse petroliere) in surse stationare, respectiv in locuintele si unele dotari. este raspunzatoare de incarcarea atmosferei cu un complex de poluanti 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 Sabar si Ciorogarla.

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

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

- **Sursele de apa**

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere:

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

- **Calitatea solului**

Sursele de poluare ale solului se datoreaza in principal activitatii turistice, in special in perioadele de varf, si se manifesta prin depozitarea necontrolata a deseurilor menajere provenite de la unitatile hoteliere, comerciale, cat si de la turistii individuali, pe soluri si in zone cu vegetatie din jurul apelor sau al padurilor, destinate agrementului.

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

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

2.9. Disfunctionalitati

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

- gradul de incarcare foarte mare al retelelor electrice determina pierderi in conductori (dimensionarea retelelor la un necesar de putere mai scazut decat cererea) ;
- grad de telefonizare scazut;
- insuficienta spatiilor plantate;
- poluarea apelor;
- nivelul de dezvoltare economica destul redus ;
- populatie redusa si imbatranita ;
- lipsa multor dotari necesare.

- **In mod special in zona studiata disfunctionalitatile specifice sunt :**

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

2.10. Necesitati si optiuni

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

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

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

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

• Alegerea amplasamentului

Amplasamentul se afla in intravilanul orasului Bragadiru.

Criterii avute in vedere pentru amplasarea viitoarelor obiective au fost:

- amplasamentul este situat in intravilan, tendinta de dezvoltare in aceasta zona este de locuinte colective/comert-servicii.

- retelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apa si canalizare existente in zona
- starea drumurilor, pana la amplasament este una buna si foarte buna.

• Prevederi ale Planului Urbanistic General

Planul urbanistic general al orasului Bragadiru – aprobat de catre Consiliul Local Bragadiru prin hotararea nr. 98/15.10.2015 reglementeaza suprafata de teren studiata, ca situata in M1-subzona mixta pentru locuire, comert, servicii de interes general cu regim de inaltime pana la P+2E+M .

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

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

3.3.Valorificarea cadrului natural

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

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

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

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

Conditiiile de clima (temperat-continentala cu influente submediteraneene) nu ridica probleme pentru realizarea obiectivului propus.

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

3.4.Organizarea circulatiei

• Circulatii si accese

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

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii circulatiei pietonale si a asigurarii unui traseu pentru retele si conform Acord favorabil nr. 31126/31.07.2024 emis de Primaria Orasului Bragadiru:- pentru drumurile DE 76/2, str. Jadului si DE 77/2 se propune un profil de 8,00m cu un carosabil de 8,00m (o banda pe sens cu o latime de 3,00m fiecare) si doua trotuare cu o latime de 1,00m fiecare.

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

3.5. Intravilan propus. Bilant teritorial propus

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

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

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

Bilant teritorial

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

3.6. Zonificare functionala - Reglementari

Functionea dominanta pentru zona studiata este cea rezidentiala.

Suprafata totala 10.000,00mp

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

- **Zona Lc – zona locuinte colective, comert si servicii –10.000,00 mp**
 - **subzona Lc1- subzona locuinte colective, comert si servicii**
 - Constructii cu regim de inaltime S+P+3E si inaltime maxima la cornisa = 14,00 m – 3.600,00 mp
 - **subzona SP2- subzona protectie, loisir, agrement**
 - **subzona Cr- cai de comunicatie rutiera- strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostament, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament) modernizari existente si noi --propusa sa fie cedata cu titlu gratuit in domeniul public in vederea modernizarii tramei stradale existente**

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.

- **Categorii de interventii urbanistice:**
 - Amenajarea cailor rutiere – acces auto in cadrul viitoarei incinte, parcaje autoturisme, platforme colectare gunoi menajer
 - Construire cladiri S+P+3E

- **Reglementari**
 - edificabilul va fi delimitat de retragerea conform **Plansei 3- Reglementari urbanistice**
 - 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 30% din viitoarea incinta - din total teren in suprafata de 10.000,00mp.
 - **spatiu verde pe sol natural - 3000mp (30% din total teren) astfel :**
 - **1989,08mp (19.89% din total teren) - SP2**
 - **1.010,92mp (10.11% din total teren)--- din subzona Lc1**

INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUSI

Zona Lc – zona locuinte colective, comert si servicii

POT maxim = 36 %

CUT maxim = 1.44

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

3.8. Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare

- **Alimentarea cu apa potabila**

Necesarul de apa va asigura :

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

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

Debitul de apa necesar consumului in incinta se va asigura din reseaua publica din zona a Orasului Bragadiru in momentul extinderii conform aviz nr AIF 51416/21.11.2024 emis de S.C. Apa-Canal Ilfov S.A., consultanta tehnica nr. 12216 din 23.12.024 emisa de SGA Ilfov-Bucuresti si conform Deciziei etapei de incadrare nr. 25 din 24.04.2025 emis de Agentia Nationala Pentru Mediu si Aree Protejate.

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

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

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

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

- **Canalizarea apelor uzate**

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

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

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

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

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

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

- **Canalizarea apelor pluviale**

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

Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

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

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

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la reseaua 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 reseaua ce alimenteaza Orasul Bragadiru.

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

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

Solutia de alimentare cu energie electrica va trebui sa aiba in vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant si sigur.

Printre acestea enumeram :

- alimentarea cu energie electrica a consumatorilor se va face la parametrii impusi de standardele nationale
- postul de transformare va fi de tip constructie de zidarie (PCZ) si va fi amplasat in centrul de greutate al zonei pe care o deservește
- racordurile electrice vor fi dimensionate astfel incat sa permita o mai mare variatie a cantitatii de energie electrica consumata de abonat
- puterile de calcul se vor face conf. Precizarilor chestionarului energetic.

- **Iluminatul exterior**

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

- **Telecomunicatii**

Reteaua locala se va extinde si la viitoarea investitie, pentru a asigura legaturi telefonice fixe.

Racordul telefonic al zonei la retea va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de Orange Romania S.A. si care va fi avizat de catre Directia de Telecomunicatii Bucuresti.

3.9. Protectia mediului

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- Impactul ce are loc in timpul constructiei viitoarei investitii
- Impact ce are loc in timpul exploatarei acestuia.

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

In timpul exploatarei, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi reduși trebuie estimati.

- **Poluarea aerului**

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

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

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

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

Faza de exploatare a viitoarei investitii

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

- **Poluarea sonora**

Sursele de poluare sonora la nivelul viitoarei investitii din:

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

- **Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica**

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

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

Apele reziduale ce contin poluanti biologici se trateaza in mod special si din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

- **Poluarea solului**

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

Definitor la impactul asupra solului :

- evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive ;
 - pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului ;
-

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

- amenajarea cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului ;
- terenurile ce necesita a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectiva va putea fi realizata numai dupa ce se vor incheia procesele verbale cu detinatorii terenurilor, la terminarea lucrarilor acestea vor fi redade detinatorilor in stare initiala.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

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

• **Deseurile**

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

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

Alte deseuri care pot rezulta :

- uleiuri si lubrefianti utilizati (deseuri periculoase) ;
- deseuri solide – rezultate din serviciile si activitatile de catering pentru lucratorii de pe santier.

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al orasului Bragadiru.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

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

- **Afectarea biodiversitatii**

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

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

Faza de exploatare a viitoarei investitii

- **Arii protejate**

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

- **Impactul economic si social**

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

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

Nu este cazul.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

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

- plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirilor din incinta, cu rol de infrumusetare a zonei ; aceste plantatii pot fi de diverse inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori ;
- plantatii de aliniament de-a lungul arterelor de circulatie din cadrul viitoarei incinte ;
- suprafata plantata va insuma 30% din suprafata totala a terenului (S totala teren-10.000,00mp).
- **spatiu verde pe sol natural - 3000mp (30% din total teren) astfel :**
 - 1989,08mp (19.89% din total teren) - SP2
 - 1.010,92mp (10.11% din total teren)--- din subzona Lc1

3.10. Proprietatea asupra terenurilor

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

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

CAPITOLUL 4 : CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

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

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

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

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

- realizarea documentatiei de investitie pentru obiectivul construirea unui ansamblu de locuinte colective S+P+3E, comert si servicii, amenajare circulatii se va face pe baza unui program dezvoltat ;
- autorizarea executarii in zona a constructiilor inscise conditiilor de functionalitate prevazute ;
- respingerea unor solicitari de construire in zona, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

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 afereant **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de **10.000,00 mp** .

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

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

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

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

CAPITOLUL 2 – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

• Destinatia terenurilor si constructiilor

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

• Generalitati: Caracterul zonei

In cadrul amplasamentului studiat se identifica urmatoarea zona functionala:

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

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

2.1. Utilizare functionala

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

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

- **Utilizari admise :**

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

- **Utilizari admise cu conditionari :**

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

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

- **Utilizari interzise :**

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

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

- Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
 - Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafață compacte mai mari de 1200mp .
- **subzona SP2 –subzona protectie, loisir, agrement- face parte din procentul total de 30% aferent zonei functionale Lc**
- **Utilizari admise :**
 - circulatii pietonale si carosabile;
 - spatii verzi amenajate- amenajari peisagere
 - spatii loisir, recreere;
 - spatii agrement;
 - amenajari de terase descoperite, locuri de joaca pentru copii, mobilier urban;

2.2 Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

- **Caracteristici ale parcelelor**

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

- **Aliniament**

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

- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

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

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

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

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

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

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

- **Circulatii si accese**

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

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

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii circulatiei pietonale si a asigurarii unui traseu pentru retele si conform Acord favorabil nr. 31126/31.07.2024 emis de Primaria Orasului Bragadiru :

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

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

- **Stationarea autovehiculelor**

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

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

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

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

- **Aspectul exterior al cladirilor**

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

- **Conditii de echipare edilitara**

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

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

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

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

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

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

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

• **Spatii libere si spatii plantate**

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

• **Imprejmuiri**

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

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

Se vor respecta conditiile prevazute in avizele :

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

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

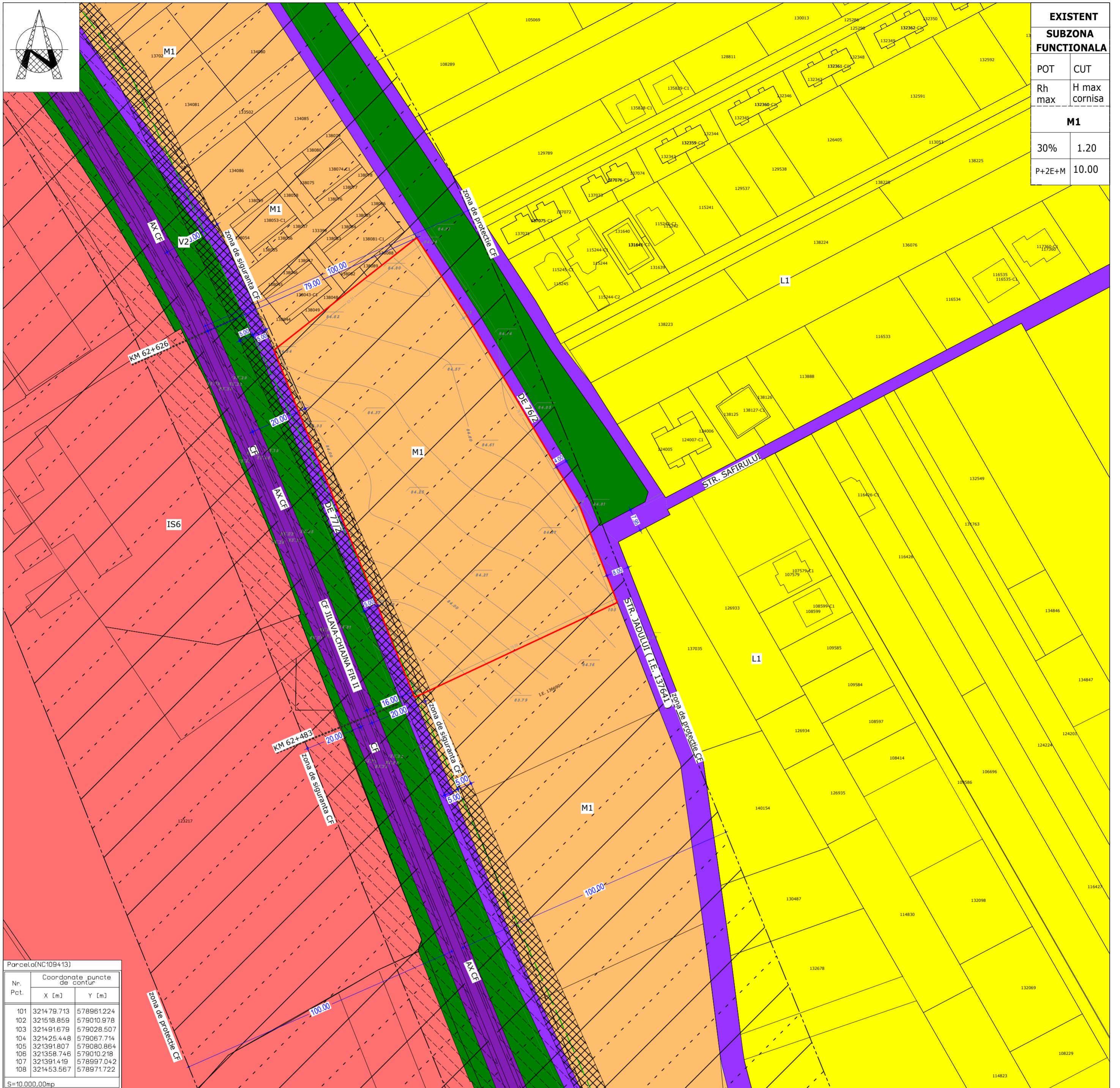
PROIECT NR. U082/2024
PUZ – Oras Bragadiru, Jud Ilfov

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

2.3 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

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

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



EXISTENT	
SUBZONA FUNCȚIONALĂ	
POT	CUT
Rh max	H max cornișă
M1	
30%	1.20
P+2E+M	10.00

Parcela(NC109413)

Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur	
	X [m]	Y [m]
101	3214.79.713	578961.224
102	321518.859	579010.978
103	321491679	579028.507
104	321425.448	579067.714
105	321391807	579080.864
106	321358.746	579010.218
107	321391.419	578997.042
108	321453.567	578971.722

S=10.000,00mp

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ

ZONE FUNCȚIONALE

- IS6** Subzona pentru comerț și servicii
- M1** Subzona mixtă pentru locuire, comerț și servicii de interes general
- L1** Subzona pentru locuire individuală cu regim de înălțime mai mic de P+2E+M
- V2** Subzona pentru spații verzi de protecție a căilor de comunicație sau a rețelelor edilitare
- Drum- circulație carosabilă
- Zona protecție drum/ circulație pietonală
- T2** Subzona pentru cai de comunicație feroviară
- Linie electrică aeriană de 20kV Pompe Dragomirești conf. aviz nr. 25059389 din 25.10.2024 emis de Rețele Electrice Muntenia S.A.
- Zona de protecție aferentă liniei electrice aeriană 20kV Pompe Dragomirești conf. aviz nr. 25059389 din 25.10.2024 emis de Rețele Electrice Muntenia S.A.

- Zona de siguranță a căii ferate- conform aviz nr. R.2/24/605/19.12.2024 emis de CFR S.A.
- Zona de protecție a căii ferate- conform aviz nr. R.2/24/605/19.12.2024 emis de CFR S.A.

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



SPECIFICATIE
SEF PROIECT
PROIECTAT
DESENAT

NUME

SEMNTURA

SCARA:

1:1000

DATA:

Mai 2024

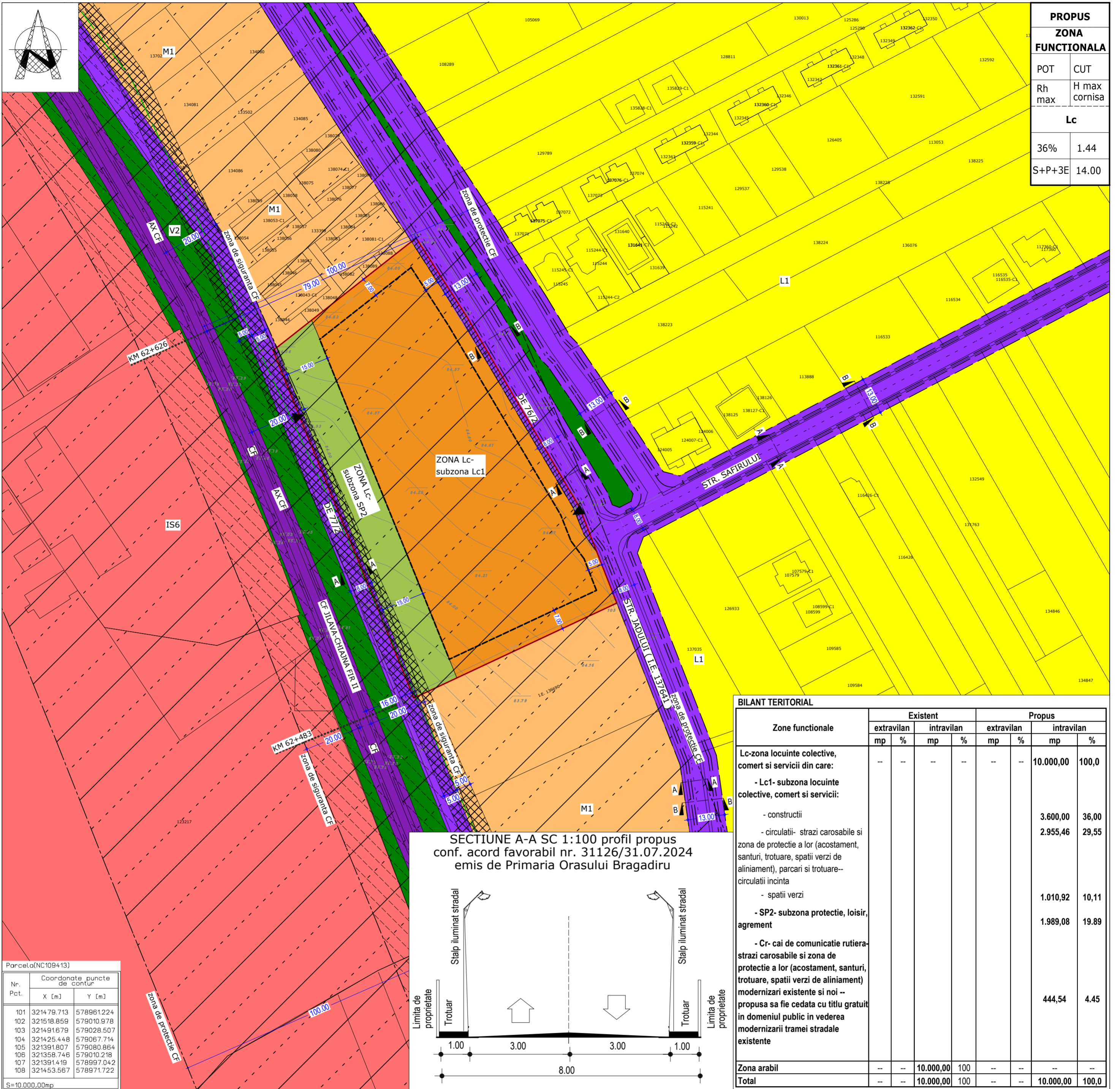
TITLUL PLANSĂ:

SITUAȚIA EXISTENTĂ

PROIECT NR. U.082

FAZA P.U.Z.

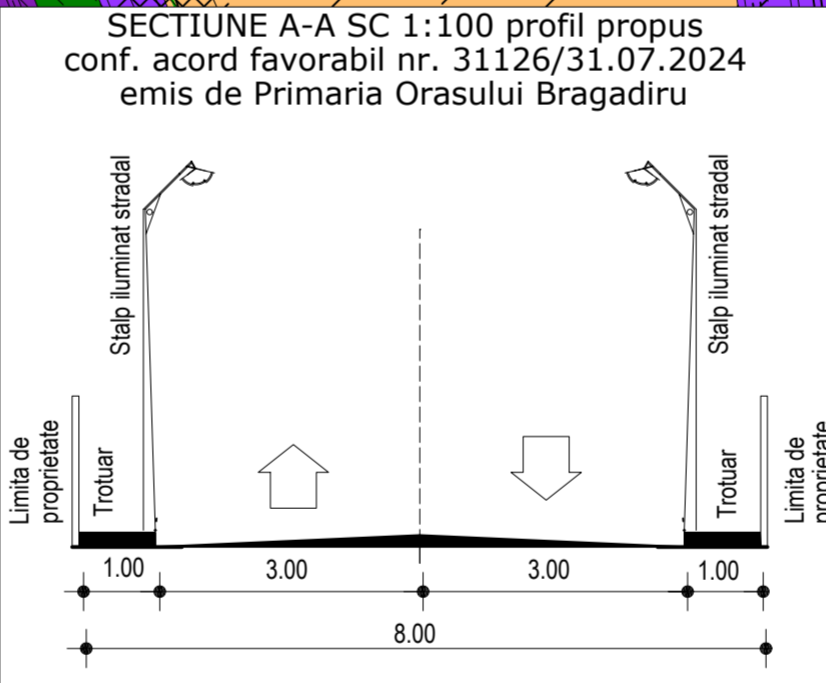
PLANSĂ NR. 2



Parcela(NC109413)

Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur	
	X [m]	Y [m]
101	321479.713	578961.224
102	321518.859	579010.978
103	321491.679	579028.507
104	321425.448	579067.714
105	321391.807	579080.864
106	321358.746	579010.218
107	321391.419	578997.042
108	321453.567	578971.722

S=10.000,00mp



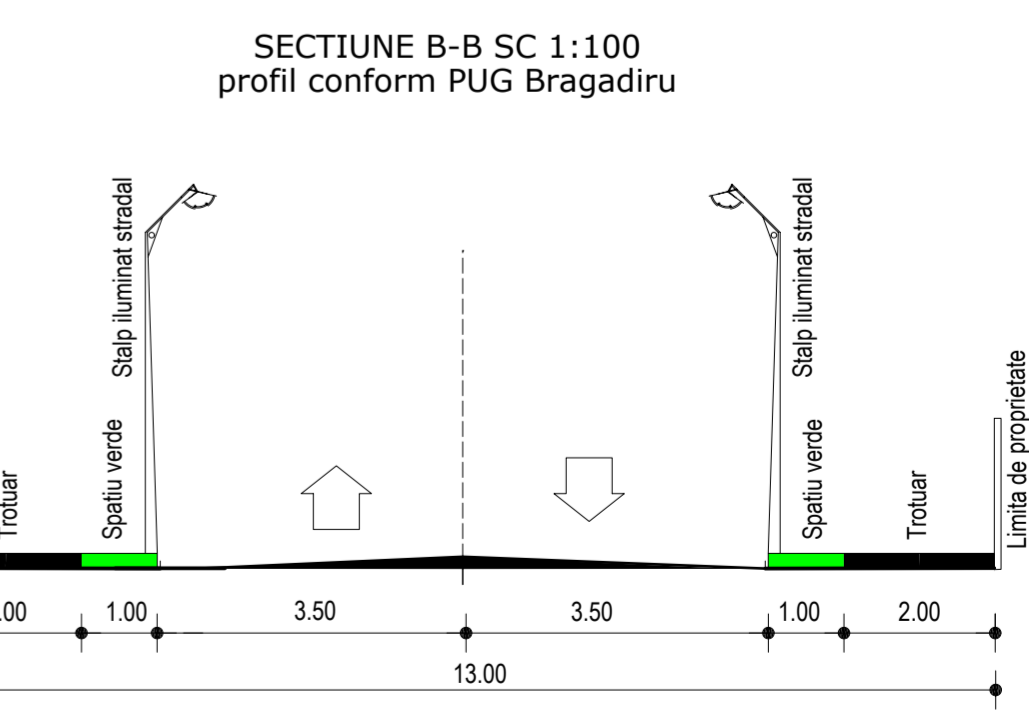
BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Existent		Propus	
	extravilan	intravilan	extravilan	intravilan
	mp	%	mp	%
Lc-zona locuinte colective, comert si servicii din care:	--	--	--	--
- Lc1-subzona locuinte colective, comert si servicii:			10.000,00	100,0
- constructii			3.600,00	36,00
- circulatii- strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostament, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament), parcuri si trotuare-circulatii incinta			2.955,46	29,55
- spatii verzi			1.010,92	10,11
- SP2-subzona protectie, loisir, agrement			1.989,08	19,89
- Cr- cai de comunicatie rutiera- strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostament, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament) modernizari existente si noi -- propusa sa fie cedata cu titlu gratuit in domeniul public in vederea modernizarii tramei stradale existente			444,54	4,45
Zona arabil	--	--	10.000,00	100
Total	--	--	10.000,00	100,0

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ
- RESTRICTII**
- Limita edificabil
- ZONE FUNCTIONALE**
- Lc1** Subzona locuinte colective, comert si servicii
 - SP2** Subzona protectie, loisir, agrement
 - Cr** Subzona cai de comunicatie rutiera
 - IS6** Subzona pentru comert si servicii
 - M1** Subzona mixta pentru locuire, comert si servicii de interes general
 - L1** Subzona pentru locuire individuala cu regim de inaltime mai mic de P+2E+M
 - V2** Subzona pentru spatii verzi de protectie a cailor de comunicatie sau a retelelor edilitare

- T2** Subzona pentru cai de comunicatie feroviara
- Linie electrica aeriana de 20kV Pompe Dragomiresti conf. aviz nr. 25059389 din 25.10.2024 emis de Retele Electrice Muntenia S.A.
- Zona de protectie aferenta liniei electrice aeriana 20kV Pompe Dragomiresti conf. aviz nr. 25059389 din 25.10.2024 emis de Retele Electrice Muntenia S.A.
- Zona de siguranta a caii ferate- conform aviz nr. R.2/24/605/19.12.2024 emis de CFR S.A.
- Zona de protectie a caii ferate- conform aviz nr. R.2/24/605/19.12.2024 emis de CFR S.A.
- Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit in vederea modernizarii tramei stradale existente (S=444,54mp)
- Rezerva teren cu caracter orientativ in vederea unei posibile modernizari a drumurilor conf. profil PUG Bragadiru
- Acces auto

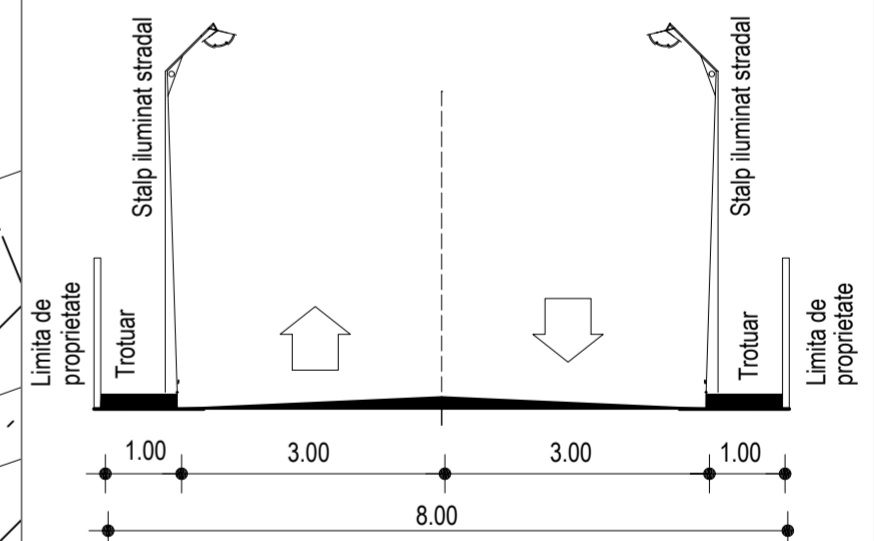


Nota: Plansa are caracter orientativ, prospectiv iar reglementarile se aplica doar pe terenul ce face obiectul certificatului de urbanism nr. 599 din 30.05.2024.

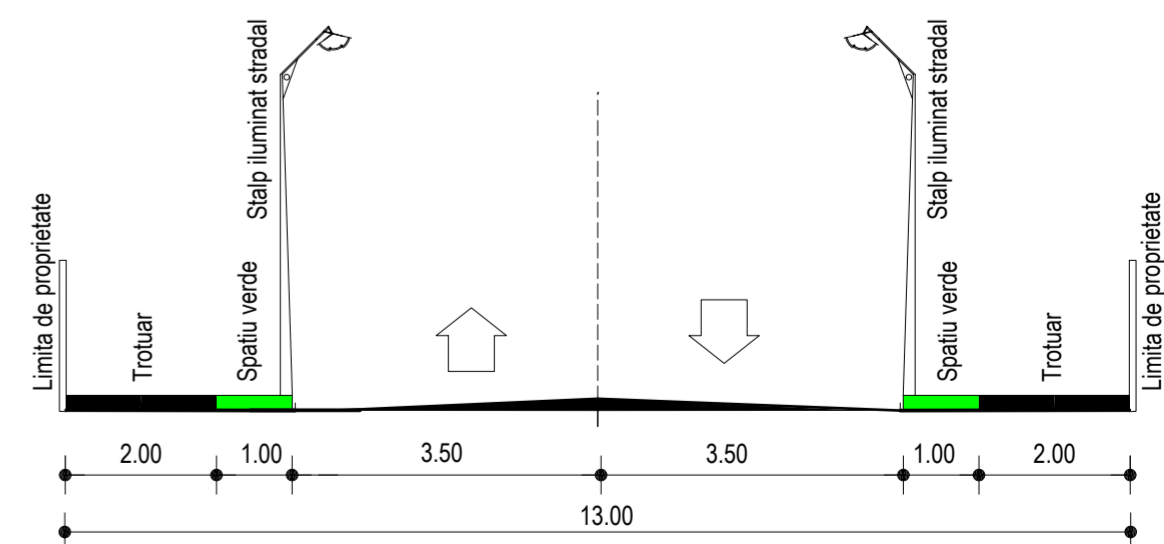




SECTIUNE A-A SC 1:100 profil propus
 conf. acord favorabil nr. 31126/31.07.2024
 emis de Primaria Orasului Bragadiru



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



LEGENDA

- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ

- RESTRICTII**
- Limita edificabil

ZONE FUNCTIONALE

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

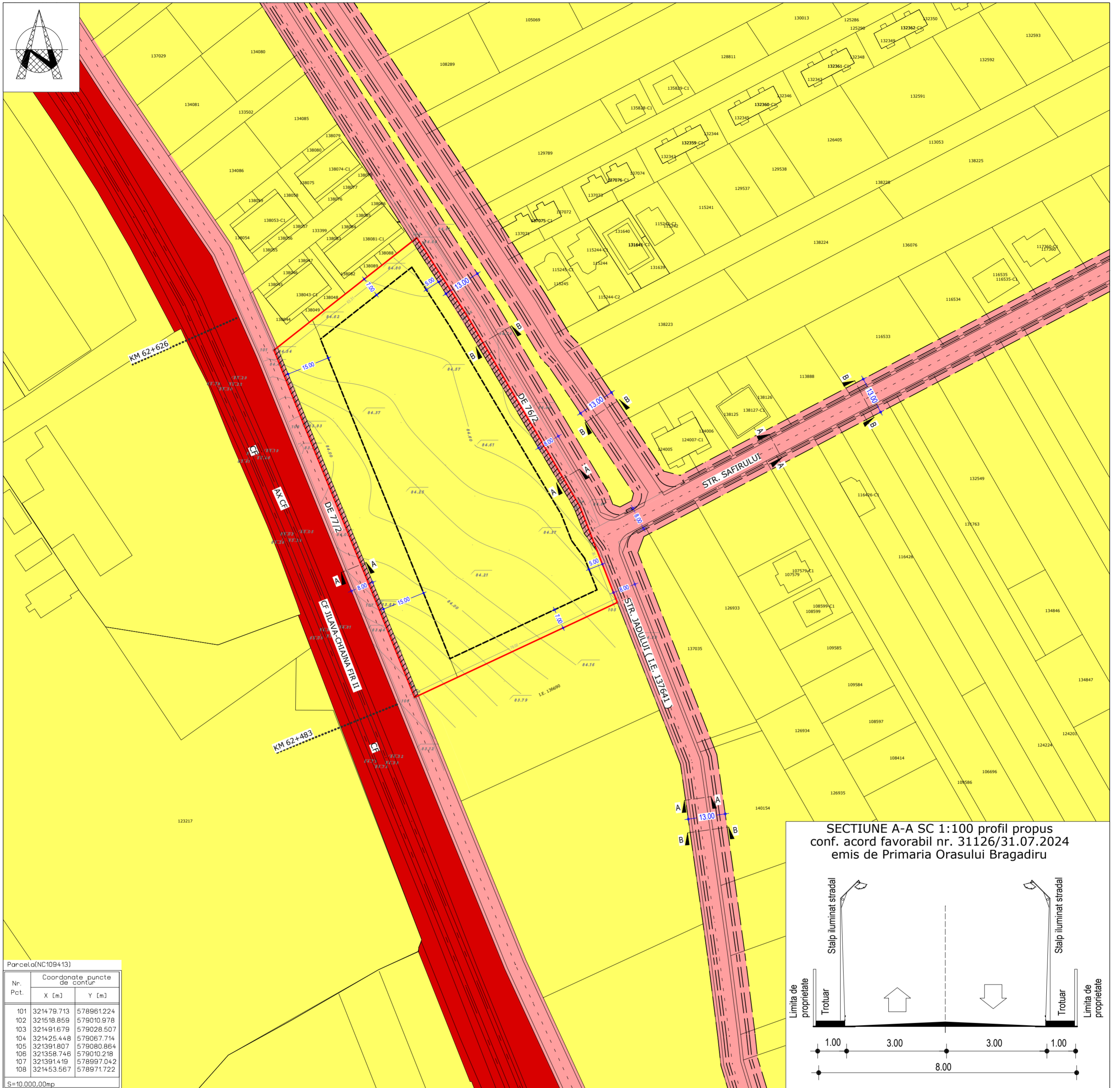
Nota: Plansa are caracter orientativ, prospectiv iar reglementarile se aplica doar pe terenul ce face obiectul certificatului de urbanism nr. 599 din 30.05.2024.



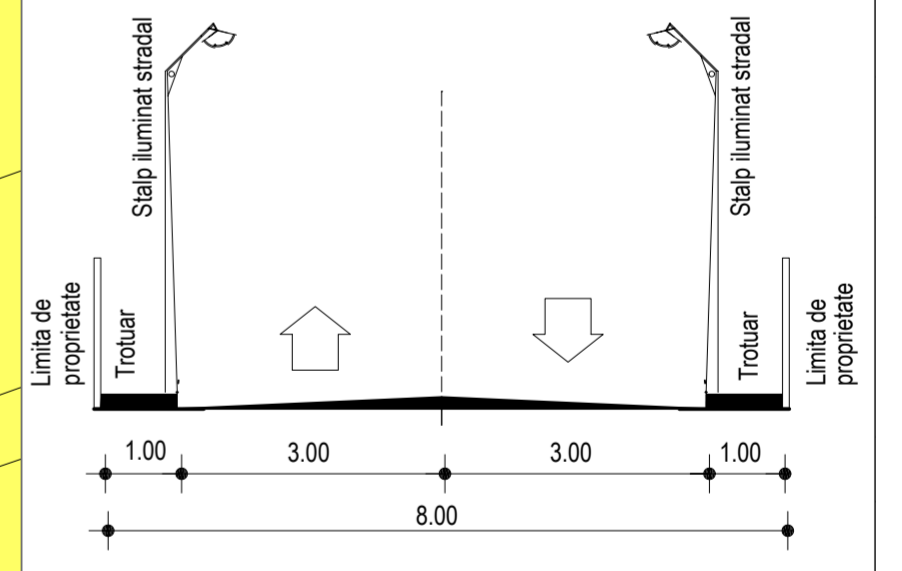
SPECIFICATIE
 SEF PROIECT
 PROIECTAT
 DESENAT

RA SCARA:
 1:1000
 DATA:
 Mai
 2024

PROIECT NR.
 U.082
 FAZA
 P.U.Z.
 PLANSĂ NR.
 4



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



LEGENDA

- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ

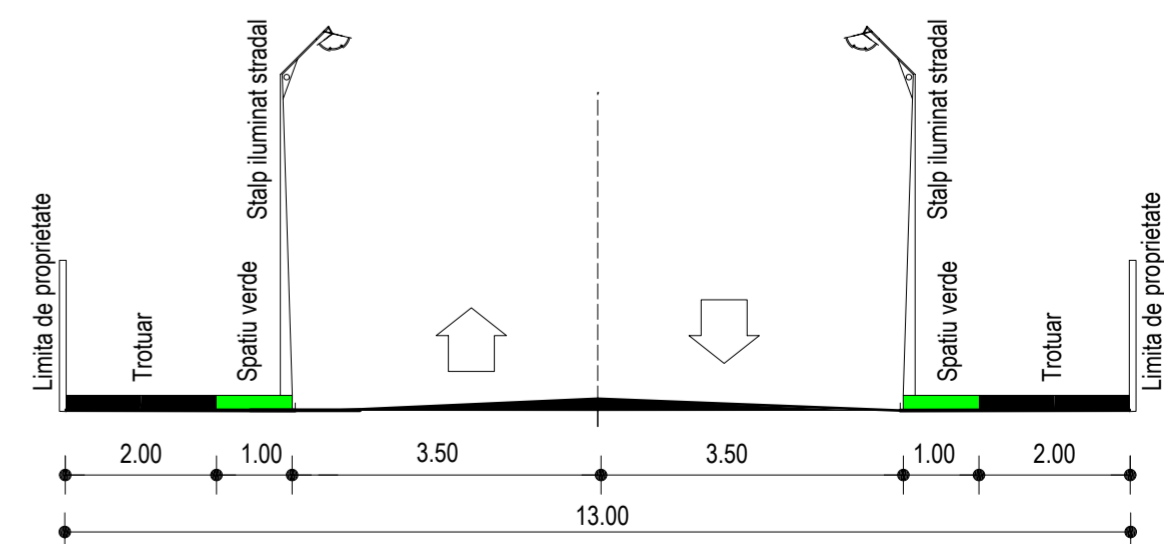
RESTRICTII

- Limita edificabil

TIPURI DE PROPRIETATE

- Proprietate privata persoane fizice / juridice
- Domeniul public al orasului
- Domeniul public al statului
- Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit in vederea modernizarii tramei stradale existente (S=444,54mp)
- Rezerva teren cu caracter orientativ in vederea unei posibile modernizari a drumurilor conf. profil PUG Bragadiru

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



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

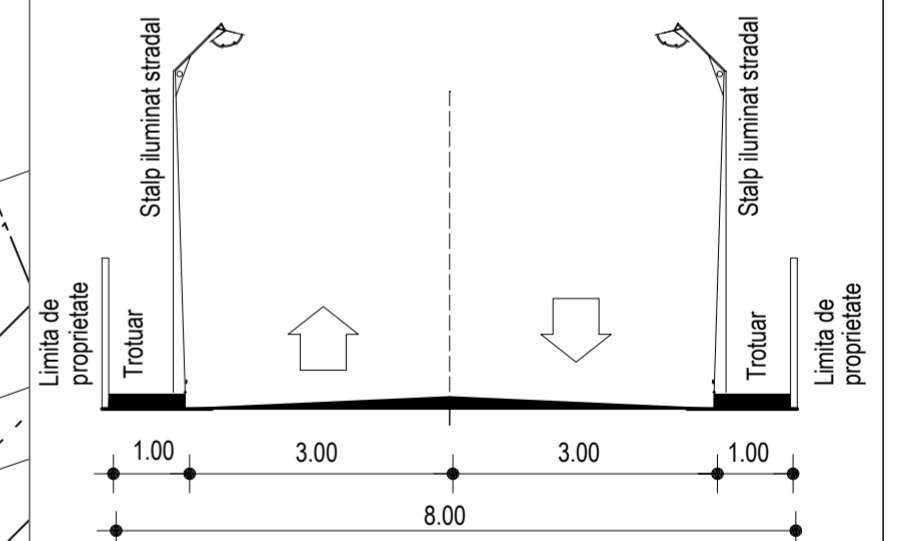


SPECIFICATIE
 SEF PROIECT
 PROIECTAT
 DESENAT

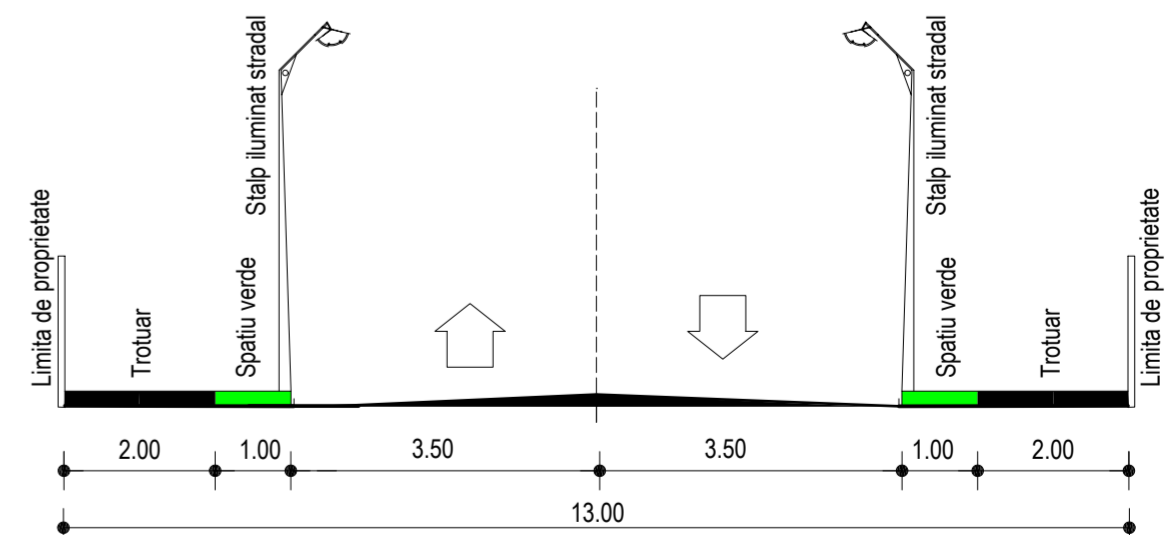
U.082
 FAZA
 P.U.Z.
 PLANSA NR.
 5



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



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



LEGENDA

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

●●● Perdea verde de protectie- vegetatie inalta si medie

RETELE EXISTENTE

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

RETELE PROPUSE

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

1. Parcari aferente locuintelor si zonei de comert si servicii
2. Bazin de retentie cu separator de hidrocarburi
3. Loc de joaca
4. Platforma pentru gunoi selectiv

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

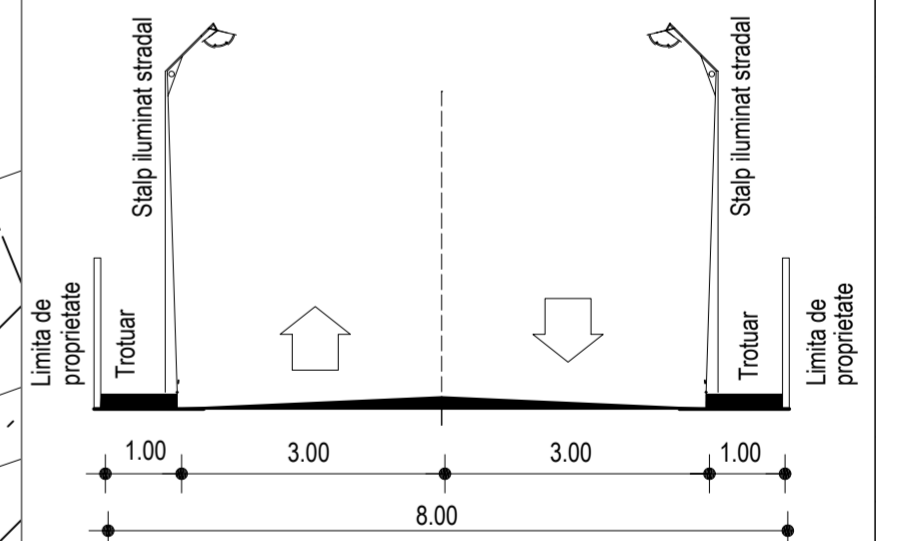


Parcela(109413)

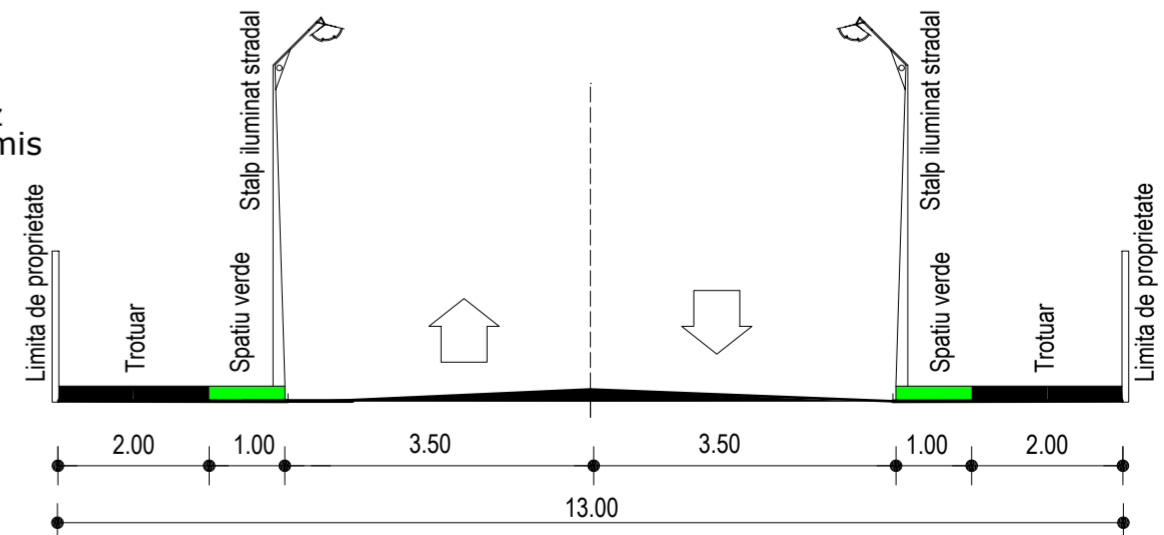
Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur	
	X [m]	Y [m]
101	3214.79.713	578961.224
102	3215.18.859	579010.978
103	3214.91.679	579028.507
104	3214.25.448	579067.714
105	3213.91.807	579080.864
106	3213.58.746	579010.218
107	3213.91.419	578997.042
108	3214.53.567	578971.722

S=10.000,00mp

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



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



LEGENDA

- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ

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

REȚELE EXISTENTE

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

REȚELE PROPUSE

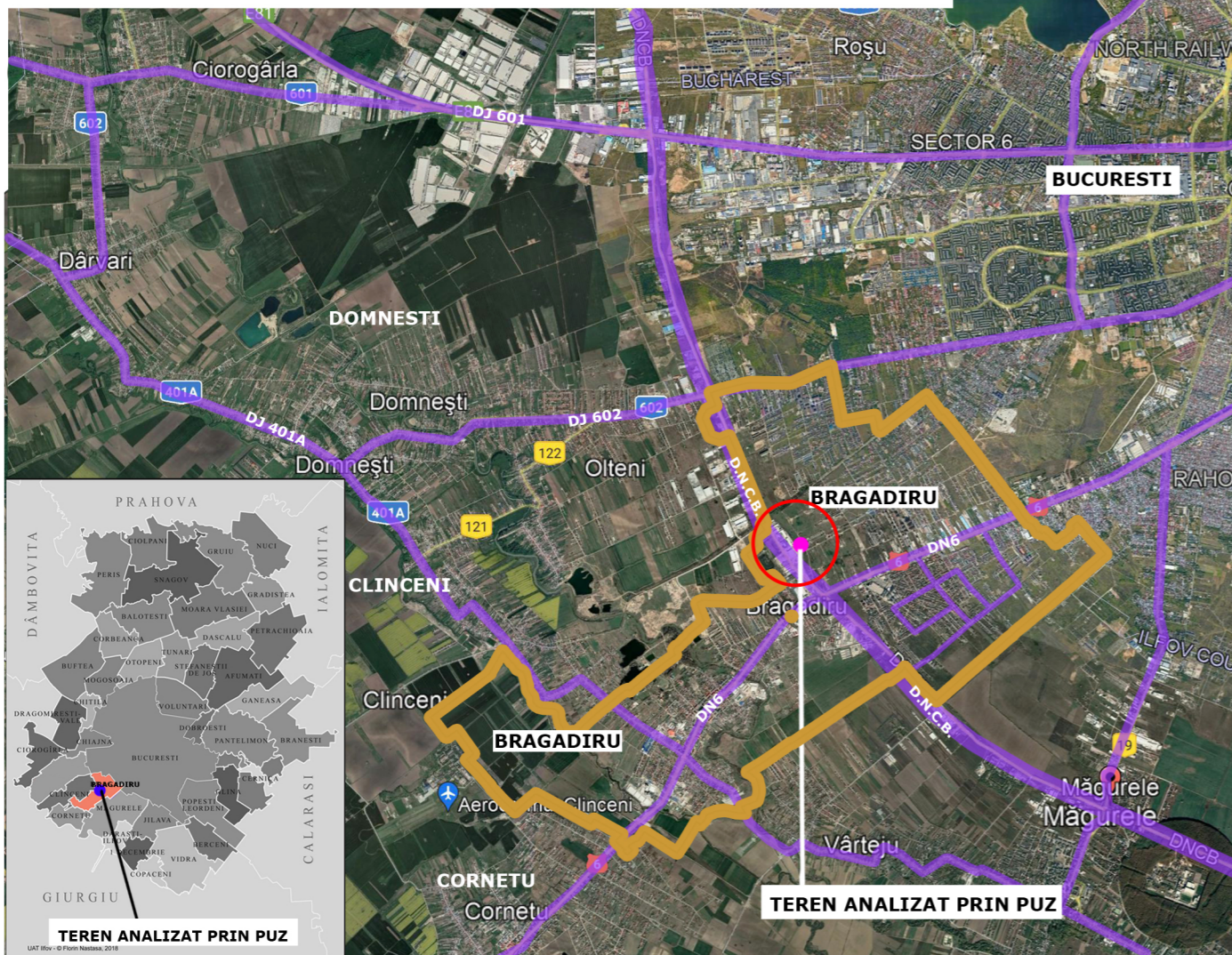
- Retea energie electrica
- Retea gaze naturale
- Retea alimentare apa
- Retea canalizare
- Bazin de retentie cu separator de hidrocarburi pentru colectarea apelor pluviale de pe partile carosabile

▲ Acces auto

1. Parcari aferente locuintelor si zonei de comert si servicii
2. Bazin de retentie cu separator de hidrocarburi
3. Loc de joaca
4. Platforma pentru gunoi selectiv

PLANSĂ 8 - ACCESIBILITATEA ZONEI

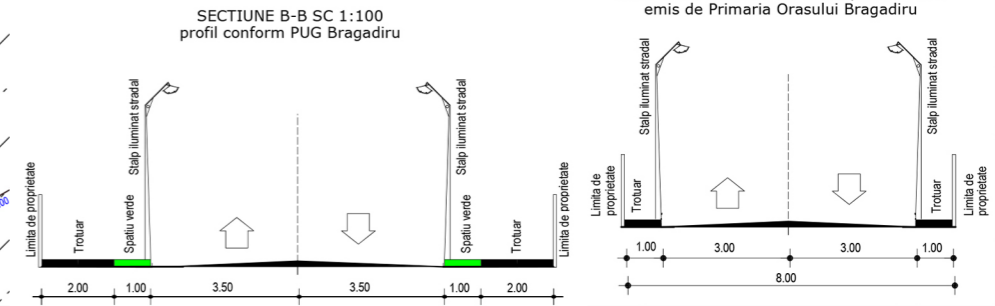
ACCESIBILITATE LA NIVEL MACROTERITORIAL



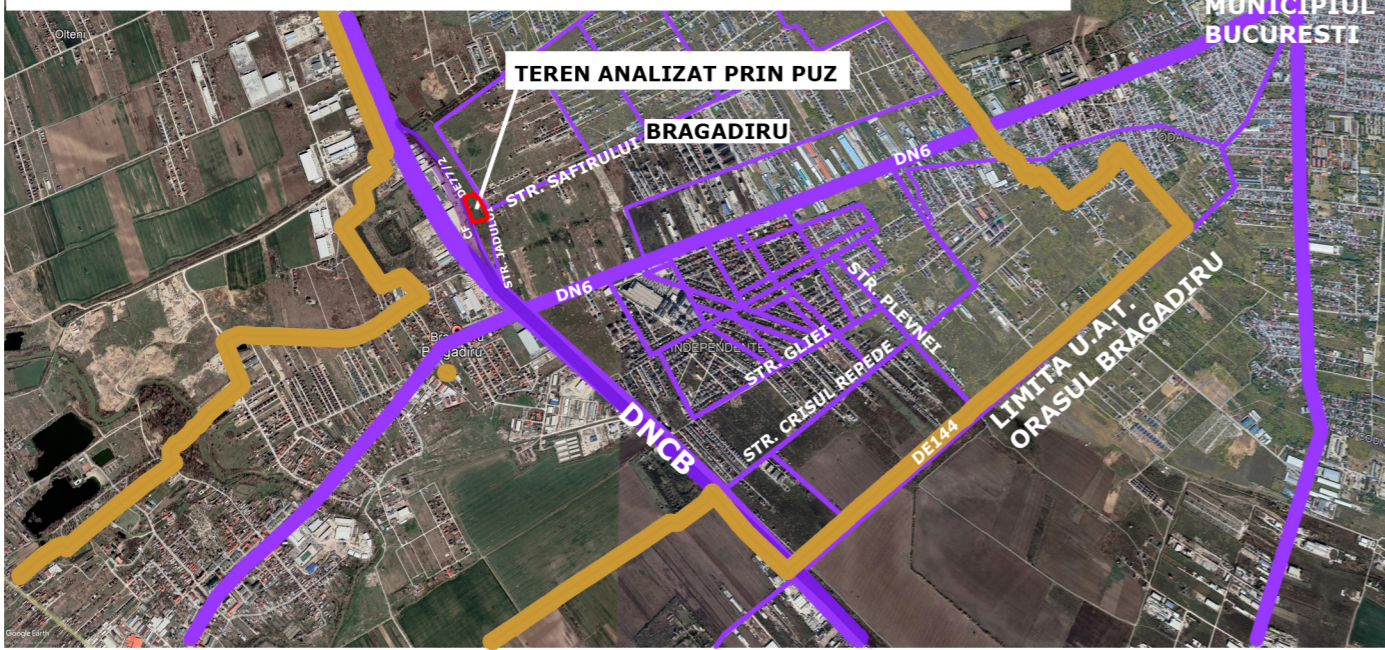
REGLEMENTARI- CAI DE COMUNICATII PRIN P.U.Z.



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



ACCESIBILITATE LA NIVEL MICROTERITORIAL



Parcela: CN 109413

Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur	X (m)	Y (m)
101		321478.713	579961.224
102		321458.859	579703.978
103		321491.679	579028.507
104		321425.448	579067.714
105		321391.607	579080.804
106		321358.746	579103.218
107		321391.449	578997.042
108		321453.587	578971.722

S=10.000,00mp

- LEGENDA**
- LIMITE**
 - Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ
 - Limita edificabil
 - RESTRICTII**
 - ZONE FUNCTIONALE**
 - Subzona cai de comunicatie rutiera
 - Subzona pentru cai de comunicatie feroviara
 - Linie electrica aeriana de 20kV Pompe Dragomiresti conf. aviz nr. 25059389 din 25.10.2024 emis de Retele Electrice Muntenia S.A.
 - Acces auto**
 - Zona de protectie aferenta liniei electrice aeriana 20kV Pompe Dragomiresti conf. aviz nr. 25059389 din 25.10.2024 emis de Retele Electrice Muntenia S.A.
 - Rezerva teren cu caracter orientativ in vederea unei posibile modernizari a drumurilor conf. profil PUG Bragadiru
 - Zona de siguranta a caii ferate- conform aviz nr. R/24/605/19.12.2024 emis de CFR SA
 - Zona de protectie a caii ferate- conform aviz nr. R/24/605/19.12.2024 emis de CFR SA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**REFERAT DE VERIFICARE pentru exigenta esentiala F
"Protectia impotriva zgomotului"**

1. **Titlul proiectului verificat :** PUZ Bragadiru - Ansamblu de locuințe colective S+P+3E, comerț și servicii

2. **Proiectant general :**

București

la

4. **Legislatie tehnica in vigoare :**

- STAS 10009 „Acustica în construcții.Acustica urbană. Limite admisibile ale nivelului de zgomot “.
- C 125 – „Normativ privind acustica in constructii si zone urbane”
- Directiva 2002/49/CE privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiental.

5. **Analiza solutiilor de izolare acustica :**

Analiza proiectului din punct de vedere al **protectiei impotriva zgomotului** se face din punct de vedere al izolarii fonice

Plansele pentru care s-a efectuat verificarea:

Conform borderou piese desenate

6. **Lista minimala de control**

Nr. crt.	Criterii pentru satisfacerea exigentei	Rezultatul verificarii : ACCEPTAT	
		Fara observatii	Cu observatii
1	Înscrierea în mediu	DA	
2	Măsuri pentru atenuarea zgomotelor aeriene provenite din exteriorul spațiului analizat	Nu este cazul	

3	Măsuri pentru atenuarea zgomotelor de impact provenite din exteriorul spațiului analizat	Nu este cazul	
4	Măsuri pentru atenuarea zgomotelor aeriene dintre spațiile analizate	DA	
5	Măsuri pentru atenuarea zgomotelor de impact dintre spațiile analizate	DA	
6	Măsuri pentru asigurarea inteligibilității în spațiul analizat	Nu este cazul	
7	Măsuri pentru evitarea propagării zgomotelor în exteriorul construcției pentru a nu se afecta confortul ocupanților din vecinătate	Nu este cazul	
8	Complectitudinea pieselor scrise și desenate ; calitatea rezolvărilor de detaliu	FOARTE BUNĂ	

7. **Concluzii**

În urma verificării se considera proiectul corespunzător pentru faza verificată, semnându-se și ștampilându-se conform îndrumatorului.

Am primit 3 exemplare
Investitor/Proiectant

Am predat 3 exemplare

**PUZ Bragadiru - Ansamblu de locuințe colective
S+P+3E, comerț și servicii**

Obiectiv: PUZ Bragadiru - NC 109413

Data: 2 iulie 2025

Nr. Studiu: 2591



Studiu acustic

PUZ Bragadiru - NC 109413

Realizat pentru:

© 2025 |

Acest raport a fost realizat de . Acest raport nu poate fi reprodus parțial sau în întregime fără acordul prealabil al proprietarului raportului (Altadis Building). Acest raport este bazat, în parte, pe informații primite de la alte părți. Dacă nu este specificat altfel, presupune că aceste informații sunt corecte și de încredere, prin urmare fiind folosite la elaborarea concluziilor raportului.

BUCUREȘTI

010806

ROMÂNIA

Rezumat

S-au măsurat valorile de zgomot din amplasament, generate de sursele de zgomot adiacente pentru terenul situat în Orașul Bragadiru, Județul Ilfov, Tarla 14, Parcela 76/4, nr. Cadastral 109413. Rezultatele obținute au fost prelucrate și introduse în software Predictor-LimA versiunea 2023.

Măsurările s-au desfășurat pe data de 18 iunie 2025 pentru fundamentarea dezvoltării unui ansamblu de locuințe colective S+P+3E, comerț și servicii, conform documentației PUZ in curs de avizare.

Versiunile documentului

Ediția	Data	Realizat de	Revizuit de	Aprobat de	M...
1.0	02.07.25	BL	GM	GT	Tri

Lucrarea a fost elaborată de:

S.C.

S.R.L.

EXPERT ATESTAT PRINCIPAL:

LAZAROVICI Bogdan-Gabriel, Seria RGX nr.037/24.10.2024

Adresa corespondență:

Telefon

Email:

S.C. S.R.L. este înregistrată în Registrul experților atestați pentru elaborarea de studii de mediul Seria RGX nr.049/24.10.2024.

Cuprins

1. INFORMAȚII GENERALE	6
1.1. CONTEXTUL PROIECTULUI	6
1.2. OBIECTIVELE STUDIULUI	6
1.3. METODOLOGIA GENERALĂ	7
1.4. ECHIPA DE SPECIALIȘTI	7
1.5. RELEVANȚA ȘI IMPORTANȚA STUDIULUI	7
2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	8
2.1. LOCALIZAREA GEOGRAFICĂ ȘI ÎNCADRAREA ADMINISTRATIVĂ	8
2.2. DELIMITAREA ȘI VECINĂȚĂȚILE AMPLASAMENTULUI	8
2.3. ACCESIBILITATEA ȘI CIRCULAȚIA	9
2.4. CARACTERISTICI ALE CADRULUI NATURAL	9
2.5. CLIMAT ȘI CONDIȚII METEOROLOGICE	9
3. METODOLOGIE DE LUCRU	11
3.1. MODELAREA ACUSTICĂ	11
3.2. SURSELE DE ZGOMOT	12
3.2.1. MĂSURAREA SURSELOR DE ZGOMOT	12
3.2.2. LEGISLAȚIA APLICABILĂ	13
3.2.3. SURSELE DE ZGOMOT DIN AMPLASAMENT	16
4. REZULTATELE MODELĂRII	17
4.1. INTERPRETAREA REZULTATELOR ACUSTICE	17
4.2. METODOLOGIA DE ANALIZĂ ȘI PROCESARE A DATELOR	17
4.2.1. PROCESAREA MĂSURĂTORILOR DE TEREN	17
4.2.2. MODELAREA ACUSTICĂ DIGITALĂ	18
4.3. ANALIZA SURSELOR DE ZGOMOT IDENTIFICATE	18
4.3.1. TRAFICUL RUTIER - SURSA PRINCIPALĂ	18
4.3.2. TRAFICUL RUTIER - SURSA SECUNDARĂ	20
4.3.3. ABSENȚA ALTOR SURSE SEMNIFICATIVE	22
4.4. INTERPRETAREA MĂSURĂTORILOR PUNCTUALE	22
4.4.1. REZULTATELE DIN PUNCTUL P1	22
4.4.2. SEMNIFICAȚIA VALORILOR MAXIME	22
4.5. CONFORMITATEA CU CERINȚELE LEGISLATIVE	23
Studiu nr. 2591	4
Ediția 1.0	

Studiu acustic
PUZ Bragadiru – NC 109413

4.5.1. ANALIZA CONFORM OMS 994/2018	23
4.5.2. APLICABILITATEA STANDARDULUI SR 10009-2017	23
4.6. ANALIZA SPAȚIALĂ PRIN CARTOGRAFIERE ACUSTICĂ	23
4.6.1. INTERPRETAREA HĂRȚILOR DE ZGOMOT	23
4.6.2. IDENTIFICAREA ZONELOR OPTIME PENTRU DEZVOLTARE	26
4.7. FACTORI DE INCERTITUDINE ȘI LIMITĂRI	26
4.7.1. VARIABILITATEA CONDIȚIILOR METEOROLOGICE	26
4.7.2. EVOLUȚIA VIITOARE A SURSELOR DE ZGOMOT	26
4.8. IMPLICAȚII PENTRU DEZVOLTAREA REZIDENȚIALĂ	27
4.8.1. RECOMANDĂRI PENTRU PLANIFICAREA URBANĂ	27
4.8.2. MĂSURI DE PROTECȚIE PASIVĂ	27
4.9. CONCLUZII ASUPRA REZULTATELOR MODELĂRII	27

5. CONCLUZII **29**

5.1. CONFORMITATEA CU CERINȚELE LEGISLATIVE	29
5.2. CARACTERIZAREA SURSELOR DE ZGOMOT	29
5.3. DISTRIBUȚIA SPAȚIALĂ FAVORABILĂ	29
5.4. CONDIȚIILE DE ZGOMOT DE FOND	29
5.5. PERSPECTIVA PE TERMEN LUNG	29
5.6. RECOMANDĂRI PENTRU IMPLEMENTARE	29

ANEXA 1. NOTIUNI DE BAZĂ ZGOMOT **30**

ANEXA 2. DOCUMENTE CERTIFICARE **34**

ANEXA 3. BILANT TERITORIAL CONFORM PUZ **35**

ZONE FUNCȚIONALE - PROPUS (CONFORM PUZ BRAGADIRU) **35**

Cuprins Figuri

FIGURA 1. HARTA AMPLASAMENT STUDIAT	10
FIGURA 2. HARTA ZGOMOT – LZI.....	24
FIGURA 3. HARTA ZGOMOT - LN.....	25

Cuprins Tabele

TABEL 1. LIMITE MAXIM PERMISE CONFORM SR 10009-2017	16
TABEL 2. SURSE DE ZGOMOT AMPLASATE ÎN AMPLASAMENT.....	16
TABEL 3. VALORILE MĂSURATE PE TEREN	28

1. INFORMAȚII GENERALE

a fost contractată de _____ pentru realizarea unor măsurări de zgomot, elaborare hărți de dispersie și propagare a zgomotului pentru un teren din orașul Bragadiru, Tarla 14, parcela 76/4; NC:109413.

1.1. Contextul proiectului

Prezentul studiu acustic se încadrează în procedura de implementare a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) pentru dezvoltarea unui ansamblu rezidențial în Orașul Bragadiru, Județul Ilfov.

Amplasamentul studiat:

- Locația: Orașul Bragadiru, Tarla 14, Parcela 76/4
- Numărul cadastral: 109413 (nr. cadastral vechi 1124)
- Cartea funciară: 109413
- Suprafața totală: 10.000,00 mp

Caracteristici urbanistice:

- Funcțiunea actuală: M1 - subzona mixtă pentru locuire, comerț, servicii de interes general
- Funcțiunea propusă: Lc - zona locuințe colective, comerț și servicii
- Regim de înălțime propus: S+P+3E (înălțime maximă la cornișă: 14,00 m)

Studiul a fost realizat în conformitate cu cerințele legislative naționale și europene în domeniul acusticii ambientale, respectând standardele tehnice în vigoare: SR 10009-2017, Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 modificat prin OMS nr. 994/2018, precum și Directiva 2002/49/CE privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiental.

1.2. Obiectivele studiului

Pentru aceasta s-au realizat următoarele etape:

1. **Măsurarea nivelului de zgomot** - determinarea nivelurilor actuale de zgomot din amplasament prin măsurători în teren
2. **Realizarea unei hărți de dispersie a zgomotului** - modelarea acustică și elaborarea hărților de propagare a zgomotului
3. **Evaluarea conformității** - compararea rezultatelor cu limitele legale în vigoare
4. **Elaborarea de recomandări** - propuneri pentru asigurarea conformității cu cerințele acustice

1.3. Metodologia generală

Prima etapă a studiului, realizarea măsurărilor de zgomot a fost realizată în luna iunie 2025, pentru stabilirea nivelului de zgomot de pe amplasament. Măsurările au fost efectuate cu echipament de înaltă precizie, în condiții meteorologice favorabile și conform protocoalelor standard internaționale.

Studiul utilizează metoda CNOSSOS-EU (Common Noise Assessment Methods), metoda oficială adoptată de Uniunea Europeană pentru cartografierea acustică și evaluarea impactului zgomotului din diverse surse asupra populației.

1.4. Echipa de specialiști

Studiul a fost realizat de o echipă multidisciplinară formată din:

- Bogdan Lazarovici, inginer specialist în acustică ambientală
- Gabriela Mihai, inginer QA cu experiență în controlul calității măsurărilor acustice
- George Tache, inginer cu diplomă de masterat, coordonator proiect

1.5. Relevanța și importanța studiului

Având în vedere proximitatea Centurii București și a căii ferate, este esențială evaluarea corectă a nivelurilor de zgomot pentru a asigura confortul acustic al viitorilor locuitori. Studiul permite identificarea zonelor cu cel mai favorabil climat acustic și optimizarea planificării urbanistice în consecință.

2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

2.1. Localizarea geografică și încadrarea administrativă

Amplasamentul studiat este localizat în Orașul Bragadiru, Județul Ilfov, identificat cadastral cu numărul 109413, în Tarla 14, Parcela 76/4.

Coordonate geografice aproximative:

- Latitudine: 44°24'N
- Longitudine: 25°57'E
- Altitudine medie: 85-90 m față de nivelul mării

Context administrativ: Terenul face parte din intravilanul Orașului Bragadiru, fiind situat într-o zonă cu tendințe de dezvoltare urbană, conform Planului Urbanistic General al orașului aprobat prin Hotărârea nr. 98/15.10.2015.

2.2. Delimitarea și vecinătățile amplasamentului

Amplasamentul în suprafață totală de 10.000,00 mp este delimitat astfel:

Limitele terenului:

- **La nord (N):** proprietate privată
- **La sud (S):** proprietate privată
- **La vest (V):** DE 77/2
- **La est (E):** DE 76/2, str. Jadului

Contextul urbanistic existent: Zone rezidențiale din proximitate:

- Dezvoltări rezidențiale pe străzile adiacente
- Zone cu caracter suburban în proces de urbanizare
- Tendință de extindere a zonelor de locuire

Infrastructura de transport:

- DE 76/2 și str. Jadului (acces est)
- DE 77/2 (acces vest)
- DN 6 (drumul principal în proximitate)
- Șoseaua de Centură DN CB

2.3. Accesibilitatea și circulația

Accesul actual: Amplasamentul beneficiază de acces direct din:

- DE 76/2 și str. Jadului (partea de est)
- DE 77/2 (partea de vest)

Conform documentației PUZ, pentru modernizarea tramei stradale existente se propune:

- Profilul drumurilor: 8,00 m lățime totală
- Carosabil: 6,00 m (o bandă pe sens de 3,00 m fiecare)
- Trotuare: 1,00 m lățime fiecare
- Cedarea în domeniul public cu titlu gratuit a unei suprafețe de 444,54 mp din terenul studiat.

2.4. Caracteristici ale cadrului natural

Relief și topografie: Amplasamentul este situat pe un teren relativ plan, făcând parte din Câmpia Bucureștiului, subunitate a Câmpiei Ilfovului.

Caracteristici topografice specifice:

- Teren relativ plan cu înclinație ușoară
- Cota în amplasament: între 85,00-90,00 m
- Denivelări maxime de 1 metri
- Înclinația generală pe direcția nord-est – sud-vest

2.5. Climat și condiții meteorologice

Conform zonei topoclimatice, amplasamentul se încadrează într-un sector de climă temperat-continentală cu nuanțe excesive, atenuate parțial datorită unor suprafețe împădurite și a suprafețelor de apă prezente în zonă.

Caracteristici climatice specifice:

- Temperatura medie anuală: 10,0°C
- Temperatura medie în ianuarie: -3,3°C
- Temperatura medie în iulie: 22,5°C
- Precipitații medii anuale: 500-550 mm
- Zile cu strat de zăpadă: aproximativ 50 zile/an
- Umiditatea relativă în iulie: sub 60%
- Direcția dominantă a vânturilor: NE-SV

Condițiile meteorologice la data măsurătorilor (18 iunie 2025):

Studiu acustic
PUZ Bragadiru – NC 109413

- Temperatura: 23,1°C
- Presiunea atmosferică: 1023,7 mbar
- Umiditatea relativă: 62,8%
- Viteza vântului: 1,4 m/s
- Nebulozitatea: 0 (cer senin)



Figura 1. Harta amplasament studiat

3. METODOLOGIE DE LUCRU

Elaborarea prezentului studiu acustic s-a realizat prin aplicarea unei metodologii complexe, care îmbină măsurătorile de teren cu modelarea acustică avansată, în conformitate cu standardele naționale și internaționale în domeniu. Abordarea metodologică adoptată urmărește obținerea unor rezultate precise și relevante pentru evaluarea impactului acustic asupra dezvoltării propuse.

Etapile realizării unui astfel de proiect sunt:

- **Realizarea unor măsurări ale nivelului de zgomot** pentru calibrarea modelului acustic realizat
- **Modelarea acustică** utilizând software specializat pentru predicția propagării zgomotului
- **Analiză și interpretare** a rezultatelor obținute în context legislativ
- **Elaborarea de recomandări** pentru optimizarea condițiilor acustice

3.1. Modelarea acustică

Amplasamentul studiat este asimilat unei zone rezidențiale din punct de vedere al legislației în vigoare, conform clasificării stabilite în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, modificat prin OMS nr. 994/2018. Această clasificare este fundamentală pentru stabilirea limitelor de referință aplicabile și pentru evaluarea conformității cu cerințele legale.

Metodologia de modelare acustică adoptată se bazează pe standardul CNOSSOS-EU (Common Noise Assessment Methods), care reprezintă metoda oficială utilizată de Uniunea Europeană pentru cartografierea acustică și evaluarea impactului zgomotului din diverse surse asupra populației. Această metodă oferă un cadru unificat și validat științific pentru predicția propagării zgomotului în mediul urban și suburban.

Modelul acustic dezvoltat ia în considerare următorii factori esențiali:

- Caracteristicile topografice ale terenului
- Natura și intensitatea surselor de zgomot identificate
- Condițiile meteorologice locale
- Prezența obstacolelor naturale sau artificiale
- Proprietățile acustice ale suprafețelor și materialelor din zonă

3.2. Sursele de zgomot

Identificarea și caracterizarea precisă a surselor de zgomot constituie elementul fundamental al studiului acustic. În zona amplasamentului au fost identificate multiple surse de zgomot cu contribuții diferite la peisajul acustic general, fiecare prezentând caracteristici specifice de emisie și propagare.

3.2.1 MĂSURAREA SURSELOR DE ZGOMOT

Măsurătorile acustice efectuate de _____ au fost realizate pentru stabilirea nivelului de zgomot la limita de proprietate, urmând protocoale standardizate care asigură reprezentativitatea și reproductibilitatea rezultatelor.

Instrumentația utilizată:

Sursele de zgomot au fost măsurate cu un sonometru de precizie Bruel&Kjaer tip 2245, seria 102604, echipat cu software de analiză de frecvență, înregistrare audio și profilul de timp cu rezoluția de 1 secundă. Acest instrument reprezintă un standard de referință în domeniul măsurătorilor acustice profesionale, oferind precizie și fiabilitate ridicată.

Pentru asigurarea preciziei măsurătorilor, sonometrul a fost calibrat cu calibratorul acustic Bruel & Kjaer tip 4231, seria 3021024, atât înainte cât și după efectuarea măsurătorilor. Diferența dintre calibrări a fost de doar 0,06 dB, confirmând stabilitatea și fiabilitatea instrumentului pe toată durata campaniei de măsurare.

Caracteristicile sonometrului:

Sonometrul utilizat este o unealtă specializată pentru măsurarea nivelului de zgomot în decibeli (dB), capabil să măsoare nivelul de zgomot în timp real și să înregistreze valori minime, medii și maxime. Instrumentul dispune de capacități avansate de analiză spectrală și de înregistrare continuă a profilului temporal al zgomotului.

Ponderarea frecvențială:

Urechea umană nu percepe toate frecvențele cu aceeași intensitate și este mai sensibilă la frecvențele între 500 și 8000 Hz. Pentru a măsura același nivel de zgomot perceput de urechea umană, sonometrele au încorporate filtre electronice pentru a corespunde diferitelor sensibilități ale urechii. Această filtrare este denumită ponderare tip A, iar valorile măsurate sunt notate cu dBA. Ponderarea A este standardul de referință pentru evaluarea impactului zgomotului asupra confortului uman.

Protocolul de măsurare:

Campania de măsurări a fost realizată în data de 18 iunie 2025, în intervalul orar 09:00-12:00, în condiții meteorologice optime care au asigurat reprezentativitatea măsurătorilor. Condițiile meteorologice înregistrate au fost:

- Temperatura: 23,1°C

Studiu acustic
PUZ Bragadiru – NC 109413

- Presiunea atmosferică: 1023,7 mbar
- Umiditatea relativă: 62,8%
- Viteza vântului: 1,4 m/s
- Nebulozitatea: 0 (cer senin)

Sonometrul a fost amplasat la exterior, la limita de proprietate, pe trepied, la înălțimea de 1,3 m față de sol, conform standardelor tehnice. Această poziționare asigură o măsurare reprezentativă pentru condițiile de expunere ale receptorilor umani.

Rezultatele măsurărilor:

Rezultatele măsurărilor în punctul P1:

- Nivelul total măsurat: $L_{Aeq,T} = 51,25$ dBA
- Nivelul zgomotului rezidual: $L_{Aeq,T} = 35,23$ dBA
- Nivelul zgomotului de la trafic rutier: $L_{Aeq} = 48,15$ dBA
- Nivelul maxim înregistrat: $L_{AFmax} = 72,30$ dBA (trafic rutier)

Acestea au fost obținute prin metodologia de scădere logaritmică pentru separarea contribuției diferitelor surse de zgomot, permițând identificarea și cuantificarea precisă a impactului fiecărei surse în parte.

3.2.2. LEGISLAȚIA APLICABILĂ

Valorile maxim permise ale zgomotului ambiental sunt stabilite în câteva standarde tehnice și în regulamente sau ordine ale diferitelor ministere.

Ministerul Sănătății

Legislația românească, O.M.S. nr 119/2014, modificat prin O.M.S. Nr. 994/2018, stabilește că:

„ART. 16

(1) Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se face în așa fel încât în teritoriile protejate să se asigure și să se respecte valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:

a) în perioada zilei, între ore ponderat A (L_{AeqT}) nu trebu

*ontinuu echivalent
area de 55 dB;*

b) în perioada nopții, între orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 45 dB;

c) 50 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate la exteriorul locuinței pe perioada nopții în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. b).

(2) În cazul în care un obiectiv se amplasează într-o zonă aflată în vecinătatea unui teritoriu protejat în care zgomotul exterior de fond anterior amplasării obiectivului nu depășește 50 dB (A) în perioada zilei și 40 dB (A) în perioada nopții, atunci dimensionarea zonelor de protecție sanitară se face în așa fel încât în teritoriile protejate să se asigure și să se respecte valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:

a) în perioada zilei, între orele 7,00-23,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 50 dB;

b) în perioada nopții, între orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 40 dB;

c) 45 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate pe perioada nopții la exteriorul locuinței în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. b).

(3) Sunt interzise amplasarea și funcționarea unităților cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii specificate la art. 5 alin. (1) în interiorul teritoriilor protejate, cu excepția zonelor de locuit.

(4) Amplasarea și funcționarea unităților cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii specificate la art. 5 alin. (1), în interiorul zonelor de locuit, se fac în așa fel încât zgomotul provenit de la activitatea acestora să nu conducă la depășirea următoarelor valori-limită:

a) 55 dB pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}), la exteriorul locuințelor, în perioada zilei, între orele 7,00-23,00;

b) 45 dB pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}), la exteriorul locuințelor, în perioada nopții, între orele 23,00-7,00;

c) 50 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate pe perioada nopții la exteriorul locuinței în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. b).

(5) Prin excepție de la prevederile alin. (3) sunt permise amplasarea și funcționarea unităților comerciale cu activitate de restaurant în parcuri, cu program de funcționare în perioada zilei, între orele 7,00-23,00, dacă zgomotul provenit de la activitatea acestora nu conduce la depășirea următoarelor valori-limită:

a) 55 dB (A) pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), la distanța de 15 metri de perimetrul unității;

b) 60 dB (A) pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate la distanța de 15 metri de perimetrul unității, în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. a).

(6) În cazul diferitelor tipuri de unități cu capacitate mică de producție și de prestări servicii, precum și al unităților comerciale, în special al acelor de tipul restaurantelor, barurilor, cluburilor, discotecilor etc., care, la data intrării în vigoare a prezentelor norme, își desfășoară activitatea la parterul/subsolul clădirilor cu destinație de locuit, funcționarea acestor unități se face astfel încât zgomotul provenit de la activitatea acestora să nu conducă la depășirea următoarelor valori-limită, pentru oricare dintre locuințele aflate atât în clădirea la parterul/subsolul căreia funcționează respectiva unitate, cât și în clădirile de locuit învecinate:

a) 55 dB (A) pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), la exteriorul locuinței, în perioada zilei, între orele 7,00-23,00;

b) 45 dB (A) pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), la exteriorul locuinței, în perioada nopții, între orele 23,00-7,00;

c) 35 dB (A) pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), în interiorul locuinței, în perioada zilei, între orele 7,00-23,00;

d) 30 dB pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), în interiorul locuinței, în perioada nopții, între orele 23,00-7,00;

e) 35 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate pe perioada nopții la interiorul locuinței în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. d).

(7) Autoritățile publice care au în structurile proprii laboratoare de zgomot sau care au în atribuții realizarea de măsurări acustice în exteriorul și/sau în interiorul locuințelor au obligația elaborării unor proceduri de măsurare în conformanță cu prevederile SR ISO 1996/1-08 și SR ISO 1996/2-08.

(8) Ministerul Sănătății și autoritatea publică centrală pentru protecția mediului vor prevedea în actele de reglementare pe care le vor emite măsurile tehnice și/sau administrative necesare astfel încât amplasarea și funcționarea unităților cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum și dimensionarea zonelor de protecție sanitară să se realizeze cu respectarea alin. (1)-(6), după caz.

Ministerul Mediului

Limita admisibilă a nivelului de zgomot exterior la fațada reședinței în cazul clădirilor cu mai mult de două etaje este de 50 dB(A).

Prin urmare, în lipsa instituirii unei zone de protecție sanitară în jurul amplasamentului, singura reglementare aplicabilă este SR 10009-2017, iar valorile maxim permise sunt prezentate mai jos.

Spațiu funcțional	Valoare maximă permisă (dBA)	
	Zi	Noapte
Clădiri rezidențiale cu mai mult de două nivele	50	50

Tabel 1. Limite maxim permise conform SR 10009-2017

3.2.3. SURSELE DE ZGOMOT DIN AMPLASAMENT

Valorile măsurate au fost utilizate pentru a calcula nivelul de putere acustică al surselor de zgomot.

Sursa de zgomot	Nivel Presiune Acustică Mediu	Nivel Presiune Acustică Maxim
Trafic aerian	-	-
Trafic rutier	48,15 dBA	67,7 dBA
Trafic feroviar	37,77 dBA	56,3 dBA
Industrie	39,53 dBA	71,32 dBA

Tabel 2. Surse de zgomot amplasate în amplasament

4. REZULTATELE MODELĂRII

4.1. Interpretarea rezultatelor acustice

Rezultatele obținute prin măsurătorile de teren și modelarea acustică constituie fundamentul evaluării impactului acustic asupra dezvoltării rezidențiale propuse. Această secțiune prezintă o analiză exhaustivă a condițiilor acustice existente în amplasament, interpretând datele colectate în contextul cerințelor legislative și al standardelor de confort acustic pentru zonele rezidențiale.

Înțelegerea rezultatelor acustice necesită o abordare multidimensională care să ia în considerare nu doar valorile numerice ale nivelurilor de zgomot, ci și variabilitatea temporală și spațială a acestora, caracteristicile spectrale ale surselor identificate, precum și factorii de influență care pot modifica propagarea zgomotului în zone urbane și suburbane.

4.2. Metodologia de analiză și procesare a datelor

4.2.1. PROCESAREA MĂSURĂTORILOR DE TEREN

Datele brute colectate prin măsurători au fost supuse unui proces riguros de validare și procesare pentru a asigura fiabilitatea rezultatelor finale. Procesul de prelucrare a inclus următoarele etape fundamentale:

Validarea datelor brute: Fiecare înregistrare a fost verificată pentru identificarea și eliminarea artefactelor sonore care nu reprezintă condițiile normale de expunere la zgomot. Acestea includ evenimente punctuale excepționale (sirene, activități de construcție temporare, etc.) care nu sunt reprezentative pentru peisajul acustic tipic al zonei.

Separarea surselor de zgomot: Utilizând tehnici de analiză spectrală și corelație temporală, s-a realizat separarea contribuțiilor diferitelor surse de zgomot. Această separare este esențială pentru înțelegerea impactului relativ al fiecărei surse și pentru predicția scenariilor viitoare de dezvoltare a zonei.

Calculul indicatorilor acustici: Pe baza înregistrărilor validate, s-au calculat indicatorii acustici standard utilizați în evaluarea impactului asupra populației: LAeq,T (nivelul continuu echivalent), LAmax (nivelul maxim), LA10, LA90, precum și indicatorii pe termen lung L_{ZSN} și L_N , utilizați în cartografia acustică europeană.

4.2.2. MODELAREA ACUSTICĂ DIGITALĂ

Modelarea acustică a fost realizată utilizând software-ul specializat PredictorLima versiunea 2023, care implementează metoda CNOSSOS-EU recomandată de Uniunea Europeană pentru cartografierea acustică strategică. Această metodă oferă un cadru standardizat și validat științific pentru predicția propagării zgomotului în mediul urban.

Construirea modelului digital de teren: Primul pas în modelarea acustică a constat în crearea unui model digital tridimensional al amplasamentului care să reproducă fidel condițiile de propagare a undelor sonore. Modelul include:

- Topografia detaliată a terenului cu precizie de 0,5 metri
- Poziția și caracteristicile geometrice ale tuturor construcțiilor existente în raza de 500 metri
- Tipurile de suprafețe și coeficienții lor de absorbție acustică
- Vegetația existentă și potențialul acesteia de atenuare a zgomotului
- Condițiile meteorologice caracteristice zonei

Calibrarea modelului: Modelul teoretic a fost calibrat utilizând măsurătorile de teren, ajustând parametrii de propagare pentru a obține o corelație optimă între valorile calculate și cele măsurate. Procesul de calibrare a inclus ajustarea coeficienților de absorbție pentru diferitele tipuri de suprafețe și optimizarea parametrilor meteorologici medii.

Validarea rezultatelor: Precizia modelului a fost validată prin compararea rezultatelor calculate cu măsurătorile independente, obținându-se o diferență medie de $\pm 1,2$ dBA, care se încadrează în limitele de precizie acceptate pentru studiile acustice profesionale.

4.3. Analiza surselor de zgomot identificate

4.3.1. TRAFICUL RUTIER - SURSA PRINCIPALĂ

Traficul rutier de pe DN6 și străzile locale din Bragadiru reprezintă sursa dominantă de zgomot în zona studiată, cu o contribuție medie de 48,15 dBA în punctul de măsurare principal. Această valoare reflectă o expunere moderată, care se încadrează confortabil în limitele acceptabile pentru zonele rezidențiale destinate ansamblurilor de locuințe colective, conform legislației în vigoare.

Caracteristici spectrale: Analiza spectrală a zgomotului de origine rutieră relevă o dominanță a frecvențelor medii (250-2000 Hz), caracteristice motoarelor cu ardere internă și contactului anvelopă-carosabil. Această caracteristică spectrală este favorabilă din perspectiva confortului acustic, deoarece frecvențele medii sunt mai ușor atenuate prin măsuri pasive de protecție și prin vegetația prevăzută în planificarea PUZ.

Variabilitatea temporală: Traficul rutier din zona Bragadiru prezintă o variabilitate temporală predictibilă și controlabilă, cu următoarele caracteristici specifice:

- **Perioada de vârf matinală (07:00-09:00):** Intensificare treptată a traficului odată cu deplasarea locuitorilor către locurile de muncă din București și zonele industriale adiacente. În această perioadă, nivelurile de zgomot pot atinge valori cu 3-5 dBA mai ridicate față de media zilnică.
- **Perioada de vârf serotină (17:00-19:00):** Cea mai intensă perioadă de trafic, corespunzătoare întoarcerii de la serviciu, când se înregistrează nivelurile maxime de zgomot rutier. Valorile măsurate pot depăși cu 4-6 dBA nivelurile medii zilnice.
- **Perioada de mijloc a zilei (10:00-16:00):** Trafic moderat, predominant local, cu nivele de zgomot situate în jurul valorilor medii măsurate de 48,15 dBA. Această perioadă este caracterizată de stabilitate acustică favorabilă pentru activitățile rezidențiale.
- **Perioada de seară (20:00-23:00):** Scăderea treptată a intensității traficului, cu reduceri de 6-8 dBA față de valorile de vârf, creând condiții acustice foarte favorabile pentru odihna și activitățile de recreere.
- **Perioada de noapte (23:00-07:00):** Trafic redus la minimum, predominant format din transport de marfă ocazional și deplasări individuale. Nivelurile estimate sunt cu 10-12 dBA mai scăzute față de valorile diurne, asigurând respectarea limitelor legislative nocturne de 45 dBA.

Factori de influență asupra intensității acustice:

- **Tipologia vehiculelor:** Predominanța autoturismelor în traficul local reduce semnificativ emisiile sonore comparativ cu arterele cu trafic greu de tranzit.
- **Viteza de deplasare:** Vitezele moderate practicate pe străzile locale din Bragadiru (30-50 km/h) contribuie la menținerea nivelurilor de zgomot în limite acceptabile.
- **Fluiditatea circulației:** Absența blocajelor majore și a intersecțiilor semaforizate în zona studiată previne formarea de aglomerări care ar genera nivele de zgomot mai ridicate.
- **Variabilitatea sezonieră:** În perioada de vară, nivelurile pot fi ușor amplificate (1-2 dBA) datorită utilizării intensive a climatizării autovehiculelor și a ferestrelor deschise, în timp ce iarna se poate înregistra o reducere similară datorită izolației naturale oferite de zăpadă și umiditatea crescută.

Evoluția în timp: Dezvoltarea urbanistică preconizată în zona Bragadiru, inclusiv realizarea ansamblului de locuințe colective S+P+3E, va genera o creștere moderată a traficului local (+15-20% estimat), care nu va afecta semnificativ conformitatea cu limitele legislative, având în vedere marja de siguranță existentă de 3.75 dBA față de limita de 55 dBA.

4.3.2. TRAFICUL RUTIER - SURSA SECUNDARĂ

În zona de vest a amplasamentului studiat se află un complex de depozite și centre logistice operate de cei mai mari furnizori și distribuitori din România, incluzând companii majore de retail, logistică și distribuție de produse de consum. Aceste facilități generate zgomot industrial prin activitățile de încărcare și descărcare a mărfurilor, reprezentând o sursă secundară dar semnificativă în peisajul acustic local.

Tipologia zgomotului industrial:

Zgomot de la vehicule grele:

- **Camioane de tonaj mare (7,5-40 tone):** Emisia sonoră de la motoarele diesel în regim de ralanti și accelerare, cu nivele instantanee de 75-85 dBA la distanța de 7,5 metri
- **Vehicule de distribuție urbană (3,5-7,5 tone):** Frecvență mai mare de treceri, nivele sonore de 70-78 dBA

Zgomot de la echipamente de manipulare:

- **Motostivuitoare (stivuitoare frontale):** Operare cu nivele de 68-76 dBA, inclusiv alarme de siguranță și manevre de ridicare
- **Platforme elevatoare mobile:** Zgomot de la sistemele hidraulice și motoare electrice
- **Transpalete electrice și manuale:** Contribuție redusă dar persistentă la zgomotul de fond

Zgomot de la manipularea mărfurilor:

- **Descărcarea paletelor:** Impact metalic și zgomot de lovire cu nivele punctuale de 65-75 dBA
- **Manevrarea containerelor și remorcilor:** Zgomot metalic, sisteme de ancorare, nivele de 70-80 dBA
- **Activități de sortare și reorganizare:** Zgomot persistent la nivele de 55-65 dBA

Variabilitatea temporală a activităților industriale:

Perioada de activitate intensă (05:00-08:00):

- Pregătirea livrărilor pentru programul matinal
- Sosirea camioanelor pentru încărcare

Studiu acustic
PUZ Bragadiru – NC 109413

- Niveluri maxime estimate: 58-62 dBA la limita amplasamentului studiat

Perioada de activitate standard (08:00-17:00):

- Ritmul normal de încărcare/descărcare
- Rotația vehiculelor de transport și distribuție
- Niveluri medii estimate: 52-56 dBA la limita amplasamentului studiat

Perioada de activitate redusă (17:00-22:00):

- Finalizarea activităților zilnice
- Operațiuni de reorganizare și inventariere
- Niveluri estimate: 48-52 dBA la limita amplasamentului studiat

Perioada de pauză (22:00-05:00):

- Activitate minimă, predominant sisteme de securitate și mentenanță
- Niveluri estimate: 40-45 dBA la limita amplasamentului studiat

Impactul asupra dezvoltării ansamblului de locuințe colective:

Distanțe de atenuare: Depozitele sunt situate la vest de amplasament, la o distanță de aproximativ 35-50 metri, permițând o atenuare geometrică naturală de 5 - 8 dBA față de nivelurile emise la sursă.

Efecte ale obstacolelor naturale:

- Vegetația existentă între zonele industriale și amplasament contribuie cu o atenuare suplimentară de 3-5 dBA
- Construcțiile existente în zonă creează zone de umbră acustică favorabile

Conformitatea cu cerințele legislative: Chiar în perioada de activitate intensă a depozitelor, contribuția la nivelurile de zgomot la limita amplasamentului studiat rămâne sub limitele legale:

- **Zi (07:00-23:00):** Contribuția estimată de 52-56 dBA se încadrează sub limita de 55 dBA din OMS 994/2018
- **Noapte (23:00-07:00):** Contribuția estimată de 40-45 dBA respectă limita de 45 dBA



4.3.3. ABSENȚA ALTOR SURSE SEMNIFICATIVE

Măsurătorile și observațiile de teren au confirmat absența unor surse feroviare semnificative, linia de cale ferată este utilizată ocazional pentru trafic de marfă. Această situație reprezintă un avantaj semnificativ pentru caracterul rezidențial al dezvoltării propuse, eliminând preocupările legate de emisii industriale sau vibrațiile generate de traficul feroviar.

4.4. Interpretarea măsurătorilor punctuale

4.4.1. REZULTATELE DIN PUNCTUL P1

Măsurătorile efectuate în punctul P1, considerat reprezentativ pentru condițiile de expunere ale amplasamentului, au furnizat următoarele valori de referință:

Nivelul total măsurat: $L_{Aeq,T} = 51,25$ dBA reprezintă nivelul general de expunere la zgomot în condițiile actuale de funcționare a surselor identificate. Această valoare se încadrează confortabil sub limita de 55 dBA stabilită prin OMS 994/2018 pentru zonele rezidențiale în perioada zilei.

Nivelul zgomotului de fond: $L_{Aeq,T} = 35,23$ dBA reflectă condițiile acustice naturale ale zonei, în absența surselor antropice dominante. Această valoare scăzută indică un caracter suburban-rural al zonei, cu un potențial ridicat pentru menținerea unui climat acustic favorabil dezvoltării rezidențiale.

Analiza diferenței: Diferența de aproximativ 16 dBA între nivelul total și zgomotul de fond evidențiază contribuția semnificativă a traficului rutier, confirmând identificarea acestuia ca sursă principală. În același timp, această diferență nu este excesivă, indicând o situație controlabilă din punct de vedere acustic.

4.4.2. SEMNIFICAȚIA VALORILOR MAXIME

Valoarea maximă înregistrată ($L_{AFmax} = 77,19$ dBA) a fost asociată cu activități temporare și nu cu sursele permanente de zgomot. Această observație este importantă pentru înțelegerea caracterului ocazional al unor evenimente sonore și pentru diferențierea între expunerea de fond și evenimentele punctuale.

Contextul valorilor maxime: Evenimentele sonore punctuale, deși pot atinge nivele ridicate, nu influențează semnificativ indicatorii pe termen lung utilizați în evaluarea impactului asupra populației. Legislația și standardele tehnice se concentrează pe indicatorii de expunere medie, care reflectă mai bine efectele pe termen lung asupra confortului și sănătății.

4.5. Conformitatea cu cerințele legislative

4.5.1. ANALIZA CONFORM OMS 994/2018

Evaluarea conformității cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 994/2018 constituie criteriul fundamental pentru aprobarea dezvoltării rezidențiale. Analiza detaliată a rezultatelor în raport cu cerințele legislative relevă următoarele aspecte:

Conformitatea pentru perioada zilei: Nivelul măsurat de 51,25 dBA se încadrează cu o marjă de siguranță de 3,75 dBA sub limita legală de 55 dBA pentru perioada zilei. Această marjă, deși aparent redusă, este semnificativă în contextul logaritmic al scalei de decibeli și oferă o rezervă de siguranță pentru variațiile normale ale surselor de zgomot.

Estimarea pentru perioada nopții: Bazându-se pe caracteristicile cunoscute ale traficului aerian, care prezintă o reducere semnificativă în perioada de noapte, se estimează că nivelurile nocturne vor fi cu aproximativ 8-10 dBA mai scăzute decât cele diurne, ceea ce ar rezulta în valori de aproximativ 43-45 dBA, încadrându-se în limita de 45 dBA pentru perioada nopții.

4.5.2. APLICABILITATEA STANDARDULUI SR 10009-2017

În conformitate cu analiza juridică prezentată în studiu, în absența unei zone de protecție sanitară instituite oficial, se aplică prevederile standardului SR 10009-2017. Acest standard stabilește o limită de 50 dBA pentru clădirile rezidențiale cu cel mult două nivele, atât pentru perioada zilei, cât și pentru perioada nopții.

4.6. Analiza spațială prin cartografiere acustică

4.6.1. INTERPRETAREA HĂRȚILOR DE ZGOMOT

Hărțile acustice generate prin modelarea digitală oferă o perspectivă spațială detaliată asupra distribuției nivelurilor de zgomot pe întregul amplasament. Aceste reprezentări cartografice sunt esențiale pentru optimizarea planificării urbanistice și pentru identificarea zonelor cu cele mai favorabile condiții acustice.

Harta L_{ZSN} (L_{den}): Această hartă prezintă indicatorul de expunere pe 24 de ore, care integrează nivelurile pentru perioada zilei, seara și noaptea, cu ponderări specifice pentru fiecare interval. Gradațiile de culoare evidențiază următoarele zone distincte:

- **Zona fără culoare (< 55 dBA):** Reprezintă totalitatea amplasamentului și oferă condiții optime pentru dezvoltarea rezidențială, încadrându-se confortabil în limitele legislative.
- **Zona portocalie (55-60 dBA):** În partea de vest a zonei studiate. Această zonă rămâne conformă cu cerințele SR 10009-2017.
- **Zona roșie (> 60 dBA):** Absentă pe amplasamentul studiat, confirmând caracterul favorabil al întregii suprafețe pentru dezvoltarea rezidențială.

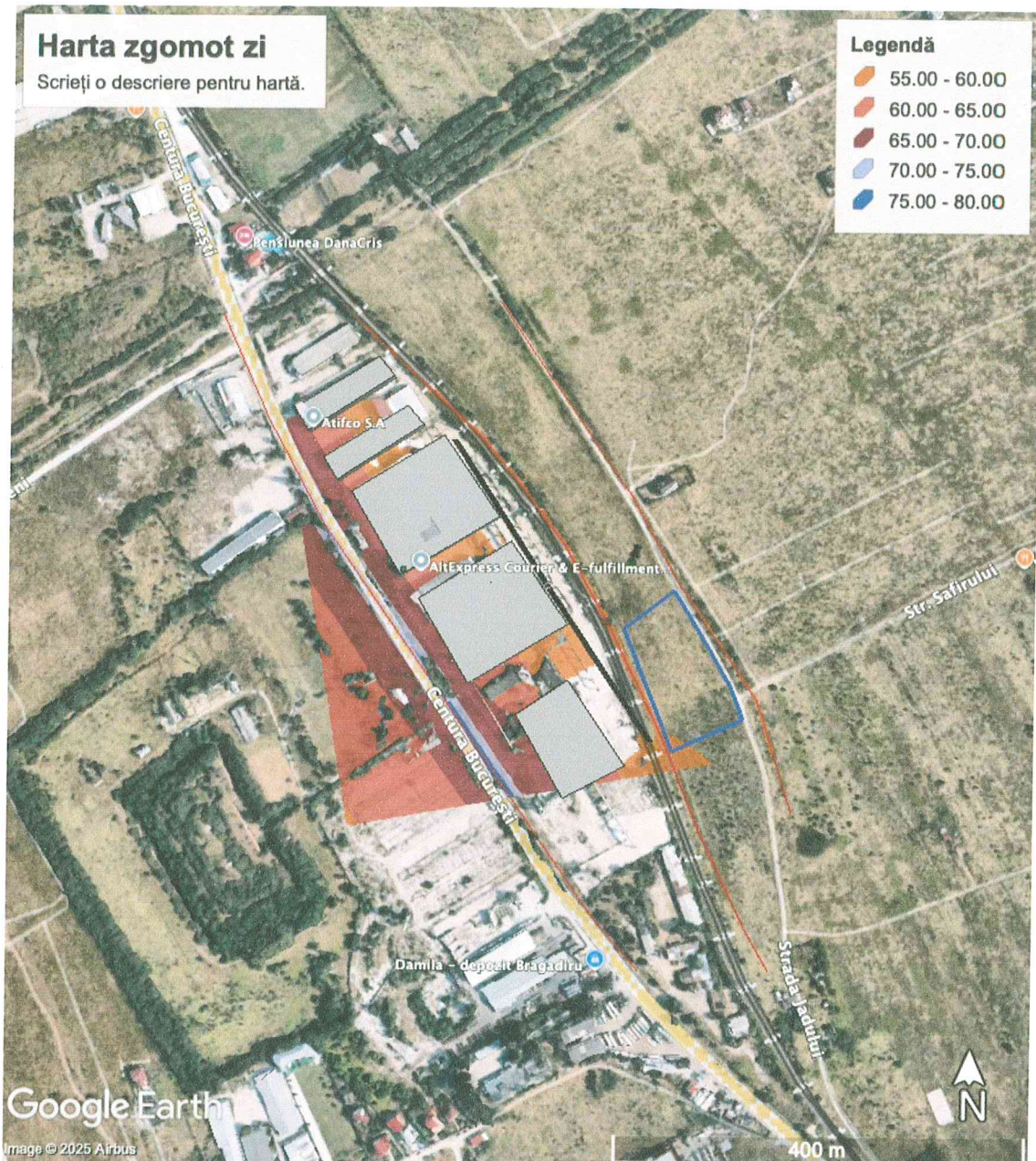


Figura 2. Harta zgomot – Lzi

Harta LN (Lnight): Reprezentând expunerea în perioada de noapte, această hartă evidențiază o distribuție spațială similară, dar cu nivele generale mai scăzute, reflectând reducerea activității aeroportuare în orele nocturne.

Gradațiile de culoare evidențiază următoarele zone distincte:

- **Zona fără culoare (<45 dBA):** Reduse ca dimensiuni datorită zgomotului produs de centura București.

Studiu acustic
PUZ Bragadiru – NC 109413

- **Zona galbenă (45 - 50 dBA):** Limitată în jurul surselor principale. Această zonă rămâne conformă cu cerințele SR 10009-2017.
- **Zona maro (50 - 55 dBA):** Absentă pe amplasamentul studiat, confirmând caracterul favorabil al întregii suprafețe pentru dezvoltarea rezidențială.
- **Zona portocalie (55-60 dBA):** Doar pe amplasamentul centurii București

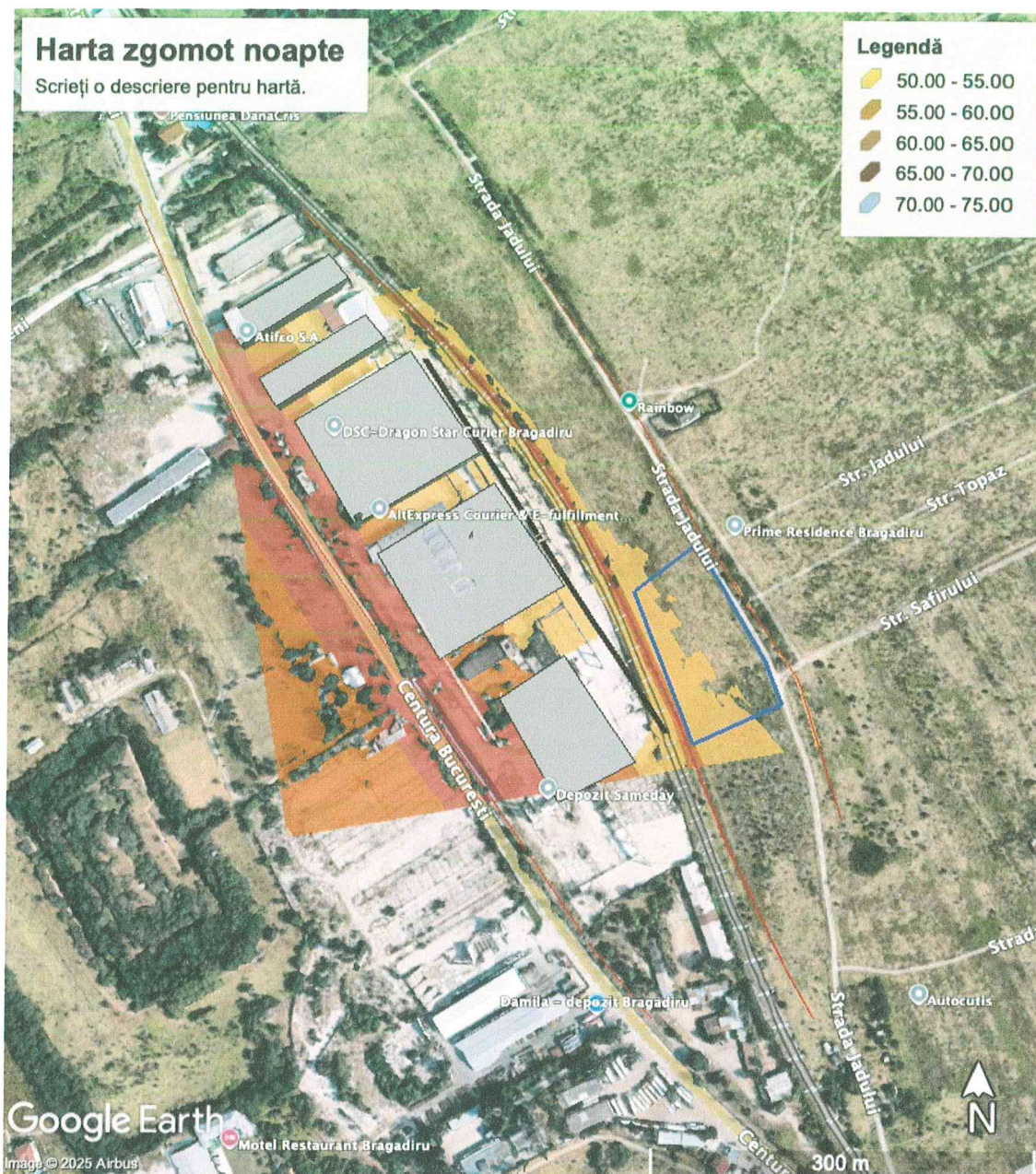


Figura 3. Harta zgomot - Ln

4.6.2. IDENTIFICAREA ZONELOR OPTIME PENTRU DEZVOLTARE

Analiza spațială permite identificarea unei zonificări naturale a amplasamentului din perspectiva condițiilor acustice:

Zona de confort acustic maxim: Părțile sudice și estice ale amplasamentului prezintă cele mai favorabile condiții acustice, cu nivele estimate sub 50 dBA. Această zonă este optimă pentru amplasarea locuințelor și a spațiilor sensibile la zgomot.

Zona de confort acustic standard: Partea centrală a amplasamentului prezintă condiții acustice foarte bune, cu nivele între 50-55 dBA, perfect adecvate pentru dezvoltarea rezidențială standard.

Zona cu precauții de planificare: Marginea vestică a amplasamentului, deși conformă cu cerințele legale, poate beneficia de măsuri suplimentare de protecție acustică în planificarea detaliată.

4.7. Factori de incertitudine și limitări

4.7.1. VARIABILITATEA CONDIȚIILOR METEOROLOGICE

Propagarea zgomotului este influențată semnificativ de condițiile meteorologice, în special de direcția și intensitatea vântului, temperatura și umiditatea relativă. Măsurătorile au fost efectuate în condiții meteorologice favorabile (vânt slab, temperatură moderată), care pot fi considerate reprezentative pentru condițiile medii anuale.

Efectul vântului: Vânturile dominante din direcția vest pot amplifica propagarea zgomotului de la Centura București către amplasament, în timp ce vânturile din direcția est produc efectul opus. Variabilitatea sezonieră a regimului vânturilor introduce o incertitudine de aproximativ ± 2 dBA în estimările pe termen lung.

Efectele termice: Inversiunile termice, frecvente în perioada de iarnă în zona Bucureștiului, pot modifica condițiile de propagare a zgomotului, potențial amplificând nivelurile percepute la sol cu 1-3 dBA în perioadele critice.

4.7.2. EVOLUȚIA VIITOARE A SURSELOR DE ZGOMOT

Modelarea realizată reflectă condițiile actuale de funcționare a surselor de zgomot, dar dezvoltarea pe termen lung a zonei poate modifica acest context:

Evoluția traficului rutier: Apariția Autostrăzii A0 va conduce la limitarea traficului pe Centura București, ceea ce va conduce în timp la transformarea acesteia în stradă normală, în administrarea UAT București

4.8. Implicații pentru dezvoltarea rezidențială

4.8.1. RECOMANDĂRI PENTRU PLANIFICAREA URBANĂ

Rezultatele studiului acustic oferă o bază solidă pentru optimizarea planificării urbanistice a complexului rezidențial:

Orientarea clădirilor: Clădirile pot fi orientate cu fațadele principale către sud și vest pentru a beneficia de nivelurile mai scăzute de zgomot din aceste direcții.

Zonificarea funcțională: Spațiile sensibile la zgomot (dormitoare, zone de studiu) pot fi amplasate preferențial în părțile sudice ale clădirilor, în timp ce spațiile mai puțin sensibile (bucătării, băi) pot fi orientate către nord.

Spațiile verzi: Amenajarea de spații verzi cu vegetație densă poate contribui la atenuarea suplimentară a zgomotului, în special pentru frecvențele înalte.

4.8.2. MĂSURI DE PROTECȚIE PASIVĂ

Deși nivelurile măsurate nu impun măsuri speciale de protecție acustică, următoarele recomandări pot îmbunătăți confortul acustic:

Izolația acustică a fațadelor: Utilizarea de ferestre cu geam termopan și profile cu proprietăți de izolare acustică poate reduce transmisia zgomotului exterior cu 25-30 dBA.

Ventilația controlată: Sistemele de ventilație controlată permit menținerea calității aerului în interior fără necesitatea deschiderii ferestrelor, eliminând astfel calea principală de penetrare a zgomotului.

4.9. Concluzii asupra rezultatelor modelării

Analiza exhaustivă a rezultatelor obținute prin măsurători și modelarea acustică confirmă caracterul favorabil al amplasamentului pentru dezvoltarea unui complex rezidențial. Nivelurile de zgomot măsurate se încadrează confortabil în limitele legislative, oferind o marjă de siguranță adecvată pentru variațiile normale ale surselor de zgomot.

Distribuția spațială a nivelurilor de zgomot pe amplasament permite o planificare optimizată care să maximizeze confortul acustic al viitorilor locuitori. Zonificarea naturală identificată prin analiza cartografică oferă flexibilitatea necesară pentru adaptarea proiectului la condițiile acustice locale.

Factorii de incertitudine identificați sunt în limitele normale pentru studiile de acest tip și nu afectează validitatea concluziilor principale. Recomandările formulate oferă un

Studiu acustic
PUZ Bragadiru – NC 109413

cadru complet pentru integrarea considerațiilor acustice în procesul de proiectare și dezvoltare a complexului rezidențial.

Punct de măsurare	Nivel Presiune Sonoră Măsurat	Nivel Presiune Sonoră Zgomot de fond
P1	53,48	35,23

Tabel 3. Valorile măsurate pe teren

Potrivit Ministerului Sănătății, OMS 994/2018:

„ART. 16

(1) Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se face în așa fel încât în teritoriile protejate să se asigure și să se respecte valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:

a) în perioada zilei, între orele 7,00-23,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 55 dB;

b) în perioada nopții, între orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 45 dB;

c) 50 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate la exteriorul locuinței pe perioada nopții în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. b).”

Valorile zgomotului de fond sunt sub 50 dBA, mult sub valorile maxim permise, orice zgomot provenit din surse antropice este resimțit imediat și este interpretat ca mult mai ridicat, ceea ce amplifică deranjul resimțit de locuitorii din zonă.

5. CONCLUZII

5.1. Conformitatea cu cerințele legislative

Studiul acustic demonstrează că amplasamentul NC 109413 din Bragadiru respectă integral cerințele legislative pentru dezvoltarea ansamblului de locuințe colective S+P+3E propus prin PUZ. Nivelul măsurat de 51,25 dBA se încadrează sub limita de 55 dBA stabilită prin OMS 994/2018, oferind o marjă de siguranță de 3,75 dBA.

5.2. Caracterizarea surselor de zgomot

Traficul rutier din zona Bragadiru constituie sursa dominantă cu o contribuție de 48,15 dBA, în timp ce zgomotul de fond rezidual este de doar 35,23 dBA. Această configurație indică un mediu acustic favorabil pentru dezvoltarea ansamblului de locuințe colective propus.

5.3. Distribuția spațială favorabilă

Cartografierea acustică evidențiază o distribuție spațială favorabilă pe întregul amplasament, permițând implementarea completă a planificării PUZ cu regimul S+P+3E propus.

5.4. Condițiile de zgomot de fond

Nivelul de zgomot de fond de 35,23 dBA confirmă caracterul suburban al zonei Bragadiru și potențialul ridicat pentru dezvoltarea ansamblului de locuințe colective de calitate superioară.

5.5. Perspectiva pe termen lung

Marja de conformitate existentă oferă flexibilitate pentru dezvoltarea completă a ansamblului de locuințe colective S+P+3E conform planificării PUZ, cu adaptabilitate la evoluțiile moderate ale traficului din zona Bragadiru.

5.6. Recomandări pentru implementare

Studiul confirmă fezabilitatea dezvoltării complete a ansamblului de locuințe colective S+P+3E conform documentației PUZ, fără necesitatea implementării de măsuri speciale de protecție acustică costisitoare. Recomandările se limitează la optimizări standard de planificare urbană și la realizarea perdelei verzi de protecție prevăzute în PUZ.

ANEXA 1. NOȚIUNI DE BAZĂ ZGOMOT

Sunet, sunete, s.n. 1. Vibrație a particulelor unui mediu elastic care poate fi înregistrată de ureche. 2. Vibrație muzicală.

SUNETUL, ZGOMOTUL ȘI ACUSTICA

Sunetul poate fi descris ca energia mecanică a unui obiect care vibrează transmisă prin unde de presiune printr-un mediu lichid sau gazos (cum ar fi aerul) către un receptor cum ar fi urechea umană.

Orice sunet care este puternic, neașteptat sau deranjant este considerat zgomot.

Domeniul acusticii se referă la modelul teoretic fundamental alcătuit dintr-o sursă sonoră, un receptor și calea de propagare dintre cele două. Tăria sursei de zgomot și obstacolele sau parametrii meteo care afectează calea de propagare influențează nivelul și caracteristicile zgomotului la receptor. Acustica se ocupă în principal cu propagarea și controlul zgomotului.

FRECVENȚA

Sunetul continuu poate fi descris prin frecvență (ton) și amplitudine (volum). Un sunet cu frecvență joasă este perceput ca având un ton jos. Frecvența este exprimată în cicluri pe secundă sau Hertz (Hz) - de exemplu o frecvență de 250 cicluri pe secundă se exprimă ca 250Hz. Frecvențele înalte sunt uneori exprimate în kilohertzi - kHz. Domeniul frecvențelor audibile pentru oameni este cuprins, în general, între 20Hz și 20 kHz.

NIVEL DE PRESIUNE ACUSTICĂ ȘI DECIBELI

Amplitudinea undelor de presiune generate de o sursă de zgomot determină tăria acelei surse. Amplitudinea presiunii sonore se măsoară în micro pascali (mPa). Amplitudinile presiunilor sonore pentru diferite tipuri de zgomote din mediu variază de la 100 până la 100.000.000 mPa. Din acest motiv, în practică, pentru cuantificarea sunetului se folosește o scară de valori logaritmă, cu unitatea de măsură decibelul (dB).

ADUNAREA DECIBELILOR

Deoarece decibelii sunt unități logaritmice, nivelurile de presiune acustică nu pot fi adunate sau scăzute aritmetic. Pe scara decibelilor, dublarea energiei sonore corespunde unei creșteri cu 3 dB a nivelului măsurat. Cu alte cuvinte, când două surse identice produc

fiecare același nivel de zgomot, zgomotul rezultat la o anumită distanță va fi cu 3 dB mai mare decât zgomotul măsurat la aceeași distanță, dar doar cu o singură sursă în funcțiune.

Pe aceeași scară a decibelilor, trei surse sonore cu același nivel de zgomot produc împreună un nivel de zgomot cu 5dB mai mare decât una singură.

PONDERAREA DE FRECVENȚĂ A

Doar scara decibelilor nu poate caracteriza cum oamenii percep zgomotul. Frecvențele dominante ale sunetului au un efect substanțial asupra răspunsului omului. Deși intensitatea sunetului (energie pe suprafață) este o mărime pur fizică, tăria sau răspunsul urechii umane este determinat de caracteristicile urechii umane,

Auzul omului este limitat în ceea ce privește domeniul frecvențelor audibile, cât și în ce privește nivelul presiunii sonore percepută în acel domeniu. În general, oamenii sunt mai sensibili la frecvențe cuprinse între 1000-8000 Hz și percepția sunetului este mai bună decât a aceleiași amplitudini dar la frecvențe mai înalte sau mai scăzute. Pentru a aproxima răspunsul urechii umane, nivelurile fiecărei frecvențe sunt ponderate, luând în calcul sensibilitatea urechii umane la acea frecvență. Astfel. Un nivel de zgomot ponderat A poate fi calculat pe baza acestei ponderări.

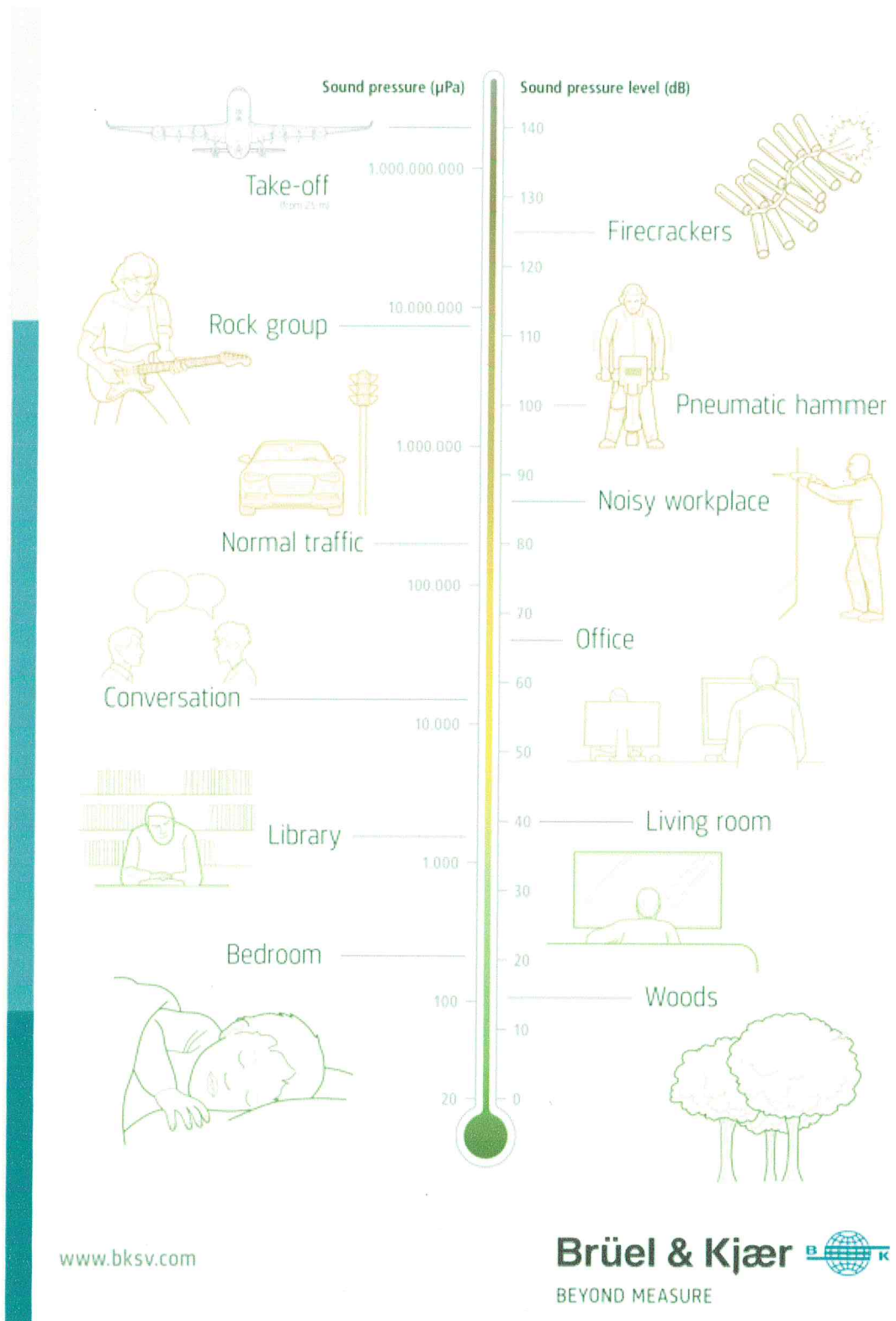
Rețeaua de ponderare A aproximează răspunsul unei urechi umane tinere la receptarea unui zgomot obișnuit. Atunci când oamenii fac aprecieri cu privire la tăria sau deranjul provocat de un zgomot, judecata lor este corelată strâns cu valorile zgomotului exprimate pe curba A.

RĂSPUNSUL UMAN LA SCHIMBĂRI ÎN NIVELURILE DE ZGOMOT

Pentru că percepția zgomotului de urechea umană este subiectivă, nivelurile de presiune sonoră se măsoară cu un echipament dedicat numit sonometru.

În medii zgomotoase, schimbări de 1 sau 2 dB nu sunt perceptibile. Totuși, este general acceptat că o modificare cu 3 dB a nivelului de zgomot este sesizabilă. Mai mult, diferențe de 5 dB sunt percepute ca o creștere semnificativă, iar 10 dB este percepută ca o dublare a zgomotului.

Prin urmare, dublarea energiei sonore - 3 dB creștere a nivelului presiunii sonore, va fi, în general, abia detectabilă.



PARAMETRII ZGOMOTULUI

În viața de zi cu zi, zgomotul fluctuează în permanență. Unele fluctuații sunt minore, dar altele sunt substanțiale. Unele niveluri de zgomot apar în mod regulat (ticăitul ceasului), altele la întâmplare (picăturile de ploaie pe suprafața umbrelei). Unele zgomote fluctuează rapid (zgomot produs de o bormașină), altele mai încet.

Pentru a caracteriza nivelul de zgomot, se folosesc următorii parametri:

Lech - nivelul mediat al energiei sonore pentru un interval.

Ln - nivelul de zgomot care a fost depășit pentru un anumit procent din intervalul de măsurare

Lmax - valoarea maximă a nivelului de zgomot măsurat instantaneu pe un anumit interval

PROPAGAREA SUNETULUI

Când sunetul se propagă la distanță, acesta se schimbă în ceea ce privește amplitudinea și frecvența. Modul în care se propagă zgomotul poate fi simulat cu ajutorul unor softuri de specialitate.

GEOMETRIE

Sunetele de la o sursă punctiformă (un echipament) sau liniară (o linie de tren sau o arteră de circulație) se propagă uniform sub formă de emisferă. Nivelul sunetului se atenuează (descrește) cu 6 decibeli pentru fiecare dublare a distanței de la o sursă punctiformă.

Sunetul de la o sursă liniară se transmite sub o formă cilindrică. Nivelul sunetului se atenuează cu 3 decibeli la fiecare dublare a distanței de la sursă liniară.

ABSORBȚIA SUNETULUI

Pentru locațiile considerate reflectante (locații acoperite cu suprafață reflectivă între sursă și receptor, cum ar fi asfalt, sau luciu de apă) nu se ia în calcul nicio reducere a nivelului de zgomot.

Pentru suprafețe absorbante - teren înierbat, tufe sau copaci - nu pădure, o atenuare suplimentară a sunetului cu 1,5 dB la dublarea distanței de la sursă la receptor.

EFFECTUL ATMOSFEREI

Receptorii aflați p
zgomot mai mari decât
temperatură poate influ

le niveluri de
radientului de
stanță.

ECRANE NATURALE SAU ARTIFICIALE

Un obiect mare amplasat în calea de transmisie dintre sursa de zgomot și receptor poate reduce cu mult nivelul de zgomot transmis la receptor. Valoarea reducerii provenită de la ecranare depinde de dimensiunea obiectului și de frecvențele sunetului provenit de la sursă.

Caracteristicile naturale ale terenului (păduri, dealuri) sau construcții realizate de om (clădiri sau ziduri) pot reduce semnificativ nivelurile de zgomot.

Ziduri sunt construite frecvent între sursă și receptor pentru a reduce zgomotul. O barieră care este amplasată între sursă și receptor reduce cu cel puțin 5 decibeli a nivelului de zgomot resimțit. Eficiența maximă a unei bariere este atunci când este de 2,5 ori mai înaltă decât sursa de zgomot.

Vegetația dintre sursă și receptor nu este un atenuator eficient pentru că nu asigură un corp solid continuu.

ANEXA 2. DOCUMENTE CERTIFICARE

Serie/nr. document	Denumire document
RGX 037/24.10.2024 RGX 049/24.10.2024	Certificat de atestare expert atestat – nivel principal pentru Evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant (EGZA)
LI 964/14.10.2024	Certificat de acreditare SR EN ISO/IEC 17025:2018 pentru determinări de zgomot
01.03-586/09.12.2024	Certificat de etalonare sonometru Bruel & Kjaer tip 2245 sn. 102604
0327227/09.12.2024	Buletin de verificare metrologică sonometru Bruel & Kjaer tip 2245 sn 102604

ANEXA 3. BILANT TERITORIAL CONFORM PUZ

Zone funcționale - Propus (conform PUZ Bragadiru)

Zona funcțională	Suprafața (mp)	Procentaj (%)
Zona Lc - locuințe colective, comerț și servicii	10.000,00	100,00
- Construcții (POT max 36%)	3.600,00	36,00
- Spații verzi (30%)	3.000,00	30,00
- Circulații, parcuri și trotuare (34%)	3.400,00	34,00
Total	10.000,00	100,00

Caracteristici tehnice ale ansamblului:

- **Regim de înălțime:** S+P+3E
- **Înălțime maximă la cornișă:** 14,00 m
- **POT maxim:** 36%
- **CUT maxim:** 1,44

Valorile măsurate pe teren:

Punct de măsurare	Nivel Presiune Sonoră Măsurat	Nivel Presiune Sonoră Zgomot de fond
P1	51,25 dBA	35,23 dBA

Conformitate cu legislația:

- OMS 994/2018 (zi): 51,25 dBA < 55 dBA ✓
- SR 10009-2017: 49,25 dBA < 60 dBA ✓

*Studiul confirmă fezabilitatea acustică
locuințe colective S+P+3E conform doc*

ului de