



PROCES VERBAL DE AFIȘARE

Nr. 35106 / 28.06.2022

Subsemnata, _____, am procedat **astăzi 28.06.2022**, la afișarea la avizier, cat si pe site-ul Primariei orașului Bragadiru, județul Ilfov următoarele documente in vederea inceperii etapei de informare publica – etapa de elaborare a Planului Urbanistic Zonal avand ca obiectiv **“PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE” – SOS. CENTURII, NR.5-7 (FOSTA SOS. ALEXANDRIEI, NR.77, NR.CF.109856, NR.CAD.190/1/2 – ETAPA I – ETAPA PREGĂTITOARE - ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE.**

Documente anexate:

1. Adresa nr.33651-20.06.2022,
2. Intentia de elaboare PUZ
3. Anunt de intentie “PLAN URBANISTIC ZONAL-ANSAMBLU LOCUINȚE”
4. Studiu fotografic
5. Anunt ziar www.jurnal.ro
6. Certificate de urbanism nr.1166 din 12.10.2022
- 7.
8. Extras de carte funciara nr. 234763 din 30.05.2022
9. Contract de vanzare-cumparare aut. nr.1051 din 19.sept.2007
10. Memoriu tehnic explicativ – Studiu de oportunitate – Plan Urbanistic Zonal- Ansamblu Locuinte
11. Memoriu de prezentare – plan urbanistic zonal
12. Incadrare in P.U.G. Bragadiru scara 1:5 000
13. Incadrare in sistem satelit scara 1:2 000
14. Incadrare in parcelar scara 1:2 000
15. Incadrare in sistem ETERRA scara 1:1 000
16. Corelare cu documentatiile de urbanism din zona scara 1:1 000
17. Analiza situatie existente-studiu fotografic
18. Analiza situatiei existente
19. Analiza situatiei existente scara 1:1 000
20. Analiza situatiei existente- Incadrare in sistemul tehico-edilitar al zonei scara 1:2 000



PROCES VERBAL DE AFIȘARE

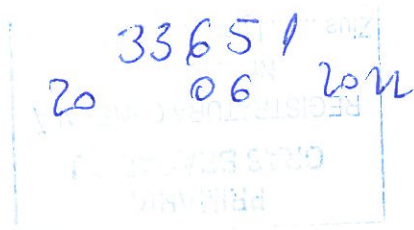
Nr. 35106 / 28.06.2022

Subsemnata, _____, am procedat astăzi 28.06.2022, la afișarea la avizier, cat si pe site-ul Primariei orașului Bragadiru, județul Ilfov următoarele documente in vederea inceperii etapei de informare publica – etapa de elaborare a Planului Urbanistic Zonal avand ca obiectiv **“PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE” – SOS. CENTURII, NR.5-7 (FOSTA SOS. ALEXANDRIEI, NR.77, NR.CF.109856, NR.CAD.190/1/2 – ETAPA I – ETAPA PREGĂTITOARE - ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE.**

Documente anexate:

1. Adresa nr.33651-20.06.2022,
2. Intentia de elaboare PUZ
3. Anunt de intentie “PLAN URBANISTIC ZONAL-ANSAMBLU LOCUINȚE”
4. Studiu fotografic
5. Anunt ziar www.jurnal.ro
6. Certificate de urbanism nr.1166 din 12.10.2022
- 7.
8. Extras de carte funciara nr. 234763 din 30.05.2022
9. Contract de vanzare-cumparare aut. nr.1051 din 19.sept.2007
10. Memoriu tehnic explicativ – Studiu de oportunitate – Plan Urbanistic Zonal- Ansamblu Locuinte
11. Memoriu de prezentare – plan urbanistic zonal
12. Incadrare in P.U.G. Bragadiru scara 1:5 000
13. Incadrare in sistem satelit scara 1:2 000
14. Incadrare in parcelar scara 1:2 000
15. Incadrare in sistem ETERRA scara 1:1 000
16. Corelare cu documentatiile de urbanism din zona scara 1:1 000
17. Analiza situatie existente-studiu fotografic
18. Analiza situatiei existente
19. Analiza situatiei existente scara 1:1 000
20. Analiza situatiei existente- Incadrare in sistemul tehico-edilitar al zonei scara 1:2 000

CATRE:
PRIMARIA BRAGADIRU,
Șos. Alexandriei, nr. 249, Bragadiru, Ilfov
DIRECȚIA ARHITECT SEF



Referitor:

Informarea Populației Etapa 1 – P.U.Z. Sos. CENTURII nr 5-7 (fosta Sos. Alexandriei nr 77), nr.CF 109856, nr.cad.190/1/2 - ANSAMBLU LOCUINTE

ADRESA,

S.C. SC SILPA N 2000 SRL cu sediul in STR. CONSTANTIN BRÎNCUSI NR. 11, BL. D16, SC. 4, ET. 2, AP. 129, SECTOR 3, BUCUREȘTI, în calitate de proiectant de specialitate pentru **IVANESCU RAZVAN-BOGDAN și BURTICA STEFAN-CRISTIAN** **initiatori ai Planul Urbanistic Zonal** pentru construire ansamblu locuinte Sos. CENTURII nr 5-7 (fosta Sos. Alexandriei nr 77), nr.CF 109856, nr.cad.190/1/2

Va rugam, ca in temeiul Ordinului nr. 2701/30.12.2010 pentru *aprobarea Metodologie de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amnajare a teritoriului de urbanism - ETAPA I - Etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare*

Cu deosebita consideratie



Handwritten scribbles and marks at the bottom left of the page.

ROMÂNIA

Județul ILFOV

PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU

(autoritatea administrației publice emitente *)

Nr. 26577 din 12.10.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1166 din 12.10.2021

În scopul: aprobare aviz prealabil de oportunitate privind initierea și elaborarea documentației PUZ în vederea edificării ulterioare a unui ansamblu de locuințe

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ și
 domiciliultoti
 ales ²⁾ BUCURESTI
 cu în județul municipiul
 sediul orașul
 comună
 satul sectorul l cod poștal
 strada GALA GALACTION nr. 81 bl. sc. et ap.....
 telefon / fax e-mail
 înregistrată la nr. 26577 din 27.05.2021.....
 pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județulILFOV.....
municipiul
orașulBRAGADIRU..... satulsectorul
 comună
 cod poștalstradaȘOS. CENTURII nr.5-7 (fostă Șos.Alexandriei nr.77)..... sc..... et.....ap.
 sau identificat prin ³⁾ NR. CAD. 190/1/2, 190/1/2-C1, 190/1/2-C2, 190/1/2-C3, 190/1/2-C4.....
NR. CF. 109856.....
 în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. U73/2012 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local BRAGADIRU 98/15.10.2015.....
 în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

Terenul este situat în intravilanul orașului Bragadiru conform P.U.G. reactualizat cu documentația proiect nr. U73/2012 aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015. Terenul în suprafață de 9.476,00 mp (9.477,00 mp din masuratori) cu număr cadastral 190/1/2 împreună cu construcțiile edificate pe acesta având numerele cadastrale 190/1/2-C1 ÷ 190/1/2-C4 intabulat în CF nr. 109856 a localității Bragadiru, este proprietatea d-lor Ivanescu Razvan Ciprian, Burtica Stefan Cristian și Burtica Ruxandra Bogdana conform Contract de vânzare-cumpărare autenticat sub nr.1051/19.09.2007 la BNP Damiela Camilia Pop, cu sediul în București, str. Matasari nr.47, sector 2. Imobilul mai sus menționat nu figurează în lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul Ministrului Culturii nr.2828/2015.

2. REGIMUL ECONOMIC : curți construcții conform cerere nr.231266/26.05.2021 pentru extrasul de CF pentru informare nr. 109856 eliberat de O.C.P.I. Ilfov;

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

OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE PENTRU : aprobare aviz prealabil de oportunitate privind inițierea și elaborarea documentației PUZ în vederea edificării ulterioare a unui ansamblu de locuințe

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

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

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

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și 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 emiteră 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

.....

alimentare cu energie electrică

salubritate- contract încheiat cu

.....

alimentare cu energie termică

S.C. Salvserv Ecosistem S.R.L.

.....

transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

acestora (copie)

X hotararea Consiliului Judetean pentru aprobare PUZ

X avizul prealabil de oportunitate al arhitectului șef al Primăriei orașului Bragadiru

.....

SECRETAR GENERAL / SECRETAR,

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

L.S.

(numele, prenumele și
semnătura)

Arhitect - șef *****)
(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 incadrare in zona

Scara: 1:5000

UAT: Bragadiru

Nr. Cad. 190/1/2

Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970

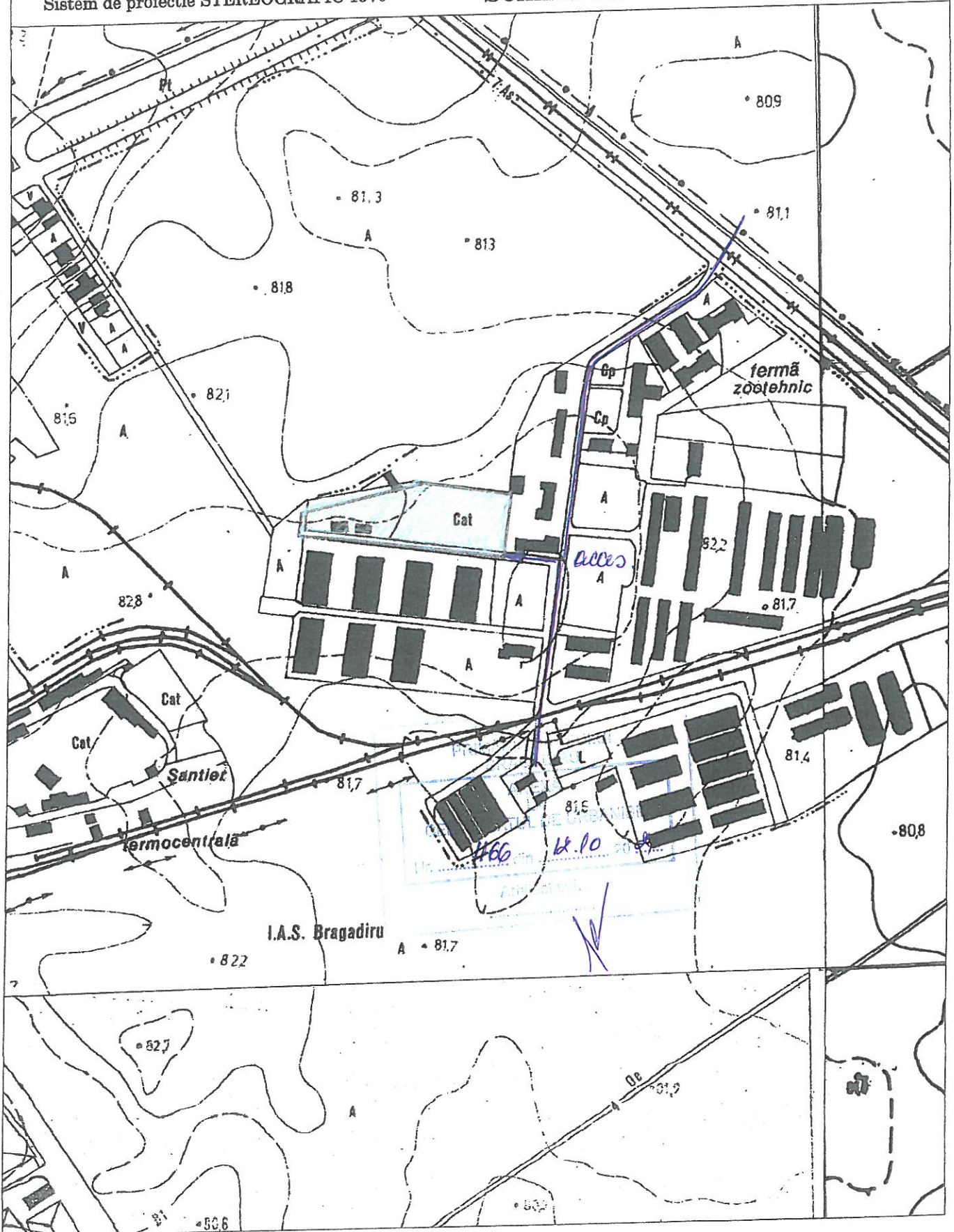
Nr. Cerere 152968/2021

14. APR. 2021

Semnatura

Diana-Elena
Anchidin

Digitally signed by
Diana Elena Anchidin
Date: 2021.04.13
10:10:44 +0300

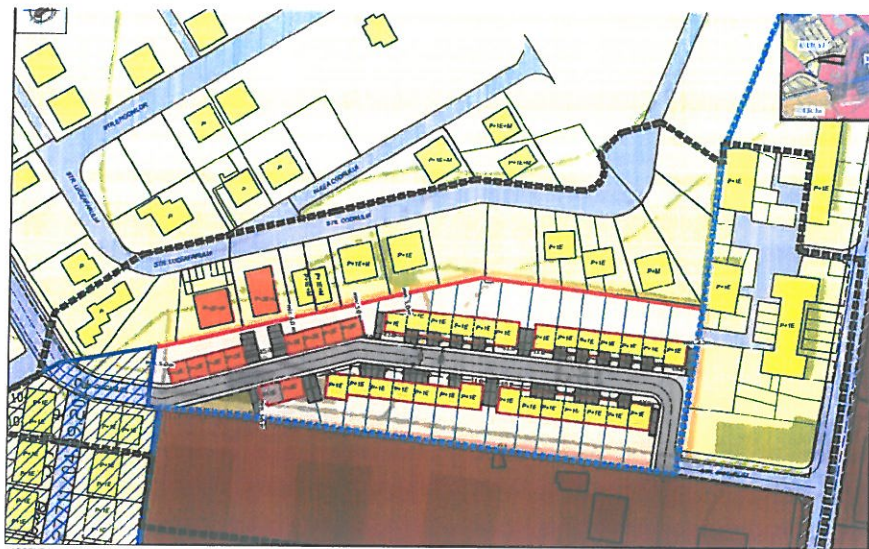


ORAȘ BRAGADIRU

10.06.2022

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

Sos. CENTURII nr 5-7 (fosta
Sos. Alexandriei nr 77),
nr.CF 109856,
nr.cad.190/1/2



LEGENDA	
LIMITE	PROPOUNERE - REGLEMENTARE URBANISTICA
Limita - terenuri ce fac obiectul P.U.Z.	EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ
Limita - zonă de studiu P.U.Z.	PROPOUNERE MOBILARE
Limita - UTR	LOCUINTE SEMICOLECTIVE
Limita documentații de urbanism din zonă	LOCUINTE UNIFAMILIALE - ÎNSURLITE
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	FUNCȚIUNE MIXTĂ - DOTĂRI COMPLEMENTARE
UTR - IS6	LOCLURI
UTR - L1	GOSPODĂRIE DE APA/LOT EDILITARE
UTR - L2	DEPOZITE
CIRCULAȚII	CIRCULAȚIE CAROSABILĂ DE ÎNCINTĂ
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	CIRCULAȚIE PIETONALĂ DE ÎNCINTĂ
EXTINDERE ARTERA PUBLICĂ CONIF PUG	PLATFORMA PARCARE

ARGUMENTARE:

PUZ pentru reglementarea urbanistica a unui ansamblu de locuinte.

INITIATOR: IVANESCU RAZVAN-BOGDAN SI BURTICA STEFAN-CRISTIAN

ELABORATOR: SC SILPA N 2000 SRL

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal Sos. CENTURII nr 5-7 (fosta Sos. Alexandriei nr 77), nr.CF 109856, nr.cad.190/1/2 în perioada 10.06.2022-04.07.2022

PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI:

PRIMĂRIA orașului BRAGADIRU prin Compartimentul de Urbanism

ADRESA: Sos. Alexandriei, nr. 249, Bragadiru, Ilfov,

tel.: 021-4480795, fax: 021-4480795

Observațiile sunt necesare în vederea respectării cerințelor de elaborare și vor fi transmise la

PRIMĂRIA orașului BRAGADIRU prin Compartimentul de Urbanism

ADRESA: Sos. Alexandriei, nr. 249, Bragadiru, Ilfov, tel.: 021-4480795,

fax: 021-4480795

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- etapa pregătitoare- anunțarea intenției de elaborare : 10.06.2022-04.07.2022;
- etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;
- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare.

ANUNȚ DE INTENȚIE

privind elaborarea Planului Urbanistic de Zonal

“PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU LOCUINTE”

Sos. CENTURII nr 5-7 (fosta Sos. Alexandriei nr 77), nr.CF 109856, nr.cad.190/1/2, Bragadiru, Jud. Ilfov

INITIATOR:

ELABORATOR:

Sediul:

STR. CONSTANTIN BRINCUSI NR. 11 BL. D16, SC. 4, ET. 2, AP. 129, SECTOR 3, BUCURESTI;

OBIECTIVE ȘI ARGUMENTE:

P.U.Z. „ANSAMBLU LOCUINTE” pentru terenul de la adresa Sos. CENTURII nr 5-7 (fosta Sos. Alexandriei nr 77), nr.CF 109856, nr.cad.190/1/2, Bragadiru, Jud. Ilfov, având suprafața de de 9476.0 mp cf. acte.

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA ELABORARII P.U.Z.

Responsabilitatea informarii si consultarii revine:

PRIMARIEI orasului BRAGADIRU prin Compartimentul de Urbanism

ADRESA: Sos. Alexandriei, nr. 249, Bragadiru, Ilfov, tel.: 021-4480795, fax: 021-4480795

www.primariaorasbragadiru.ro

Perioada: 25 de zile calendaristice de la perioada publicarii.

DATA
10.06.2022

Semnatura,

ORAȘ BRAGAȘIU
10.04.2022

**INTENȚIE
DE ELABORARE
PLAN URBANISTIC
ZONAL (P.U.Z.)**



Sos. CENTURII nr. 5-7 Punct
Sos. Alexandru nr. 77,
nr. CF. 109856,
nr. cad. 190/372

ARGUMENTARE:

P.U.Z. pentru implementarea urbanistică a unei unități de locuit
INIȚIATOR: ÎNDRĂGUL BAZINĂ ACCOIAȘ ȘI SORESCU ȘTEFAN CRISTIAN
ELABORATOR: DR. DINA R. BOBO ȘOI

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ
OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI**

Oricând va veni la elaborarea a Planului Urbanistic Zonal în Centura
nr. 5-7 din Sos. Alexandru nr. 77, nr. CF. 109856, nr. cad. 190/372
în perioada 10.04.2022-04.05.2022

PROIECTAREA ÎNDRĂGUL ȘTEFAN ȘI ÎNDRĂGUL ȘTEFAN CRISTIAN
PRIMĂRIA orașului BRAGAȘIU județul Caraș-Severin
ADRESA: Sos. Alexandru, nr. 249, Bragașiu, Oraș
TEL: 071-8480795, Fax: 071-8480795

Observațiile sunt necesare în vederea respectării intereselor de abstracție
și vor fi transmise la
PRIMĂRIA orașului BRAGAȘIU județul Caraș-Severin
ADRESA: Sos. Alexandru, nr. 249, Bragașiu, Oraș. TEL: 071-8480795,
Fax: 071-8480795

Orice informații privind proiectarea pot fi găsite la adresa
de contactare: orașul Bragașiu, județul Caraș-Severin
nr. 249 de Alexandru Ștefan și Îndrăgul Ștefan Ștefan
în orice zi de săptămână între orele 08:00-16:00



INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZZ)



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATI SI PROPUNERI!

Adresa Municipiului de Municipii si Planuri Urbanistice Zonale (PUZZ) este: Strada No. 100, Municipiul de Municipii si Planuri Urbanistice Zonale (PUZZ), Municipiul de Municipii si Planuri Urbanistice Zonale (PUZZ), Municipiul de Municipii si Planuri Urbanistice Zonale (PUZZ).

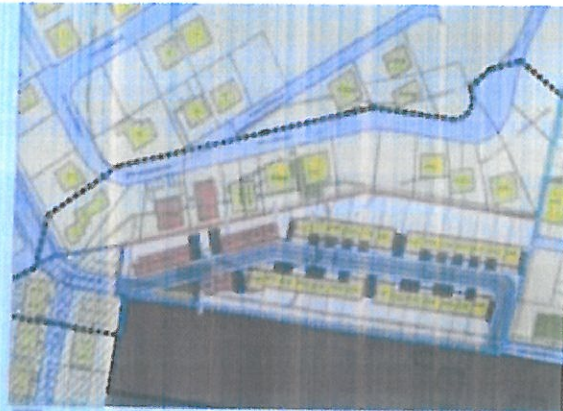
Adresa Municipiului de Municipii si Planuri Urbanistice Zonale (PUZZ) este: Strada No. 100, Municipiul de Municipii si Planuri Urbanistice Zonale (PUZZ), Municipiul de Municipii si Planuri Urbanistice Zonale (PUZZ), Municipiul de Municipii si Planuri Urbanistice Zonale (PUZZ).



10.06.2022

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

Sos. CENTURII nr 5-7 (fosta
Sos. Alexandriei nr 77),
nr.CF 109856,
nr.cad.190/1/2



Linie de delimitare a zonei de studiu	Linie de delimitare a zonei de studiu
Linie de delimitare a zonei de studiu	Linie de delimitare a zonei de studiu
Linie de delimitare a zonei de studiu	Linie de delimitare a zonei de studiu
Linie de delimitare a zonei de studiu	Linie de delimitare a zonei de studiu
Linie de delimitare a zonei de studiu	Linie de delimitare a zonei de studiu
Linie de delimitare a zonei de studiu	Linie de delimitare a zonei de studiu
Linie de delimitare a zonei de studiu	Linie de delimitare a zonei de studiu
Linie de delimitare a zonei de studiu	Linie de delimitare a zonei de studiu
Linie de delimitare a zonei de studiu	Linie de delimitare a zonei de studiu
Linie de delimitare a zonei de studiu	Linie de delimitare a zonei de studiu

ARGUMENTARE:

PUZ pentru reglementarea urbanistica a unui ansamblu de locuinte.

INITIATOR: IVANESCU RAZVAN-BOGDAN SI BURTICA STEFAN-CRISTIAN

ELABORATOR: SC SILPA N 2000 SRL

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

privind intentia de elaborare a Planului Urbanistic Zonal Sos. CENTURII
nr 5-7 (fosta Sos. Alexandriei nr 77), nr.CF 109856, nr.cad.190/1/2
in perioada 10.06.2022-04.07.2022

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:

PRIMARIA orasului BRAGADIRU prin Compartimentul de Urbanism

ADRESA: Sos. Alexandriei, nr. 249, Bragadiru, Ilfov,

tel.: 021-4480795, fax: 021-4480795

Observatiile sunt necesare in vederea respectarii cerintelor de elaborare
si vor fi transmise la

PRIMARIA orasului BRAGADIRU prin Compartimentul de Urbanism

ADRESA: Sos. Alexandriei, nr. 249, Bragadiru, Ilfov, tel.: 021-4480795,
fax: 021-4480795

Etapile preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare : 10.06.2022-04.07.2022;
- etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;
- etapa elaborării propunerilor se vor fi supuse procesului de avizare.

PRIMĂRIA
ORAȘ BRAGADIRU
REGISTRATURĂ GENERALĂ
Nr. 34058
Ziua 22 Luna 06 Anul 2022

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

-Studiu de oportunitate-

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU LOCUINTE

Jud Ilfov, orasul Bragadiru, Sos. CENTURII nr 5-7 (fosta Sos. Alexandriei),
nr.CF 109856, nr.cad.190/1/2

BENEFICIAR / INITIATOR:

IVANESCU RAZVAN-BOGDAN și BURTICA STEFAN-CRISTIAN

PROIECTANT

2022

FOAIE DE GARDA

Proiectant:	
Proiect nr.	02/2022
Beneficiar	
Titlul documentației	<i>PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU LOCUINTE</i>
Amplasament	jud Ilfov, orasul Bragadiru, Sos. CENTURII nr 5-7 (fosta Sos. Alexandriei nr.77), nr.CF 109856, nr.cad.190/1/2
Data	2022

COLECTIV DE ELABORARE

Urbanism:	Proiectat:
-----------	------------

BORDEROU GENERAL

1. Piese scrise:

01. MEMORIU DE PREZENTARE- PLAN URBANISTIC ZONAL

2. Piese desenate:

01.01. Incadrare in P.U.G. Bragadiru	Scara 1:5000;
01.02. Incadrare in sistem satelit	Scara 1:2000;
01.03. Incadrare in parcelar	Scara 1:2000;
01.04. Incadrare in sistem ETERRA	Scara 1:1000;
01.05. Corelare cu documentatiile de urbanism din zona	Scara 1:5000;
01.06. Analiza situatiei existente – studiu fotografic	Scara -;
02.00. Analiza situatiei existente	Scara 1:1000;
02.01. Analiza situatiei existente -incadrare in sistemul tehnico-edilitar al zonei	Scara 1:2000;
03.00. Reglementari urbanistice	Scara 1:1000;
03.01. Reglementari urbanistice – Mobilare urbanistica	Scara 1:1000;
03.02. Reglementari urbanistice – Cai de comunicatie	Scara 1:2000;
03.03. Regim juridic – Circulatia terenurilor	Scara 1:1000;

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

PLAN URBANISTIC ZONAL – Studiu de Oportunitate

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE ALE DOCUMENTATIEI DE URBANISM:

Denumire investitie: *PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU LOCUINTE*

Beneficiar:

Amplasament: jud Ilfov, orasul Bragadiru, Sos. CENTURII nr 5-7 (fosta Sos. Alexandriei nr 77), nr.CF 109856, nr.cad.190/1/2

Faza proiect: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborarii: 2022

1.2. OBIECTUL LUCRARII:

Prezenta documentatie de urbanism se elaboreaza pentru amplasamentul din jud Ilfov, orasul Bragadiru, Sos. CENTURII nr 5-7 (fosta Sos. Alexandriei nr 77). Teren cu o suprafata totala de 9476.0 mp cf. acte, pe suprafata caruia se regasesc 4 constructii – anexe (2 magazii, o rampa si o cabina), este identificat cu nr.CF 109856, nr.cad.190/1/2 și detinut de IVANESCU RAZVAN-BOGDAN SI BURTICA STEFAN-CRISTIAN conform Acte de proprietate.

Pe baza certificatului de urbanism nr. 1166 din 12.10.2021, beneficiarii doresc să realizeze pe terenul amplasat în orasul Bragadiru, un *ansamblu locuinte*, în concordanță cu tendințele de dezvoltare ale ariei studiate și ale funcțiunilor existente în zonă.

Scopul elaborării prezentului P.U.Z. consta în reglementarea urbanistică a imobilului, respectiv stabilirea regulilor de construire, indicatorilor urbanistici, retragerilor fata de limitele de proprietate conform prevederilor de R.L.U. al Planului Urbanistic General Oras Bragadiru, jud Ilfov aprobat prin HCL nr 98/15.10.2015.

1.3. BAZA LEGALA A DOCUMENTATIEI

În cadrul proiectului s-a consultat Planul Urbanistic General Oras Bragadiru, aprobat prin HCL nr 98/15.10.2015.

Scopul elaborării prezentului P.U.Z. consta în reglementarea urbanistica a imobilului, respectiv stabilirea regulilor de construire, indicatori urbanistici, retrageri față de limitele de proprietate conform prevederilor **documentațiilor existente/aprobate**.

Alte surse de informații utilizate, date statistice:

- Documentațiile cadastrale ale terenului reglementat;
- Informații obținute de proiectant de la Primaria Orasului Bragadiru;
- Informații obținute de proiectant de la Directia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Ilfov;
- Date culese de proiectant din teren.

Baza topografica:

- Planul topografic a fost realizat în sistem de referința stereo 70 nivelment Marea Neagra

Metodologia utilizata și legislația aplicata:

- Metodologia utilizata este în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic de detaliu» aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000
- Documentația are la baza urmatoarele legi modificate și completate ulterior:
- Legea nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, modificata și completata prin Legea nr. 86/2017 și OUG 49/2017
- H.G. nr. 525/1996 republicata pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 (completata, modificata și republicata) privind autorizarea executării construcțiilor și unele - masuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea 265/2006 privind protecția mediului;
- ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viața al populației ;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor (pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul nr. 2701/30.12.2010 – privind metodologia de informare și consultare pentru implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului;
- Codul Civil.

CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. INCADRARE IN TERITORIU

Amplasamentul este situat în zona de sud-est a Orasului Bragadiru, în intravilan. Respectiv în între Sos. Alexandriei și Sos. de Centura a Municipiului Bucuresti. Accesul carosabil se realizeaza din Str. Ciocarliei.

În partea de nord a terenului se găsește Cartierul Mihai Eminescu, cartier de locuințe individuale.

Terenul studiat care face subiectul P.U.Z. are urmatoarele vecinatati:

- vest – NC 103802, NC103801
- nord – NC 117639, NC 103365, NC 112296, NC 113136, NC 113137, NC 122367, NC 122368, NC 122375, NC 122376 și proprietate/proprietati necadastrate
- est – NC 112422, NC112433 și proprietate/proprietati necadastrate
- sud – NC 103782 și proprietate/proprietati necadastrate

Accesul către terenul studiat se face direct din Str. Ciocarliei, artera de categoria a III-a.

2.2. CADRUL NATURAL SI CONDITII GEOTEHNICE

Orasul Bragadiru este dezvoltat pe unitatea geografica ce poarta numele Campia Romana.

Altitudinile variaza intre 75-85 m fara de nivelul Marii Negre.

Orasul apartine bazinului hidrografic al raurilor Dambovita si Colentina si este traversat de raul Ciorogarla si raul Sabar pe directia nord vest catre sud-est.

Din punct de vedere geologic zona prezinta alternanta a straturilor de argile si marne cu cele de nisipuri si pietrisuri (denumite „pietrisuri de Colentina”), permitand astfel cantonarea unor volume importante de ape subterane

Clima este continentală, de campie, caracterizat conform Monografiei Geografice a Romaniei – zona Bucuresti, de urmatoarele valori.

- Temperatura medie anuala este de +10.8°C.
- Temperatura maxima absoluta este de +41.1°C.
- Temperatura minima absoluta este de -30.0°C.
- Temperatura medie in luna ianuarie este de -3.0°C.
- Temperatura medie in luna iulie este de +22.6°C.

Numarul anual al zilelor de inghet este de 95-100.

Adancimea maxima de inghet este 0.80 m

Regiunea este afectata in permanenta de schimbari climatice ce determina cresteri ale temperaturilor medii si scaderi ale cantitatilor anuale de precipitatii.

Precipitatiile medii in zona variaza intre 500-650mm, cantitatea de precipitatii medii multianuale, masurate pe o perioada de 10 ani este de 555 mm (cu maxim de precipitatii la inceputul verii)

Vanturile bat predominant din directiile:

- N-V - cu o frecventa de 41.3%,
- N-E - cu o frecventa de 23% si
- S-V - cu o frecventa de 14%

Viteza medie a vanturilor pe directie N-E este de 3.2-3.5m/s si pe directia E de 3.2-3.3 m/s.

Din punct de vedere seismic, orasul Bragadiru se incadreaza in intregime in valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutrenure avand IMR=100 ani: $ag=0.20$ g, iar perioada de colt a spectrului de raspuns este $TC=1.6$ sec.

Din punct de vedere geotehnic, se incadreaza in categoria de risc moderat.

Din punct de vedere geotehnic terenul a fost analizat si s-a intocmit un studiu geotehnic in scopul furnizarii de date referitoare la :

- stratificatia terenului,
- grosimea stratului de sol vegetal
- capacitatea portanta a terenului
- recomandari de solutii de fundare
- cotele de fundare - utilizarea si depozitarea stratului vegetal
- epuizante si captari ale apei subterane pe perioada existentei santierului
- capacitatea de drenare a stratelor terenului - sisteme de drenaj - recomandari cu privire la evacuarea apelor meteorice

Pentru exploatarea normala a constructiilor se recomanda :

Realizarea pantelor de scurgere a apelor meteorice din jurul constructiilor, prin nivelarea terenului.

In jurul constructiilor se vor realiza trotuare impermeabile , cu latimi de pana la 1,00m cu panta transversala de minimum 0,03 %.

Rețelele interioare si exterioare se vor proiecta astfel incat sa se asigure accesul usor la ele si posibilitatea de reparare, luandu-se masuri de preintimpinare a infiltratiilor de apa in terenul de fundare.

Apele meteorice care cad pe suprafata studiata, se vor scurge in general odata gravitational spre stratul de acvifer si adata prin sistemul de canalizare.

2.3. INFRASTRUCTURA CAI DE COMUNICATII – CIRCULATII

Trama stradala a arealului studiat este compusa din strazi de *categoria a III-a*, respectiv *strazi colectoare*, care preiau fluxurile de trafic din zonele functionale si le dirijeaza spre cele de legatura sau catre soseaua de centura, in legatura cu celelalte localitati vecine (Bucuresti sau comune invecinate din Ilfov).

Terenul este situat in vecinatatea intersectiei arterelor Str. Ciocarliei cu DNCB.

Accesul catre terenul studiat se realizeaza prin artera de categoria III – Str. Ciocarliei

2.4. REGIMUL JURIDIC:

Terenul din jud Ilfov, orasul Bragadiru, Sos. CENTURII nr 5-7 (fosta Sos. Alexandriei nr 77), nr.CF 109856, nr.cad.190/1/2 (suprafata 9476 mp cf acte), se constituie proprietate privata a lui IVANESCU RAZVAN-BOGDAN si BURTICA STEFAN-CRISTIAN conform Contractului de vanzare-cumparare autentificat cu nr.1051/19.09.2007.

Conform extras cf. terenul studiat nu are sarcini

2.5. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: Teren intravilan de folosita curti constructii, conform extrasului de carte funciara.

Conform PUG Bragadiru, aprobat cu HCL nr 98/2015, terenul este situat in zona de fiscalitate D.

2.6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Conform PUG Bragadiru, aprobat cu HCL nr 98/2015 zona studiata prin P.U.Z. Va beneficia de retele tehnico edilitare: energie electrica de medie si joasa tensiune, retea de gaze, apa, canal, pluvial conform avizelor.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, dupa caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu legislatia in vigoare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenul nu prezinta probleme de mediu.

2.8. OCUPAREA TERENURILOR

Din punct de vedere funcțional, în zona analizata, predomina functiunile rezidentiale in special cele individuale, comert si servicii.

In nordul terenului studiat se afla un ansamblu rezidential ce formeaza Cartierul Mihai Eminescu, cartier preponderent de locuinte individuale.

2.9. INFORMAREA SI CONSULTAREA POPULATIEI

Se vor realiza informari ale publicului pentru fiecare faza de proiectare conform O.G. 27o1/2o10.

2.10. REGIMUL TEHNIC

Conform PUG Bragadiru, aprobat cu HCL nr 98/2015, terenul se încadreaza în **UTR IS6 – Subzona pentru comert si servicii**, P.O.T. Maxim = 30 %, C.U.T. = 1,8 mp.ADC/mp.teren; H max (cornisa) =17 M. Poate fi adaugat suplimentar un nivel, cu conditia retragerii acestora dupa o linie la 45° în plan vertical fata de planul fatadei. Înălțimea maxima nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile opuse. **(CONFROM CERTIFICAT DE URBANISM NR 1166/12.10.2021)**

Retragerile vor fi de 5.00 m față de aliniament, iar față de limitele laterale ale parcelei, la o distanta de H/2 dar nu mai puțin de 3.5m. Fața de limita posterioara a parcelei, la o distanta de H/2 dar nu mai puțin de 5.0 m.

2.11. SITUAȚIA EXISTENTA

În prezent terenul de forma neregulata, nu este liber de constructii.

În vecinatate nordica a terenului studiat se afla Cartierul Mihai Eminescu, cartier de locuinte individuale.

În proximitate fondul construit prezinta varietati in utilizare si in consecinta si in regimul de inaltime si gabaritul constructiilor. De la cladiri de locuit de înalțime mica (individuala), construcțiile prezentând o evidenta evoluție prin extinderea fondului construit inițial, la constructii ce adapostesc functiuni de servicii sau comert, cu amprenta mult mai mare la sol.

CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII – CIRCULATII SI REȚELE EDILITARE

Bransarea viitoarei investitii la rețelele publice se va realiza in conditiile avizelor de principiu pentru bransament si racord, care se vor obtine la faza de autorizatie de construire si care totodata vor face obiectul unui alt studiu de specialitate (*proiect de arhitectura*).

Pentru parcare si gararea autovehiculelor pentru acest imobil se va tine cont de PUG Bragadiru, aprobat cu HCL nr 98/2015.

Accesul auto si pietonal se va realiza atat din str. Ciocarliei

3.2. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spațiile verzi si plantate de minim 30% pentru locuinte conform PUG Bragadiru, aprobat cu HCL nr 98/2015. Se va planta cate un arbor la fiecare 100 mp din suprafata totala a terenului. De asemenea, se vor planta diferite specii de arbori si pomi fructiferi.

3.3. ZONIFICARE FUNCTIONALA – INDICATORI URBANISTICI

Se propune realizarea unui ansamblu rezidential format din locuinte unifamiliale precum si semicolectivecu regim de inaltime P+2E+M., **Funcțiunea predominanata va fi cea de locuire/locuire semicolectiva si dotari complementare locurii.**

În sensul prezentului memoriu, aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul public si proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice.

Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

— distanțele minime față de limitele de proprietate laterale si cea posterioara;

— distanțele minime față de construcțiile vecine.

— Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementari de protecție sanitara si alte reglementari de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

Avand în vedere dimensiunea mare a parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate mai multe construcții. Poziția lor pe parcela este condiționata de regimul de aliniere față de circulația de incita și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioara a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltari coerente a țesutului urban. Distanța dintre clădirile alaturate pe aceeași parcela trebuie sa fie suficienta pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât sa nu rezulte nici un inconvenient

legat de iluminarea naturala, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc Amplasarea construcțiilor pe parcela se va realiza cu respectare unei distante de minim H/2 între cladiri respectiv alipite la calcan.

Accesul carosabil in ansamblu se va realiza din str.Ciocarliei, prin circulatie mediana de incinta cu un profil de 9.00 m

Organizarea circulației de incinta se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistica. In cadrul ansamblului se vor amenaja circulațiile si spatii de parcare necesare funcționării întregului complex. Cu respectarea prevederilor PUG Bragadiru, aprobat cu HCL nr 98/2015.

Se va amenaja ca spatiu plantat o suprafata in procent de 30% din arealul reglementat prin PUZ.

Parcela va dispune de o platforma sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Indicatorii urbanistici propusi :

CRITERIU	BILANT TERITORIUL PROPUȘ	
	P.U.G. Aprobat prin HCL 95/2015	PROPUȘ PRIN P.U.Z.
ZONA/SUBZONA/UTR	IS6 SUBZONA PENTRU COMERT SI SERVICII	L2 – Subzonă pentru locuire semi-colectivă cu regim de înălțime mai mic de P+2E+M
TEREN INITAL (mp)	9477	9477 100%
TEREN CEDAT IN VDAREA EXTINDERII CIRCULATIILOR PUBLICE	-	2028 21.40%
SUPRAFATA DE TEREN CONSTRUIBILA	9477	7449 100%
FUNCTIUNE	comert si servicii	LOCUIRE SI DOTARI COMPLEMENTARE
SUPRAFATA CONSTRUITA	-	2234.7 30%
SUPRAFATA DESFASURATA	-	6704.1
P.O.T.	30%	30%
C.U.T.	1.8 ACD/MP TEREN	1.3 ACD/MP TEREN
H max (metrii)	17M	12 M
RH max (nivel)	-	P+1E+M – P+2E+M
SPATII VERZI	30%	2234.7 30%
ACCES/ALEI/PARCARI	-	2979.6 40%

CAPITOLUL IV – EFECTE SOCIO-ECONOMICE LA NIVEL DE U.T.R. ȘI LOCALITATE

4.1. Efecte la nivelul zonei

Amplasamentul este situat într-o zona cu mare potential de dezvoltare unde funcțiunea predominantă este cea de locuire dar și de comert și servicii. Se recomanda atragerea și continuarea de investiții in arealul studiat prin realizarea unei reglementari și zonificări urbanistice ce va dezvolta zona in continuare.

4.2. Efecte la nivelul localității

La nivelul localității efectele produse de investiție vor fi benefice atât din punct de vedere social cât și economic, prin atragerea de noi locuitori în zona precum și prin viabilizarea terenurilor virane.

Factorii enumerați mai sus vor conduce la creșterea valorii terenurilor din zona.

CAPITOLUL V – PRINCIPII ȘI MODALITATI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Impactul investiției asupra mediului se împarte în:

- Impact ce are loc în timpul realizării construcției propuse;
- Impact ce are loc în timpul exploatării acesteia.

Prima faza este limitată și va produce o serie de efecte precum: praf, moloz, zgomot și vibrații. Prin mijloace de protecție specifică (panouri, plase antipraf, etc) se va proteja și afecta cât mai puțin mediul înconjurător. Aceste efecte sunt însă, temporare. În timpul exploatarei, factori ca zgomotul și emisia de agenți poluanți, deși reduși, trebuie estimați.

Poluarea aerului

Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente ansamblului

Calitatea aerului va fi foarte puțin afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor care sunt utilizate la construcții. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimină gaze de eșapament ce conțin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum și alte substanțe ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenți poluanți este dispersată în atmosferă, fiind totuși ne semnificativă în raport cu poluarea datorată traficului rutier, avându-se în vedere că se folosește un număr redus de mașini și utilaje necesare construcției ansamblului.

Pe parcursul execuției construcției se propagă în aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplăcute etc.

Faza de construcție ansamblului

Poluarea aerului

Efectul produs de autovehiculele ce asigură transportul persoanelor este redus, întrucât traficul va fi ocazional.

Poluarea sonoră

Sursele de poluare sonoră la nivelul ansamblului sunt:

- semnalizarea acustică;
- transportul rutier – prin zgomotul produs în timpul rulării autovehiculelelor, semnalizarea acustică etc. (nivel redus).

Poluarea apei de suprafață și a pânzei de apă freatică

Lucrările din proiect nu afectează calitatea fizică, radiologică a apei de suprafață și a pânzei freactice.

Poluarea biologică a apelor poate fi provocată de agenți patogeni sau germeni de fermentație.

Apele reziduale ce conțin poluanți biologici se tratează în mod special și din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

Poluarea solului

Definitor la impactul asupra solului:

- evitarea poluării cu substanțe petroliere sau alte substanțe nocive;
- pentru lucrările ce se execută, depozitarea materialelor de construcții se va face în spații clar delimitate, fără a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea căilor de circulație pentru mijloacele de transport în vederea limitării tasării și distrugerii solului;
- terenurile ce necesită a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectivă va putea fi realizată numai după ce se vor încheia procesele verbale cu deținătorii terenurilor, la terminarea lucrărilor acestea vor fi redată deținătorilor în stare inițială.

Faza de exploatare a ansamblului

- poluarea apelor: ape uzate menajere vor fi deversate în sistemul de canalizare

- **acumulări de zapadă:** configurația terenului unde va fi amplasat ansamblul poate conduce teoretic, în unele puncte, la acumulări de zapadă; aceste zone pot periclita siguranța circulației rutiere, de aceea se vor lua măsuri de protecție ca realizarea unei plantații de aliniament la drumurile din incinta ansamblului.
- **poluarea chimică:** nu se vehiculează substanțe chimice;
- **poluarea radioactivă:** nu se vehiculează materiale radioactive;
- **poluarea biologică:** se poate datora, în cazul de față gunoaielor menajere (care se tratează separat) și a grupurilor sanitare (în acest caz folosindu-se rețele de canalizare).

CAPITOLUL VI – CATEGORII DE COSTURI

6.1. Costuri publice

Nu este cazul

6.2. Costuri private

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 existente în zona, în baza avizelor de racordare;
- Amenajarea/reamenajarea spațiilor verzi și a locului de joacă;
- Exploatarea potențialului existent.

CAPITOLUL VII - OBLIGAȚIILE INIȚIATORULUI PLANULUI URBANISTIC ZONAL CE DERIVA DIN PROCEDURILE SPECIFICE DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI.

În Temeiul Regulamentului local instituit conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010, activitățile de informare și consultare a cetățenilor executate pentru PUZ - ul inițiat de investitor vor fi suportate integral de către acesta. Fondurile prevăzute pentru activitățile de informare și consultare a publicului vor fi folosite la acoperirea următoarelor cheltuieli: materiale tiparite, multiplicare; servicii de corespondență, anunțuri în mass media, costuri de comunicație (telefon, fax, etc.) personalul detașat pentru aceste activități; servicii cercetare sociologică; servicii facilitate întâlniri, interviuri de grup, audieri, dezbateri; editare materiale de expoziție/expuse, etc.

CAPITOLUL VIII – CONCLUZII, ACȚIUNI DE DEZVOLTARE ȘI IMPLEMENTARE

Funcțiunea propusă prin prezentul P.U.Z. se încadrează cu celelalte funcțiuni existente în zona și totodată cu prevederile regulamentului de P.U.G. Bragadiru.

Pentru orice altă viitoare construcție pe teren, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

P.U.Z.
 JUDEȚUL ILOVOI, LOCALITATEA BRAGADIRU, ȘOS. CENTURII nr 5-7 (fosta Șos. Alexandriei nr 77), nr. CF. 109856, nr. cad. 190/1/2
 ANSAMBLUL LOCUINTE

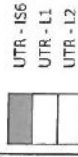
LEGENDA

LIMITE



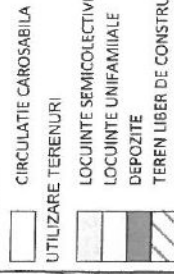
Limita - terenuri ce fac obiectul P.U.Z.
 Limita - zona de studiu P.U.Z.
 Limita - UTR
 Limita documentații de urbanism din zona

ZONIFICARE FUNCTIONALA

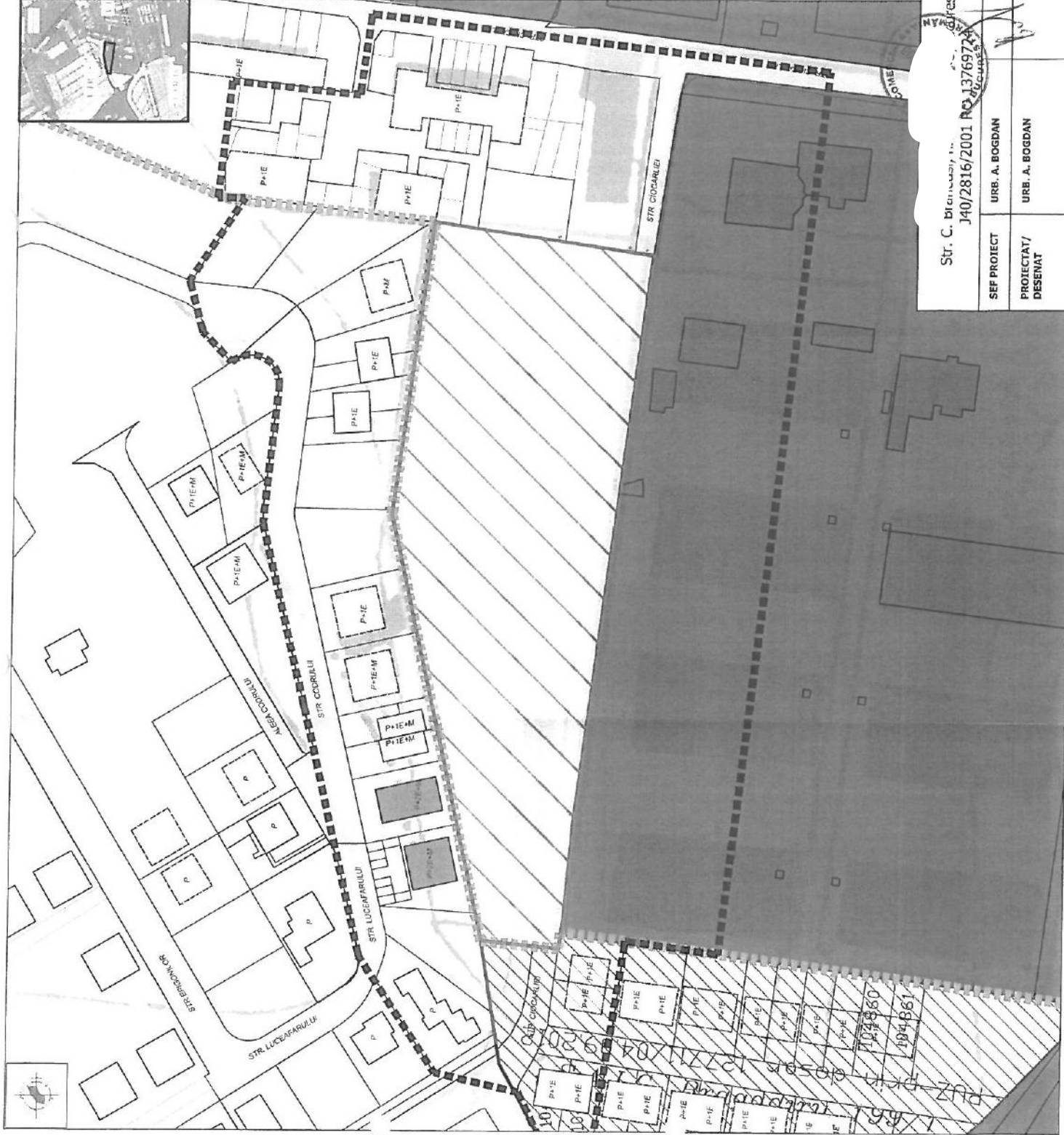


UTR - IS6
 UTR - L1
 UTR - L2

CIRCULATII



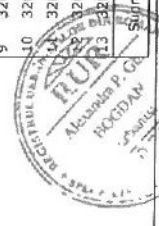
CIRCULATIE CAROSABILA
 UTILIZARE TERENURI
 LOCUINTE SEMICOLECTIVE
 LOCUINTE UNIFAMILIALE DEPOZITE
 TEREN LIBER DE CONSTRUCTII



Coordonatele punctelor de cont

Nr. DCL.	X	Y
1	320349.360	579196.660
2	320370.391	579198.924
3	320390.590	579316.130
4	320385.800	579396.630
5	320350.214	579391.182
6	320331.235	579388.277
7	320325.088	579387.487
8	320327.270	579379.980
9	320334.172	579324.214
10	320334.475	579321.809
11	320345.770	579232.190
12	320348.120	579205.370
13	320348.723	579200.702

Suprafata = 9479,85 mp



Str. C. Dimitriez, nr. 10, Bragadiru	
SEF PROIECT	URB. A. BOGDAN
PROIECTAT / DESENAT	URB. A. BOGDAN
PROIECT	J40/2816/2001 NO. 137697/2001
PROIECT	PUZ - JUDEȚUL ILOVOI, LOCALITATEA BRAGADIRU, ȘOS. CENTURII nr 5-7 (fosta Șos. Alexandriei nr 77), nr. CF. 109856, nr. cad. 190/1/2
FAZA:	P.U.Z.
PR. NR:	2 / 2022
DATA:	MARIE 2022
BENEFICIAR:	IVANESCU RAZVAN-BOGDAN si BURTICA STEFAN-CRISTIAN
TITLUL PLANSEI:	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE
PL. NR:	02

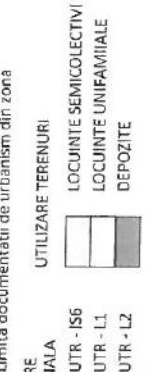
P.U.Z.
SCARA 1/1000

JUD ILFOV, LOC. BRAGADIRU, Sos. CENTURI I
5-7 (foara Sos. Alexandriei nr 77), nr.CF.10985
nr.cad.190/1/2
ANSAMBLU LOCUINTE

LEGENDA
LIMITE



UTILIZARE TERENURI
LOCUINTE SEMICOLECTIVE
LOCUINTE UNIFAMILIALE
DEPOZITE



CIRCULATI
CIRCULATIE CAROSABILA
EXTINDERE ARTERA PUBLICA CONF PLUG
PROPUNERE - REGLEMENTARE URBANISTICA
EDIFICABIL MAXIM PROPUS

PROPUNERE MOBILARE
LOCUINTE SEMICOLECTIVE
LOCUINTE UNIFAMILIALE- INSURJITE
FUNCTIUNE MIXTA - DOTARI COMPLEMENTARE
LOCUIRI
GOSPODARIE DE APA/LOT EDILITARE
CIRCULATIE CAROSABILA DE INCINTA
CIRCULATIE PIETONALA DE INCINTA
PLATFORMA PARCARE

Coordonatele punctelor de contn

Nr. pnt.	X	Y
1	320349.360	579196.660
2	320370.391	579198.924
3	320396.590	579316.130
4	320385.900	579396.630
5	320350.214	579391.182
6	320331.235	579388.277
7	320326.088	579387.487
8	320322.270	579378.980
9	320334.172	579324.214
10	320334.475	579321.809
11	320345.770	579232.190
12	320348.120	579205.370
13	320348.723	579200.702

Suprafata = 9479.85 mp



PROTECT:	FAZA:
PUZ - JUD ILFOV, LOC. BRAGADIRU, Sos. CENTURI I nr 5-7 (foara Sos. Alexandriei nr 77), nr.CF.109855, nr.cad.190/1/2	P.U.Z.
BENEFICIAR: IVANESCU RAZVAN-BOGDAN si BURTIICA STEFAN-CRISTIAN	PR. NR. 2/2022
TITLUL PLANSEI: REGLEMENTARI URBANISTICE	DATA: 2022
	PL. NR. 03



Str. C. Brancuși, nr. 22, sector 3, București J40/2816/2001 RO 13769724	SEF PROIECT	URB. A. BOGDAN
	PROIECTAT / DESENAȚ	URB. A. BOGDAN

CRITERIU	P.U.G. Aprobat prin HCL 95/2015	PROPIUS PRIN P.U.Z.
ZONA SUBZONA-UTR	IS6 SUBZONA PENTRU COMERT SI SERVICII	L2 - Subzona pentru locuire semi-colectiva cu regim de inaltime mai mic de P+2E+M
TEREN INITIAL (mp)	9477	9477
TEREN CEDAT IN VDEREA EXTINDERII CIRCULATIILOR PUBLICE	-	2028
SUPRAFATA DE TEREN CONSTRUIBILA	9477	7449
FUNCTIUNE	comert si servicii	LOCUIRE SI DOTARI COMPLEMENTARE
SUPRAFATA CONSTRUITA	-	2234.7
SUPRAFATA DESFASURATA	-	6704.1
P.O.T.	30%	30%
C.U.T.	1.8 ACD/MP TEREN	1.3 ACD/MP TEREN
H max (metri)	17M	12 M
R/H max (metri)	-	P+1E+M - P+2E+M
SPATII VERZI	30%	2234.7
ACCESIALE/IMPACARI	-	2879.6
		40%

P.U.Z.
SCARA 1/1000
JUD. ILEVOV, LOC. BRAGADIRU, Sos. CENTURI I
5-7 (fosta Sos. Alexandriei nr 77), nr. CF. 10985
nr. cad. 190/1/2
ANSAMBLU LOCUINTE

LEGENDA
LIMITE

- Limita - terenuri ce fac obiectul P.U.Z.
- Limita - zona de studiu P.U.Z.
- Limita - UTR
- Limita documentatiei de urbanism din zona

REGIM JURIDIC - CIRCULATIA TERENURILOR

- PROPRIETATE PRIVATA
- DOMENIUL PUBLIC
- TERENURI PROPUSE PENTRU A TRECE IN DOMENIUL PUBLIC

PROPUNERE - REGLEMENTARE URBANISTICA

EDIFICABIL MAXIM PROPIUS



Coordonatele punctelor de contu

Nr. pct.	X	Y
1	320349.360	579196.660
2	320370.391	579198.924
3	320396.590	579316.130
4	320385.800	579396.630
5	320350.214	579391.182
6	320331.235	579388.277
7	320326.088	579387.487
8	320327.270	579378.980
9	320334.172	579334.214
10	320334.475	579321.809
11	320345.770	579232.190
12	320348.120	579205.370
13	320348.723	579200.702

Suprafata = 9479.85 mp

PROIECT:

FAZA: P.U.Z.
PR. NR: 2/2022
DATA: 18.05.2022

Str. C. Brailei
J40/2816/2007 RO 13769/14
PROIECTAT/DESENAT

SEF PROIECT: URB. A. BOGDAN

BENEFICIAR: IVANESCU RAZVAN-BOGDAN si BURTICA STEFAN-CRISTIAN

PROIECTAT/DESENAT: URB. A. BOGDAN

TITLUL PLANSEI: REGIM JURIDIC-CIRCULATIA TERENURILOR

PL. NR: 04



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 109856 Bragadiru

Nr. cerere	234763
Ziua	30
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100116163231



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7980

Adresa: Loc. Bragadiru, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 190/1/2	Din acte: 9.476 Masurata: 9.477	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 190/1/2-C1	Loc. Bragadiru, Jud. Ilfov	S. construita la sol:446 mp; magazie - 445,52 mp
A1.2	CAD: 190/1/2-C2	Loc. Bragadiru, Jud. Ilfov	S. construita la sol:43 mp; magazie - 42,43 mp
A1.3	CAD: 190/1/2-C3	Loc. Bragadiru, Jud. Ilfov	S. construita la sol:50 mp; rampa - 49,64 mp
A1.4	CAD: 190/1/2-C4	Loc. Bragadiru, Jud. Ilfov	S. construita la sol:9 mp; cabina - 8,92 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
137176 / 26/09/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1051, din 19/09/2007;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1)	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) 2)	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7980)		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 190/1/2	Din acte: 9.476 Masurata: 9.477	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 9.476 Masurata: 9.477	-	-	-	Transcris din CF nr 57. 9476,96 mp

Date referitoare la construcții

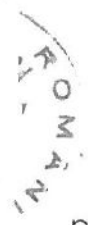
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 190/1/2-C1	construcții industriale si edilitare	446	Cu acte	S. construita la sol:446 mp; magazine - 445,52 mp
A1.2	CAD: 190/1/2-C2	construcții administrative si social culturale	43	Cu acte	S. construita la sol:43 mp; magazine - 42,43 mp
A1.3	CAD: 190/1/2-C3	construcții anexa	50	Cu acte	S. construita la sol:50 mp; rampa - 49,64 mp
A1.4	CAD: 190/1/2-C4	construcții anexa	9	Cu acte	S. construita la sol:9 mp; cabina - 8,92 mp

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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

30/05/2022, 15:23



printr-un act ascuns, să se plătească un preț mai mare decât cel care se declară în actul autentic cât și ale consecințelor ce decurg din nerespectarea dispozițiilor art.12 din Legea 87/1997 pentru combaterea evaziunii fiscale.

Serviciul privind publicitatea imobiliară a terenului care face obiectul prezentului contract, cade în sarcina biroului notarial.

Taxele aferente autentificării au fost calculate la suma de 846.517,52 lei (la cursul de schimb valutar al BNR de 3,3783 lei/1EURO din data din autentificării echivalentul sumei de 250.575 EURO și au fost achitate de către cumpărători.

S-a perceput impozitul prevazut de art.77¹ alin. 1 din Codul Fiscal și a fost achitat de către vânzător.

La tehno-redactarea prezentului înscris au stat la bază: actele de identitate ale părților, procesul verbal de adjudecare pentru bunuri imobile încheiat la data de 14.12.2004, încheierea de intabulare nr. 27404/21.01.2004 eliberată de O.C.P.I.-Ilfov, extrasul de carte funciară nr. 130936/17.09.2007 eliberat de către OCPI Ilfov, certificatul de atestare fiscala nr. 18480/05.09.2007 eliberat de Primăria Bragadiru.

Tehno-redactat și autentificat la BNP Daniela-Camilia Pop, în 6 (șase) exemplare din care 5 (cinci) li s-au înmănat părților.

VÂNZĂTORI,

CUMPĂRĂTOR,