



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU
BIROUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI



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

PROCES VERBAL DE AFIȘARE
Nr. 18551/28.07.2021

Subsemnata, Voicu Florentina-Aurelia, am procedat astăzi, 28.07.2021, la afișarea următoarelor documente:

1. Documentația de urbanism P.U.Z. , întocmită de S.C. Axa Proiect S.R.L., privind obiectivul de investiții „ *Lotizare teren pentru construire locuințe, amenajare circulații auto și pietonale, parcări, spații verzi, împrejmuire teren, racord utilități*”.

Menționăm faptul că, afișarea s-a efectuat pe site-ul instituției și poate fi consultat la sediul Primăriei oraș Bragadiru, județul Ilfov, conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, Planșa de Reglementări.

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

ARHITECT ȘEF,
arh. Doru Stere Iliescu

Catre consiliul local al Primariei Bragadiru,

Domnule Primar,

Subsemnatul **COJOCARU RADU SPIRIDON**, avand seria de buletin nr. [REDACTED], CNP [REDACTED], cu domiciliul in orasul Voluntari, strada [REDACTED], reprezentată de către firma proiectanta **AXA PROIECT SRL**, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. [REDACTED], va rog sa binevoiti sa primiti completarile pentru proiectul de tip PUZ, avand ca obiectiv "REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ZONA LOCUINTA, LOTIZARE" situat in orasul Bragadiru, judetul Ilfov, Strada Crisul Repede, nr. cad. [REDACTED]

Mentionez ca s-au obtinut toate avizele mentionate prin Certificatul de Urbanism nr 55 din 20.01.2020, proiectul avand si avizul favorabil al Consiliului Judetean Ilfov.

Se depun vizare urmatoarele acte:

OPIS ACTE IN ORIGINAL

	AVIZ FAVORABIL NR. 737/5/4F DIN 01.04.2021
	Foaie de capat si Borderou
	Memoriu
	Regulamentul Local de Urbanism
	Plan de actiune
	A_01-Plan de incadrare PUG scara 1 la 5000
	A_02-Plan situatia existenta scara 1 la 1000
	A_03-Plan regim juridic scara 1 la 1000
	A_04-Plan reglementari scara 1 la 1000
	A_05-Plan de situatie scara 1 la 1000
	A_5.2-Plan circulatie
	A_06-Plan retele edilitare 1 la 1000
	CD

OPIS ACTE IN SASE EXEMPLARE

	Cerere de completare
	Certificat de Urbanism Nr. 55 din 20.01.2020
	Procura beneficiar
	Buletin beneficiar
	Imputernicire AXAPROIECT

Catre consiliul local al Primariei Bragadiru,

	Buletin persoana imputernicita
	Act de dezmembrare
	Titlu de proprietate
	Certificat de mostenitor
	Declaratie ca nu exista nimic construit pe teren
	Plan de amplasament
	Extras de carte funciara
	Studiu geotehnic
	Copie Proces Verbal de Receptie Nr 305/2020 si anexa support cadastral avizat de OCPI
	Raport de informare Nr 4124/01.04.2020
	Incadrare in strategia de circulatie Nr 4126/01.04.2020
	Incadrare in strategia de dezvoltare Nr. 4125/01.04.2020
	Incadrare in retele edilitare Nr. 4123/01.04.2020
	Aviz Distrigaz Nr 315328032/15.07.2020 si planuri anexa
	Aviz Enel Nr 318260/21.07.2020 si planuri anexa
	Aviz Apa Canal Ilfov Nr. 12474/29.07.2020
	Aviz IPJ Nr. 675/2007
	Aviz MAPN Nr. DT. 5500/06.08.2020
	Aviz APM Ilfov Nr. 1332/26.02.2021 si plan anexa
	Aviz de Oportunitate Nr. 6129/01.04.2020
	Aviz Tehnic Consultativ Nr. 6726/34/1C din 14.01.2021
	AVIZ FAVORABIL NR. 737/5/4F DIN 01.04.2021
	Foaie de capat si Borderou
	Memoriu
	Regulamentul Local de Urbanism
	Plan de actiune
	A_01-Plan de incadrare PUG scara 1 la 5000
	A_02-Plan situatia existenta scara 1 la 1000
	A_03-Plan regim juridic scara 1 la 1000
	A_04-Plan reglementari scara 1 la 1000
	A_05-Plan de situatie scara 1 la 1000
	A_5.2-Plan circulatie
	A_06-Plan retele edilitare 1 la 1000

PROIECTANT

Axa Proiect SRL

Rodica Serbanescu

Imputernicit

Parvulescu Antonie

BENEFICIAR

Cojocaru Radu Spiridon



AXA PROIECT SRL
DOCUMENTATIE PUZ

PUZ BRAGADIRU
STR CRISUL REPEDE, NR.CAD. 127535

**PROIECT: "REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL-
CONSTRUIRE ZONA LOCUINTE, LOTIZARE"**

BENEFICIAR: COJOCARU RADU-SPIRIDON



AXA PROIECT SRL
DOCUMENTATIE PUZ

BORDEROU

PĂRȚI SCRISE:

- MEMORIU PUZ
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
- PLAN DE ACTIUNE

PĂRȚI DESENATE:

- A-01_Plan de încadrare
- A-01.2_Incadrare in satelit
- A-02_Situatia existenta
- A-03_Regim juridic
- A-04_Reglementari
- A-05_Plan de situatie
- A-05.2_Plan circulatie
- A-06_Retele edilitare



MEMORIU TEHNIC FAZA PUZ

1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE SI DE IDENTIFICARE:

Denumirea investitiei: “ **REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL-
CONSTRUIRE ZONA LOCUINTE, LOTIZARE**”

Beneficiar/ Investitor: **Cojocaru Radu-Spiridon**

Amplasament: **Jud. Ilfov, Oras Bragadiru, strada Crisul Repede, numar
cadastral 127535.**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezenta documentatie are ca tema detalierea reglementarilor stabilite prin PUG Bragadiru pentru realizarea unui Plan Urbanistic Zonal avand ca obiectiv REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE ZONA LOCUINTE, LOTIZARE , pe amplasamentul situat in orasul Bragadiru, judetul Ilfov, Strada Crisul Repede., nr. cad. 127535.

Pe terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 116000mp, se doreste lotizarea terenului situat in intravilanul orasului Bragadiru conform PUG aprobat cu HCL nr 98 din 15.10.2015 .

Terenul are deschidere la str. Crisul Repede si str. Gliiei.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior acestui PUZ:

- PUG reactualizat cu documentatia proiect nr. U73/2012 aprobat cu HCL nr.98 din 15.10.2015.
- Studiu geotehnic preliminar intocmit de ing. Cristian Bobarnac (SC GEOCON GLOBAL CONSULTING SRL)

Baza topografica

Planul topografic a fost intocmit in sistem de referinta stereo 70 nivel Marea Neagra de catre inginer autorizat Chirica Marius si avizat de catre Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ilfov si a planurilor anexate de catre OJCPI.

Surse de informatii utilizate, date statistice:

- Documentatii cadastrale ale terenurilor studiate
- Informatii obtinute de proiectant de la Primaria Orasului Bragadiru si Directia Amenajare a Teritoriului si Urbanism din cadrul Consiliului Judetean Ilfov.

Metodologia utilizata:

Metodologia utilizata este in conformitate cu „Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al planului urbanistic zonal” aprobat cu Ordinul MLPAT nr 176/N/16 august 2000”.

Baza legala intocmirii Planului Urbanistic Zonal:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, actualizata prin OG nr 69/2004
- Legea 289/2006 privind modificarea si completarea legii 350/2001
- Legea 242/2009 privind aprobarea Ordonantei Guvernului 27/2008 pentru modificarea si completarea legii 350/2001
- OG nr.7/2011 privind modificarea si completarea Legii nr.350/2001
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii(actualizata)
- HGR nr. 525/1996 modificata pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- HGR nr.855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr 525/1996
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Orasul Bragadiru este asezat in Regiunea de Dezvoltare 8 Bucuresti-Ilfov, in zona vestica a judetului Ilfov, la aproximativ 8 km de centrul Municipiului Bucuresti si travesat de la Nord la Sud de Centura municipiului Bucuresti. Legatura intre oras si Bucuresti este asigurata prin DN 6, Bucuresti- Alexandria.

Teritoriul Administrativ al orasului Bragadiru se invecineaza cu teritoriul administrativ al municipiului Bucuresti si comuna Clinceni in partea de Nord, la Sud cu comuna Magurele, la Vest cu comuna Cornetu, iar la Est cu municipiul Bucuresti.

Orasul Bragadiru este situat in Campia Romana, in valea raului Sabar. Este strabatut si de raul Ciorogarla. Ambele rauri sunt afluenti ai Argesului.

Evolutia orasului Bragadiru se datoreaza existentei in principal a pozitiei geografice strategice-situarea in imediata vecinatate a municipiului Bucuresti, fiind in primul plan al Aglomeratiei Urbane Bucuresti.

In contextul dezvoltarii planificate a Aglomeratiei Urbane Bucuresti pe termen scurt si lung, zonele noi propuse spre dezvoltare din orasul Bragadiru din ultimii 5-10 ani, cum este zona studiata, raspund cerintelor de noi spatii calitative si cu potential de dezvoltare. Situat in imediata vecinatate a Municipiului Bucuresti, orasul Bragadiru este o localitate cu o puternica dezvoltare social - economica si care se individualizeaza fata de celelalte localitati prin: apropierea de capitala, existenta unor exploatari importatante de titei si prezenta unor unitati economice de traditie.

1.1. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul care a generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal, avand ca obiectiv realizarea proiectului „**REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE ZONA LOCUINTE, LOTIZARE**”, cu amenajarile si modernizarile teritoriale necesare din orasul Bragadiru se afla in zona de est a localitatii, in cadrul unei zone rezidentiale nou dezvoltate, constituita atat din locuinte individuale cat si colective. Legatura zonei la nivel functional este puternic dezvoltata in relatia cu municipiul Bucuresti, datorita amplasarii sale.

Terenul este liber de constructii, cu categoria de folosinta intravilan arabil, si cu destinatia de zona ansamblu locuinte individuale si colective mici si utilitati. Principalele caracteristici ale terenului sunt situarea lui in interiorul unei zone dinamice si cu perspectiva de dezvoltare urbanistica in directia functiunii propuse prin prezentul proiect, acces direct la infrastructura existenta in zona, suprafata de teren mare si lipsa unor constructii pe teren.

Conform actelor de proprietate si a datelor prezentate in Certificatul de Urbanism nr.55/20.01.2020 emis de Primaria Orasului Bragadiru, avand ca scop realizarea obiectivului „**REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE ZONA LOCUINTE, LOTIZARE**”, in orasul Bragadiru, str. Crisul Repede, nr cad. 127535, nr. CF 127535, judetul Ilfov, terenul supus studiului

- Se afla in intravilanul orasului Bragadiru
- Are o suprafata de 116000 mp conform actelor de proprietate si a masuratorilor cadastrale
- Are numarul cadastral 127535

- Este inregistrat in cartea funciara nr.127535
- Este proprietatea lui Cojocaru Radu-Spiridon, conform act de mostenitor nr.45 din 21.04.2003,
- Folosinta actuala-intravilan arabil

Conform documentatiilor cadastrale terenul studiat are urmatoarele vecinatati:

- la nord-strada Gliei;
- la est-parcele private cu destinatia de locuire ;
- la vest-partcele private cu destinatia de locuire si drum de acces;
- la sud- strada Crisul Repede

Terenul este cuprins in intravilanul orasului Bragadiru.

Folosinta actuala a terenului, cf. certificat de urbanism este: intravilan arabil.

Pentru terenul situat in orasul Bragadiru, str. Crisul Repede, nr. Cad 127535, judetul Ilfov, Primaria Orasului Bragadiru a emis Certificatul de Urbanism nr 55/20.01.2020 prin care se instiinteaza ca in vederea modificarii functiunilor actuale, prin propunerea unei noi parcelari de locuinte, se va intocmi o documentatie de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal, care va fi aprobata conform legislatiei in vigoare.

1.2. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

CONSIDERATII GEOMORFOLOGICE SI GEOLOGICE

Teritoriul administrativ al orasului Bragadiru se situeaza in marea unitate numita „Platforma Moesica”. Aceasta unitate se sprijina pe roci de fundament, sisturi cristalina epimetamorifice cese regasesc la peste 4000m adancime. De la acest reper tectonic- stratigrafic rocile de deasupra sunt alcătuite din formatiuni Neogene si Cuaternare, cu unele discontinuitati, ceea ce indica faze in care teritoriul a fost exsondat si deci au lipsit conditiile de sedimentare. Acest lucru se poate constata la sfarsitul Cretacicului pana la inceputul Sarmatianului.

Cotele terasei variaza intre 78.0 m NMN in partea estica a teritoriului si 88.20m NMN in partea nordica. Cotele portiunii de frunte de terasa variaza intre 74.5 NMN si 78 m NM. Atat terasa cat si fruntea terasei inclina catre sud dar pantele difera. Astfel terasa are o inclinare de 1.7%, iar fruntea acestea de 7%.

In partea de Nord-est a teritoriului, din care se incadreaza si terenul studiat prin prezentul PUZ, relieful este relativ neted, lipsit de vai lungi, singurele denivelari fiind cauzate de crovuri.

CONSIDERATII HIDROGEOLOGICE

Cele mai importante roci acvifere sunt cele Quaternare. Stratele de Fratesti constituie acviferul de mare adancime. Adancimea lor crestte de Sud spre Nord, prezentandu-se sub forma a 3 orizonturi A, B, C care se reduc spre Sud ;a unul singur. Stratele de Fratesti prezinta o scadere generala a granulatiei de la Sud spre Nord. Pleistocenul mediu este marnos iar cel superior cuprinde nisipurile de Mostistea (Riss) si Pietricul de Colentina. Nisipurile Mostistea au 15-25 cm grosime cu directie de curgere NV-SE si debite de pana la 4l/s.

Apele freatice din terasa raului Colentina sunt cantonate in Pietrisurile de Colentina. Directia de curgere a apei este emergenta spre sud-est, catre raul Ciorogarla. Nivelul hidrostatic al apelor freatice este de 6.5 m cu avriatii de pana la 2m in functie de regimul pluviometric. Apa prezinta agresivitate sulfaticamedie fata de betoane si metale cu mineralizare de aproximativ 0.5g/l.

CONSIDERATII GEOTEHNICE

Studiind conditiile de constructibilitate, zona se imparte in doua parti. Astfel nordul zonei cercetate, cea care cuprinde platoul zonei, se incadreaza in categoria terenurilor cu conditii bune de constructibilitate. Sudul zonei, malurile raurilor Ciorogarla si Sabar, cea care corespunde fruntii terasei se incadreaza in categoria terenurilor cu declivitati moderate, cu conditii dificile de constructibilitate.

CONSIDERATII CLIMATICE

Temperatura aerului: -10grdC iarna (+3/+4grdC in ianuarie), +22grdC vara (iunie) – iar temperatura medie totala este de 10.6grdC. Clima este temperat continentală cu usoare nuante excesive.

Nebulozitatea se caracterizeaza prin valori medii de 6-5.5-7 in luna februarie si 3.5-4 in luna iulie.

Regimul eolian se caracterizeaza prin predominarea vanturilor de nord-est. Vitezele vanturilor ating valori, in general, intre 2 si 2.5m/sec., dar iarna crivatul care bate dinspre nord-est si est atinge viteze si de 125km/ora. Vanturile neregulate si cu frecvente reduse bat dintoate directiile. Zona nu este lipsita nici de furtuni, a caror directie este predonimant din sector vestic, mai rar sudic.

CONSIDERATII DE FUNDARE, SEISMICITATE

Teritoriul orasului Bragadiru se afla, din punct de vedere seismic, in zona C pentru care $k_s = 0.20$ (k_s este raportul dintre acceleratie maxima a miscarii seismice a terenului si acceleratia gravitationala) si T_c (perioada de colt)= 1.5 sec.

Adancimea de inghet a zonei este de 90 cm.

2.4. CIRCULATIA

Orasul Bragadiru este strabatut prin zona mediana (pe directia N – S) de inelul de centura al Capitalei, aflat partial in curs de modernizare si supralargire. Principala circulatie rutiera a localitatii este drumul national DN6, Bucuresti-Alexandria, care strabate localitatea prin mijlocul ei (pe directia est-vest).

Reteaua de strazi este bine reprezentata, in mare parte pietruita sau asfaltata.

Terenul studiat beneficiaza de acces direct din Strada Crisul Repede, pe latura de S-E, si din strada Gliei, din latura de N-V.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Planul Urbanistic General al orasului Bragadiru (aprobat in anul 2005 prin HCL nr. 74 si reactualizat prin proiect nr U73/2012, aprobat cu H.C.L. nr 98 din 15.10.2015) cuprinde un total de 1866.3 hectare de teren intravilan pe intreg teritoriul administrativ din care:

- 848.6 hectare (45.5 %) sunt destinate locuintelor
- 367.6 hectare (19.7%) zona mixta (locuinte+servicii+comert)
- 33.7 hectare (1.85) zona mixta (locuinte+servicii+comert+spatii verzi)
- 280.0 hectare (15%) zona mixta (unitati productive, comert, servicii, depozitare, birouri +mica productie)
- 144.2 hectare (7.7% spatii verzi, sport
- 6.2 hectare (0.3%) gospodarii comunale
- 22.4 hectare (1.2%) circulatii feroviare
- 25.3 hectare (1.4%) zona cu destinatie speciala
- 1.4 hectare (0.1%) industrie extractiva

De la intocmirea PUG-ului si reactualizarea sa pana in prezent situatia intravilanului s-a modificat foarte putin, punctual, prin dezvoltarea mai multor zone rezidentiale noi in planul urmator intravilanului existent, crescand astfel procentul aferent locuirii.

Din analiza zonificarii functionale se poate determina si profilul economic al orasului-mixt servicii si rezidential, dar nevalorificat suficient de bine atat sub aspect cantitativ cat si calitativ.

Se observa o functiune majora rezidentiala, dar cu disfunctionalitati sub aspect calitativ-echipare publica si edilitara, imagine de ansamblu, configuratie.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Utilitatile vor fi asigurate prin racordarea la retelele existente de apa si canal din zona. Asigurarea furnizarii de gaze naturale si energie electrica (amplasarea unui post trafo) se va face prin racord la retele existente.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

EMISII DE POLUANTI IN APE SI PROTECTIA CALITATII APELOR

In perioada executiei lucrarilor aferente investitiei: Singura perioada în care poate exista un impact asupra mediului este perioada în care se realizeaza lucrarile de constructie. Acest impact asupra mediului si asupra factorului uman este însa de scurta durata, adica pe perioada de executie a lucrarilor. La finalizarea acestora, cadrul natural va fi refacut si imbunatatit, prin plantarea de vegetatie si arbusti/copaci.

In perioada de exploatare

Sursele de ape uzate sunt spatiile destinate grupurilor sanitare. Apele uzate rezultate vor fi evacuate in reseaua de canalizare a localitatii.

GOSPODARIREA DESEURILOR

Generalitati

Deseurile se definesc, conform OUG 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, ca fiind substante rezultate in urma unor procese biologice si tehnologice care nu mai pot fi folosite ca atare, dintre care unele sunt re folosibile.

Deseurile pot constitui surse importante de poluare pentru factorii de mediu in functie de substantele chimice pe care le contine daca nu sunt respectate prevederile legislatiei in vigoare referitoare la regimul deseurilor.

Accasta cuprinde, in principal:

- OUG 195/2005 privind protectia mediului (sectiunea a 2 –a – Regimul substantelor periculoase, precum si-a altor deseuri);
- HG nr. 155/1999 – Introducerea evidentei gestiunii deseurile si a Catalogului European al Deseurilor.

Perioada de executie: nu este cazul.

Perioada de exploatare: Deseurile menajere rezultate pe perioada exploatarii obiectivului vor fi depozitate in pubele ecologice si evacuate de pe platforma special amenajata la groapa de gunoi, prin grija beneficiarului, de catre o firma specializata.

GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE

Generalitati

Se numesc substante periculoase conform OUG 195/2005, cu modificarile si completarile ulterioare, acele substante sau produse care folosite in cantitati, concentratii sau conditii aparent nepericuloase prezinta impact semnificativ pentru om, mediu sau bunuri materiale, pot fi explozive, oxidante, inflamabile, toxice, nocive, corozive, iritante, radioactive.

Perioada de executie: nu este cazul.

Perioada de exploatare: Nu este cazul, avand in vedere ca functiunea propusa este de locuire.

LUCRARI DE RECONDITIOANRE ECOLOGICA

Ecologia se preocupa de cercetarea influentei factorilor externi asupra organismelor animale si vegetale si studiul interrelatiilor dintre organism si mediul lor de viata.

Datele ei sunt aplicate in practica agricola, silvica, tehnologiile industriale existente si cele privind alimentarea cu apa.

Functiunea propusa a amplasamentului nu constituie sursa de poluanti pentru factorii de mediu apa, aer, sol, neproducand modificari in calitatea actuala a acestora.

In aceasta zona nu exista lucrari de reconstructie ecologica.

In cadrul obiectivului analizat, nu sunt necesare masuri speciale de supraveghere si monitorizare privind calitatea apei ce se distribuie la consumatori.

CU TOATE ACESTEA, SUNT OBLIGATORII CONTROALE SI RAPOARTE PERIODICE ALE SERVICIILOR SANITARE PRECUM SI RAPORTARI PERIODICE AUTORITATII TERRITORIALE PENTRU PROTECTIA MEDIULUI IN PRIVINTA INTREGULUI ANSAMBLU .

Serviciile sanitare vor fi efectuate de unitatile sanitare existente in zona.

Datele ce vor fi raportate autoritatii teritoriale pentru protectia mediului si periodicitatea:

- date privind calitatea apelor evacuate in canalizarea urbana – anual;
- se va tine permanent evidenta substantelor toxice si periculoase conform Decretului 466/1979.
- date privind gestionarea deseurilor si modul de reintegrare in mediu - anual;
- gestiunea anuala a ambalajelor, conform prevederilor Ord. nr. 880/2004 privind procedura de raportare a datelor referitoare la ambalaje si deseuri de ambalaje.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Orasul Bragadiru este situat in imediata vecinatate a municipiului Bucuresti, acesta fiind principalul atu pe care, alaturi de valorile intrinseci ale localitatii (cadrul natural, populatia, etc), le poate valorifica. Interesul din mediul exterior al localitatii priveste valorificarea terenurilor in

special ale celor care pot avea o functionalitate eficienta rapida. Astfel, s-a observat un interes crescut asupra terenurilor situate in planul imediat urmator actualelor zone de dezvoltare. Administratia publica incurajeaza investitiile private locale, intru-cat participa fiecare la cresterea dezvoltarii unor subzone, apoi treptat la cresterea orasului Bragadiru.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

In vederea respectarii legislatiei in vigoare s-a obtinut avizul de oportunitate cu obiectivul „**REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE ZONA LOCUINTE, LOTIZARE**”, pentru modificarea reglementarilor existente pentru terenul studiat in suprafata de 116000 mp, situat str. Crisul Repede, nr.cad. 127535, Jud. Ilfov.

Funciunile propuse sunt: locuire si servicii mixte comptabile cu aceasta.

UTR1 - Li - Subzona locuinte individuale sau semicolective mici, asezate pe parcela cuplat sau izolat, cu regim de inaltime de pana la P+2E, in afara tesutului traditional

UTR2 – Lc - Subzona locuinte semicolective sau colective mici, asezate cuplat sau izolat cu regim de inaltime de pana la P+2E niveluri, in afara tesutului traditional, cu posibilitatea de a construi pana la inaltimea de P+3E, pe parcelele cu deschidere catre strada Crisul Repede. Se permite posibilitatea de a avea functiune comerciala la parter.

UTR3 - Sp - Subzona spatii verzi publice

Propunerea participa la intregirea dezvoltarii zonei rezidentiale nou dezvoltate din zona a localitatii. Interventia este una punctuala , integrandu-se in tendinta de dezvoltare a zonei.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Regim economic – arabil intravilan

Regimul tehnic – L- L1b-subzona locuirii individuale si coletive mici cu regim de inaltime de pana la P+2E niveluri, in afara tesutului traditional

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune Consiliului Local Bragadiru, aprobarea unui regulament de constituire pentru obiectivul „**REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE ZONA LOCUINTE, LOTIZARE**”, pe amplasamentul situat in orasul Bragadiru, strada Crisul Repede, nr. Cad. 127535, judetul Ilfov.

REGLEMENTARI URBANISTICE:

POT maxim – 35% (Pentru Li, Lc)

CUT maxim -1.05 (Pentru L1c)
POT maxim - 10% (Pentru Sp)
CUT maxim -0.15 (Pentru Sp)
Regim de inaltime = P+2E (Pentru Li)
= P+2E /P+3E (Pentru Lc)
= P (Pentru Sp)

Folosinta actuala - intravilan arabil

Se impune respectarea reglementarilor RGU cu privire la constructiile de sanatate; reglementarile impuse conform avizelor de specialitate mentionate in certificatul de urbanism; prevederile Ord. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului; Normele de igiena si recomandarile OMS 536/1997.

3.3. ZONIFICARE, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL

Terenul studiat va fi reglementat prin:

UTR Li - Subzona locuinte individuale sau semicolective mici, asezate pe parcela cuplat sau izolat, cu regim de inaltime de pana la P+2E, in afara tesutului traditional

P.O.T. maxim = 35%
C.U.T. maxim = 1.05
RH maxim = P+2E

Stationarea autovehiculelor se va solutiona in interiorul fiecarei parcele, pozitionate in fata constructiilor.

Constructiile se vor inscrie in edificabilul maxim determinat de urmatoarele retrageri minime:

- retragerea constructiilor fata de aliniament: minim 5,00m fata de aliniamentul gardului
- retragerea constructiilor de la limitele laterale: 3,00m
- retragerea constructiilor de la limitele posterioare: 5,00m

UTR Lc - Subzona locuinte semicolective sau colective mici, asezate cuplat sau izolat cu regim de inaltime de pana la P+2E niveluri, in afara tesutului traditional, cu posibilitatea de a construi pana la inaltimea de P+3E, pe parcelele cu deschidere catre strada Crisul Repede. Se permite posibilitatea de a avea functiune comerciala la parter.

P.O.T. maxim = 35%
C.U.T. maxim = 1.05
RH maxim = P+3E

Stationarea autovehiculelor se va solutiona in interiorul fiecarei parcele, pozitionate in fata constructiilor.

Constructiile se vor inscrie in edificabilul maxim determinat de urmatoarele retrageri minime:

- retragerea constructiilor fata de aliniament: minim 5,00m fata de aliniamentul gardului
- retragerea constructiilor de la limitele laterale: 5,00m



- retragerea constructiilor de la limitele posterioare: 5,00m
- distanta fata de constructii invecinate va fi de H/2, dar nu mai putin de 12 m (P+2), respectiv 15m (P+3) fata de alte constructii invecinate.
- minim 5 m retragere fata de spatiul carosabil

UTR Sp – Subzona spatii verzi publice

P.O.T. maxim = 10%

C.U.T. maxim = 0.15

RH maxim = P

Se va asigura numarul necesar de locuri de parcare conform anexei 5 din legea nr. 525/1996. Constructiile se vor inscrie in edificabilul maxim.

Bilant teritorial:

Suprafata teren: 116.000mp

Suprafata cedata domeniului public: 29956mp (25.82% - carosabil pietonal)

Suprafata loturi:	Subzona Li	=57370mp (49.46%)
	Subzona Lc	=28086mp (24.21%)
	Subzona Sp	=588mp (0,51%)

Suprafata spatiu verde pe loturi Li (17211.00mp 30%)

Suprafata spatiu verde pe loturi Lc (8425.80mp 30%)

Suprafata spatiu verde pe loturi Sp (529.20mp 90%)

Suprafata construabila:

Subzona Li =20079.50mp (35%)

Subzona Lc =9830.10mp (35%)

Subzona SP =29.40mp (5%)

Suprafata carosabila:

Subzona Li =20079.50mp (35%)

Subzona Lc =9830.10mp (35%)

Subzona SP =29.40mp (5%)

Nr loturi = 111

Numar locuri de parcare = 452 (din care doua locuri de parcare pe lot Li si un loc de parcare pe apartament Lc)

Fasii plantate vor asigura minimul de 5% spatiu verde public de pe terenul ce face subiectul

proiectului de PUZ.

Parcarea se va asigura in incinta spatiilor de locuit

Propunerile urbanistice pentru terenul studiat au fost stabilite in corelare cu propunerile documentatiilor de urbanism elaborate si avizate anterior avand ca scop o dezvoltare armonioasa si functionala a noii zone rezidentiale.

Construciile se vor inscrie in edificabile maxime propuse pe fiecare lot dupa cum urmeaza: locuintele individuale vor avea un aliniament de 5 m fata de strazile din incinta terenului, 5 m fata de limita posterioara , si retrageri laterale H/2, dar nu mai putin de 3 m; locuintele colective vor avea un aliniament de 5 m, 5 m fata de limita posterioara si retrageri laterale H/2, dar nu mai putin de 12 m (P+2), respectiv 15m (P+3) fata de alte constructii invecinate. Retragerea fata de spatiul carosabil va fi de minim 5 m.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul principal se va asigura din Strazile Crisul Repede (DE108) si strada Gliiei, ambele cu un profil stradal reglementat prin PUG de 13 m. Circulatia interioara din incinta terenului va fi realizata conform normelor, cu strazi noi propuse, cu profile de 10m, 11m si 13m, si cu asigurarea locurilor de parcare necesare functiunii, in incinta.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa si canalizare se va realiza prin racordarea la retelele existente din zona (str. Crisul Repede). Alimentarea cu energie electrica si gaze naturale se realiza prin racordarea la retelele existente din zona. Se propune amplasarea unui Post Enel in incinta proprietatii. Apele pluviale de pe carosabil vor fi evacuate catre reseaua canalizare pluviala a orasului.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori.

Prin propunere, neexistand surse majore de poluare si/sau degradare a mediului, nu se prevad masuri speciale pentru protectia mediului.

4. CONCLUZII

4.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUȘ

Propunerea participa la intregirea dezvoltarii zonei rezidentiale din orasul Bragadiru. Interventia este una punctuala, integrandu-se in tendinta de dezvoltare a zonei.

Astfel, tinand cont de tendintele de dezvoltare din zona, de vecinatatile existente si tinand cont si de analiza urbanistica a zonei, se considera ca fiind oportuna solutia obiectivului propus.

4.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUZ

Ca masuri ulterioare se impun:

- Elaborarea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiilor de construire
- Amenajarea drumurilor de acces si bransarea la retelele tehnico-edilitare existente

Pe baza documentatiei de fata, aprobata de organele abilitate in acest sens, a aprobarilor si avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism, se vor elabora documentatiile pentru obtinerea Autorizatiilor de Construire.

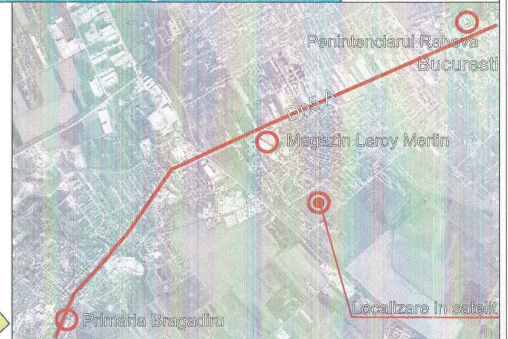
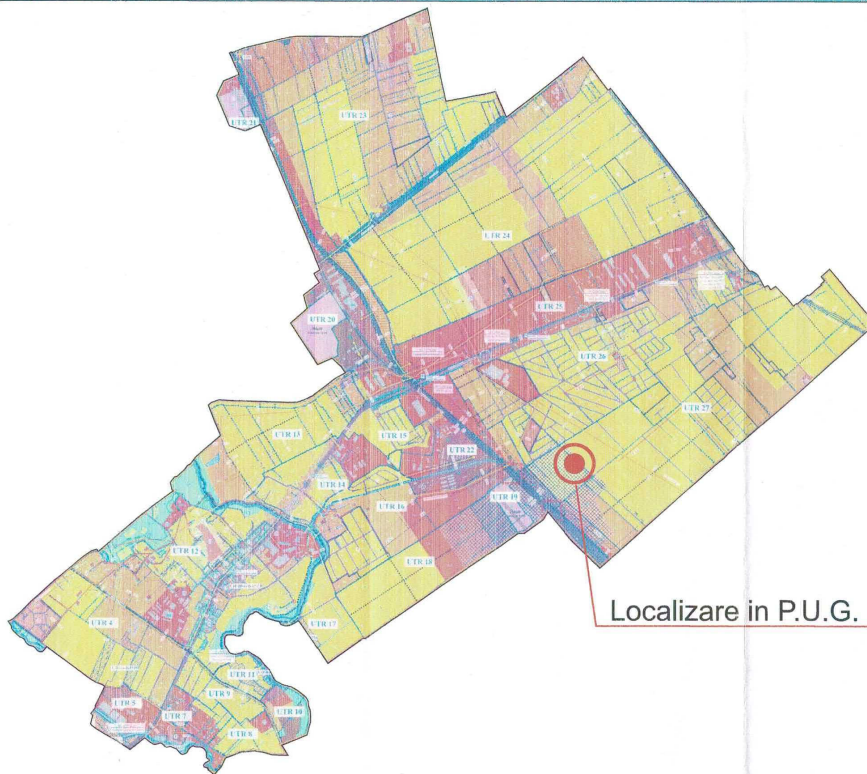
AXA PROIECT SRL
S.C. AXA PROIECT SRL
Bucuresti
Str. CEAIKOVSKI 14
Bucuresti
Bucuresti, Romania



▲ Incadrare in zona

Plan Urbanistic Zonal
Orasul Bragadiru, Judetul Ilfov

P.U.Z.



Localizare in P.U.G.

CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV
VIZAT SPRE NESCHEMARE
Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
Nr.
Arhitect șef

Legenda

Limite

○ Zona de studiu

Zonificare functionala

M1 subzona pentru locuire individuala, comert, servicii de interes general

L1b subzona locuirii individuale și colective mici cu regim de inaltime de pana P+2+M niveluri, in afara tesutului traditional

Circulatie

— Circulatie rutiera

REPRODUCEREA FARA ACORDUL AUTORULUI ESTE INTERZISA SI SE PEDESESTE CONFORM LEGII NR. 36/2008 PRIVIND DREPTUL DE INVIETARE, Art. 14			
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	REFERAT / EXPERTIZARE / AVIZATA
AXA PROIECT	BUCUREȘTI Registrul Comerțului nr. 44812488 / 1993 R 4911225	<i>Rodica I. Serbanescu</i>	Beneficiar: COJOCARU RADU-SPIRIDON Amplasament: Strada Crisul Rapede, Oras Bragadiru, Judetul Ilfov Nr. Cadastrel: 127535
SEF PROIECT	NUME	Scara: 1:5000	Titlu: PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE ZONA LOCUINTA, LOTIZARE
PROIECTAT	Urb. Parvulescu Antonie	09/03/2021	Faza: P.U.Z.
DESENAT	Urb. Parvulescu Antonie		Planșa: PLAN DE INCADRARE



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1 – DISPOZITII GENERALE

Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care conține reglementări referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul terenului studiat, explicând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, referitoare la utilizarea terenurilor și amplasarea construcțiilor pe teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal, în suprafața de 116000 mp.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului studiat PUZ. Acesta explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru „REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE ZONA LOCUINTE, LOTIZARE pe amplasamentul situat în orașul Bragadiru, județul Ilfov, Strada Crisul Repede,, nr. cad. 127535. Regulamentul Local de Urbanism reprezintă act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile legii nr. 350/2001- legea amenajării teritoriului și urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea documentației inițiale.

Baza legală elaborării prezentului PUZ

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se sprijină pe o vastă bază legală formată din:

- legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă

– configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor. Dintre acestea menționăm:

- legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, modificată, completată și republicată
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea 18/1991 privind fondul funciar
- Legea 69/1991 privind administrația publică locală
- Legea 33/1994 privind exproprierea pe cauză de utilitate publică
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea 137/1995 privind protecția mediului. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei localități.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, sta Regulamentul General de Urbanism aprobat al localității, reactualizat cu documentația proiect aprobat cu HCL nr 98 din 15.10.2015, ale caror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale. Aprobarea acestuia se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

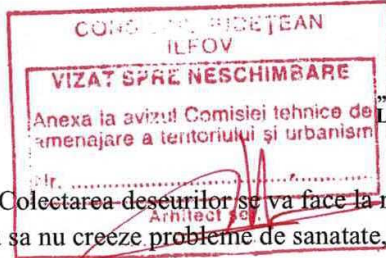
Conform HGR nr. 4/26.04.2000 pentru aprobarea regulamentului General de urbanism, se va avea în vedere:

- Pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu, conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului contruit;
- Protejarea zonelor cu valoare arheologica, peisagistica, ecologica si sanitara.

CAPITOLUL 2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Utilizarea functionala a terenurilor este reprezentata grafic prin plansa **A04-Reglementari**.



Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zona, prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental și imaginea civilizată.

Reglementari privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare electrică, conductelor de gaze este interzisă.

Orice construcție nouă trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare și la rețeaua electrică.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație. Valorile acestor indici se stabilesc în mod diferențiat pe parcelar, regim de înălțime, echipare tehnico-edilitare, etc.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația clădirii și funcțiunea dominantă a zonei.

Reglementari privind amplasarea și retragerile minime obligatorii ale construcțiilor

Orientarea față de punctele cardinale - Amplasarea construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform necesităților normelor specifice.

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării pe nord a dormitoarelor.

Amplasarea construcțiilor față de drumuri publice - Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora față de zona de protecție a drumurilor se face numai cu avizul administratorului acestora.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament – amplasarea construcțiilor se face cu condiția respectării regimului de aliniere prevăzut în documentația de față.

- în cazul de față regimul de aliniere al construcțiilor este propus la minim 5.00m, respectiv la 10.00 m, în interiorul parcelei, față de limita de proprietate, funcție de caracterul zonei și felul locuirii – colectiv sau individual.

*se recomandă ca în fiecare situație în parte, să se asigure coerența fronturilor stradale, prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și al caracterului general al străzii;

*la drumurile propuse și existente, aliniamentul parcelelor va respecta profilul de 10.00m 11.00m și respectiv 13.00 m

Distante minime față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei:

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale, aliniament si limita posterioara a parcelei, respectiv H/2 fata de limitele laterale, 5 m. de la aliniament si 5 m. fata de limita posterioara

In cazul de fata distanta dintre cladirile propuse si limitele laterale este de minim 3 m; retragerea cladirilor propuse fata de limita de proprietate posterioara si aliniament este de minim 5m.

Amplasarea constructiilor unele fata de celelalte:

Distantele dintre cladirile trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si utilizarea corespunzatoare prin iluminare natura' insorite, salubritate, securitate,etc., respectiv 6 m.

- In cazul de fata, distanta minima obligatorie intre corpurile de pe aceeasi parcela este de H/2 (jumatare din inaltimea la cornisa a cosnstructiei celei mai inalte), dar nu mai putin de 3.0 m.

Reglementari cu privire la asigurarea acceselor

Drumuri si accese- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumuri, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accesului in incinta proprietatii a mijloacelor de stingere a incendiilor.

- toate cladirile vor avea obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie in conditiile permiterii interventiei pompierilor- Terenul ce face obiectul acestui PUZ are acces la doua strazi, strada Crisul repede si strada Gliei. In interiorul amplasamentului sunt propuse doua strazi carosabile noi, cu caracter de drumuri private de folosinta comuna-indiviziune, care sunt in conformitate cu reglementarile mai sus mentionate.

- organizatia circulatiei pietonale si auto in interiorul terenului studiat se va face conform propunerilor prezentului PUZ- strazile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza: trotuar de 1.50 m cu pista de biciclete, rigola carosabila de 50 cm, caseta de utilitati si banda de circulatie de 3.00m.

Reglementari privind echiparea tehnico-edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele existente de apa, canalizare si energie electrica.

*Amplasamentul are acces la sistemul public existent de alimentare cu apa si evacuare a apelor uzate menajere, din strada Crisul Repede.

Reglementari privind forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii



AXA PROIECT SRL
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - DOCUMENTATIE PUZ
„REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL- CONSTRUIRE ZONA
LOCUINTE, LOTIZARE, Strada Crisul Repede, Nr. Cad. 127535, Orasul
Bragadiru, Judetul Ilfov

Parcelarea - Se propune parcelarea terenului in vederea construirii de locuinte colective si individuale, izolate sau insiruite, si functiuni complementare, si impartirea pe functiuni, astfel:

UTR Li – Subzona locuinte individuale sau semicolective mici, asezate pe parcela cuplat sau izolat, cu regim de inaltime de pana la P+2E, in afara tesutului traditional.

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1.05

RH maxim = P+2E

Stationarea autovehiculelor se va solutiona in interiorul fiecarei parcele, pozitionate in fata constructiilor.

Constructiile se vor inscrie in edificabilul maxim determinat de urmatoarele retrageri minime:

-retragerea constructiilor fata de aliniament: minim 5,00m fata de aliniamentul gardului

-retragerea constructiilor de la limitele laterale: 3,00m

-retragerea constructiilor de la limitele posterioare: 5,00m

UTR Lc – Subzona locuinte semicolective sau colective mici, asezate cuplat sau izolat cu regim de inaltime de pana la P+2E niveluri, in afara tesutului traditional, cu posibilitatea de a construi pana la inaltimea de P+3E, pe parcelele cu deschidere catre strada Crisul Repede. Se permite posibilitatea de a avea functiune comerciala la parter.

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1.05

RH maxim = P+2E/P+3E

Stationarea autovehiculelor se va solutiona in interiorul fiecarei parcele, pozitionate in fata constructiilor.

Constructiile se vor inscrie in edificabilul maxim determinat de urmatoarele retrageri minime:

-retragerea constructiilor fata de aliniament: minim 5,00m fata de aliniamentul gardului

-retragerea constructiilor de la limitele laterale: 5,00m

-retragerea constructiilor de la limitele posterioare: 5,00m

-distanta fata de constructii invecinate va fi de $H/2$, dar nu mai putin de 12 m (P+2), respectiv 15m (P+3) fata de alte constructii invecinate

UTR Sp – Subzona spatii verzi publice

de inaltime P+3

P.O.T. maxim = 10%

C.U.T. maxim = 0,15

RH maxim = P

Se va asigura numarul necesar de locuri de parcare conform anexei 5 din legea nr. 525/1996. Constructiile se vor inscrie in edificabilul maxim.

Se va asigura numarul necesar de locuri de parcare conform anexei 5 din legea nr. 525/1996. Constructiile se vor inscrie in edificabilul maxim.

Spatiile verzi din interiorul loturilor vor fi de minim 30%. In timp ce spatiul verde public de minim 5% se va asigura prin fasii verzi.

- Se propune parcelarea terenului in suprafata totala de 116.000, in suprafete cuprinse intre 250mp si 2000 mp, cu parcelele avand front la strada de minim 15, si adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Regim de inaltime- P+2E pentru Li, P+2E/P+3E pentru Lc si P pentru SP dar nu mai mult de 15 m.

Aspectul exterior al constructiilor- este permisa autorizarea constructiilor numai daca aspectul exterior este in armonie cu aspectul general al zonei si cu constructiile invecinate deja construite (finisaje, culori, volumetrie, etc).

- Nu se admit culori stridente pe fatadele cladirilor sau orice alt element ce iese in evidenta in relatie cu constructiile invecinate
- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent
- Se interzice amplasarea de antene parabolice in locuri vizibile din spatiile publice
- Se interzice amplasarea de reclame care stanjenesc vizual armonia cartierului.
- Se interzice amplasarea unitatilor exterioare de AC, altfel decat in spatii special amenajate, nise, sau alte elemente care nu deranjeaza vizual.

Reglementari privind amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Parcaje – staționarea autovehiculelor se admite doar in interiorul terenului, unde se vor asigura spatiile de parcare aferente. Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu hotararea 525, respectiv 1 loc de parcare/ apartament si 1 loc de parcare/ 100mp pentru unitati comerciale între 400 - 600mp. Se prevad aproximativ 452 de locuri de parcare.

Spatii verzi si plantate – autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

* Suprafetele neocupate de alei, trotuare si parcare, vor fi plantate cu vegetatie si arbusti, in conformitate cu regulamentul de urbanism.

*procentul minim de spatii verzi pe parcela pentru aceasta functiune (locuire) este de 30%.

*procentul minim de spatii verzi publice este de 5%.



AXA PROIECT SRL
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - DOCUMENTATIE PUZ
REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL- CONSTRUIRE ZONA
LOCUINTE, LOTIZARE, Strada Crisul Repede, Nr. Cad. 127535, Orasul
Bragadiru, Judetul Ilfov

Imprejuriri- Parcajele din dreptul fatadelor principale vor fi inconjurate de gard viu de 1.20m.

- Imprejmuirea va fi de maxim 2.00m inaltime, cu soclu de 0.60m – opac, dublata cu gard viu.
- Portile se vor deschide in interiorul parcelei, sau vor fi glisante, pentru a nu impiedica circulatia publica;
- * Imprejmuirea proiectata, tine cont de prezentul regulament de urbanism si impunerile mentionate in Certificatul de Urbanism.

CAPITOLUL 3 – ZONIFICARE FUNCTIONALA

Destinatia terenurilor si constructiilor

Prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare al acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in regulamentele locale aprobate, aferente planurilor de urbanism.

Generalitati: Caracterul zonei

In cadrul intravilanului reglementat pentru amplasamentul studiat se identifica urmatoarele zone:

- zona L- Zona de locuit, SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE , COMERT, SERVICII
- circulatii C- strazi carosabile si zona de protectie a lor, existente, modernizate si nou propuse. (Strada Gliiei, Strada Crisul Repede)

Utilizare functionala

UTR Li – Subzona locuinte individuale sau semicolective mici, asezate pe parcela cuplat sau izolat, cu regim de inaltime de pana la P+2E, in afara tesutului traditional.

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1.05

RH maxim = P+2E

Stationarea autovehiculelor se va solutiona in interiorul fiecarei parcele, pozitionate in fata constructiilor.

Constructiile se vor inscrie in edificabilul maxim determinat de urmatoarele retrageri minime:

- retragerea constructiilor fata de aliniament: minim 5,00m fata de aliniamentul gardului
- retragerea constructiilor de la limitele laterale: 3,00m
- retragerea constructiilor de la limitele posterioare: 5,00m

UTR Lc – Subzona locuinte semicolective sau colective mici, asezate cuplat sau izolat cu regim de inaltime de pana la P+2E niveluri, in afara tesutului traditional, cu posibilitatea de a construi pana la inaltimea de P+3E, pe parcelele cu deschidere catre strada Crisul Repede. Se permite posibilitatea de a avea functiune comerciala la parter.

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1.05

RH maxim = $P+2E/P+3E$

Stationarea autovehiculelor se va solutiona in interiorul fiecarei parcele, pozitionate in fata constructiilor.

Constructiile se vor inscrie in edificabilul maxim determinat de urmatoarele retrageri minime:

- retragerea constructiilor fata de aliniament: minim 5,00m fata de aliniamentul gardului
- retragerea constructiilor de la limitele laterale: 5,00m
- retragerea constructiilor de la limitele posterioare: 5,00m

Retragerile laterale fata de constructii invecinate va fi de $H/2$, dar nu mai putin de 12 m (P+2), respectiv 15 m (P+3) fata de alte constructii invecinate. Retragerea fata de spatiu carosabil va fi de minim 5 m.

Utilizari permise:

UTR Li si Lc

Locuințe individuale cu maxim P+2 si P+3 niveluri pentru Lc în regim de construire continuu sau discontinuu, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;

- Anexe gospodărești care nu produc disconfort în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă;

o bucătărie de vară;

o magazie;

o depozite și altele asemenea;

o garaje;

o piscine neacoperite.

Utilizari permise cu conditii:

- activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.;

- Construirea în interiorul siturilor arheologice se va realiza numai în urma descărcării de sarcină arheologică și cu supraveghere arheologică;

Utilizari interzise:

-- Locuințe înșiruite într-o suită cu mai mult de 5 unități locative;

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu;

- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;

- Realizarea unor false mansarde;

- Instalarea în curți sau in spatii publice a panourilor pentru reclame;



AXA PROIECT SRL
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - DOCUMENTATIE PUZ
„REALIZARE PLAN URBANISTI C ZONAL- CONSTRUIRE ZONA
LOCUINTE, LOTIZARE, Strada Crisul Repede, Nr. Cad. 127535, Orasul
Bragadiru, Judetul Ilfov

- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristici ale parcelelor

- Se considera construibile parcelele care au suprafata minima 250 mp
- Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia
- Frontul minim la strada sa fie de 12 m.

Aliniament

- La drumurile propuse spre modernizare aliniamentul parcelelor va respecta urmatoarele profile : pentru strazile Gliei si Crisul Repede - profil de 13.00 m; drumurile interioare nou create vor avea profile de 10.00 m, respectiv 11.00 m.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Cladirile se vor retrage de la aliniament la o distanta de minim 5.00 m
- Cladirile vor respecta retragerea de la aliniament caracteristica strazii respective.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- distanța dintre cladirile izolate propuse și limitele de proprietate laterale va fi de H/2, dar nu mai puțin de 5.00m;
- retragerea fata de limita posterioara este de minim 5.00m
- in cazul in care exista o constructie pe limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se va realiza cuplata cu cea existenta

- cladirile cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai puțin de 3m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita de proprietate avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
- cladirile cuplate se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire de pe parcela alaturata;
- distanta dintre cladirile situate pe aceeasi parcela se poate reduce la mai puțin de 3m, cu conditia respectarii Codului Civil si in urma concluziilor favorabile ale unui studiu de insorire, dar fara a depasi POT-ul zonei.

Circulatii si accese

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut pe una din proprietatile invecinate.
- In cazul de fata fiecare parcela are acces direct dintr-o circulatie publica, existenta (strada Gliiei sau strada Cirusl Repede) sau nou propusa (opt strazi noi propuse in interiorul amplasamentului cu caracter de drumuri private de folosinta comuna, indiviziune).

Stationarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor se admite numai in incinta proprietatii, in afara domeniului public; spatiile de manevra auto si parcare se vor asigura in incinta;
- In incinta fiecarui lot se vor asigura spatiile de parcare aferente.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- Zona Li subzona locuirii individuale si semicolective cu regim de inaltime de pana la P+2E niveluri, in afara tesutului traditional, h max la cornisa = 10m
- Zona Lc – Subzona locuinte semicolective sau colective mici, asezate cuplat sau izolat cu regim de inaltime de pana la P+2E niveluri, in afara tesutului traditional, cu posibilitatea de a construi pana la inaltimea de P+3E, pe parcelele cu deschidere catre strada Crisul Repede. P+2 si P+3, h max la cornisa = 12m, respectiv 15m.

Aspectul exterior al cladirilor

- Cladirile se vor integra in caracterul general al zonei;
- Se vor folosi materiale de constructie durabile si finisaje de calitate adecvate functiunii si amplasamentului.
- Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Conditii de echipare edilitara

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele existente de apa, canalizare si energie electrica.
- Amplasamentul are acces la sistemul public existent de alimentare cu apa si evacuare a apelor uzate menajere, din strada Crisul Repede.



AXA PROIECT SRL
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - DOCUMENTATIE PUZ
„REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL- CONSTRUIRE ZONA
LOCUINTE, LOTIZARE, Strada Crisul Repede, Nr. Cad. 127535, Orasul
Bragadiru, Judetul Ilfov

Spatii libere si spatii plantate

- Pentru aceasta functiune, spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafata terenului;
- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada, unde se va planta vegetatie inalta;
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, circulatii auto, parcaje, constructii, vor fi inierbate si plantate cu arbori;

Imprejmuiri

- Imprejmuirile se vor amplasa in interiorul proprietatii astfel incat sa se asigure profilul propus drumurilor alaturate propuse spre largire conform PUZ prezent, sau pe limita de proprietate in cazul gardurilor separative dintre proprietati.
- Parcajele din dreptul fatadelor principale vor fi inconjurate de gard viu de 1.20m.
- Imprejmuirea va fi de max 2.00m inaltime, cu soclu de 0.60m – opac, dublata cu gard viu.
- Portile vor fi retrase de la aliniament pentru a nu impiedica circulatia publica;

Bilant teritorial

Suprafata teren: 116.000mp

Suprafata cedata domeniului public: 29956mp (25.82% - carosabil pietonal)

Suprafata loturi:	Subzona Li	=57370mp (49.46%)
	Subzona Lc	=28086mp (24.21%)
	Subzona Sp	=588mp (0,51%)

Suprafata spatiu verde pe loturi Li (17211.00mp 30%)

Suprafata spatiu verde pe loturi Lc (8425.80mp 30%)

Suprafata spatiu verde pe loturi Sp (529.20mp 90%)

Suprafata construibila:

Subzona Li =20079.50mp (35%)

Subzona Lc =9830.10mp (35%)

Subzona SP =29.40mp (5%)

Suprafata carosabila:

Subzona Li =20079.50mp (35%)

Subzona Lc =9830.10mp (35%)

Subzona SP =29.40mp (5%)



Nr loturi = 111

Numar locuri de parcare = 452 (din care doua locuri de parcare pe lot Li si un loc de parcare pe apartament Lc)

CAPITOLUL 4 – DISPOZITII FINALE

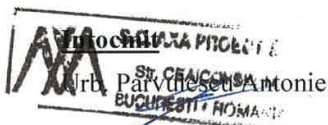
Pentru construire se vor respecta conditiile impuse prin prezentul PUZ referitoare la : functiuni admise, aliniament, retrageri, regim de inaltime, indicatori urbanistici, accese auto si pietonale, spatii de parcare si spatii de manevra, spatii verzi, modernizare drumuri existente conform PUZ.

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc, se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului PUZ.

Se vor respecta normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei aprobate cu OMS nr. 536/1997 (distanta dintre cladiri, insozire, suprafete incaperi, zone protectie intre functiuni).

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- Inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism;
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT, CUT, prevazute in prezenta documentatie;
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare, sau unde nu exista, realizarea sistemelor in regim propriu;
- asigurarea parcajelor necesare in incinta proprietatii.





AXA PROIECT SRL

INTOCMIRE PUZ

"IN VEDEREA CONSTRUIRII SPATII DEPOZITARE,
BIROURI, SERVICII", Nr. Cad. 1522, 100486, 104525,
104046, 104047, 111042, 110963, 2494, 2584, Comuna
Domnesti, Judetul Ilfov



PLAN DE ACTIUNE
afere Planului Urbanistic Zonal

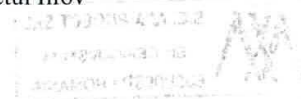
**„ REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE ZONA
LOCUINTE, LOTIZARE”**

BENEFICIAR: COJOCARU RADU-SPIRIDON

**AMPLASAMENT: – strada Crisul Repede, , numar cadastral 127535, Oras
Bragadiru, Judetul Ilfov**

1. Date de recunoaștere a investiției:

- **Denumirea lucrării:** REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL-
CONSTRUIRE ZONA LOCUINTE, LOTIZARE
- **Amplasament:** Nr.cad. 127535, Orasul Bragadiru, Judetul Ilfov
- **Număr proiect:** 569/2019
- **Faza de proiectare:** Plan Urbanistic Zonal
- **Beneficiar:** COJOCARU RADU-SPIRIDON
- **Proiectant:** SC AXA PROIECT SRL





AXA PROIECT SRL

INTOCMIRE PUZ

"IN VEDEREA CONSTRUIRII SPATII DEPOZITARE,
BIROURI, SERVICII", Nr. Cad. 1522, 100486, 104525,
104046, 104047, 111042, 110963, 2494, 2584, Comuna
Domnesti, Judetul Ilfov

2. Etapizare investiții propuse prin PUZ:

a. După aprobarea în Consiliul Local al orasului Bagadiru a prezentului PUZ, se va obține Certificatul de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției - estimate aprilie 2021 – iunie 2021.

Ca obiective de utilitate publica, se propune realizarea de strazi ce vor permite un transit mai rapid al zonei propuse pentru dezvoltare in cadrul proiectului de tip PUZ

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

Construcții noi:

- se vor realiza strazile de acces catre noile lotizari propuse in cadrul proiectului
- se va incepe dezmembrarea terenului actual in loturi mai mici destinate functiunii de locuire
- se va începe realizarea construcțiilor destinate pentru locuire
- parcajele și racordul la trama stradala existenta si propusa
se va face racordul la rețeaua tehnico-edilitară aflată în vecinătatea obiectivului propus
- se va face amenajarea spațiilor verzi și plantate ținând cont de suprafața minimă de spațiu și arbori plantați ce trebuie ce trebuie așezați pe parcelă

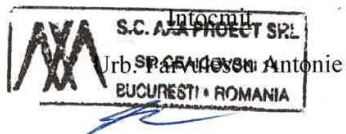
b. Obținerea Autorizației de Construcție pentru obiectivele propuse cu regim de înălțime de maxim P+2/P+3 – estimat iunie 2021 – septembrie 2021.

c. Începerea lucrărilor la spațiile de locuit individuale si colective conform Autorizației de Construcție – estimat septembrie 2021 – septembrie 2022.

d. Încheiere lucrări la spațiile de locuire individuale si colective, conform Autorizației de Construire – estimat decembrie 2022 – decembrie 2023.

e. Recepție lucrări necesare investiției și intabularea în Cartea Funciară – estimat martie 2024 - mai 2024.

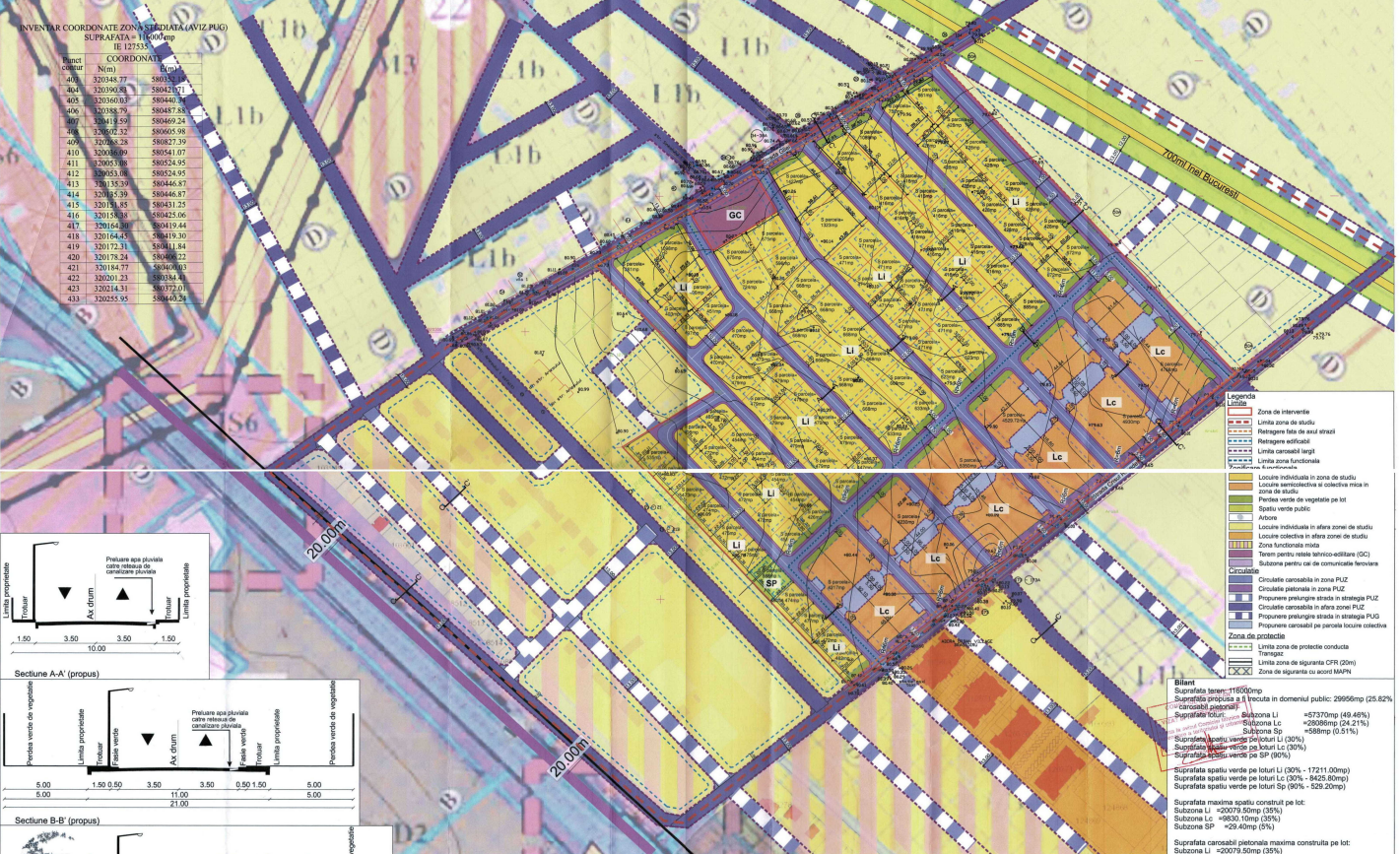
Lucrările enumerate vor fi finanțate din fonduri private



Reglementari

INVENTAR COORDONATE ZONA SI STRADA (AVIZ P.U.Z)
SUPRAFATA = 11000mp
IE 127555

COORDONATE	
Punct cotitur	N(m)
400	320348.77
404	320396.08
405	320360.03
406	320388.79
397	320418.59
408	320602.32
409	320705.28
410	320680.99
411	320653.08
412	320653.06
413	320183.39
414	320183.39
415	320198.85
416	320183.39
417	320164.01
418	320164.05
419	320172.31
420	320178.24
421	320184.77
422	320201.23
423	320243.31
433	320255.95



Legenda

- Zona de interviata
- Linia zona de studiu
- Retragere fata de axul strazi
- Retragere edificati
- Linia carosabil largi
- Linia zona functionala
- Avizament
- Locuiri individuale in zona de studiu
- Locuiri semicollective si colective mici in zona de studiu
- Preturi verde de vegetatie pe lot
- Spatiul verde public
- Alte
- Locuiri individuale in afara zonei de studiu
- Locuiri colective in afara zonei de studiu
- Zona functionala mica
- Teren pentru netaie servicii edificare (OC)
- Subzona pentru car de comertiale functionale
- Carosabil
- Circulatie pietonala in zona P.U.Z
- Procurare prelungite strada in strazile P.U.Z
- Circulatie carosabil in afara zonei P.U.Z
- Procurare prelungite strada in strazile P.U.Z
- Procurare carosabil pe parcuri locuiri colective

Zona de protectie

- Linia zona de protectie conducta
- Tempete
- Linia zona de siguranta CFR (20m)
- Zona de siguranta cu accori MAPM

Bilanț

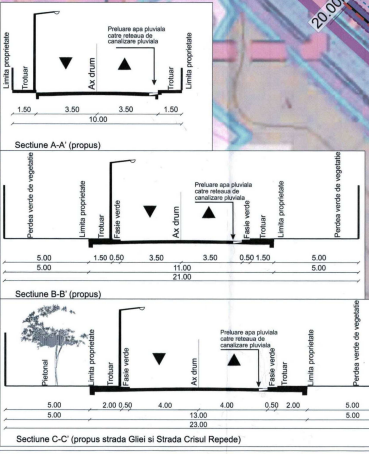
Suprafata teren: 110000mp
Suprafata propusa a fi locuit in domeniul public: 29950mp (25.82%)
Carosabil pietonabil

Subzona LI	=57370mp (49.46%)
Subzona Lc	=29080mp (24.21%)
Subzona SP	=5080mp (0.31%)
Subzona OC	=1000mp (0.9%)
Suprafata spatiu verde pe loturi LI (30%)	=4000mp (36%)
Suprafata spatiu verde pe loturi Lc (30%)	=8000mp (72%)
Suprafata spatiu verde pe loturi SP (90%)	=4572mp (41%)

Suprafata spatiu verde pe loturi LI (30% - 17211.00mp)
Suprafata spatiu verde pe loturi Lc (30% - 8425.00mp)
Suprafata spatiu verde pe loturi SP (90% - 529.20mp)

Suprafata maxima spatiu construit pe lot:
Subzona LI = 20079.50mp (35%)
Subzona Lc = 8650.10mp (35%)
Subzona SP = 29.40mp (5%)

Suprafata carosabil pietonala maxima construita pe lot:
Subzona LI = 20079.50mp (35%)
Subzona Lc = 8650.10mp (35%)
Subzona SP = 29.40mp (5%)



Subzona functiuni propuse

LI-subzona locuiri individuale sau semicollective mici, asezate pe parcuri cuplate sau izolate, cu regim de inaltimi de pana la P+2E niveluri, in afara tesutului traditional

Lc-subzona locuiri semicollective sau colective mici, asezate cuplate sau izolate cu regim de inaltimi de pana la P+2E niveluri, in afara tesutului traditional, cu posibilitatea de a construi para la maltimea de P+2E, pe parcedele cu deschidere catre strada Crisul Repede. Se permite posibilitatea de a avea functiune comerciala la parter.

SP-subzona spatii verzi publice
GC-subzona gospodarie comunitara

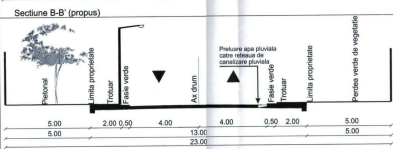
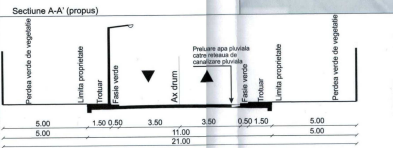
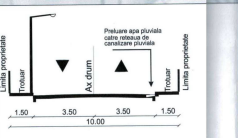
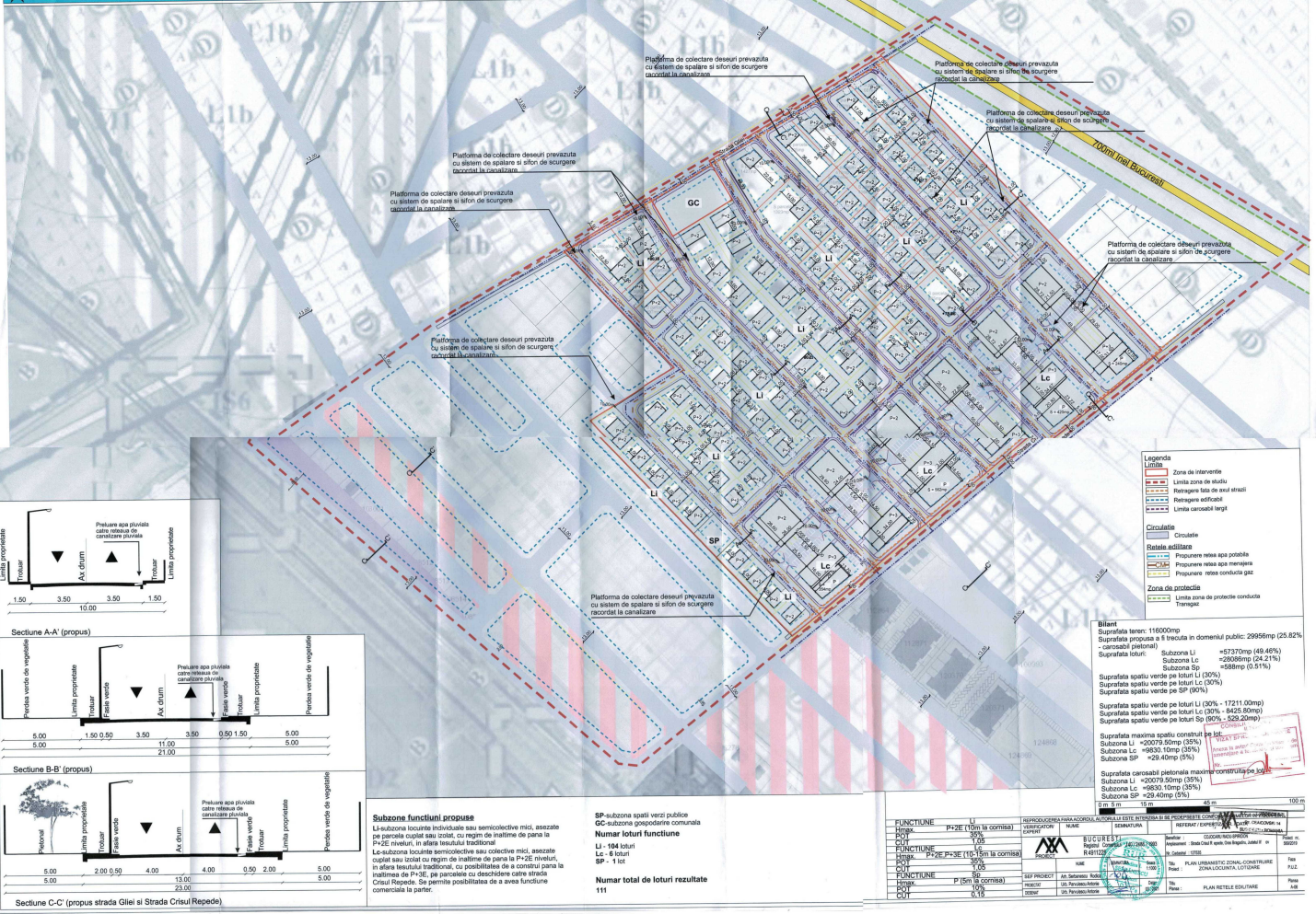
Numar loturi functiuni

LI - 184 loturi
Lc - 8 loturi
SP - 1 lot

Numar total de loturi rezultate

111

FUNCTIONE	LI	Lc	SP	OC	REPRODUCEREA SI RECONSTRUCIA SI ESTI INTER	REPERTE	REPERTE	REPERTE	REPERTE	REPERTE	REPERTE
LI	57370	29080	5080	1000							
Lc		29080									
SP			5080								
OC				1000							
LI	57370	29080	5080	1000							
Lc		29080									
SP			5080								
OC				1000							
LI	57370	29080	5080	1000							
Lc		29080									
SP			5080								
OC				1000							



Subzone functiuni propuse
 LI-subzona locuinte individuale sau semicollective mici, esecate pe parcazi cuplate sau izolate, cu regim de inaltime de pana la P+2E niveluri, in afara insularii traditionale.
 LC-subzona locuinte semicollective sau colective mici, esecate cuplate sau izolate cu regim de inaltime de pana la P+2E niveluri, in afara insularii traditionale, cu posibilitatea de a conecta pana la maximum de P+3E, pe parcasele cu deschidere catre strada Crisul Repede. Se permite posibilitatea de a avea functiuni conectate la parter.

SP-subzona spatii verzi publice
 GC-subzona gospodarie comunitara
Numar loturi functiuni
 LI - 104 loturi
 LC - 6 loturi
 SP - 1 lot
Numar total de loturi rezultate
 111

Legenda

- Zona de interventie
- Limita zona de studiu
- Retragere lata de axul strazi
- Retragere adfocsiat
- Limita carosabil largi
- Circulatie
- Retele edilitare
- Procurare retea apa potabila
- Procurare retea apa menajera
- Procurare retea conducta gaz
- Zona de protectie
- Limita zona de protectie conducta
- Tranzitaj

Bilant

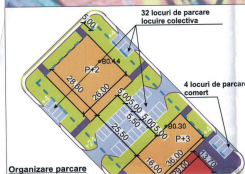
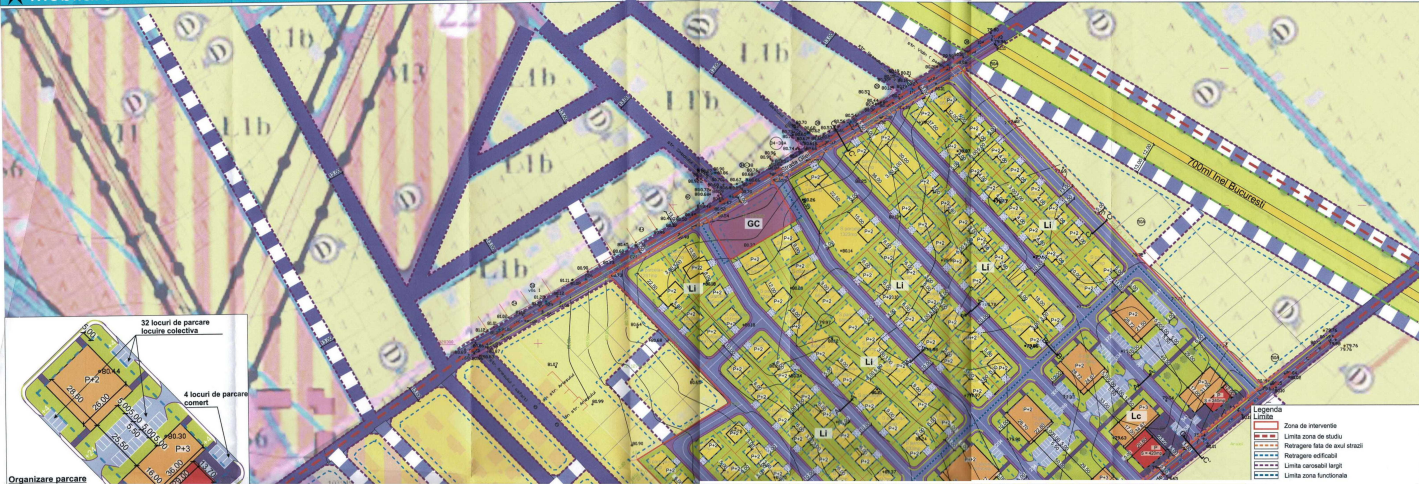
Suprafata teren: 116000mp
 Suprafata propusa a fi trecuta in domeniul public: 29956mp (25.82%)
 - carosabil pietonal
 Suprafata loturi: Subzona LI = +57370mp (49.48%)
 =20066mp (24.21%)
 Subzona LI = +57370mp (49.48%)
 Subzona LC = +8425.80mp (7.26%)
 Subzona SP = +588mp (0.51%)

Suprafata spatii verzi pe loturi LI (30%)
 Suprafata spatii verzi pe loturi LC (30%)
 Suprafata spatii verzi pe loturi SP (90%)

Suprafata maxima spatii construite pe loturi LI (30%)
 Subzona LI = +20073.50mp (35%)
 Subzona LC = +8425.80mp (35%)
 Subzona SP = +29.40mp (5%)

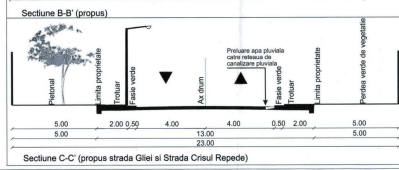
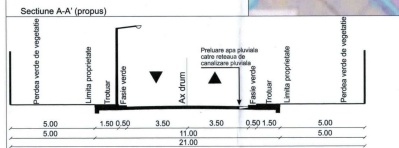
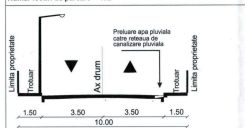
Suprafata carosabil pietonal maxima construita pe loturi

FUNCTIONIE	LI	LC	SP	GC
NUMAR	104	6	1	
PROCENTA	93.64%	5.36%	0.99%	
CUT	0.15			



Organizare parcare

conform HG 525
1 loc de parcare apartament
(apartamente propuse:
12 ap. P+2 si 16 ap. P3)
1 loc de parcare 100mp pentru
unitati comerciale intre 400 - 600mp
Numar locuri de parcare = 432



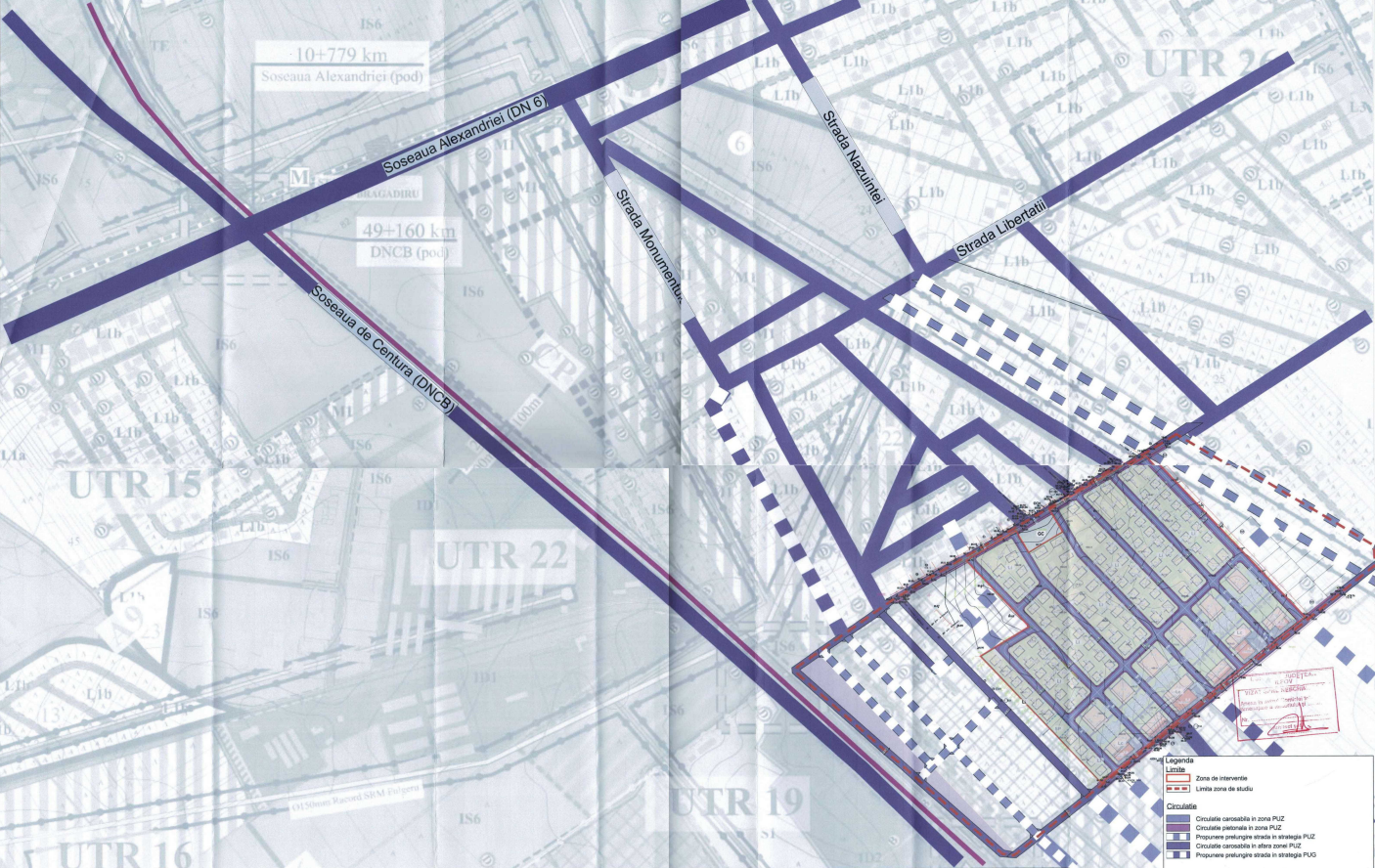
Subzona functiuni propuse
LI-subzona locuinte individuale sau semicollective mici, asestate pe parcela cuprinsa sau izolat, cu regim de matrice de pana la P+2e niveluri, in afara tesutului traditional
LC-subzona locuinte semicollective sau colective mici, asestate cuprinsa sau izolat cu regim de matrice de pana la P+2e niveluri, in afara tesutului traditional, cu posibilitatea de a constitui pentru o multime de P+2e, pe parcelate cu deschidere catre strada Crisul Repede. Se permite posibilitatea de a avea functiuni comerciale la parter.

SP-subzona spatii verzi publice
GC-subzona gospodarie comunitara
Numar loturi functiune
LI - 104 loturi
LC - 6 loturi
SP - 1 lot
Numar total de loturi rezultate
111

FUNCTIUNE	LI	LC	SP
Suprafata totala	116000mp	29956mp (25.82%)	5770mp (4.98%)
Suprafata locuinte	5770mp (4.98%)	29956mp (24.21%)	588mp (0.51%)
Suprafata spatii verzi pe loturi LI (30%)	17211.00mp	8425.50mp	429.20mp
Suprafata spatii verzi pe loturi LC (30%)	20078.50mp (35%)	8930.10mp (30%)	29.40mp (5%)
Suprafata maxima agrii construit pe lot	20078.50mp (35%)	8930.10mp (30%)	29.40mp (5%)
Suprafata carosabil pietonala maxima construita pe lot	20078.50mp (35%)	8930.10mp (30%)	29.40mp (5%)

- Legenda**
- Zona de interventie
 - Limita zona de studiu
 - Restruierii teren de exut stradai
 - Restruierii teren de exut stradai
 - Limita zona funciunala
 - Locuinte individuale in zona de studiu
 - Locuinte semicollective si colective mici in zona de studiu
 - Comert
 - Parcarea verde de vegetatie pe lot
 - Spatii verzi publice
 - Autore
 - Locuinte individuale in afara zonei de studiu
 - Locuinte colective in afara zonei de studiu
 - Zona funciunala mixta
 - Tereni avuti valoare saratornicara (GC)
 - Subzona pentru ca de comunicata feroviar
 - Circulatia carosabil in zona PUZ
 - Circulatia pietonala in zona PUZ
 - Propunere pavulugie strada in strategia PUZ
 - Propunere pavulugie strada in strategia PUG
 - Propunere carosabil pe parcela locuire colectiva
 - Zona de protectie
 - Limita zona de protectie constructa
 - Zona de siguranta cu scord MAPN

Bilanț
Suprafata teren: 116000mp
Suprafata propusa a fi trecuta in domeniul public: 29956mp (25.82%) - carosabil pietonal
Subzona LI = 5770mp (4.98%)
Subzona LC = 29956mp (24.21%)
Subzona SP = 588mp (0.51%)
Suprafata spatii verzi pe loturi LI (30%)
Suprafata spatii verzi pe loturi LC (30%)
Suprafata spatii verzi pe loturi SP (30%)
Suprafata maxima agrii construit pe lot
Subzona LI = 20078.50mp (35%)
Subzona LC = 8930.10mp (30%)
Subzona SP = 29.40mp (5%)
Suprafata carosabil pietonala maxima construita pe lot
Subzona LI = 20078.50mp (35%)
Subzona LC = 8930.10mp (30%)
Subzona SP = 29.40mp (5%)



FUNCTIUNE	LI	Bilant	Suprafata spatiu verde pe loturi LI (50% - 17211.00mp)
URB	P2ZE (zona la comuna)	Suprafata teren: 110000mp	Suprafata spatiu verde pe loturi LC (50% - 8423.80mp)
PCI		Suprafata propusa a fi inchisa in domeniul public: 29956mp (25.82%)	Suprafata spatiu verde pe loturi SP (90% - 829.20mp)
PCI		Carosabil (prelucru)	
URB	P2ZE P2NE (10-15m la comuna)	Suprafata loturi	Suprafata maxima spatiu construit pe lot
PCI		Subzona LI	Subzona LI = 20078.50mp (30%)
PCI		Subzona LC	Subzona LC = 4933.10mp (30%)
URB	P (5m la comuna)	Subzona SP	Subzona SP = 29.40mp (9%)
PCI		Subzona LI	Subzona LI = 20078.50mp (30%)
PCI		Subzona LC	Subzona LC = 4933.10mp (30%)
PCI		Subzona SP	Subzona SP = 29.40mp (9%)

Legenda

- Zona de interventie
- Limita zona de studiu

Circulatie

- Circulatie carosabila in zona P.U.Z.
- Circulatie patinoala in zona P.U.Z.
- Proiectare piste ciclabile in anexa P.U.Z.
- Circulatie carosabila in afara zonei P.U.Z.
- Proiectare piste ciclabile in anexa P.U.Z.

REPUBLICA ROMANIA / JUDEȚA BUCUREȘTI / RAIONUL GADIRU / COMUNA GADIRU / PLAN DE CIRCULAȚIE

PROIECTANT: AXA BUCUREȘTI

PROIECT: PLAN DE CIRCULAȚIE

SCALA: 1:1000

DATA: 2018

PROIECTANT: AXA BUCUREȘTI

PROIECT: PLAN DE CIRCULAȚIE

SCALA: 1:1000

DATA: 2018

**CATRE
COJOCARU RADU-SPIRIDON**

adresa: [REDACTED]

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. 316820460 / 08.07.2020 pentru obiectivul P.U.Z.- construire zona locuinta-lotizare de la adresa: STRADA CRISUL REPEDE, Nr. [REDACTED], Loc. BRAGADIRU, Jud. ILFOV va comunicam urmatoarele: Din analiza certificatului de urbanism nr. 55 din 20.01.2020, a planului de situatie prezentat, cat si a verificarilor in teren, rezulta ca amplasamentul propus prezinta puncte comune (paralelisme si intersectii) cu retelele noastre energetice, linia electrica in cablu subteran (LES) 0,4 kV, LES 20 kV Bohler, respectiv linia electrica aeriana LEA 0,4 kV existente in zona ;

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

**AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 316820460 / 21.07.2020
fara / cu urmatoarele conditii:**

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea urmatoarelor conditii: *
Prezentul este un aviz de principiu, nu constituie aviz de amplasament si nu poate fi utilizat pentru obtinerea autorizatiei de construire. Prezentul s-a eliberat pentru Comisia de coordonare retele in vederea obtinerii PUZ ;
Conform Ordinului ANRE nr.4/2007 si normativului PE 106 / 2003, se va pastra o distanta de 1m stanga dreapta fata de axul LEA 0,4 kV si cea mai apropiata parte a constructiei fara sa constituie traversare .
Pentru LES 20 kV/LES 0,4 kV/bransamente electrice clienti, conform Ordinului ANRE nr.4/2007, modificat prin Ordinul nr.49/29.11.2007, privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice , art.21 , anexa nr.5b, este interzis a se realiza orice fel de constructii la distante mai mici in plan vertical (intersectii) de 0,25 m si in plan orizontal 0,6 m, masurata in plan orizontal (paralelism) fata de cablurile electrice.

In mod normal cablurile electrice se gasesc pozate la adancimi de 0,80-1,10 m pe trotuar si la 1,10-1,40 m in carosabil, la traversari. Aceste adancimi de pozare care confera siguranta de exploatare a instalatiilor ENEL Distributie Muntenia SA-UTR - Ilfov trebuie asigurate si dupa terminarea lucrarilor dvs.

Deoarece pe teritoriul localitatii s-au produs numeroase avarii la retelele tehnico-edilitare datorita executarii de sapaturi fara coordonarea si cunoasterea tuturor retelelor subterane, executia lucrarilor se va face cu respectarea urmatoarelor masuri:

-se interzice deschiderea de lucrari si inceperea executarii de sapaturi fara confirmarea detinatorilor de instalatii subterane asupra pozitiei instalatiilor si marcarea pe teren a acestora.
-nu se permite inceperea lucrarilor de sapatura decat dupa incheierea unui proces verbal intre executantul sapaturii si subunitatea UTR Ilfov gestionara a instalatiilor electrice afectate, din care sa reiasa ca executantul a luat cunostinta despre traseele de cabluri existente, despre conditiile in care urmeaza sa se efectueze lucrarile pentru protejarea instalatiilor electrice pe toata durata lucrarilor in vederea preantampinarii ruperilor de cabluri, smulgerii de mansoane, deteriorarii mecanice etc.

ATENTIE: In situatia in care prin lucrarile executate sunt afectate instalatiile Zonei de MT/ JT Ilfov VEST, beneficiarul va finanta refacerea lucrarilor pe baza unei documentatii intocmite de un proiectant de specialitate , atestat ANRE la comanda sa, astfel incat in urma executiei sa se asigure conditiile normale de exploatare.

SE VOR RESPECTA DISTANTELE DE VECINATATE FATA DE LINIILE ELECTRICE AFLATE IN ZONA CONFORM NORMATIVELOR IN VIGOARE: ORDINUL ANRE nr. 49/2007, PE 106/2003, NTE003/04/00, NTE007/08/00, SR8591/97 SI LEGEA ENERGIEI ELECTRICE nr.123/2012 ;

- Traseele retelelor electrice din plansa anexata sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant) UO MTJT ILFOV VEST asigura asistenta tehnica suplimentara la cerere **

- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea UO MTJT 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 In zonele de apropiere sau in punctele de intersectie sapaturile se executa numai manual (la casma) si cu asistenta tehnica de la Zona MT/JT Ilfov VEST; **

- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoare gabaritele. Utilajele 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 **UO MTJT ILFOV VEST** aviz tehnic de racordare **

Informatii privind alimentarea cu energie electrica:

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

DA

NU

DA

NU

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reseaua existenta

Informatiile de la pct. 1 si 2 sunt orientative. Solutia de alimentare cu energie electrica se va definitiva in cadrul Fisei de solutie sau Studiului de Solutie, in cazul in care sunt necesare lucrari in 110KV, MT sau extindere de retele in JT.

La depunerea documentatiei in vederea obtinerii autorizatiei de construire a obiectivului, proiectantul general va mentiona solicitarea obtinerii sau nu a autorizatiei de construire pentru instalatia de alimentare cu energie electrica.

Legenda:

* 1. pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie "Nu este cazul"

* 2. 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

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **SC ENEL Distributie Muntenia SA**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- Tariful de emitere a avizului de amplasament, in valoare de **113,05 lei**, s-a achitat cu chitanta nr. **6857 / 09.07.2020**
- Prezentul aviz este valabil pana la data de **20.01.2021**
- Prezentul aviz isi pierde valabilitatea in cazul nerespectarii planului de amplasament al obiectivului.
- Se anexeaza ...1,.. planuri de situatie vizate de **UO MTJT ILFOV VEST**

Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

ISR,

Verificat
VLAD P. P. P.



Intocmit, SBURLIS
Sburliș



▲ Incadrare in zona



POZ

21.02.2026

[Handwritten signature]

DUPLICAT

ACT DE DEZMEMBRARE

Subsemnatul, **COJOCARU RADU-SPIRIDON**, cetățean român, născut la data de [redacted] în Comuna [redacted] Județul [redacted], domiciliat în Oraș [redacted] Șos. [redacted] [redacted] Județul Ilfov, CNP [redacted] identificat cu C.I. seria [redacted] nr. [redacted] eliberată de SPCLEP Voluntari la data de [redacted], căsătorit, am hotărât perfectarea prezentului act, în următoarele condiții:

Subsemnatul, **COJOCARU RADU-SPIRIDON**, declar pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 din Codul Penal, că dețin **întregul drept de proprietate asupra terenului intravilan situat în Oraș Bragadiru, Tarla 25, Parcela 107/12, Județul Ilfov, în suprafață de 126.001 mp, identificat cu număr cadastral 106870 (nr. cadastral vechi 2463), înscris în cartea funciară nr. 106870 (Nr. CF vechi 4735) UAT Bragadiru, Județul Ilfov.**

Subsemnatul, **COJOCARU RADU-SPIRIDON**, declar că am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus, prin moștenire, de pe urma defunctului Cojocaru Aristotel, conform certificatului de moștenitor suplimentar nr. 45 din data de 21.04.2003 emis în dosar nr. 46/2003, supliment la dosarul nr. 45 din data de 21.04.2003 de notar public Marina Manole, din București. Anterior Cojocaru Aristotel a dobândit imobilul prin reconstituirea dreptului de proprietate în condițiile Legii nr. 19/1991, ale Legii nr. 169/1997 și ale Legii nr. 1/2000, cu modificările ulterioare, conform titlului de proprietate nr. 64713 din data de 29.01.2003, eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Ilfov, constituită în baza Ordinului prefectului nr. 1288/26.08.2002.

În baza HCL Bragadiru nr. 136/28.09.2018 din suprafața totală de 128.000 mp s-a dispus exproprierea unei suprafețe de 2.000 mp astfel încât suprafața actuală a terenului este 126.001 mp.

Subsemnatul, **COJOCARU RADU-SPIRIDON**, declar pe proprie răspundere, cunoscând consecințele penale cu privire la falsul în declarații, că asupra imobilului descris mai sus nu a existat și nu există niciun fel de litigiu în curs de judecată, că acesta are situația juridică identică cu cea reflectată în actele prezentate notarului, că nu am încheiat nicio altă convenție având ca obiect imobilul descris mai sus până la data semnării actului de față, nu am efectuat niciun act de dispoziție cu privire la acesta, nu a fost naționalizat, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului și nu este inclus în capitalul social al vreunei societăți comerciale. Totodată, declar că nu am încheiat contracte de închiriere sau de comodat cu privire la acest imobil și că nu sunt implicat și nu există iminența niciunui litigiu, arbitraj sau procedură administrativă al căror rezultat ar putea afecta dreptul de proprietate deținut de mine asupra imobilului descris mai sus.

Subsemnatul, **COJOCARU RADU-SPIRIDON**, declarăm pe proprie răspundere că imobilul nu este grevat de ipotecă, interdicții de înstrăinare sau grevare, privilegii, alte drepturi sau sarcini de orice natură așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 380294 din data de 28.11.2019, eliberat de OCPI Ilfov – BCPI Buftea.

Imobilul este fiscalizat pe numele proprietarilor conform certificatului de atestare fiscală nr. 11510 data de 04.12.2019 eliberat de Primăria Bragadiru, Județul Ilfov.

Subsemnatul, **COJOCARU RADU-SPIRIDON**, declar că sunt căsătorit sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri iar imobilul ce face obiectul prezentului act de dezmembrare este bunul meu propriu.

Subsemnatul, **COJOCARU RADU-SPIRIDON**, am hotărât să dezmembrez imobilul menționat mai sus, în 2 (două) loturi, după cum urmează:

- **Lotul nr. 1**, compus din teren intravilan arabil în suprafață de 10.000 mp situat în **Oraș Bragadiru, Tarla 25, Parcela 107/12, Lot 1, Județul Ilfov, având număr cadastral 127534;**

Accesul la drumul public se realizează pe lotul cu nr. cadastral 123873 (Str. Gliei).

- Lotul nr. 2, compus din teren intravilan arabil în suprafață de 116.000 mp situat în Oraș Bragadiru, Tarla 25, Parcela 107/12, Lot 2, Județul Ilfov, având număr cadastral 127535.

Accesul la drumul public se realizează pe lotul cu nr. cadastral 123873 (Str. Gliet) și pe lotul cu nr. cadastral 125748 (Str. Crișul Repede).

Cele 2 (două) loturi rezultate din dezmembrare se vor reinscrie pe numele subsemnatului cu același titlu de drept avut anterior.

Subsemnatul, **COJOCARU RADU-SPIRIDON**, declar că prezenta dezmembrare nu se face în scopul edificării de construcții.

Înscrierea în Cartea Funciară a prezentului act se va efectua de către notarul public. Eu, proprietarul, mandatez notarul public să îndeplinească în numele meu și pentru mine toate formalitățile prevăzute de lege pentru înscrierea prezentului act în cartea funciară.

Eu, proprietarul, declar că înainte de semnarea actului am citit conținutul acestuia, constatând că el corespunde voinței mele.

Actul s-a tehnoredactat și s-a autentificat la SPN "Dominium Lex", azi, data autentificării, într-un singur exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului notarial, act de pe care au fost întocmite și eliberate 4 (patru) duplicate, din care unul pentru arhiva biroului notarial, 2(doua) pentru proprietari și unul pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov.

**PROPRIETAR,
COJOCARU RADU-SPIRIDON,**

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societate Profesională Notarială "Dominium Lex"

Licența de funcționare nr. 156/3455/17.07.2017

Sediul: Calea 13 Septembrie, nr. 95, bloc 85, parter, lot 2, Sector 5, București

Tel/Fax: 021/411.00.22

ÎNCHIEIRE DE AUTENTIFICARE NR. 3827

Anul 2019, luna decembrie, ziua 04

În fața mea, **CRISTINA MIHAELA NICULAE**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:

COJOCARU RADU-SPIRIDON, cetățean român, născut la data de [redacted] în Comuna [redacted] Județul [redacted], domiciliat în Oraș [redacted] Județ [redacted] CNP [redacted] identificat cu C.I. seria [redacted] nr. [redacted], eliberată de SPCLEP Voluntari la data de [redacted] în nume propriu,

care, după ce a citit actul, a declarat că a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar al acestuia.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul de 450 lei + 85,50 lei TVA, cu chitanța nr. OP/2019.

S-a perceput tarif de publicitate imobiliara de 600 lei cu chitanța nr. 1833644/2019.

**NOTAR PUBLIC,
CRISTINA MIHAELA NICULAE**
semnătură/ștampilă,

PREZENTUL DUPLICAT S-A ÎNTOCMIT ÎN 4(PATRU) EXEMPLARE, DE CRISTINA MIHAELA NICULAE, NOTAR PUBLIC, ASTĂZI, DATA AUTENTIFICĂRII ACTULUI SI ARE ACEEAȘI FORȚA PROBANTĂ CA ORIGINALUL.

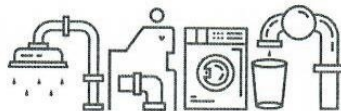
**NOTAR PUBLIC,
CRISTINA MIHAELA NICULAE**





Apă Ilfov

GRIJĂ PENTRU APĂ.
RESPECT PENTRU TINE



Catre: COJOCARU RADU SPIRIDON

Localitate: [REDACTED]

Adresa: STR. [REDACTED]

Tel: [REDACTED]

Reff: AVIZ AMPLASAMENT RETELE APA POTABILA



Urmare a cererii dumneavoastra inregistrata cu nr. 2367 din data de 07.07.2020 prin care solicitati avizul de amplasament in scopul: **REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE ZONA LOCUINTA, LOTIZARE**, la adresa str. CRISUL REPEDE nr. FN, din localitatea BRAGADIRU judetul Ilfov, conform Certificatului de Urbanism nr. 55 din 20.01.2020, va precizam urmatoarele:

- In zona limitrofa obiectivului investitiei mentionate mai sus, **exista** retea de apa potabila aferenta sistemului public din UAT BRAGADIRU.
- Inaintea inceperii lucrarilor constructorul sau beneficiarul va lua informatii de la S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. asupra eventualelor noi retele sau bransamente executate dupa data emiterii prezentului aviz.
- Daca executia obiectivului dumneavoastra necesita stabilirea adancimilor de pozare a retelelor de apa, aceasta se va face numai prin sondaje manuale pentru identificarea in prezenta delegatilor din cadrul societatii noastre.
- Respectarea distantelor in plan orizontal si vertical, impuse de SR 8591/1997 si HG 930/2005.
- Traseul conductelor de apa si constructiile anexe ale acestora (camine, hidranti, vane, etc.) vor fi protejate si nu se vor amplasa pe acestea utilaje, materiale, pamant, constructii, etc.
- In zonele de intersectie cu conductele de apa, sapatura se va executa manual.
- Este interzisa sapatura mecanizata la distante mai mici de 2 m de traseele retelelor de apa.
- Constructorul are obligatia sa intrerupa lucrarile daca va intalni alte conducte de apa decat cele mentionate si sa solicite prezenta delegatului operatorului. Remedierea avariilor produse la acestea, in timpul executiei lucrarilor, va fi suportata material de catre beneficiar si de catre constructor.
- In cazul nerespectarii intocmai si in totalitate a conditiilor precizate anterior, S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. nu isi asuma nici o responsabilitate, iar calitatea de act legal a prezentului aviz devenind nula.

Prezentul aviz are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Serviciul Tehnic Avize Documentatii

APROBAT,
George Popescu

Verificat
Bogdan Pirpiriu



Intocmit
Ruxandra Pauna

S.C. Apa-Canal Ilfov S.A.
Sediul social: Str. Livezilor,
nr.94 Pantelimon, Ilfov

Punct de corespondență
Calea Bucureștilor, nr.222C
Otopeni, Ilfov

Tel: 0374.205.200
Fax: 0374.205.204
Email: contact@acilfov.ro

Website: www.acilfov.ro
Reg. Com. J23/7433/2009
C.U.I. Rd25709173
Capital Social: 95.585.800 RON



Catre: **COJOCARU RADU SPIRIDON**

Localitate: [REDACTED]

Adresa: STR. [REDACTED]

Tel: [REDACTED]

Reff: **AVIZ AMPLASAMENT CANAL**



Urmare a cererii dumneavoastra inregistrata cu nr. 2368 din data de 07.07.2020 prin care solicitati avizul de amplasament in scopul: **REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE ZONA LOCUINTA, LOTIZARE**, la adresa str. CRISUL REPEDE nr. FN, din localitatea BRAGADIRU judetul Ilfov, conform Certificatului de Urbanism nr. 55 din 20.01.2020, va precizam urmatoarele:

- In zona limitrofa obiectivului investitiei mentionate mai sus, **exista** retea de canalizare aferenta sistemului public din UAT BRAGADIRU.
- Inaintea inceperii lucrarilor constructorul sau beneficiarul va lua informatii de la S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. asupra eventualelor noi retele executate dupa data emiterii prezentului aviz.
- Daca executia obiectivului dumneavoastra necesita stabilirea adancimilor de pozare a retelelor de canalizare, aceasta se va face numai prin sondaje manuale pentru identificarea in prezenta delegatilor personalului societatii noastre.
- Respectarea distantelor, in plan orizontal si vertical, impuse de SR 8591/1997 si HG 930/2005.
- Traseul conductelor canalizare si constructiile anexe ale acestora vor fi protejate si nu se vor amplasa pe acestea utilaje, materiale, pamant, constructii, etc.;
- In zonele de intersectie cu conductele de canalizare, sapatura se va executa manual.
- Este interzis sapatura mecanizata la distante mai mici de 2 m de traseele retelelor de canalizare.
- Constructorul are obligatia sa intrerupa lucrarile daca va intalni alte conducte de canalizare decat cele indicate si sa solicite prezenta delegatului societatii noastre. Se vor proteja retelele de canalizare si anexele acestora (camine, etc.) intalnite la sapaturi. Remedierea avariilor produse la acestea in timpul executiei lucrarilor va fi suportata material de beneficiar si de catre constructor.
- Racordarea scurgerilor apelor pluviale la canalizarea construita exclusiv pentru evacuarea apelor uzate menajere este strict interzisa, intrucat genereaza prejudicii pentru operator prin functionarea necorespunzatoare a statiilor de epurare, precum si costuri suplimentare de operare si intretinere a retelei de canalizare, prejudicii si costuri care vor fi suportate de catre proprietarul imobilelor astfel racordate.
- In cazul nerespectarii intocmai si in totalitate a conditiilor precizate anterior S.C. APA-CANAL ILFOV S.A. nu isi asuma nici o responsabilitate, calitatea de act legal a prezentului aviz devenind nula.

Prezentul aviz are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Serviciul Tehnic Avize Documentatii

APROBAT,
George Popescu

Verificat
Bogdan Pirpiriu



Intocmit
Ruxandra Pauna

ROMÂNIA
Județul Ilfov
PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU

Primar

Nr. 6129 din 01.04.2020

Către,
CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV

Doamnei / Domnului Arhitect Șef IULIAN VIȘANU

Urmare a cererii înregistrate cu nr. 6129 din 06.02.2020, pentru emiterea AVIZULUI
PREALABIL DE OPORTUNITATE solicitat de COJOCARU RADU SPIRIDON cu domiciliul
în județul _____ municipiul _____ satul _____
Sediul _____ orașul _____ sectorul _____ cod poștal _____
SOS _____ nr. _____, vila sc. et. _____ ap. _____ biroul _____ telefon/fax
_____ e-mail _____

Pentru imobilul-teren și / sau construcții situate în județul _____ Ilfov _____
municipiul _____
orașul Bragadiru satul _____ sectorul _____
comuna _____
cod poștal _____ str. Crișul Repede nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sau
identificat prin _____ nr. cadastral 127535

În scopul întocmirii documentației urbanistice - (P.U.Z.- Construire zona locuinta, lotizare)
Mentionam ca investitia propusa este oportuna pentru dezvoltarea localitatii fiind de acord cu:
Subzona L1b- P.O.T max= 35% și C.U.T max= 1,4 mp, ADC/mp teren, H maxim-P+2+M(10m la
cornisa)

Subzona L2-P.O.T max=45% si C.U.T maxim= 2,0, ADC/mp teren, Hmaxim=(10m la cornisa) .
Indicatori urbanistici existenti conform P.U.G aprobat prin H.C.L nr 98/15.10.2015: P.O.T max=
35 % și C.U.T max= 1,4 mp, ADC/mp teren.

Va înaintam **avizul prealabil de oportunitate** în vederea întocmirii documentației urbanistice
zonale pentru realizarea construirii unui (P.U.Z.- Construire zona locuinta, lotizare)

PRIMAR,
(nume, prenume, semnătura)
CIMPOERU VASILE



Arhitect Șef,
(nume, prenume, semnătura)
arh. A.S. Magureanu

Directia Operationala
Departament Mentenanta Specializata
B-dul. Marasesti, nr. 4-6
Sect. 4, Bucuresti
Cod postal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Beres Tibor
Nr/data: 315328032 / 15.07.2020 RG

COJOCARU RADU SPIRIDON
Str. [REDACTED]
Jud. [REDACTED] Oras [REDACTED]

Referitor la solicitarea dumneavoastra inregistrata cu nr. **315328032** din **09.07.2020**, privind eliberarea avizului de principiu pentru intocmire elaborare **plan urbanistic zonal PUZ construire zona locuinta, lotizare in oras Bragadiru, str. Crisul Repede, nr. FN, nr. Cad. 127535, jud Ilfov**, in urma analizei documentelor, va restituim planul de situatie scara 1:1000 vizat de societatea noastra, proiect nr. 569/2019, elaborat de AXA PROIECT SRL, completat cu datele solicitate si va comunicam urmatoarele:

Pe planul de situatie s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate in exploatarea societății noastre.

Distrigaz Sud Rețele are in derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune in toate sistemele de distributie gaze naturale, drept pentru care, constructiile si/sau instalatiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de presiune medie.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distributie 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.

Zonele de protecție și de siguranță respecta 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 modificarile și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ **pot afecta** structura sistemului de distributie gaze naturale alcatuit din conducte, racorduri, statii/posturi de reglare, rasufletori, casete protectie GN și camine vana precum și din elemente subterane/ supratereane ce compun instalatiile de protecție catodica aferente conductelor de otel (in functie de situatia din teren).

In urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ DE PRINCIPIU PUZ

Cu mentiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obtinerea Autorizatiei de Construire si reprezinta o informare asupra retelelor de gaze naturale existente in zona studiata in vederea elaborarii documentatiei PUZ.
2. Dezvoltarea retelei de distributie gaze naturale se va face in regim de medie presiune, in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul 32/2017 publicat in M.O.344/2018, cu modificarile ulterioare, cu Ordinul ANRE nr. 97/2018, publicat in M.O. 447/29.05.2018, Ordinul ANRE nr. 165/2018, publicat in M.O. 769/6.10.2018.
3. Amplasarea de obiective noi, constructii noi și/sau lucrări de orice natură în proximitatea conductelor de distributie a gazelor naturale, a statiilor, a racordurilor sau a instalatiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018 (distanțe minime

admise pentru regimul de medie presiune, conform tabel 1 si 2), prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificarile si completarile ulterioare si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

4. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile si/sau instalațiile subterane propuse care se realizeaza ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran si care intersecteaza traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de medie presiune, doar in cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranta intre conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale si diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranta, exprimata în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate. In cazul in care lucrarile se desfasoara in zona statiilor de reglare, reglare-masurare sau masurare, se vor respecta distantele minime admise, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranta intre stații de reglare, reglare – masurare, masurare a gazelor naturale si diferite construcții sau instalații".
5. In zona de protecție se interzice executarea lucrarilor de orice natura fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
6. Avand in vedere ca sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, intr-o continua modificare, prin Certificatele de Urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului, veti solicita si avizul societatii noastre.
7. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru elaborare PUZ.**
8. Avizul este emis in conformitate cu prevederile Ordinului 47/ 2003 al Ministerului Economiei si Comertului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat si Certificatului de Urbanism nr. 55 din 20.01.2020, eliberat de Primaria Orasului Bragadiru

Adrian Dobrea
Sef Departament,
DIRECTIA OPERATIONALA



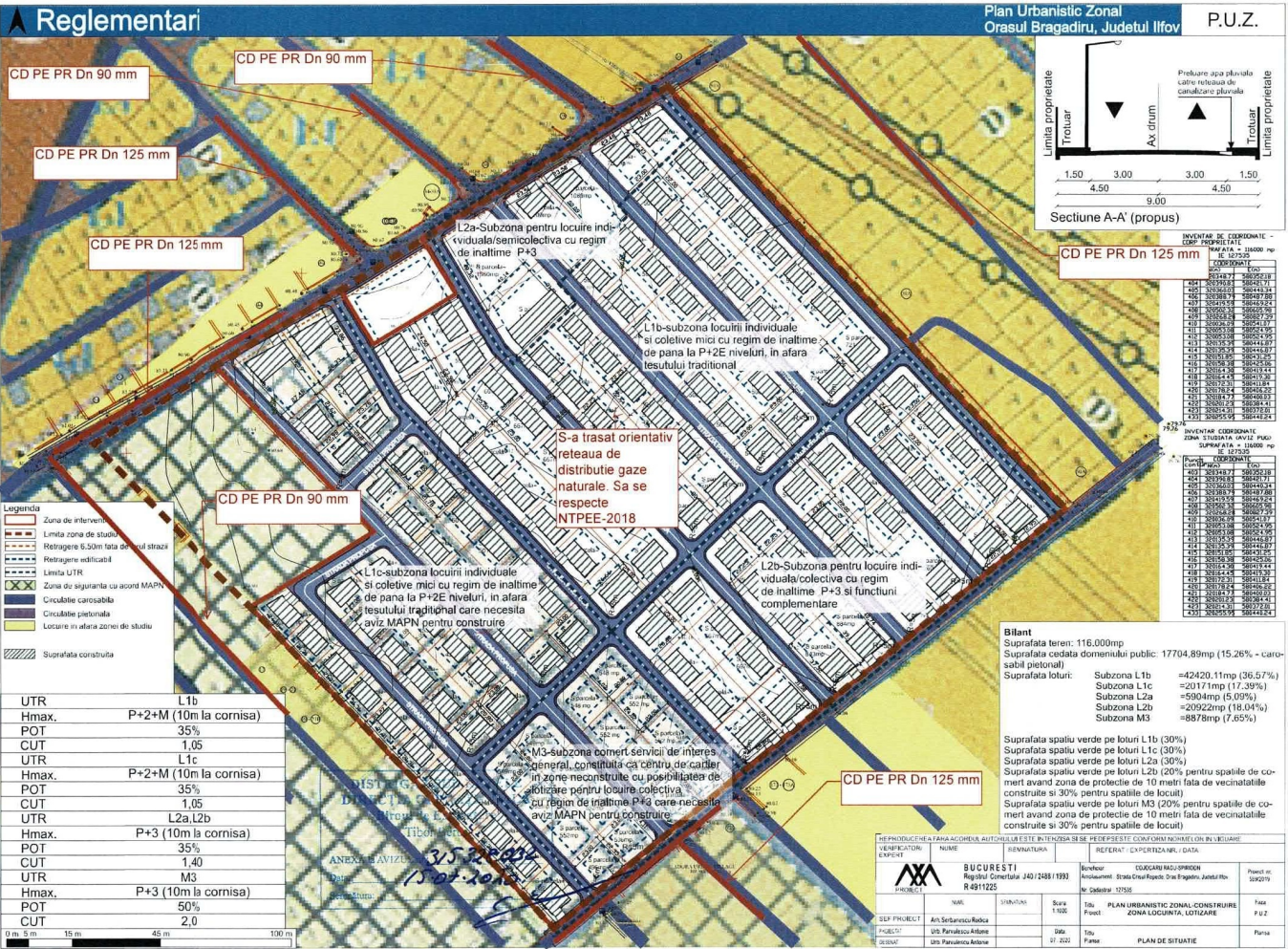
DISTRIGAZSUD RETELE S.R.L.
Direcția Operațională
Departament Mentenanță
Specializată
(1)

Beres Tibor
ASE BEX



Prezentul aviz este insotit de urmatoarele documente: plan de situatie sc. 1:1000 ;
Tabelul 1 si 2 din NTPEE

Achitat cu chitanta/ordin de plata nr. 811 din data 09.07.2020, factura nr. 1904533198



Reglementari

CD PE PR Dn 90 mm

CD PE PR Dn 90 mm

CD PE PR Dn 125 mm

CD PE PR Dn 125 mm

CD PE PR Dn 90 mm

CD PE PR Dn 125 mm

L2a-Subzona pentru locuire individuala/semicolectiva cu regim de inaltime P+3

L1b-subzona locuiri individuale si colective mici cu regim de inaltime de pana la P+2E niveluri, in afara rezultatului traditional

L1c-subzona locuiri individuale si colective mici cu regim de inaltime de pana la P+2E niveluri, in afara rezultatului traditional care necesita aviz MAPN pentru construire

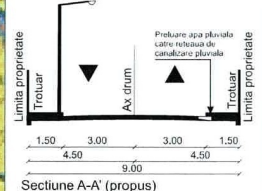
L2b-Subzona pentru locuire individuala/colectiva cu regim de inaltime P+3 si functii complementare

M3-subzona comert, servicii de interes general, comunitate ca centru de caldura in zone reconstruite cu posibilitatea de alocare pentru locuire colectiva cu regim de inaltime P+3 care necesita aviz MAPN pentru construire

S-a trasat orientativ reseaua de distributie gaze naturale. Sa se respecte NTPPEE-2018

- Legenda**
- Zona de interferenta
 - Limita zona de studiu
 - Retragere 6.50m fata de axul strazi
 - Retragere edificabil
 - Limita UTR
 - Zona de siguranta cu acord MAPN
 - Circulatie carosabila
 - Circulatie pietonala
 - Locuire in afara zonei de studiu
 - Suprafata construita

UTR	L1b
Hmax.	P+2+M (10m la cornisa)
POT	35%
CUT	1,05
UTR	L1c
Hmax.	P+2+M (10m la cornisa)
POT	35%
CUT	1,05
UTR	L2a,L2b
Hmax.	P+3 (10m la cornisa)
POT	35%
CUT	1,40
UTR	M3
Hmax.	P+3 (10m la cornisa)
POT	50%
CUT	2,0



INVENTAR DE CATERMATE - CAMP PROPIETATE

IMBATA - 10000 mp

12.12.2015

NOI	NOI	NOI	NOI
404	85393.8	86267.1	
405	85393.8	86267.1	
406	85393.8	86267.1	
407	85393.8	86267.1	
408	85393.8	86267.1	
409	85393.8	86267.1	
410	85393.8	86267.1	
411	85393.8	86267.1	
412	85393.8	86267.1	
413	85393.8	86267.1	
414	85393.8	86267.1	
415	85393.8	86267.1	
416	85393.8	86267.1	
417	85393.8	86267.1	
418	85393.8	86267.1	
419	85393.8	86267.1	
420	85393.8	86267.1	
421	85393.8	86267.1	
422	85393.8	86267.1	
423	85393.8	86267.1	
424	85393.8	86267.1	
425	85393.8	86267.1	

Bilanț

Suprafata teren: 116.000mp

Suprafata cedata domeniului public: 17704.89mp (15.26% - carosabil pietonal)

Suprafata loturi:

Subzona L1b	=42420.11mp (36.57%)
Subzona L1c	=20171mp (17.39%)
Subzona L2a	=5904mp (5.09%)
Subzona L2b	=20922mp (18.04%)
Subzona M3	=8878mp (7.65%)

Suprafata spatiu verde pe loturi L1b (30%)

Suprafata spatiu verde pe loturi L1c (30%)

Suprafata spatiu verde pe loturi L2a (30%)

Suprafata spatiu verde pe loturi L2b (20% pentru spatiile de comert avand zona de protectie de 10 metri fata de vecinatatile construite si 30% pentru spatiile de locuit)

Suprafata spatiu verde pe loturi M3 (20% pentru spatiile de comert avand zona de protectie de 10 metri fata de vecinatatile construite si 30% pentru spatiile de locuit)

REPRODUCEREA FARA ACHIEVA AUTORIZATA ESTE INTERZISA SI SE PEEFERESTE CONFORM NORMATIVELOR LEGUI

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	REFERAT	EXPERTIZA NR. / DATA
VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	REFERAT	EXPERTIZA NR. / DATA

AXA PROIECT

BUCUREȘTI
Registru Comerțului J40/24881/1993
R.49112/25

DEF. PROIECT	NUME	DATA	SCALA	STADIU	PLAN	PROIECTANT	PROIECTANT
DEF. PROIECT	AN. Bragadiru-Bragadiru	2015	1:1000	100%	PLAN URBANISTIC ZONAL-COMERCIULURILE ZONA LOCUINTA, LOTIZARE	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECT	DR. Parvulescu-Adrian	2016	1:500	100%	PLAN DE SITUATIE	PROIECTANT	PROIECTANT
DESUSAT	DR. Parvulescu-Adrian	27.02.2016	1:500	100%	PLAN DE SITUATIE	PROIECTANT	PROIECTANT

— BRANSAMENT RP de PC
— CONDUCTA RP de PC



DISTRIGAZ SUD
RUCLE

31/03/2022
11:13:02

1 / 3800



ROMÂNIA
Consiliul Județean Ilfov
Arhitect Șef

Urmare cererii adresate de **COJOCARU RADU SPIRIDON** prin **PÂRVULESCU ANTONIE** în calitate de reprezentant, cu sediul în șoseaua [REDACTED] orașul [REDACTED], județul [REDACTED], înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. 737 din 18.01.2021 (cu completări înregistrate cu nr. 3008/02.03.2021, 3397/09.03.2021, 3604/11.03.2021, 4865/31.03.2021, 4959/01.04.2021) și

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

AVIZ
Nr. 737/5/4F din 01.04.2021

privind Planul urbanistic zonal „**LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI**”.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: județul Ilfov, orașul **Bragadiru**, sat-, **Crișul Repede**, tarla 25, parcela 107/12, lot 2, nr. cadastral 127535, suprafața de 116.000 mp conform actelor de proprietate.

- Inițiatori: **COJOCARU RADU SPIRIDON**;
- Proiectant: **S.C. AXA PROIECT S.R.L.** ;
- Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Rodica Șerbănescu, lit. D, E, G6.**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate cu H.C.L. nr. 98/2015:

- **teren situat în intravilan - categoria de folosință – arabil;**
- **U.T.R. L1 – zonă locuințe individuale;**
P.O.T. max.: 35%;
C.U.T. max.: 1,4 mp ADC / mp teren;
Rh max.: P+2E+M;
H max. cornișă: 10,00 m.

Amplasare, delimitare, suprafața zonei studiată în P.U.Z.;

- Sud - **strada Crișul Repede;**
- Est - **proprietăți private;**
- Vest - **proprietăți private;**
- Nord - **strada Gliu.**

Prevederile P.U.Z. – R.L.U. propuse:

1. **U.T.R. Li – zonă locuințe individuale cuplat/izolat;**



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

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

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

Întocmit: consilier **Daniela Nicoleta Popa**, Pagina 1 din 4

P.O.T. max.: 35%;
C.U.T. max.: 1,05;
Rh max.: P+2E;
H max. cornișă/streașină: 10,00 m.

Retragerea minimă față de aliniamente:

- 5,00 m față conform planșă de Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională și R.L.U.

Retrageri minime față de limitele laterale:

- 3,00 m, conform planșei de Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională și R.L.U.

Retrageri minime față de limitele posterioare:

- 5,00 m față conform planșă de Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională și R.L.U.

2. U.T.R. Lc – zonă locuințe colective cuplat/izolat (cu permisivități pentru servicii comerț la parter);

P.O.T. max.: 35%;
C.U.T. max.: 1,05;
Rh max.: P+2E, cu posibilitatea de a construi până la P+3 pe parcelele cu deschidere la strada Crișul Repede, unde este permisă funcțiunea comercială la parter;
H max. cornișă/streașină: 10,00; 15,00 m.

Retragerea minimă față de aliniamente:

- 5,00 m față de aliniamentul de la strada Crișul Repede, conform planșă de Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională și R.L.U.

Retrageri minime față de limitele laterale:

- 5,00 m, conform planșei de Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională și R.L.U.; retragerile laterale față de construcțiile învecinate va fi de H/2, dar nu mai puțin de 12,00 m (P+2E), respectiv 15,00 m (P+3E) față de alte construcții învecinate; retragerea față de spațiul carosabil va fi de minim 5,00 m.

Retrageri minime față de limitele posterioare:

- 5,00 m față conform planșă de Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională și R.L.U.

3. U.T.R. Sp – zonă spații verzi publice;

P.O.T. max.: 10%;
C.U.T. max.: 0,15;
Rh max.: P;
H max. cornișă/streașină: 5,00 m.

Spațiu verde și plantat:

- în conformitate cu prevederile R.L.U - 30% – suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi, nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007; fâșiile plantate vor asigura minimum de 5% spațiu verde public, în conformitate cu prevederile avizului nr. 8 din 26.02.2021 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov.



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

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

<http://www.ejilfov.ro>
ejilfov@ejilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov

Întocmit: consilier **Daniela Nicoleta Popa**, Pagina 2 din 4

4. CR - căi de comunicație rutieră;

Circulații și accese:

- accesul în zona studiată se face direct din strada Crișul Repede care va avea un profil de 13,00 m cu un carosabil de 8,00 m, cu rigolă inclusă (o bandă pe sens), o zonă de spațiu verde cu o lățime de 1,00 m pe ambele părți ale drumului, și trotuare de 2,00 m pe ambele părți ale drumului.
- accesul prin strada Gliei care va avea un profil de 13,00 m cu un carosabil de 8,00 m, cu rigolă inclusă (o bandă pe sens), o zonă de spațiu verde cu o lățime de 1,00 m pe ambele părți ale drumului, și trotuare de 2,00 m pe ambele părți ale drumului.
- circulația în interiorul zonei studiate se va face printr-un drum nou propus cu o lățime de 11,00 m, cu un carosabil de 7,00 m, cu rigolă inclusă (o bandă pe sens) și trotuare de 1,50 m pe ambele părți;
- circulația în interiorul zonei studiate se va mai face prin drumurile nou propuse cu o lățime de 10,00 m, cu un carosabil de 7,00 m, cu rigolă inclusă (o bandă pe sens) și trotuare de 1,50 m pe ambele părți;

Echipe tehnico-edilitară:

- Alimentarea cu apă/canalizare se va asigura conform soluției avizate de Agenția pentru Protecția Mediului: alimentarea cu apă și canal se va face din rețeaua publică a comunei conform avizelor obținute cu nr. 12475 din 29.07.2020 și cu nr. 12474 din 29.07.2020 de la „Apă Canal Ilfov”.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.03.2021 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Suprafața de **29.956 mp** se propune a fi trecută în domeniul public al comunei după realizarea infrastructurii rutiere și de utilități aferentă conform planurilor de reglementări și planului de acțiune.

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z., fiind valabil doar cu respectarea prevederilor/condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.

Respectarea prevederilor ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism; inițiatorul documentației de urbanism va informa și consulta publicul și la etapa elaborării propunerii finale, procesul de informare și consultare finalizându-se cu raportul informării publicului, raport ce se supune atenției administrației publice responsabile cu aprobarea planului împreună cu documentația completă.

U.A.T. pe raza căruia este amplasat terenul va transmite la Consiliul Județean Ilfov, Hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației de urbanism.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Nerespectarea planului, determină anularea prezentului aviz, conform art. 62, alin. 1) și 2) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, structura de specialitate fiind obligată să aplice măsurile ce se impun.

Întocmit: consilier **Daniela Nicoleta Popa**, Pagina 3 din 4



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

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

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

Autorizarea acestor construcții se va face cu respectarea legislației în vigoare, după obținerea Avizului Sănătatea populației.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 55 din 20.01.2020 cu prelungire de la data de 21.01.2021 până la data de 21.01.2022 emise de Primăria orașului Bragadiru.

Prin Hotărârea Consiliului Local se va specifica termenul de valabilitate a documentației P.U.Z./PU.D., conform art. 56, alin. 4) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și art. 30, alin. 2) și 3) din normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, aprobate cu ord nr. 233 din 26.02.2016.

ARHITECT - ȘEF,

Arh. Alina Ioana CĂRCUMĂRESCU



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

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

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

Întocmit: consilier **Daniela Nicoleta Popa**, Pagina 4 din 4



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

Nr. 737/5/4F din 01.04.2021

Către **COJOCARU RADU SPIRIDON**
prin PÂRVULESCU ANTONIE în calitate de reprezentant
șoseaua [REDACTED], orașul [REDACTED], județul [REDACTED]

Subiect: **Avizare documentație de urbanism**

În baza prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului Ilfov,
întrunită în ședința din data de 30.03.2021 propune

AVIZAREA FAVORABILĂ

a documentației de urbanism: Plan Urbanistic Zonal, întocmită de S.C. AXA PROIECT S.R.L., privind obiectivul de investiții „LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI”, amplasat în județul Ilfov, orașul Bragadiru, sat -, Crișul Repede, tarla 25, parcela 107/12, lot 2, nr. cadastral 127535, suprafața: 116.000 mp, conform actelor de proprietate, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. 737 din 18.01.2021 (cu completări înregistrate cu nr. 3008/02.03.2021, 3397/09.03.2021, 3604/11.03.2021).

Avizul asigură preluarea informației urbanistice în banca de date de specialitate a Consiliului Județean Ilfov. În acest scop, după aprobarea documentației prin hotărâre de către consiliul local, un exemplar original din documentație însoțit de Hotărârea Consiliului Local va fi transmis Consiliului Județean Ilfov.

Taxa pentru avizare în valoare de **17,80** a fost achitată conform chitanței nr. **FN** din **09.03.2021**.

PREȘEDINTE,

Hubert Petru Ștefan THUMA



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

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

Pagina 1 din 1

🌐 <http://www.ejilfov.ro>
✉ ejilfov@ejilfov.ro
📍 Consiliul Județean Ilfov

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



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

NESECRET

București
Nr. ex. redactate 2
Ex. nr. 4
Nr. 221457/29.07.2020

Domnului COJOCARU RADU SPIRIDON

Oraș [REDACTAT] Șos. [REDACTAT], nr. [REDACTAT] județ [REDACTAT]

În urma analizării documentației tehnice, prin care solicitați acordul nostru în scopul “Elaborare documentație P.U.Z. – pentru construire zonă locuințe, lotizare”, pe raza Orașului Bragadiru, NC 127535, județul Ilfov, conform Certificatului de Urbanism nr. 55/20.01.2020, avizăm favorabil documentația tehnică, în următoarele condiții:

- *se vor respecta Regulamentul General de Urbanism și P.U.G. al localității;*
- acest acord prealabil nu dă dreptul beneficiarului să ocupe abuziv terenuri ce nu-i aparțin și care îi sunt necesare pentru realizarea ansamblului;
- proiectantul, verficatorul de proiect și beneficiarul obiectivului de investiție sunt direct răspunzători, după caz, de producerea oricărui accident datorat nerespectării prevederilor/condițiilor prezentului aviz sau a eventualelor erori de proiectare, verificare sau execuție, în conformitate cu legislația în vigoare;
- pentru eventualele necorelări între planul de situație și teren, răspunde proiectantul lucrării;
- în cazul în care beneficiarul nu realizează accesul la obiectiv conform soluției tehnice aprobate, prezentul aviz devine nul;

Conform O.G. nr. 128/2000 s-a achitat taxa de 100 lei în contul M.A.I.
Dovada se face cu tranzacția nr. 37441192 din data de 10.07.2020.

Acordul emis pentru obiectivul “Elaborare documentație P.U.Z. – pentru construire zonă locuințe, lotizare”, pe raza Orașului Bragadiru, NC 127535, județul Ilfov, conform Certificatului de Urbanism nr. 55/20.01.2020, este valabil 12 luni de la data emiterii.

Prezentul aviz devine nul, în cazul în care beneficiarul nu solicită avizul poliției rutiere după obținerea Certificatului de Urbanism, emis în vederea obținerii Autorizației de Construire.

Șeful Inspectoratului Județean de Poliție Ilfov

Comisar șef de poliție
IACOBUS DORU MARIUS



ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER

Comisar de poliție
ONOFRAȘC GABRIEL

Subcomisar de poliție
LEPĂDATU IONUȚ

C ă t r e,
Domnul COJOCARU RADU-SPIRIDON
AVIZ NR. DT/4610

La Certificatul de Urbanism nr. 55 din 20.01.2020;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare* și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafață de 116.000,00 mp, situat în intravilanul orașului Bragadiru, str. Crișul Repede, nr. cad. 127535, C.F. nr. 127535, județul Ilfov, în vederea realizării obiectivului de investiții „**Construire zonă locuințe, lotizare**”, conform documentației de urbanism depuse.

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentelor și zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului cât și răspunderea juridică a beneficiarului lucrării.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării în vederea obținerii **autorizației de construire**, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și H.G. nr. 62/1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare.*

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515,,D” BUCUREȘTI





Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov

Nr. iesire: 1332/26.02.2021

DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE

NR. 8 / 26.02.2021

Ca urmare a notificării adresate **COJOCARU RADU SPIRIDON**, cu domiciliul în Voluntari, str. [REDACTAT] nr. [REDACTAT], județul [REDACTAT] privind „**P.U.Z. Construire locuințe, lotizare**” propus în Bragadiru, str. Crisul Repede nr, cad. 127535, județul Ilfov, înregistrată la APM Ilfov cu nr. 1332/07.09.2020, în baza:

- *HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;*
- *OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;*
- *HG 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 ședințelor Comitetului Special Constituit din data de 03.02.2021, 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. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat,

decide:

„**P.U.Z. Construire locuințe, lotizare**” propus în Bragadiru, str. Crisul Repede nr, cad. 127535, județul Ilfov, având ca titular **COJOCARU RADU SPIRIDON**, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafața totală de 116000 mp, amplasat în intravilanul orașului Bragadiru, conform Certificatului de urbanism nr. 55/20.01.2020, emis de Primăria orașului Bragadiru.

Obiectivul P.U.Z.-ului îl constituie constituirea lotizării terenului în scopul de a construi zone de locuire și funcțiuni complementare cu aceasta, cu stabilirea indicatorilor



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

Aleea Lacul Morii, nr.1, București, Sector 6, Cod 060841

E-mail: office@apmif.anpm.ro; Tel. 021.430.14.02, 0749 598 865

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

urbanistici si respectarea tuturor conditiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de institutiile competente, conform legii.

1. Zonarea functionala, bilant teritorial, indicatori urbanistici:

❖ Zonarea functionala si bilant teritorial:

Funcțiuni propuse:

UTR1 - Li - subzona locuinte individuale sau semicolective mici, asezate pe parcela cuplat sau izolat, cu regim de inaltime de pana la P+2E niveluri, in afara tesutului traditional;

UTR2 - Lc - subzona locuinte semicolective sau colective mici, asezate cuplat sau izolat cu regim de inaltime de pana la P+2E niveluri, in afara tesutului traditional, cu posibilitatea de a construi pana la inaltimea de P+3E, pe parcelele cu deschidere catre strada Crisul Repede. Se permite posibilitatea de a avea functiune comerciala la parter;

UTR3 - Sp - subzona spatii verzi publice.

Bilant reglementari:

Suprafata teren = 116000 mp (100%), din care:
- Suprafata cedata domeniului public = 29956 mp (25,82% - carosabil pietonal)
- Suprafata subzone: - Subzona Li = 57370 mp (49,46%)
- Subzona Lc = 28086 mp (24,21%)
- Subzona Sp = 588 mp (0,51%).

Suprafata construabila pe lot:

- Subzona Li = 20079,50 mp (35%)
- Subzona Lc = 9830,10 mp (35%)
- Subzona SP = 29,40 mp (5%).

Suprafata carosabila pe lot:

- Subzona Li = 20079,50 mp (35%)
- Subzona Lc = 9830,10 mp (35%)
- Subzona SP = 29,40 mp (5%).

Suprafata spatiu verde pe lot:

- Subzona Li = 17211,00 mp (30%)
- Subzona Lc = 8425,80 mp (30%)
- Subzona Sp = 529,20 mp (90%).

Fasii plantate vor asigura minimul de 5% spatiu verde public de pe terenul ce face subiectul proiectului de PUZ.

Parcarea se va asigura in incinta spatiilor de locuit.

Indictori urbanistici:

UTR1 - Li - subzona locuinte individuale sau semicolective mici, asezate pe parcela cuplat sau izolat, cu regim de inaltime de pana la P+2E niveluri, in afara tesutului traditional: P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1.05

RH maxim = P+2E

Spatii verzi = 17211,00 mp (30%).

UTR2 - Lc - subzona locuinte semicolective sau colective mici, asezate cuplat sau izolat cu regim de inaltime de pana la P+2E niveluri, in afara tesutului traditional, cu posibilitatea de a construi pana la inaltimea de P+3E, pe parcelele cu



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

Aleea Lacul Morii, nr.1, București, Sector 6, Cod 060841

E-mail: office@apmif.anpm.ro; Tel. 021.430.14.02, 0749 598 865

2

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

deschidere catre strada Crisul Repede. Se permite posibilitatea de a avea functiune comerciala la parter: P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1.05

RH maxim = P+2E/ P+3E

Spatii verzi = 8425,80 mp (30%).

UTR3 - Sp - subzona spatii verzi publice: P.O.T. maxim = 10%

C.U.T. maxim = 0.15

RH maxim = P

Spatii verzi = 529,20 mp (90%).

Suprafata totala de spatii verzi prevazuta prin P.U.Z. va fi amenajata si intretinuta.

In conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007, suprafetele de teren prevazute ca spatii verzi nu pot fi stramutate, diminuate sau supuse schimbarii de destinatie, conform O.U.G. nr. 114/2007.

❖ Echiparea edilitara:

- alimentarea cu apa se va face din reseaua publica de alimentare cu apa, conform Avizului nr. 12474/29.07.2020 emis de S.C. APA CANAL ILFOV S.A.;
- apele uzate menajere vor fi colectate prin sistem local de canalizare si apoi vor fi evacuate in reseaua publica de canalizare, conform Avizului nr. 12475/29.07.2020 emis de S.C. APA CANAL ILFOV S.A.;
- apele pluviale colectate de pe platformele betonate vor fi evacuate in reseaua publica de canalizare.

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

Conform prevederilor P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 98/15.10.2015, suprafata de teren care face obiectul planului este amplasata in intravilanul orasului Bragadiru, in zona L – zona de locuit, L1 – subzona pentru locuire individuala cu regim de inaltime de pana la P+1E+M.

Planul determina utilizarea unei suprafete mici de teren, la nivel local.

- Funcțiuni propuse:
- Subzona Li = 57370 mp (49,46%)
 - Subzona Lc = 28086 mp (24,21%)
 - Subzona Sp = 588 mp (0,51%).

Planul nu se va dezvolta in nicio arie naturala protejata.

Obligațiile titularului:

- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de institutiile competente, conform legii;
- se vor respecta prevederile capitolului „Utilizare functionala” cu privire la utilizari admise/utilizari admise cu conditionari/utilizari interzise, in conformitate cu documentatia care a stat la baza emiterii prezentului act de reglementare.

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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

Aleea Lacul Morii, nr.1, București, Sector 6, Cod 060841

E-mail: office@apmif.anpm.ro; Tel. 021.430.14.02, 0749 598 865

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

S-a realizat prin cele doua anunturi publice privind initierea procesului de elaborare a P.U.Z.-ului, prin anuntul public privind decizia luata in cadrul sedintei Comitetului Special Constituit, precum si prin afisarea deciziei de incadrare pe site-ul A.P.M. Ilfov.

Raspunderea pentru corectitudinea informatiilor puse la dispozitia autoritatilor competente pentru protectia mediului si a publicului revine titularului planului, conform prevederilor O.U.G. nr. 195/2005, aprobata prin Legea nr. 265/2006 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare.

Elaboratorul si beneficiarul documentatiei de urbanism raspund pentru exactitatea si veridicitatea datelor si inscrisurilor cuprinse in documentatia de urbanism ce a stat la baza prezentei.

Prezentul act de reglementare confirma integrarea aspectelor privind protectia mediului in planul supus adoptarii. Alte conditii vor fi impuse de institutiile/ autoritatile cu atributii in domeniu inainte de adoptarea planului.

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

DIRECTOR EXECUTIV,
GENICA BĂDĂNOIU



ȘEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI,
AUTORIZATII,
Alina Laura POSTEIU

ÎNTOCMIT,
Consilier superior Andreea POPESCU





**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

Nr. 6726/34/1C din 14.01.2021

Către: COJOCARU RADU SPIRIDON

Spre știință: S.C. AXA PROIECT S.R.L. prin Pârvulescu Antonie

Subiect: Avizare documentație de urbanism – Aviz Tehnic Consultativ

Urmare solicitării dumneavoastră de emitere a **Avizului Tehnic Consultativ al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism** pentru documentația « **PUZ – LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI** », beneficiar **COJOCARU RADU SPIRIDON**, pentru terenul situat în județul **Ilfov**, comuna **Bragadiru**, str. **Crișul Repede**, nr. -, Tarla **25**, Parcela **107/12**, lot **2**, nr. cad. **127535**, cu suprafața de **116.000 mp**, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. **6726** din **21.05.2020** (completări cu nr. **7878/2020, 8244/2020, 9861/2020, 14790/2020**), vă comunicăm faptul că documentația a fost analizată tehnic în data de **12.01.2021**, în ședința **1C** a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

- respectarea normelor în vigoare privind drumurile publice;
- se vor obține avizele: mediu, apă-canal, gaze, electrica, studii-topo-geo;
- se vor specifica costurile asumate de către beneficiar și costurile care cad în seama Autorității Locale, conform Ordinului nr. 233/2016 privind realizarea infrastructurii tehnico-edilitare, cadrului de circulații și obiectivelor de utilitate publică;
- respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000;
- respectarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de Urbanism GM – 007 – 2000;
- respectarea Ordinului 119/20014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

Vă așteptăm la sediul Consiliului Județean Ilfov, Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului în București, strada Ernest Juvara, nr. 3-5, sector 6, pentru ridicarea documentației în vederea continuării procesului de avizare.

PREȘEDINTE,

Hubert Petru Ștefan THUMA

Întocmit Consilier Daniela Nicoleta Popa, pagina 1 din 1



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

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

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



CERTIFICAT DE MOȘTENITOR SUPLIMENTAR Nr. 45 din 21 aprilie 2003

MARINA MANOLE, notar public cercetând piesele dosarului de mai sus precum și încheierea finală respectivă, în baza art. 76, 83 și 86 din Legea nr. 36/1995 certific următoarele:

De pe urma defunctului COJOCARU ARISTOTEL, decedat la data de [REDACTED] cu ultimul domiciliu în București, str. Ștefan Mihăileanu nr. 51, sector 2.

În afara bunurilor descrise și cuprinse în certificatul de moștenitor nr. 175 / 30.11.1999, dat în dosarul nr. 186 / 1999, de notarul public Marina Manole, cu sediul în București, calea Dorobanților nr. 87, sector 1, de pe urma defunctului au mai rămas următoarele bunuri :

I. MASA SŪCCESORALĂ

Bunuri mobile :

1). Un număr de 14 (patrusprezece) acțiuni deținute la societatea comercială ROMANIAN FASHION S.A., cu sediul în București, b-dul [REDACTED] nr. [REDACTED] et. [REDACTED] sector [REDACTED] Cod Unic de Înregistrare [REDACTED] atribut fiscal [REDACTED] număr de ordine în registrul comerțului J40 / 22481 / 1992, în valoare nominală de 50.000 lei, în valoare totală de 700.000 lei, deținute de defunct, potrivit certificatului constator nr. 78075 / 04.04.2003, eliberat de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul municipiului București.

Bunuri imobile :

1). Terenul arabil extravilan în suprafață de 128.000 mp, situat pe teritoriul comunei Bragadiru, județul Ilfov, amplasat în tarlăua [REDACTED] parcela [REDACTED] având următoarele vecinătăți : la Nord – Măceacă Marin ; la Est – DE 108 ; la Sud – A 107 și la Vest – T25; A 107.

Defunctul a dobândit acest teren prin reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor în condițiile Legii nr. 18 / 1991, ale Legii nr. 169 / 1997 și ale Legii nr. 1 / 2000, cu modificările ulterioare, fiind deținut în baza titlului de proprietate nr. 64713 din 29.01.2003, eliberat de Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Ilfov, constituită în baza Ordinului prefectului nr. 1288 / 26.08.2002.

Natura succesiunii: legală, conform art. 669 Cod civil.

II. MOSTENITORUL LEGAL:

COJOCARU RADU SPIRIDON, domiciliat în București, șos. [REDACTED]
[REDACTED] căruia în calitate de **fiu** îi revine întreaga masă succesorală.

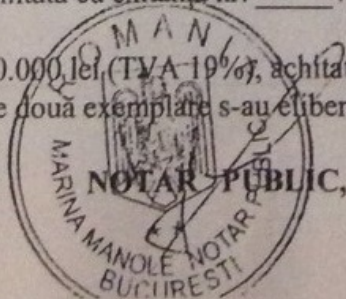
A renunțat la succesiune, Cojocaru Gabriela, în calitate de soție supraviețuitoare, declarație autenticată sub nr. 2135 / 22.11.1999, înregistrată la Camera notarilor publici București sub nr. 1970 / 22.11.1999.

Taxa de timbru 4.952.000 lei, achitată cu chitanța nr. 17 / 2003.

Timbru judiciar 50.000 lei.

Onorariul 3.000.000 lei plus 570.000 lei (TVA 19%), achitate cu chitanța nr. 17 / 2003.

Editat în patru exemplare, din care două exemplare s-au eliberat moștenitorului.



ROMÂNIA

Județul ILFOV

PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU

(autoritatea administrației publice emitente *)

Nr. 60220. din 20.01.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 55 din 20.01.2020

În scopul: realizare Plan Urbanistic Zonal-construire zona locuinta, lotizare

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ COJOCARU RADU SPIRIDON

cu domiciliul ²⁾ în județul municipiul
sediul orașul
satul sectorul comuna
cod poștal

Str. nr. bl. sc. et. ap.
telefon / fax e-mail

înregistrată la nr. 30220 din ...23.12.2019.....

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

municipiul
orașulBRAGADIRU..... satulsectorul
comuna

cod poștalstrada Crisul Repede, nr.....sc. et.ap.

sau identificat prin ³⁾ NR. CAD. 127535
NR. CF. 127535.....

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

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

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC :

Terenul este situat în intravilanul orașului Bragadiru conform P.U.G. reactualizat cu documentația proiect nr. U73/2012 aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015. Terenul în suprafață de 116.000,00 mp cu număr cadastral 127535 este proprietatea lui Cojocaru Radu Spiridon, conform extrasului de carte funciara pentru informare nr.410632/20.12.2019 emis de O.C.P.I. Ilfov. Terenul mai sus menționat se afla parțial în zona de siguranță poligon de tragere, non edificabil-500 m pe laturile de vest sud și est conform aviz MAPN cu nr.2679/17.05.2013.

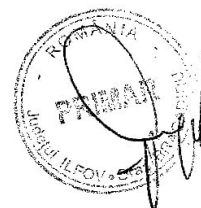
2. REGIMUL ECONOMIC : arabil intravilan conform extrasului de carte funciara pentru informare nr.410632/20.12.2019 eliberat de O.C.P.I. Ilfov.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

²⁾ Adresa solicitantului

³⁾ Date de identificare a imobilului-teren si/sau constructii- conform

Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism



3. REGIMUL TEHNIC : L-zona de locuit;

- L1-subzonă pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2E+M;
- P.O.T.maxim =35%;
- C.U.T.maxim = 1,4 ADC/mp teren;
- Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2+M (10 metri la cornisa); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafața de maxim 60% din aria construită;
- Se admite depășiri de maxim 2 metri numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- Utilizări admise:
 - Locuințe individuale cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire continuu sau discontinuu, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
 - Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe);
 - Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
 - Spații verzi amenajate;
 - Parcaje la sol;
 - Anexe gospodărești care nu produc disconfort în suprafața totală construită desfasurată de maxim 100mp/unitate locativă (bucătării de vară, magazii, depozite și altele asemenea, garaje neacoperite).
 - Se interzice amplasarea locuințelor colective sau a locuințelor semi-colective cu mai mult de 4 apartamente pe unitate locativă;
 - Amplasarea la aliniament nu este permisă în cazul funcțiilor care necesită mai mult de 3 locuri de parcare pentru vizitatori;
 - La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi recodată printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime minimă de 12,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și a III-a;
 - Clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;
 - Distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - Banda de constructibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,00 metri de la alinierea clădirilor;
 - În cazul clădirilor înșiruite nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);
 - În fașia non edificabilă dintre aliniament și linia de retragere a alinierei clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;
 - Se recomandă retrageri față de aliniament de minim 5,00 metri pe străzi de categoria III (drum de folosință locală);
 - În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Județean, în cadrul localității, retragerea față de aliniament se va face respectând zona de siguranță a acestuia, conform Ordonanței nr. 43/28.08.1999;
 - În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național DN6 se vor respecta retragerile prevăzute în avizele C.N.A.D.N.R., funcție de profilele avizate ale DN-ului în zonele respective;
 - Alte anexe admise ale locuințelor se amplasează retras de la aliniament și pe cât posibil, într-o poziție din care să nu fie percepute din strada.
 - Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,00 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațadele față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri, se va respecta aceeași procedură și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având construire discontinuu;
 - Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanele clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va regim izolat;
 - Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;
 - Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornisa, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri.
 - Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornisa a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar puțin de 3,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
 - Pentru construcția de locuințe este admis și accesul prin servitute, printr-o altă parcelă cu funcțiunea de locuire (lățimea servitutii fiind de minim 4m);
 - În cazul reparcărilor, dezvoltate în adâncime, accesul carosabil principal se poate soluționa cu fundaturi după cum urmează: cele cu o lungime de 30m – o singură bandă de 3,50m lățime și lungime de 100 metri se vor soluționa cu drumuri, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
 - Se prevăd cel puțin un loc de parcare la fiecare 100 mp utili desfasurați și minim 2 locuri de parcare pentru suprafețe mai mari de 100mp utili desfasurați în interiorul lotului pentru locuințele în comun;
 - Pentru locuințele colective se prevede 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100mp utili, respectiv două pentru cele ce depășesc 100 mp utili;
 - În toate cazurile, 0,5% din numărul locurilor de parcare a autoturismelor vor fi prevăzute și conformate pentru persoane cu handicap locomotor, iar prin amplasarea acestora se va asigura și circulația pietonală a utilizatorilor locurilor respective, având în vedere prevederile reglementărilor tehnice aplicabile;
 - Se interzice amplasarea anexelor pe aliniament, în vederea conturării unui front coerent, cu o arhitectură unitară;
 - Parcelele sunt considerate construibile dacă respectă următoarele condiții: front minim: înșiruit: 8 m; cuplat: 8-12 m; izolat: 12-15 m; suprafața minimă: înșiruit: 150 mp; cuplat: 150-300 mp; și 350 mp; rapoartă între lățimea și adâncimea parcelei: cel mult egal. În cazul parcelelor care au suprafața mai mică decât cele menționate anterior, construirea este permisă doar cu condiția elaborării unei documentații de urbanism care să detalieze regulile de construire;

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

REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE ZONA LOCUINTA, LOTIZARE

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

**Certificatul de urbanism nu ține 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 s 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 Directiva Parlamentului European 2003/36/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului la justifiere, 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 e 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 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 legalizată)
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):
- D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize/acorduri |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare | <input checked="" type="checkbox"/> Aviz Politiia Rutiera..... |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate -contract incheiat cu S.C. SALSERV ECOSISTEM S.R.L. ; | <input checked="" type="checkbox"/> Aviz MAPN |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban | <input type="checkbox"/> |
- 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)
-
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) Documentele de plata ale următoarelor taxe (copie)

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

Primar,
CIMPOERU VASILE
Conducătorul autorității administrației publice emitente ***),


(Funcția, numele, prenumele și
semnătura)

 PRIMAR
MUNICIPALITATEA ILFOV - ORAȘ BRĂGĂREȘTI

Intocmit
Insp. Costache George Alexandru

Secretar general / secretar,
IONITA VERONICA


(numele, prenumele și
semnătura)



Arhitect - sef ****)

arh. A.S. MĂGUREANU

(numele, prenumele și
semnătura)



Achitat taxa de : 1.264,00 lei, conform Chitanței nr. 0032323 din 05.11.2019

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr.677/2001.

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

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

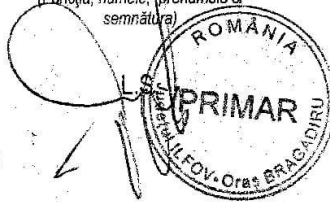
**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de 21.01.2021 până la data de 21.01.2022

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

VASILE CÎMPOERU
Conducătorul autorității administrației publice emitente ***)

(Funcția, numele, prenumele și
semnătura)



SECRETAR GENERAL / SECRETAR,

VERONICA IONITA

(numele, prenumele și
semnătura)

Arhitect - șef ****)

(numele, prenumele și
semnătura)

A.S. MAGIREANU

Data prelungirii valabilității : 07.01.2021

Achitat taxa de : 380 lei, conform Chitanței nr. 0000417 din 07.01.2021
Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.

Cous. Adria Ioan

*) Se completează, după caz :
- Consiliul județean
- Primăria Municipiului București
- Primăria Sectorului ___ al Municipiului București
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

***) Se completează, după caz :
- președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
- primarul sectorului ___ al municipiului București
- primar

****) Sè va semna, după caz, de către arhitectul șef sau « pentru arhitectul șef » de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizandu-se funcția și titlul profesional.

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

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

DECLARAȚIE

Subsemnatul, **COJOCARU RADU-SPIRIDON**, cetățean român, născut la data de [REDACTED] în Comuna [REDACTED], Județul [REDACTED], domiciliat în Oraș [REDACTED], Șos. [REDACTED] [REDACTED] identificat cu C.I. seria [REDACTED] nr. [REDACTED] eliberată de SPCLEP Voluntari la data de [REDACTED] cunoscând consecințele penale privind falsul în declarații, **declar pe proprie răspundere că pe Lotul nr. 2, compus din teren intravilan arabil în suprafață de 116.000 mp situat în Oraș Bragadiru, Tarla 25, Parcela 107/12, Lot 2, Județul Ilfov, având număr cadastral 127535, pentru care se va întocmi PUZ, nu există clădiri.**

Dau prezenta declarație spre a servi autorităților competente.

În conformitate cu prevederile legale referitoare la protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, eu, Cojocaru Radu-Spiridon, declar că sunt de acord cu prelucrarea acestor date, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile și persoanele abilitate de lege, la cererea acestora.

Actul s-a tehnoredactat și autentificat la sediul SPN Dominium Lex, București, azi, data autentificării, într-un singur exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului notarial, act de pe care au fost întocmite și eliberate 3(trei) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, iar 2(două) pentru parte.

**DECLARANT,
COJOCARU RADU-SPIRIDON,**





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 127535 Bragadiru

Nr. cerere	354355
Ziua	15
Luna	01
Anul	2021

Cod verificare
100089593975



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bragadiru, Jud. Ilfov, T 25, P 107/12, LOT 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	127535	116.000	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu gard din lemn între punctele 22-21 cu gard din zidarie între 21-20-19-18-17-16-15, iar în rest nu este împrejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
389225 / 05/12/2019	
Act Notarial nr. 3827, din 04/12/2019 emis de Niculae Cristina Mihaela;	
B1	Se înființează cartea funciara 127535 a imobilului cu numărul cadastral 127535/Bragadiru, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 106870 înscris în cartea funciara 106870; A1
Titlu Proprietate nr. 64713, din 29/01/2003 (CERTIFICAT DE MOSTENITOR NR. 175/30 11 1999; CERTIFICAT DE MOSTENITOR NR. 45/21 04 2003);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/1 A1 1) COJOCARU RADU SPIRIDON
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106870/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 44622 din 06/07/2006;	
Act Administrativ nr. 874, din 08/11/2018 emis de PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU; Act Administrativ nr. 136, din 28/09/2018 emis de PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU;	
B3	Avand în vedere dispozițiile Legii nr 255/2010, art 13 din Protocolul de colaborare nr 31269/2011 se notează actualizarea imobilului; A1 suprafata de 2000 mp se regaseste integral în coridorul de expropriere corespunzator UAT Bragadiru, pentru care a fost atribuit nr. cad. 125302 UAT Bragadiru
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106870/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 37651 din 12/02/2019;	

C. Partea III. SARCINI .

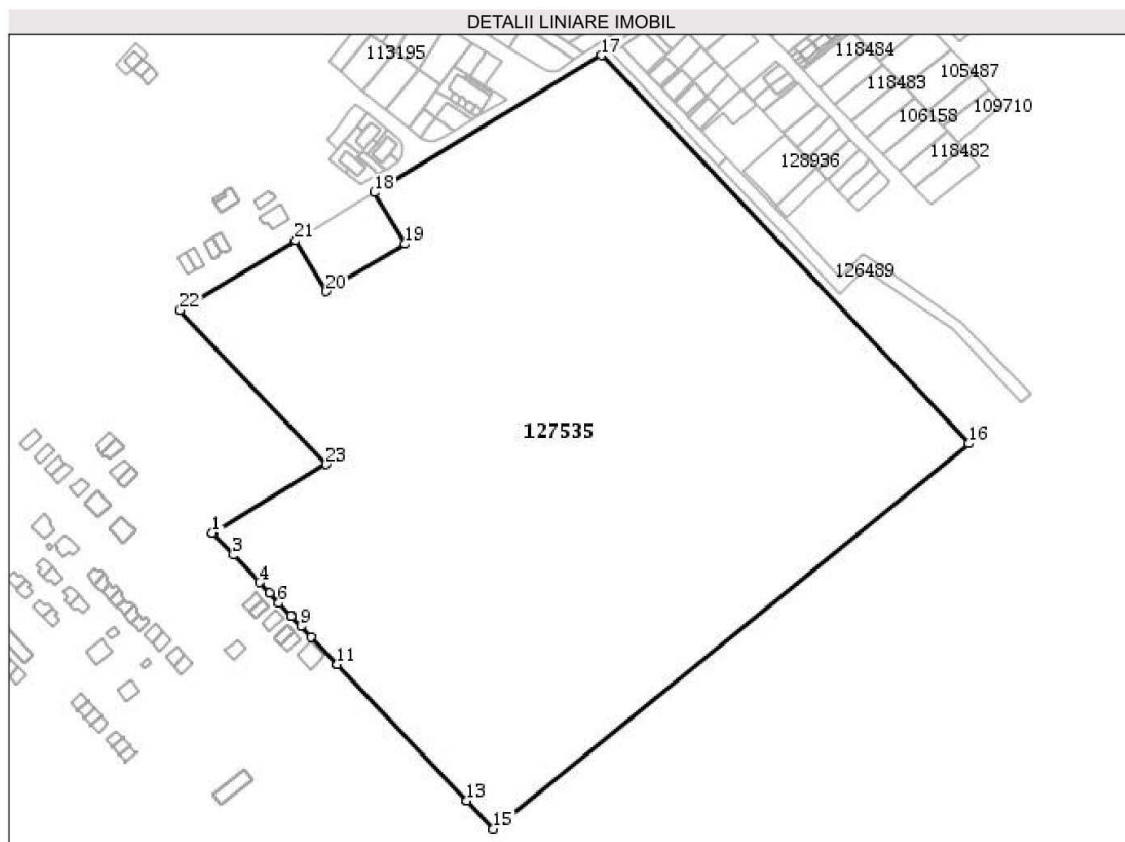
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
127535	116.000	Teren împrejmuit cu gard din lemn între punctele 22-21 cu gard din zidarie între 21-20-19-18-17-16-15, iar în rest nu este împrejmuit.

* 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	116.000	25	107/12	-	LOT 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.318	2	3	18.023
3	4	22.686	4	5	9.0
5	6	8.17	6	7	10.84
7	8	0.2	8	9	8.169
9	10	8.994	10	11	22.689
11	12	0.004	12	13	113.459

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	0.004	14	15	23.414
15	16	368.634	16	17	322.176
17	18	159.813	18	19	36.0
19	20	55.555	20	21	36.0
21	22	81.256	22	23	127.943
23	1	80.0			

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

Data și ora generării,

15/01/2021, 11:49



ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU



NR. 4126/01.04.2020

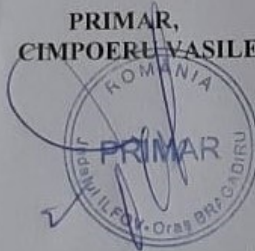
CATRE,
COJOCARU RADU SPIRIDON

Oras [REDACTED], sos [REDACTED], judetul [REDACTED]
Urmare cererii inregistrata la Primaria orasului Bragadiru, judetul Ilfov cu nr.
4126/27.01.2020, va eliberam :

AVIZ FAVORABIL

-cu urmatoarele conditii:
-accesul carosabil din str Crișul Repede si str Gliei se va face cu respectarea retragerilor
impuse de trama stradala propusa de P.U.G. oras Bragadiru, aprobat prin H.C.L. nr. 98/15.10.2015,
profil transversal propus : str Crișul Repede si str Gliei – 13,00 m

PRIMAR,
CIMPOERU VASILE



ARHITECT-ȘEF,
Arh. A.S. Măgureanu



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU
BIROUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI



Nr. 4125/01.04.2020

CĂTRE,
COJOCARU RADU SPIRIDON
Oras [REDACTED], str. [REDACTED], nr. [REDACTED] judetul [REDACTED]

Urmare cererii dumneavoastră înregistrată la Primăria orașului Bragadiru, județul Ilfov, cu nr. 4125/27.01.2020 și urmare intenției dumneavoastră de inițiere a documentației de urbanism Plan Urbanistiz Zonal pentru "Construire Zona Locuinta, Lotizare," pentru imobilul în suprafață de 116.000,00 mp cu nr. cad. 127534, situat în oraș Bragadiru, județul Ilfov, cu nr cadastral 127534, tarlăua 25, parcela 104/2 vă comunicăm următoarele:

Documentația se încadrează în studiile tehnice de fundamentare care stau la baza elaborării Planului Urbanisc General aprobat prin H.C.L. nr. 98/15.10.2015 și a Strategiei de dezvoltare a orașului Bragadiru, județul Ilfov.

Totodată, menționăm că acesta se încadrează în strategia de dezvoltare a localității în ceea ce privește "Construire Zona Locuinta, Lotizare".

PRIMAR,
CIMPOERU VASILE



ARHITECT ȘEF,
arh. A.S. Măgureanu



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI
BRAGADIRU



BIROUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI

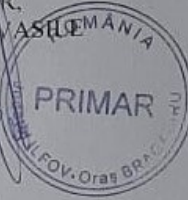

NR.4123/01.04.2020

CATRE,
COJOCARU RADU SPIRIDON
Oras [REDACTED], str [REDACTED] nr. [REDACTED] judetul [REDACTED]

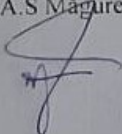
Urmare cererii dumneavoastra înregistrată la Primaria orașului Bragadiru, județul Ilfov, cu nr. 4123/27.01.2020, vă rugam sa va adresati detinatorului de utilitati : S.C Apa Canal Ilfov cu adresa Calea Bucurestilor, nr.222C, Pavilion S, judetul Ilfov .

Cu respect,

PRIMAR,
CIMPOERU VASILE



ARHITECT- SEF ,
Arh. A.S Măgureanu



Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001 !

Șoseaua Alexandriei Nr. 249
Tel/Fax 021 4480795

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
106870	126000	Tarza 25, Parcela 107/12
Carca Functiara nr.	106870	(UAT) Oras Bragadatu, jud. Ilfov

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de delimitare
Scara 1:2000

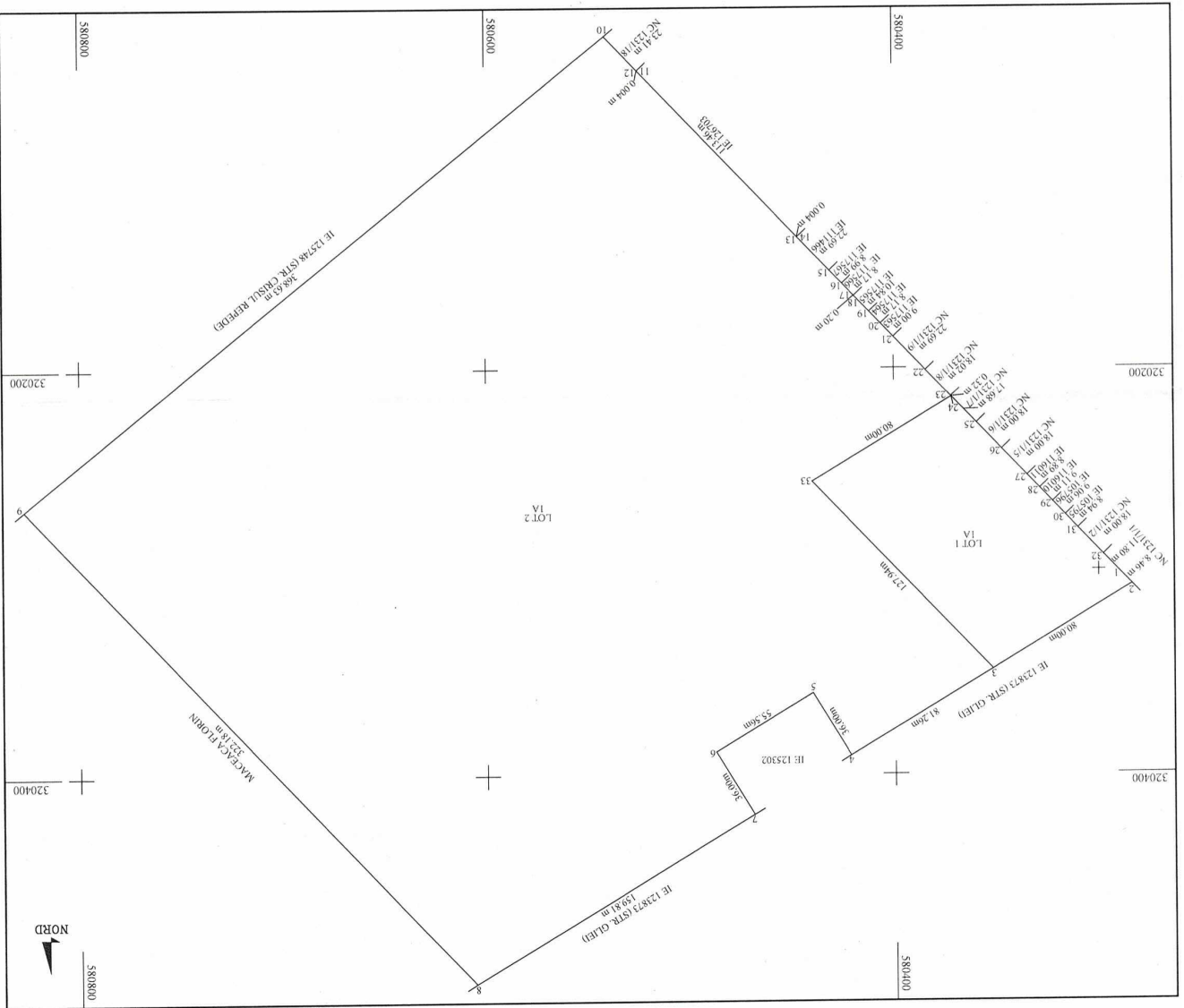


Tabela de miscare parcare pentru delimitare imobil

Situatia actuala (inainte de delimitare)		Situatia Viitoare (dupa delimitare)	
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Suprafata (mp)	Nr. cad.
106870	126001	10000	1A
		116000	1A
Total		126000	

Numere si prenumele executorului:

106870	126001	1A	Intre Viile/Arbii
			12532
			12535

Ing. Tincu Laurentiu Horatiu
Confirm executarea masuratorilor la teren.
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila:
Data: 20.11.2019

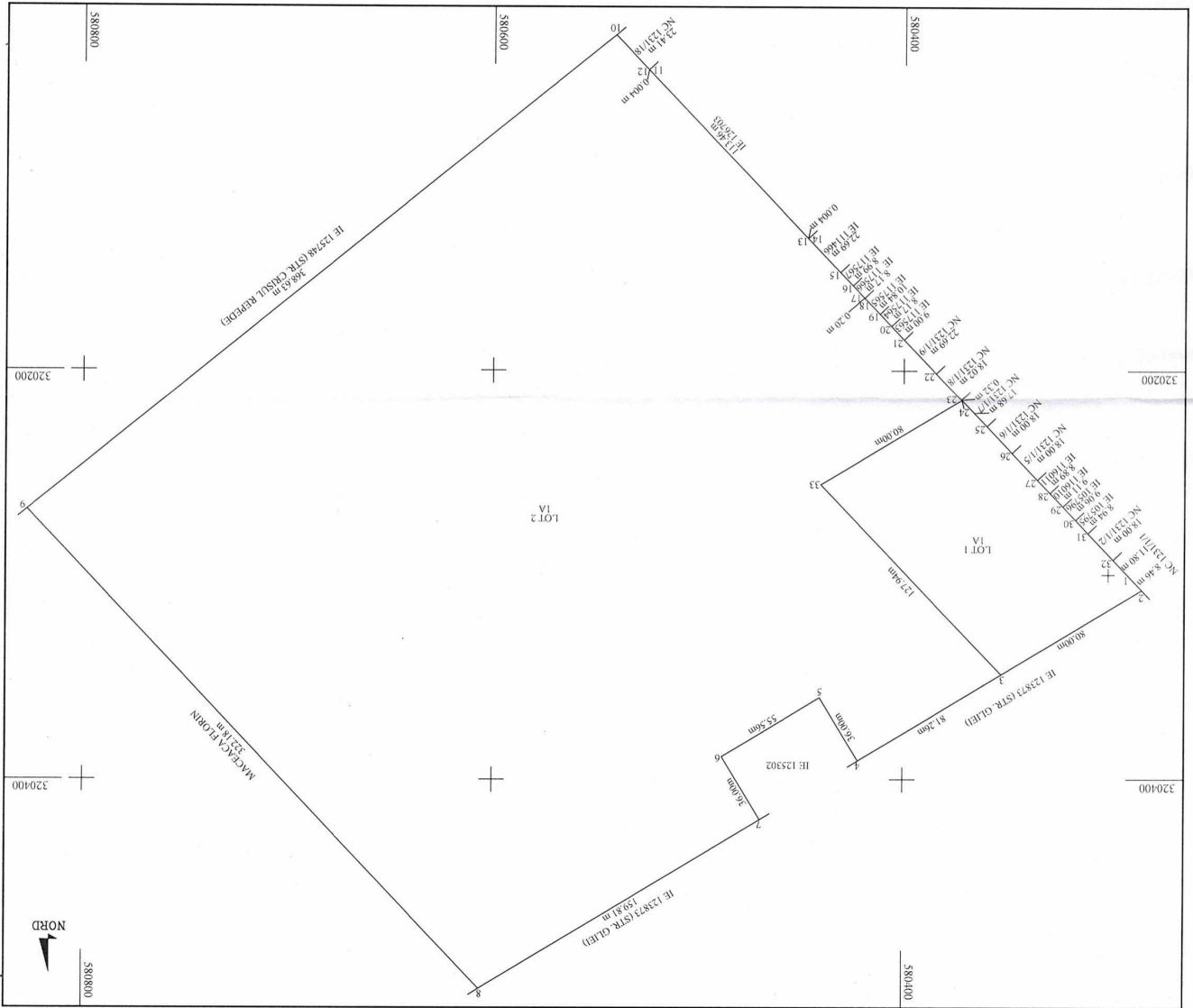
Stampila BCPI
Data:

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date
integrata si atribuirea numarului cadastral.
Semnatura si parafarea notariului publicitar.
STANCIU RAZVAN EMILIAN
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară
Consilier
26-11-2019



Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de dezlipire
Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
106870	126000	Tara 25, Parcela 107/12
Cartea Funciara nr.	106870	UAT Oras Bragadiru, jud. Ilfov



Tabel de miscare parcare pentru dezlipire imobil

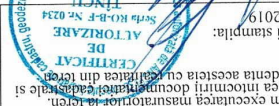
Situatia actuala (haine de dezlipire)		Situatia actuala (dupa dezlipire)	
Nr. cad.	Suprafata de folosinta (mp)	Nr. cad.	Suprafata de folosinta (mp)
106870	126001	1A	10000
Intravilan/Arabil		LOT 1 - Accesul se face din IE 123873 (Str. Ghet)	
Total	126001	1A	116000
Numele si prenumele executorului:		LOT 2 - Accesul se face din IE 125748 (Str. Crisul Repede)	
Ing. Tincu Laurentiu Horatiu		Inspector	
Confirmarea executarii masuratorilor la teren.			
Confirmarea inlocuirii documentatiei cadastrale si			
corectarea acesteia cu planurile din teren			
Semnatura si stampila:			
Data: 20.11.2019		Stampila BCPI	

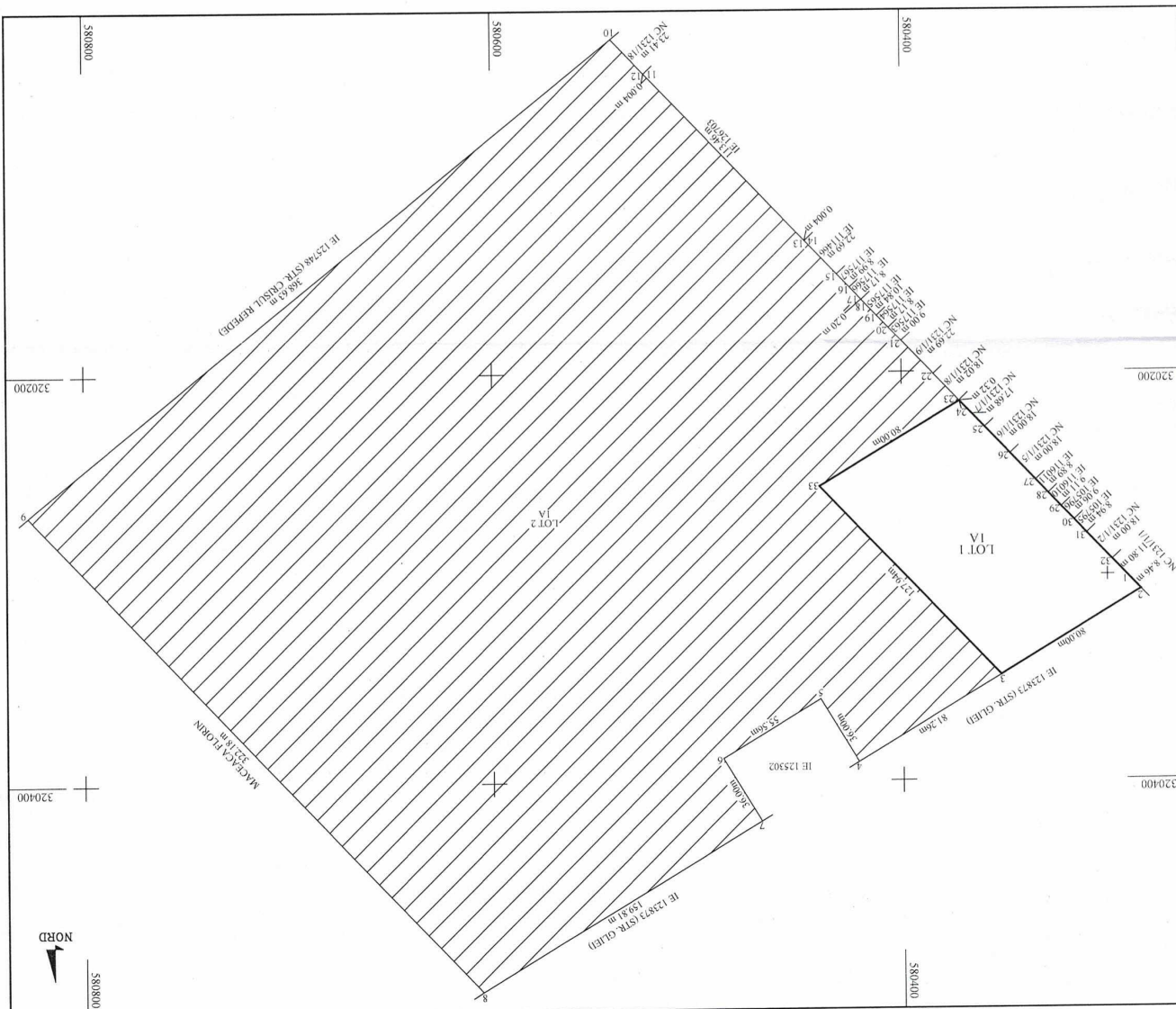


181

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
 Scara 1:2000

Nr. cadastral		Suprafața măsurată (mp)		Adresa imobilului	
11531		10000		Tara 25, Parcela 107/12, LOT 1	
Cartea Funciara nr.		UAT		Oras Bragadiru, jud. Ilfov	

A. Date referitoare la teren	
Nr. parcela	1
Categoria de folosinta	A
Suprafata (mp)	10000
Teren imprejmuit cu gard din lemn intre punctele 31-30-29-28 cu gard din plasa sarma intre 28-27, in rest nu este imprejmuit.	
B. Date referitoare la constructii	
Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
Total	
Suprafata totala masurata a imobilului = 10000 mp	
Suprafata din ace = 126001 mp	
Numele și prenumele executorului:	
Ing. Tincu Laurentiu Horatiu	
Tel. 0722.45.98.99	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale și corespondența acestora cu cartea funciara din teren.	
Data: 21.11.2019	
Semnatura și stampila:	
 TINCU LAURENTIU HORATIU ING. DE ALTOUZARE CERTIFICAT Nr. R.C.P.F. nr. 024 CATEGORIA 0	
Semnatura și parafa: STANCIU RAZVAN EMI LIAN Consilier Data: 26-11-2019 Ocolul de Cadastru și Planificarea Terenurilor Confirma introducerea imobilului în baza de date cadastrale și integrarea în cartea funciara din teren.	



Nr. cadastral	Suprafața măsurată (mp)	Adresa imobilului
11531	10000	Tara 25, Parcela 107/12, LOT 1
Cartea Funciara nr.	UAT	Oras Bragadiru, jud. Ilfov

Date: 21.11.2019

CERTIFICAT DE ALTOUZARE

ING. TINCU LAURENTIU HORATIU

Nr. RO-PE Nr. 0234

Date: 21.11.2019

Semnatura si stampila:

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si corespondenta acestia cu realitatea din teren.

Numele si prenumele executorului:
Ing. Tincu Laurentiu Horatiu
Tel. 0722.45.98.99

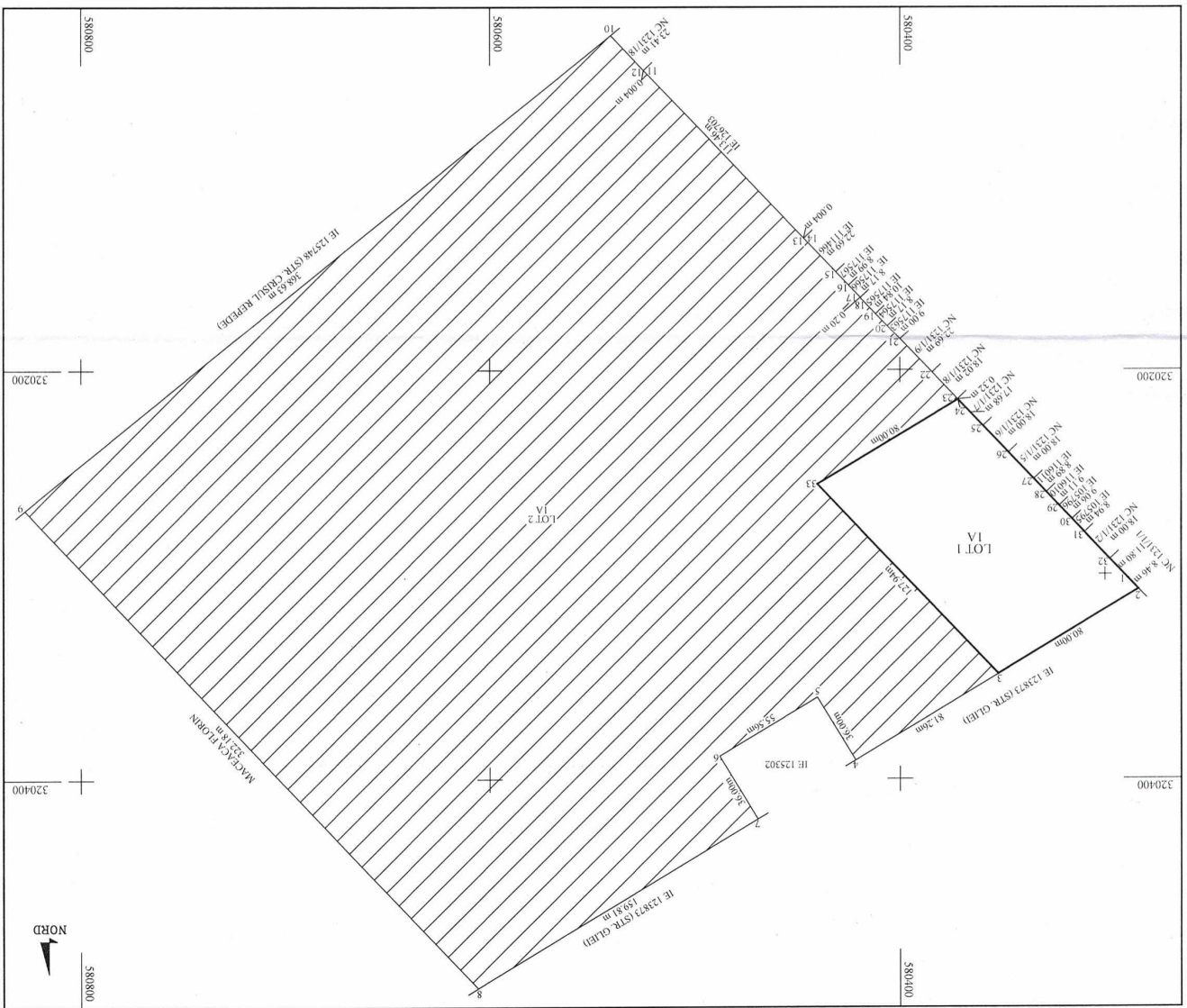
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral de catre Oficiul de Cadastru si Publicitate Mobiliara din cadrul Inspectoratului Judetean de Cadastru si Publicitate Mobiliara Iasi.

Inspector:

Semnatura si para ANANCIU RAZVAN EMIAN
Conseilier

Stampila BCP

A. Date referitoare la teren	
Nr. parcea	Suprafata de folosinta (mp)
1	10000
Teren imprejmuit cu gard din lemn intre punctele 31-30-29-28 cu gard din plasa sarna intre 28-27, in rest nu este imprejmuit.	
Total	10000
B. Date referitoare la constructii	
Cod	Destinatia
	Suprafata construita la sol (mp)
	Mentuni
Total	
Suprafata totala masurata a imobilului = 10000 mp	
Suprafata din acte = 126001 mp	



Nr. cadastral	188534	Suprafata masurata (mp)	10000
Adresa imobilului	Tara 25, Parcela 107/12, LOT 1		
Cartea Funciara nr.	UAT	Oras Bragadiru, jud. Ilfov	

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:2000

CERTIFICAT DE ATORIZARE
 Nr. 127535
 TINCUL LAURENTIU HORATIU
 Nr. 0722.45.98.99
 Tel. 0722.45.98.99

Consilier
 STANCOI RAZVAN EMILIAN
 26-11-2019

DEPARTAMENTUL DE CADASTRU SI PUBLICE
 Inspector

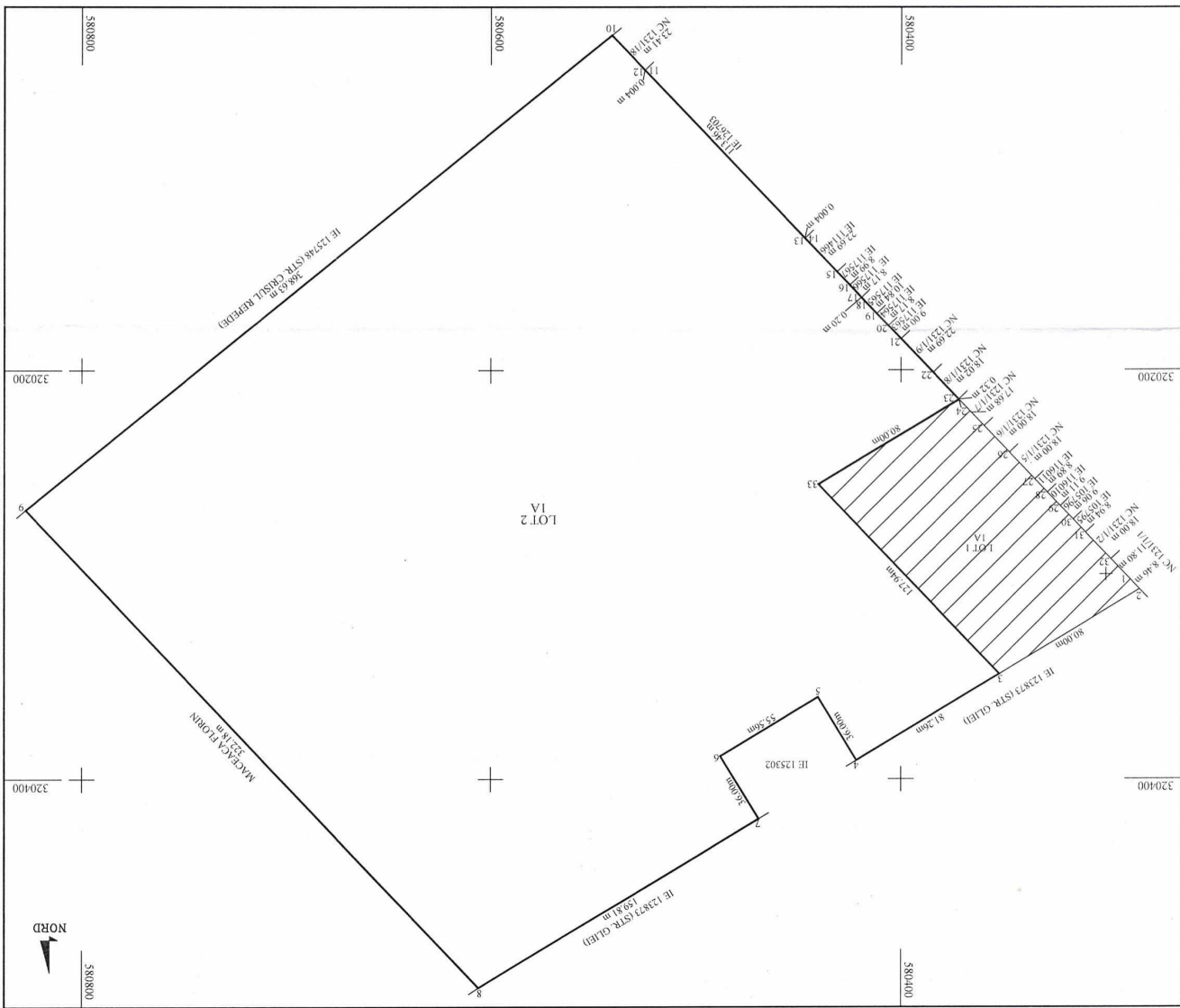
Semnatura si parafarea
 Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Data: 21.11.2019
 Stampila BCP

Numele si prenumele executorului:
 Ing. Tincu Laurentiu Horatiu
 Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea incadrarii documentatiei cadastrale si corespondenta acestia cu realitatea terenului.

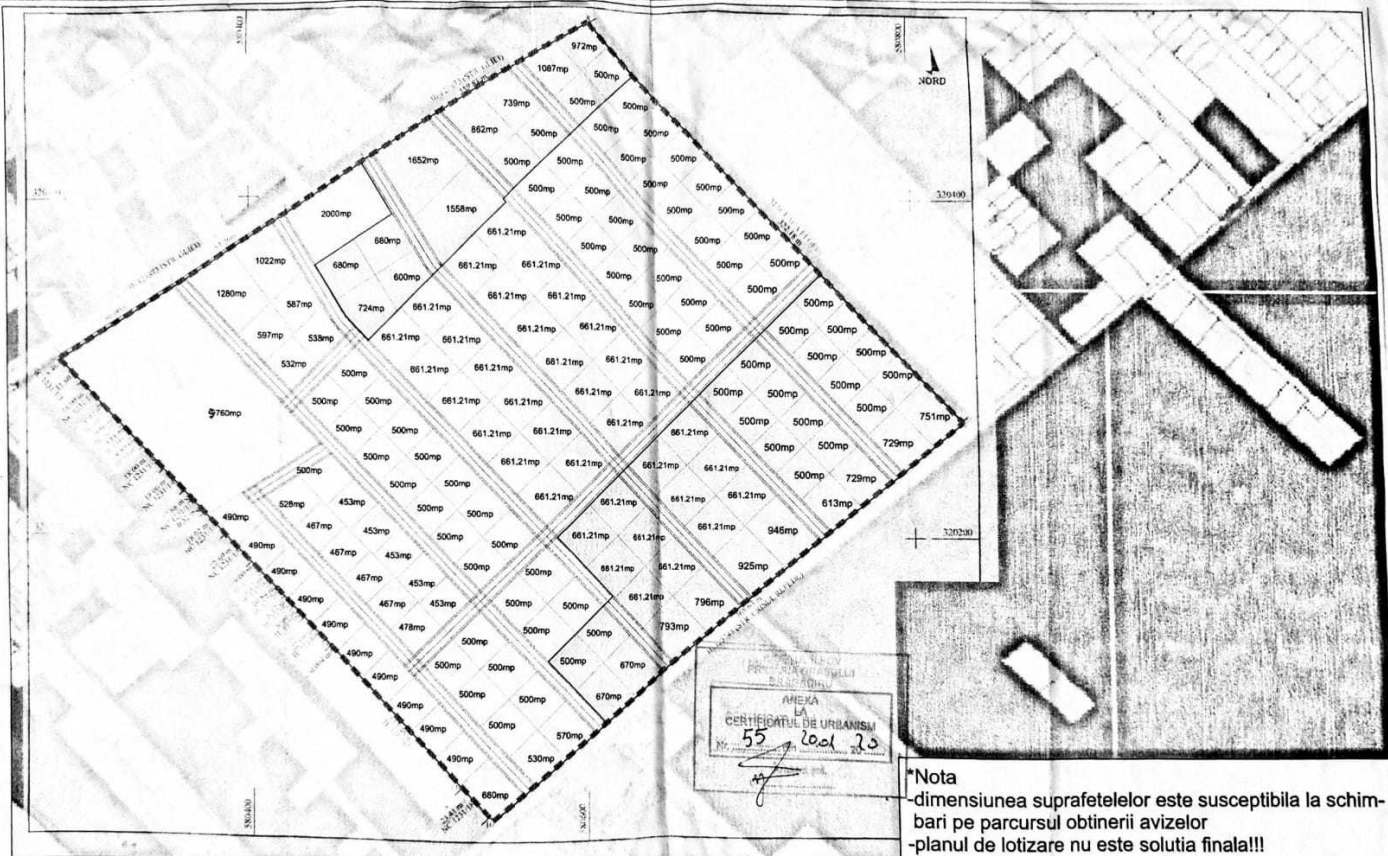
Suprafata totala masurata a imobilului = 116000 mp
 Suprafata din ace = 126001 mp

Nr. parcea de folosinta (mp)	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Total	
			Suprafata construita	Destinatia
1	A	116000	116000	Total
B. Date referitoare la constructii			Total	
Teren imprejmuit cu gard din lemn intre punctele 22-21 cu gard din zidarie intre 21-20-19-18-17-16-15, iar in rest nu este imprejmuit.			116000	
A. Date referitoare la teren			Total	
Suprafata totala masurata a imobilului = 116000 mp			Total	



Plan de amplasament si delimitare a imobilului
 Scara 1:2000

Nr. cadastral	116000
Suprafata masurata (mp)	116000
Adresa imobilului	Tarla 25, Parcea 107/12, LOT 2
Cartea Funciara nr.	UAT Oras Bragadireu, jud. Ilfov



Parcelare locuire regim P+2+M
 Parcelare zona mixta regim P+3

*Nota
 -dimensiunea suprafetelor este susceptibila la schimbări pe parcursul obtinerii avizelor
 -planul de lotizare nu este solutia finala!!!

REPRODUCEREA FARA ACORDUL AUTORULUI ESTE INTERZISA SI SE PEDEPSESTE CONFORM NORMELOR IN VIGURE			
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	REFERAT / DATA
BUCURESTI Registrul Comunal J 40 / 2486 / 1983 R 4911 / 26			Beneficiar: COMUNA LUCACOMUN ROMANIA Amplasament: Taria 25, Parcela 10712 Lot 2, Grs Bragadiru, Jud. Ilfov Nr. Cadastral: 127235
SEF PROIECT	NUME	SEMNATURA	TITLU
PROIECTAT	Arh. Sarbanescu Rodica		PUZ-CONSTRUIRE ZONA LOCUINTA, LOTIZARE
DESEINAT	Urb. Parvulescu Antonie		PLAN DE SITUATIE

Serviciul Cadastru - Biroul Avize și Recepții

AVIZ DE ÎNCEPERE A LUCRĂRII OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ ILFOV

Nr. 187/29-01-2020

Către **Țincu Laurențiu Horațiu**, în calitate de executant;
Beneficiar: **Cojocar Radu Spiridon**

Nr. 26414 din 30.01.2020

Analizând solicitarea dumneavoastră înregistrată la O.C.P.I. Ilfov cu numărul **26414/2020**, avizăm începerea lucrării „**Suport Topografic în vederea obținerii avizului tehnic pentru PUZ**” în ceea ce privește imobilul cu numărul cadastral 127535 în suprafață de **11.6000 Ha**, situat în Tarla 25, parcela 107/12, lot 2, U.A.T. **Bragadiru**, Județul Ilfov.

1. Datele principale ale lucrărilor prevăzute a se executa

Obiectivul lucrării: Recepția suportului topografic analogic și digital al **P.U.Z.** pentru **Construire zonă locuință, lotizare.**

Amplasamentul pentru care se solicită avizul:

- Suprafața totală: 11.6000 Ha;
- Termenul de execuție: 12 luni (de la 01.02.2020 până la 01.01.2021)

2. Documentare: Ordinul Directorului general al ANCP I NR. 700/2014 cu modificările și completările ulterioare (Recepția lucrărilor de specialitate)

3. Condițiile tehnice pentru executarea lucrărilor:

Documentația finală: Documentația pentru recepția suportului topografic al P.U.Z. se va întocmi conform art. 264 din Ordinul Directorului general al ANCP I NR. 700/2014 actualizat (Recepția lucrărilor de specialitate) și va cuprinde:

- a) borderoul;
- b) dovada achitării tarifelor legale;
- c) cererea de recepție;
- d) copia avizului de începere a lucrării;
- e) certificatul de urbanism pentru aprobarea investiției;
- f) inventarul de coordonate ale punctelor de inflexiune care definesc limita puz-ului, în format digital;
- g) calculul analitic al suprafeței delimitate prin puz;
- h) memoriul tehnic, care va cuprinde: metodele de lucru, instrumente utilizate, prelucrarea și modul de stocare, organizare și reprezentare a datelor, preciziile obținute, suprafața pe care se execută lucrarea (în ha);
- i) planul topografic (în format analogic și digital - dxf), scara 1:5.000-1:500, pe care se vor evidenția limitele puz-ului și limitele imobilelor din interiorul puz cărora le-au fost acordate numere cadastrale;
- j) planul de încadrare în zonă, la o scară convenabilă, pe care se va evidenția limita puz față de limita intravilanului existent, în cazul puz-urilor executate în extravilan;

4. Recepția lucrării: Se va efectua de către O.C.P.I. Ilfov conform anexei 1.47 din Ordinul Directorului general al ANCP I NR. 700/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Șef serviciu Cadastru,
Ing. Anca MUSCELEANU ISPAS

Șef birou,
Ing. Mădălina-Claudia BREBEUȚĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Inspector,
Claudia GAVRILESCU
Consilier
29 IAN. 2020

Prezentul document conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului UE 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date (GDPR - General Data Protection Regulation).

O.C.P.I. Ilfov este operator de date cu caracter personal nr. 874, 875, 876, 38349
Serviciul Cadastru - Biroul Avize și Receptii

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE Nr. 305/2020

Întocmit astăzi 12.02.2020

privind lucrarea nr. 33588/2020

Suport topografic având ca scop întocmire PUZ pentru lucrarea "Construire zonă locuintă și lotizare"

corespunzător imobilului în suprafață de 116000m.p. situat în UAT BRAGADIRU
tarla 25, parcela 107/12 care are atribuit numărul cadastral 127535 .

1. Beneficiar : COJOCARU RADU SPIRIDON
2. Executant: TINCU LAURENTIU HORATIU având autorizația seria B , nr.0234
3. Denumirea lucrării recepționate: „Suport topografic având ca scop întocmire PUZ pentru lucrarea " *construire zonă locuintă și lotizare* " corespunzător imobilului în suprafață de 116000m.p. situat în UAT Bragadiru, tarla 25 , parcela 107/12 care are atribuit numărul cadastral 127535 .
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau la O.C.P.I. Ilfov, conform avizului de începere a lucrărilor:
 - Notă de înregistrare ;
 - Borderou ;
 - Cerere de receptie 33588/2020 ;
 - Copie aviz de începere a lucrării 187/2020 ;
 - Certificat de urbanism nr. 55/2020 – copie legalizată ;
 - Memoriu tehnic ;
 - Copie documentație cadastrală ;
 - Plan de încadrare în zonă – scara 1:5000 ;
 - Planuri de amplasament (scara 1: 1000 – 4ex) .
5. Concluziile Comisiei de recepție:
Documentația " Suport topografic având ca scop întocmire PUZ pentru lucrarea " Construire zonă locuintă și lotizare " corespunzător imobilului în suprafață de 116000mp situat în UAT Bragadiru , tarla 25 , parcela 107/12 care are atribuit numărul cadastral 127535 a fost verificată în baza de date grafică a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov constatându-se că amplasamentul studiat corespunde cu amplasamentul imobilului cu numărul cadastral 127535 .
Planul topografic cotate supus recepției urmărește conformitatea reprezentării cartografice a terenului la scara 1:1000, fiind măsurate detalii fixe existente în teren: cote, margini drum, limitele proprietăților limitrofe, etc.
Planul realizează reprezentarea realității din teren de la această dată. Pe plan sunt menționate, de asemenea vecinătățile identificate prin număr cadastral așa

Prezentul document conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului UE 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date (GDPR – General Data Protection Regulation).

O.C.P.I. Ilfov este operator de date cu caracter personal nr. 874, 875, 876,38349 cum se regasesc și în baza de date a OCPI Ilfov, la data efectuării recepției. Nu au fost identificate suprapuneri cu imobile înregistrate în evidențele O.C.P.I. Ilfov . Executantul rămâne răspunzător pentru calitatea întregii lucrări.

Lucrarea este declarată ADMISĂ cu observațiile de mai sus .

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
BURDUJA CLAUDIA
Consilier
Consilier/Inspector de specialitate
Ing. Claudiu BURDUJA

Sef Serviciu Cadastru
Ing. Anca MUSCELEANU ISPAS



Sef Birou
Ing. Mădălina Claudia BREBEUȚĂ

Prezentul document conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului UE 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date (GDPR – General Data Protection Regulation).

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
Primăria Orașului Bragadiru, Ilfov
Nr. 4124 din 01.04.2020

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

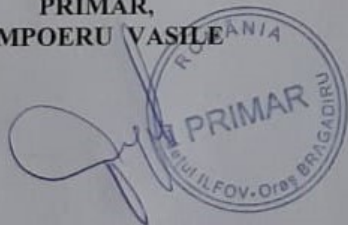
Prin prezenta se adeverește că, Cojocaru Radu Spiridon a depus spre afișare la sediul Primăriei Orașului Bragadiru documentația PUZ pentru terenul în suprafață de 116.000,00mp cu nr cadastral 127534 situat în orașul Bragadiru, tarlăua 25, Parcela 104/12, Oras Bragadiru, Jud Ilfov conform actelor de proprietate și masuratorilor cadastrale .

Documentația depusă cuprinde:

- planșa reglementări;
- planșa exemplificativ;
- memoriu tehnic;
- fotografii panouri de afișare pe teren;

Menționăm că documentația a fost afișată pe teren și la avizierul Primăriei Orașului Bragadiru, din data de 27.01.2020 pentru o perioadă de 25 zile, iar în decursul a 15 zile ulterioare, nu s-au înregistrat contestații cu privire la soluția propusă prin PUZ. Eliberăm prezenta spre a-i servi la Consiliul Județean Ilfov.

PRIMAR,
CIMPOERU VASILE



Biroul Urbanism,
arh. A.S. Măgureanu

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to arh. A.S. Măgureanu.



G E O C O N
GLOBAL CONSULTING

AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR

PRIVIND STRADA CRISUL REPEDE, NR CAD 127535

ORAS BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV

BENEFICIAR: COJOCARU RADU SPIRIDON



-Aprilie 2020-



SOCIETATE CU RĂSPUNDERE LIMITATĂ

Reg. Com: J40/5785/06.04.2006; C.U.I: 18560477; IBAN: RO45RZBR0000060007766664, Raiffeisen BANK, suc. Victoriei
ROMÂNIA, București, Bd. Basarabia, nr. 218-224, bl. M14, sc. A, sector 1, et. 1, ap. 7, sector 2, cod postal 022132
Tel/fax: 021/430.05.99; Fax: 031/815.71.79; E-mail: gecongloabconsulting@yahoo.com

BORDEROU

1. Referat geotehnic:

- Cap 1 Consideratii generale
- Cap 2 Caracteristicile amplasamentului
- Cap 3 Lucrarile geotehnice in teren si caracterizarea geotehnica a amplasamentului
- Cap 4 Concluzii si recomandari

2. Anexe:

1. Harta fizico-geografica a municipiului Bucuresti si a judetului Ilfov (anexa 1);
2. Planuri de incadrare in zona (anexa 2);
3. Romania: harta cu repartitia tipurilor climaterice pe teritoriul Romaniei (anexa 3);
4. Romania: zonarea dupa adancimea maxima de inghet (anexa 4);
5. Zonarea seismica a teritoriului Romaniei conform STAS 11100/1-93 (anexa 5);
6. Zonarea teritoriului Romaniei conform normativ P 100/1-2004 (anexa 6 si 7);
7. Fisele forajelor geotehnice (anexa 8).

AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR

PRIVIND STRADA CRISUL REPEDE, NR CAD 127535

ORAS BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV

1. CONSIDERATII GENERALE

Prezentul aviz geotehnic preliminar s-a intocmit la cererea beneficiarului (DI Cojocaru Radu) si are ca scop sa-l ajute pe acesta la evaluarea fezabilitatii din punct de vedere geotehnic a amplasamentului cu o suprafata de 116000m², in orasul Bragadiru, pe raza judetului Ilfov (anexa 1).

Realizarea documentatiei este impusa de precizarea datelor geologice necesare intocmirii PUZ (anexa 2).

Prezentul aviz geotehnic preliminar s-a intocmit pe baza unei cartari de suprafata si executarii a doua foraje manuale F1 si F2 pana la adancimea de 6 m.

Prezentul aviz geotehnic preliminar s-a elaborat conform "Ghidului privind modul de intocmire si verificare a documentatiilor geotehnice pentru constructii", indicativ GT 035/2002 aprobat de MLPTL cu ordinul nr. 837/06.06.2002, in baza „Normativului privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare”, indicativ NP 074/2002 aprobat de MLPTL cu ordinul nr. 1216/29.08.2002, si urmatoarelor reglementari tehnice nationale:

- STAS 1242/4-85: Teren de fundare. Cercetari geotehnice prin foraje executate in pamanturi;
- STAS 1243-88: Teren de fundare. Clasificarea si identificarea pamanturilor;
- STAS 3300/1,2-85: Teren de fundare. Principii generale de calcul.
- STAS 3950-81: Geotehnica. Terminologie. Simboluri si unitati de masura;
- STAS 6054-77: Teren de fundare. Adancimi maxime de inghet. Zonarea teritoriului Romaniei;
- STAS 11100/1-93 Macrozonarea seismica a teritoriului Romaniei;
- P100-2004: Normativ pentru proiectarea antisismica a constructiilor de locuinte, social – culturale, agrozootehnice si industriale.

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P100-1/2013 amplasamentul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,30g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani. Perioada de control (colt) a spectrului de răspuns este $T_c = 1,6$ ”- sec.

2.2. Date geologice generale:

Amplasamentul cercetat face parte din unitatea structurală a Platformei Moesice cunoscută și sub numele de Platforma Valahă, peste care se suprapune unitatea morfologică a Câmpiei Române. Depozitele din cuvertură, din punct de vedere structural și litologic cuprind două secvențe. În bază peste fundament se întâlnește un sedimentar vechi aparținând Carboniferului, Triasicului, Jurasicului și Cretacicului cu grosimi de la 3000 – 5000 m care în zona orașului București se întâlnesc la adâncimi de la cca. 2000 m.

Pleistocenul superior este reprezentat în bază printr-un orizont de nisipuri mărunte și fine, cu intercalații de concrețiuni grezoase sau calcaroase, cu o grosime de 8 – 20 m, cunoscut sub numele de “ Nisipurile de Mostiștea “.

Faciesul “ Nisipurilor de Mostiștea “, caracterizat prin pietrișuri mărunte și nisipuri grăunțoase nefosilifere în regiunile vestice ale Câmpiei Române, care trec gradat spre E și NE la nisipuri mărunte și fine sau chiar nisipuri argiloase, în general cu faună de mică adâncime. Nisipurile de Mostiștea suportă o serie de depozite alcătuite din argile, argile nisipoase, uneori cu aspect loessoid, groase de 5 – 20m, cunoscute sub denumirea de “ Depozite intermediare “. Peste aceste depozite intermediare se așează un orizont de pietrișuri și nisipuri, gros de 4 – 12 m, denumit “Pietrișurile de Colentina”. Aceste pietrișuri sunt constituite din cuarțite, gnaise, micașisturi, și gresii. Se consideră că acumulările acestor depozite sunt rezultatul evoluției paleo – Argeșului în tendința de deplasare către actuala direcție de curgere.

Nivelul superior al Pleistocenului superior este reprezentat prin depozite loessoide aparținând câmpiei Vlăsiei și pietrișurile aluvionare ale terasei inferioare a Dâmboviței. Acest nivel este constituit dintr-o succesiune de intercalații constituite din depozite a căror geneză este variată și complexă (eoliană, subaeriană și lacustră) și care sub influența fenomenelor de diagenază au evoluat către aspectul local.

2.3. Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic:

Amplasamentul studiat aparține din punct de vedere geomorfologic de zona centrală a Câmpiei Bucureștiului, subunitate geomorfologică ce face parte



- se inscrie in categoria geotehnica 1, respectiv risc geotehnic redus, stabilit conform prevederilor „Normativului privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare”, indicativ NP 074/2002, astfel:

Nr. Crt.	RISCU GEOTEHNIC		CATEGORIA GEOTEHNICA
	Tip	Limite de punctaj	
1	Redus	6...9	1

La stabilirea categoriei geotehnice s-a tinut cont de:

Factori avuti in vedere	Descriere	Punctaj
Conditii de teren	Terenuri medii	3
Apa subterana	Fara epuimente	1
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	Normala	3
Vecinatati	Fara riscuri	1
Zona seismica	C	1
Risc geotehnic	Redus	9

CAP 3. LUCRARILE GEOTEHNICE IN TEREN SI CARACTERIZAREA GEOTEHNICA A AMPLASAMENTULUI

Lucrarile de prospectiune, care au constat dintr-o cartare de suprafata a terenului si a vecinatatilor, din cercetarea subsolului prin executarea a doua foraje manuale (F1 si F2) de 2" pana la adancimea de 6,00 m (anexa 8), au evidentiat o stratificatie cvasiorizontala si uniforma din punct de vedere litologic, astfel:

- 0,00 – 0,25 sol vegetal;
- 0,25 – 0,90 Praf argilos cafeniu-negricios, plastic vartos;
- 0,90 – 1,60 Praf argilos cafeniu cu rare diseminatii calcaroase, plastic vartos;
- 1,60 – 2,80 Argila prafoasa cenusie-albicioasa cu foarte mult CaCO₃, cu papusi de CaCO₃ ($\phi = 2 - 20$ mm), plastic vartoasa;
- 2,80 – 4,50 Argila prafoasa galbuie cu intercalatii cenusii si negricioase, cu oxizi de Fe si Mn;
- 4,5 – 6,0 nisip fin galbui cu elemente de pietris, cu oxizi de Fe; dupa adancimea de 5,50m - nisip cu pietris, cu indesare medie.

Pe timpul investigatiilor geotehnice apa a fost interceptata in foraje la adancimea de 5.20m, nivelul acesteia ramanand constant.

Materialul existent in structura terenului natural in cadrul adancimii de 6,00 m, este definit geotehnic ca praf argilos, cu plasticitate mijlocie la mare, plastic vartoasa.

Valorile parametrilor geotehnici de calcul asimilati conform STAS 3300/1-85, sunt redati in tabelul 1.

Tabelul nr. 1

Parametrul geotehnic (denumire, simbol si unitate de masura)	Tipul litologic
	Praf argilos (0.90m ÷ 1.60m)
Granulozitate	
% argila	5 ÷ 25
% praf	66 ÷ 89
% nisip	9 ÷ 11
Plasticitate	
Limita inferioara de plasticitate (W_p - %)	12.42 ÷ 13.29
Indice de plasticitate (I_p - %)	29.48 ÷ 32.84
Indice de consistenta (I_c)	0.74 ÷ 0,87
Parametrii de stare	
Umiditate naturala (w_{nat} - %)	17.33 ÷ 20.08
Greutate volumetrica naturala γ_n (kN/m ³)	17.95
Greutate volumetrica uscata γ_d (kN/m ³)	15.3
Porozitate (n - %)	42,91
Indicele porilor (e)	0.752
Gradul de saturare (S_r)	0.618
Umflare libera (U_L - %)	55 - 65
Capacitate portanta	
Presiunea conventionala (\bar{p}_{conv} /kPa)	180

Conform normativului TS pentru sapaturi, terenurile din subsolul amplasamentului pot fi incadrate in categoria teren foarte tare pentru saparea manuala, avand coeficientul de afanare de 14 ÷ 28 %.

4. CONCLUZII SI RECOMANDARI

Terenul din perimetrul constructibil este plan, degrevat de constructii avand destinatia agricol.

Sucesiunea litologica pana la adancimea de 6m, cuprinde sub solul vegetal de grosime 0,25 m, un strat de coperta de natura loessoida (prafuri argiloase pana la adancimea 1,60 m), argile prafoase pana la adancimea de

4,50m si stratul de nisip argilos-prafos pana la adancimea de 6.0 m. Prin natura lor, aceste depozite, desi prezinta o stratificatie evidenta si o granuloclasare pe verticala, sunt depozite noi de varsta holocena considerate ca neconsolidate.

In situatia acestor materiale coezive, realizarea fundatiilor directe (talpi continui sau izolate) la o cota sub adancimea de inghet necesita o imbunatatire a starii lor, deoarece fiind neomogene si variabile ca grosime permit aparitia unor fenomene fizico-geologice ce pot afecta viitoarele structuri.

Tipurile de terenuri intalnite in subsolul amplasamentului pana la adancimea de 6,00 m fata de nivelul existent al terenului, conform NP 074/2002, tabelul B2, se incadreaza in categoria terenurilor medii pentru fundarea directa.

Avand in vedere ca prezentul aviz geotehnic preliminar nu se poate substitui studiului geotehnic, acesta va fi dimensionat corespunzator, conform „Normativului privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare”, indicativ NP074/2002 aprobat de MLPTL cu ordinul nr. 1216/29.08.2002, cu privire la terenul de fundare, prin suplimentarea investigatiilor de teren si laborator in conformitate cu caracteristicile constructive ale viitoarelor constructii.

INTOCMIT
Ing. Cristian Bobărnac



Harta fizico-geografică a Bucureștiului



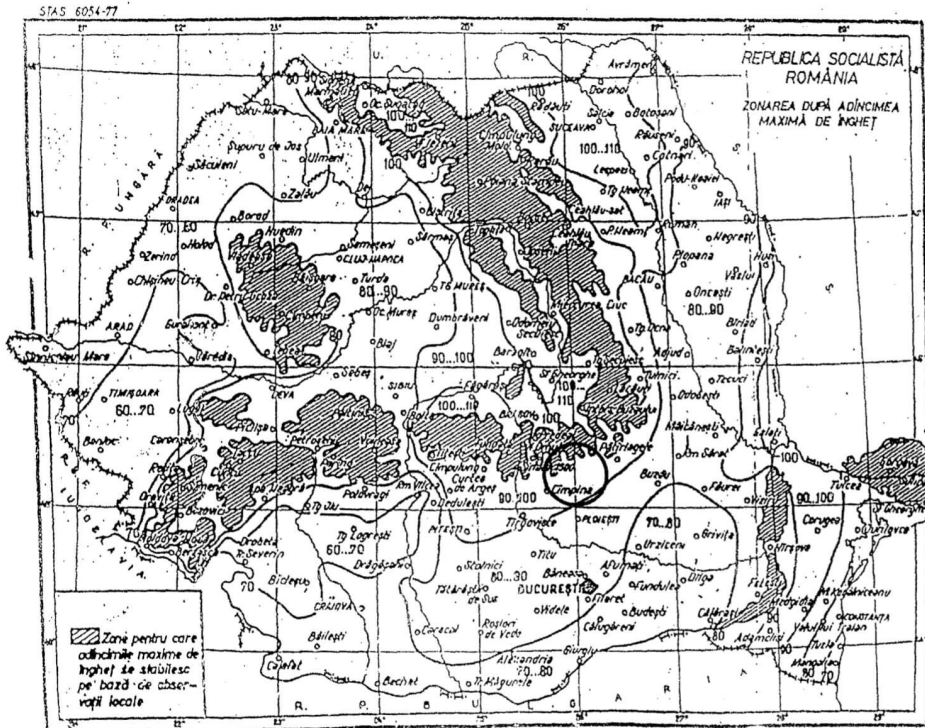
Scara 1:250.000
0 2.5 5 7.5 10 km

0 80 100 peste 100 m

○ Perimetrul cercetat

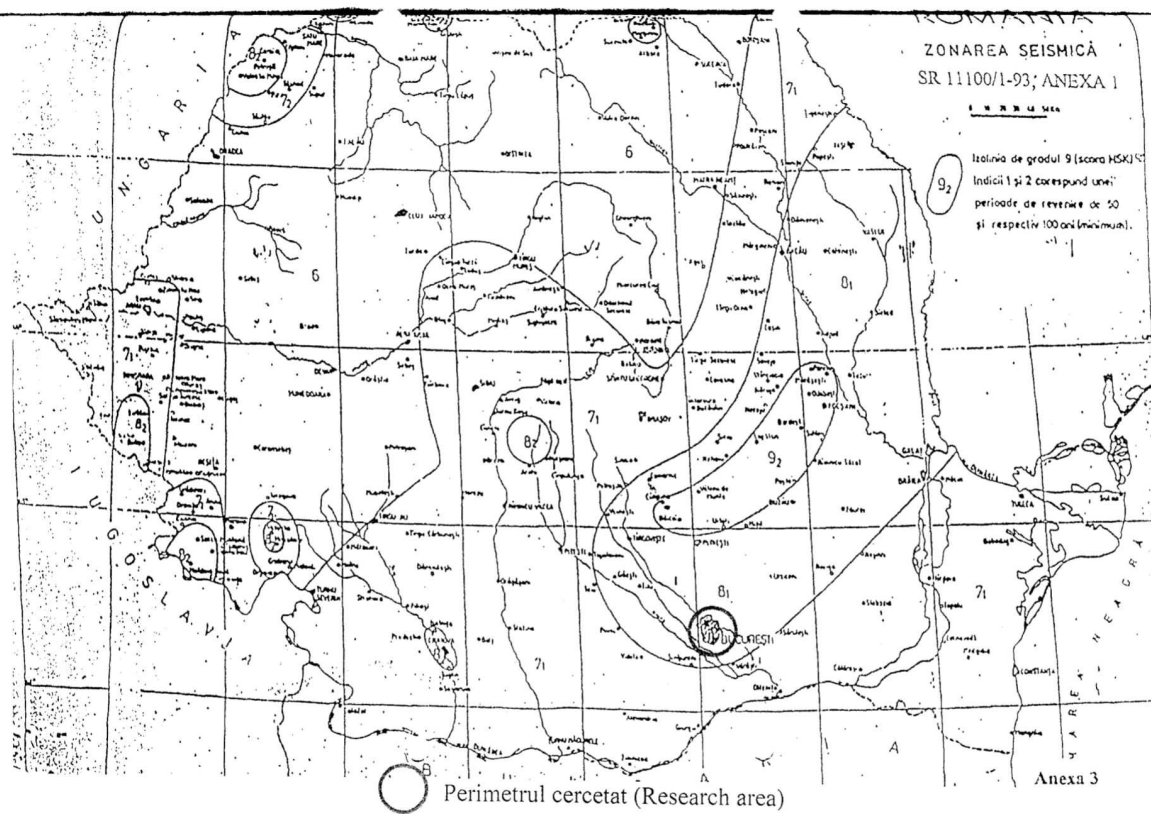
Arta 1

ZONAREA DUPĂ ADÂNCIMEA MAXIMĂ DE ÎNGHEȚ
(subțire în cm)



○ Perimetrul cercetat (Research area)

Anexa 4
Harta cu zonarea
teritoriului după
adâncimea maximă
de îngheț.
Annex 4
Romanian Areas
considering the
Maximum Frost
Depth










Anexa 5 (annex 5). Harta cu zonarea seismică a teritoriului (Romanian territory seismic areas)



Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colt), T_c , a spectrului de răspuns

FISA FORAJULUI F1

Pozitia: STR CRISUL REPEDE, NR CAD 127535, ORAS BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV					Proba (Sample)		Observatii (Remarks)
Cota forajului: 0.00 m fata de nivel teren existent					Adancimea (Depth)		
Descrierea stratului (Strata Description)	Adancime (Depth)	Grosime (Thickness)	Apa subterana (Ground water)	Legenda (Legend)	Nr. (No.)	Sarta (Sampling depth)	
					Borcan (pct)		
Sol vegetal	0.25	0.25					
Praf argilos cafeniu-negricios, plastic vartos	0.90	0.65					
Praf argilos cafeniu cu rare diseminatii calcaroase, plastic vartos	1.60	0.70			P1	1.00	
Argila prafoasa cenusie-albicioasa, cu concretiuni si diseminatii calcaroase, plastic vartoasa	2.80	1.20			P2	2.00	
Argila prafoasa galbuie cu intercalatii cenusii si negricioase, cu oxizi de Fe si Mn	4.50	1.50			P3	3.50	
			NH=4.5m 				
Nisip fin galbui cu elemente de pietris, cu oxizi de Fe; - intre 4,50 si 5,00m nisip argilos galbui, cu diseminatii calcaroase, cu oxizi de Fe si Mn, plastic vartos - dupa adancimea de 5,50m - nisip cu pietris, cu indesare medie	6.00	1.50			P4	5.00	

INTOCMIT
Ing. Cristian Bobarnac



FISA FORAJULUI F2

Pozitia: STR CRISUL REPEDE, NR CAD 127535 , ORAS BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV					Proba (Sample)		Observatii (Remarks)
Cota forajului: 0.00 m fata de nivel teren existent					Nr. (No.)	Adancimea (Depth)	
Descrierea stratului (Strata Description)	Adancime (Depth)	Grosime (Thickness)	Apa subterana (Ground water)	Legenda (Legend)			Borcan (pot)
Sol vegetal	0.25	0.25					
Praf argilos cafeniu-negricios, plastic vartos	0.60	0.30					
Praf argilos cafeniu cu rare diseminatii calcaroase, plastic vartos	1.70	1.10			P1	1.00	
Argila prafoasa cenusie-albicioasa, cu concretuni si diseminatii calcaroase, plastic vartoasa	3.00	1.30			P2	2.00	
Argila prafoasa galbuie cu intercalatii cenusii si negricioase, cu oxizi de Fe si Mn	4.30	1.50			P3	4.00	
Nisip fin galbui cu elemente de pietris, cu oxizi de Fe; - intre 4,50 si 5,00m nisip argilos galbui, cu diseminatii calcaroase, cu oxizi de Fe si Mn, plastic vartos - dupa adancimea de 5,50m - nisip cu pietris, cu indesare medie	6.00	1.50	NH=4,3m 		P4	5.00	

INTOCMIT
Ing. Cristian Bobamac

ROMANIA

COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Județul.....

Codul.....

Nr.

TITLU DE PROPRIETATE

Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, constituită în baza Ordinului prefectului nr. analizând propunerile comisiei comunale / orășenești / municipale, în baza prevederilor Legii nr. 18 / 1991, ale Legii nr. 169 / 1997 și ale Legii nr. 1 / 2000, cu modificările ulterioare

DECLARĂ

Cetățeanul (a)..... C.O.I.OCARU I. ARISTOTEL

(moștenitorii defunctului) (ei).....

din satul..... ~~comuna~~, orașul, municipiul.....

județul..... SECTOR 2..... primește în proprietate o suprafață totală

de..... 12 ha..... 8000 mp, din care:

- prin reconstituirea dreptului de proprietate..... 12 ha..... 8000 mp

- prin constituirea dreptului de proprietate..... ha..... mp

situată pe teritoriul satului..... comunei, orașului, municipiului

..... BRAGADIRU..... structurată și amplasată conform anexezi/anexelor

Proprietarul va exercita asupra celor de mai sus, toate drepturile și obligațiile ce decurg din lege.



SECRETAR GENERAL
AL PREFECTURII,

[Signature]

DIRECTOR GENERAL
AL OFICIULUI JUDEȚEAN
DE CADASTRU
GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE,



DATA 29.01.2003

Valabil însoțit de anexă

2002