



HOTĂRÂRE

privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local pentru obiectivul " Expropriere imobil în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, oraș Bragadiru, județ Ilfov în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni"

Consiliul Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 41345/09.07.2025 al domnului Lupulescu Gabriel – primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov.
- Raportul de specialitate nr. 49001/24.07.2026 al Serviciului investiții, achiziții publice, protecția mediului, proiecte și programe de dezvoltare.
- Raportul de specialitate nr. 49004/24.07.2026 al Direcției economice – Serviciul buget, finanțe, contabilitate.
- Raportul de specialitate nr. 41346/09.07.2025 al Serviciului registrul agricol, cadastru, agricultură și spațiu locativ.
- Raportul comisiei de specialitate pentru agricultură, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism a Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov.
- Raportul comisiei de specialitate juridică și de disciplină a Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov.

În conformitate cu prevederile:

- Art. 1, art. 2 alin. (1) lit. a), art. 4 alin. (1), art. 5 alin. (1) și alin. (3) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării pentru obiective de interes național, județean și local, actualizată.
- Art. 1 alin. (1), (2), (4), (5), (6), art. 4 alin. (1), (2), (5), (6), (7) și art. 14 din Hotărârea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, actualizată.
- Art. 129, alin. (2) lit. c) și d), alin. (4) lit. e), alin. (7), lit. m) și alin. (14) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 3 alin. (2) și Cap. IX, art. 80, art. 81 și art. 82 din legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1) și art. 196, alin. (1), litera a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - Se aprobă studiul de fezabilitate și indicatorii tehnico-economici pentru

Șoseaua Alexandriei Nr. 249
Tel/Fax 021 4480572



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL



obiectivul de investiții ” Expropriere imobil în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, oraș Bragadiru, județ Ilfov în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni”, conform anexei 1 - indicatori tehnico-economici și anexei 2 - studiu de fezabilitate (atașat în format electronic), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se aprobă coridorul de expropriere conform anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre și amplasamentul lucrării ” Expropriere imobil în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, oraș Bragadiru, județ Ilfov în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni”.

Art. 3. – Se declară de utilitate publică realizarea obiectivului ” Expropriere imobil în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, oraș Bragadiru, județ Ilfov în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni”.

Art. 4. – Se aprobă alocarea de la bugetul local general consolidat pentru anul 2026 al orașului Bragadiru, a sumei de 93.374,00 lei, reprezentând valoarea aferentă despăgubirilor individuale, din capitolul bugetar 84.03.03, sumă ce urmează a fi bugetată în anul 2026.

Art. 5. – Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local pentru obiectivul ” Expropriere imobil în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, oraș Bragadiru, județ Ilfov în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni”.

Art. 6. – Se aprobă raportul de evaluare a imobilului afectat de coridorul de expropriere, conform anexei 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7. – Se aprobă Lista cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor proprietate privată care fac parte din coridorul de expropriere și suma individuală aferentă despăgubirii estimate de către orașul Bragadiru, județul Ilfov, conform anexei 5, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8. – Se aprobă suma individuală aferentă despăgubirilor pentru imobilul proprietate privată, situat pe amplasamentul de utilitate publică de interes local, stabilit în baza raportului de evaluare, conform anexei 5.

Art. 9. – Termenul în care se virează sumele individuale într-un cont deschis pe numele orașului Bragadiru, județul Ilfov la dispoziția proprietarilor de imobile, este de 30 zile calendaristice de la publicarea prezentei hotărâri.

Art. 10. – Comisia pentru verificarea dreptului de proprietate și constatarea acceptării sau, după caz, a neacceptării cuantumului despăgubirilor de către proprietarii imobilelor expropriate, va fi numită prin dispoziția primarului orașului Bragadiru, județul Ilfov.

Art. 11. - Primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov, prin serviciile de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 12. - Prezenta hotărâre se va comunica prin grija secretarului general al orașului Bragadiru, județul Ilfov, primarului orașului Bragadiru, Instituției Prefectului – județul Ilfov și serviciilor de specialitate din cadrul instituției, precum și publicarea acesteia pe pagina de internet.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ.

Andrei LAZĂR

Contrasemnat pentru legalitate,
Secretar general U.A.T.,
Veronica IONIȚĂ

ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV

Nr. 107 / 30.07 2026

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu: 14 voturi ”pentru, — ”împotrivă” și 7 ”abțineri” din 18 consilieri prezenți la ședință din totalul de 18 consilieri în funcție

Șoseaua Alexandriei Nr. 249

Tel/Fax 021 4480572

**PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO ECONOMICI
privind cheltuielile de capital necesare realizarii obiectivului**

" Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni"

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
CAPITOL 1 Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului				
1.1	Obtinerea terenului	99.374,00	0,00	99.374,00
1.2	Amenajarea terenului	0,00	0,00	0,00
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea terenului la starea initiala	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protectia utilitatilor	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 1		99.374,00	0,00	99.374,00
CAPITOL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii				
TOTAL CAPITOL 2		0,00	0,00	0,00
CAPITOL 3 Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica				
3.1	Studii	3.000,00	630,00	3.630,00
3.1.1	Studii de teren	3.000,00	630,00	3.630,00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
3.1.3	Alte studii specifice	0,00	0,00	0,00
3.2	Documentatii-suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	2.000,00	420,00	2.420,00
3.3	Expertizare tehnica	0,00	0,00	0,00
3.4	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	0,00	0,00	0,00
3.5	Proiectare	102.529,68	21.531,23	124.060,91
3.5.1	Tema de proiectare	0,00	0,00	0,00
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0,00	0,00	0,00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	30.000,00	6.300,00	36.300,00
3.5.4	Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	15.000,00	3.150,00	18.150,00
3.5.5	Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	0,00	0,00	0,00
3.5.6	Proiect tehnic si detalii de executie (3.0% din C+M)	57.529,68	12.081,23	69.610,91
3.6	Organizarea procedurilor de achizitie	0,00	0,00	0,00
3.7	Consultanta	0,00	0,00	0,00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	0,00	0,00	0,00

ANEXA 1 LA HCL NR.....din.....

3.7.2	Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistenta tehnica	76.706,24	16.108,31	92.814,55
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului	19.176,56	4.027,08	23.203,64
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor (0.5% din C+M)	9.588,28	2.013,54	11.601,82
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de catre Inspectoratul de Stat in Constructii (0.5% din C+M)	9.588,28	2.013,54	11.601,82
3.8.2	Dirigentie de santier (3.0% din C+M)	57.529,68	12.081,23	69.610,91
3.8.3	Coordonator in materie de securitate si sanatate - conform Hotararii Guvernului nr. 300/2006, cu modificarile si completarile ulterioare	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 3		184.235,92	38.689,54	222.925,46
CAPITOL 4 Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1	Constructii si instalatii	1.882.655,99	395.357,76	2.278.013,75
4.1.1	1 Str. Ghidigeni-Martisor	1.882.655,99	395.357,76	2.278.013,75
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	0,00	0,00	0,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotari	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 4		1.882.655,99	395.357,76	2.278.013,75
CAPITOL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de santier	50.000,00	10.500,00	60.500,00
5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	35.000,00	7.350,00	42.350,00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizarii santierului	15.000,00	3.150,00	18.150,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	21.094,22	0,00	21.094,22
5.2.1	Comisiunile si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0,00	0,00	0,00
5.2.2	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii (0.1% din C+M)	1.917,66	0,00	1.917,66
5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii (0.5% din C+M)	9.588,28	0,00	9.588,28
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC (0.5% din C+M)	9.588,28	0,00	9.588,28
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	0,00	0,00	0,00
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute (10.0% din C+M)	191.765,60	40.270,78	232.036,38
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 5		262.859,82	50.770,78	313.630,59

ANEXA 1 LA HCL NR.....din.....

CAPITOL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste				
6.1	Pregatirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice si teste	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 6		0,00	0,00	0,00
CAPITOL 7 Cheltuieli aferente marjei de buget si pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25%	0,00	0,00	0,00
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 7		0,00	0,00	0,00
TOTAL Expropriere imobil situat în tarla 13, parcela 63,64,65 Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni		2.429.125,73	484.818,08	2.913.943,81
TOTAL Constructii+Montaj		1.917.655,99	402.707,76	2.320.363,75

PRESEDINTE DE SEDINTA,

Intocmit,

Sef Serviciu IAPPPD

Zamfir Nicoleta

A anexa 3 la HCL nr. 107/2026

Suport topografic

Ce constituie Coridorul de expropriere pentru lucrarea de utilitate publica
"Expropriere imobil situat în Tarla 13, Parcelele 63, 64, 65
Oraș Bragadiru, jud.Ifov în vederea reîntregirii str. Ghidiceni"

scara 1:500

Adresa imobilului

Jud. Ilfov, Oras Bragadiru, Tarla 13, Parcela 63,64,65.

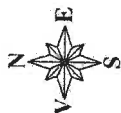
Suprafata expropriata
din imobilul situat in T. 13, P. 63,64,65.
167mp

nr.cad.120501

nr.cad.138886

nr.cad.138886

drum acces



nr.cad.138889

Tarla 13, Parcela 63,64,65.

Legenda:



Inventar de coordonate STEREO 70

Suprafata expropriata din imobilul situat in Tarla 13. Parcela 63,64,65.

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur		Lungimi latiti D(L+V)
	N(X) [m]	E(Y) [m]	
1	322165.972	579124.418	1.684
2	322197.197	579125.574	1.982
3	322166.975	579126.450	1.817
4	322200.698	579127.024	1.987
5	322202.651	579127.392	1.817
6	322204.466	579127.482	1.754
7	322206.214	579127.346	2.080
8	322206.246	579126.903	1.882
9	322210.010	579126.246	10.000
10	322202.079	579132.537	0.925
11	322201.354	579132.912	127.159
12	322123.858	579032.122	0.743
13	322124.433	579031.651	10.001
14	322132.187	579031.311	1.883
15	322131.126	579028.980	2.080
16	322130.233	579028.758	1.754
17	322126.703	579030.430	1.817
18	322126.379	579032.216	1.987
19	322126.293	579034.203	1.817
20	322126.451	579035.012	1.982
21	322126.910	579037.942	1.745
22	322130.540	579038.569	107.148

S=167mp P=266.022m

Certific amplasamentul conform variantei finale a
studiului de fezabilitate aprobat prin HCL

UAT Bragadiru

Executant Midland Station srl.
Aut. Seria RO-B-F nr.2387

Sergiu Conea
Aut. Seria OT nr.135

Data: Iunie 2025

RAPORT DE EVALUARE

EVK 1352-2026

Despăgubire pentru teren cu suprafața 167 mp propus pentru expropriere în cadrul lucrării de utilitate publică "Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni"

Client și utilizator:

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - ORAȘ BRAGADIRU

LUNA IULIE 2026

CUPRINS

	<u>Pag.</u>
CAP. 1 SINTEZA EVALUĂRII	3
1.1 Scrisoare de transmitere	3
1.2 Certificarea evaluarii	4
CAP. 2 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
2.1 Ipoteze semnificative si speciale	5
2.2 Obiectul evaluarii	6
2.3 Clientul evaluarii	6
2.4 Scopul evaluarii; tipul valorii estimate	6
2.5 Data inspectiei; data evaluarii; modul de exprimare a valorii	7
2.6 Amplaarea investigatiilor	7
2.7 Documentarea evaluarii; surse de informatii; legislatie aplicabila	7
2.8 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
2.9 Declaratie de conformitate cu standardele de evaluare	8
CAP. 3 PREZENTARE TEREN EVALUAT	8
3.1 Amplasare teren expropriat	8
3.2 Descriere teren expropriat	8
CAP. 4 ELEMENTE DE PIAȚĂ	9
CAP. 5 CEA MAI BUNA UTILIZARE	9
CAP. 6 ESTIMARE DESPAGUBIRI	9
6.1 Abordari in evaluare	9
6.2 Estimare despagubiri pentru terenul expropriat	10
CAP. 7 REZULTATUL EVALUĂRII	11
CAP. 8 ANEXE (13 pag.)	11

CAP. 1. - SINTEZA EVALUARII

1.1. SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către:

Primăria Oraşului Bragadiru, Judeţ Ilfov

Prin prezenta va transmitem anexat raportul de evaluare detaliat, cu un continut de 25 pagini, privind calculul despagubirii pentru terenul intravilan cu suprafata de 167mp propus pentru expropriere pentru cauză de utilitate publică necesară realizării lucrării **"Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraş Bragadiru, Judeţ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni"**.

Raportul de evaluare este destinat exclusiv utilizării de către clientul și beneficiarul acestuia – U.A.T. Oraş Bragadiru, Judeţ Ilfov, posesia lui sau a unei copii a acestuia nu da dreptul multiplicării, publicării, inserării pe site-uri de internet, instrairii sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit.

Actualizarea și documentarea informării cu date de piață a fost realizată în luna iulie 2026 iar inspectia terenului a fost efectuată de către evaluator în data de 10 iulie 2026.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 10.07.2026 pentru care cursul comunicat de BNR este 1euro=5,2337 lei.

În baza faptelor din analiza de piață, a calculelor efectuate, a scopului evaluării, a ipotezelor semnificative și speciale, opinia raportată a evaluatorului este că valoarea de despagubire pentru imobilizarea evaluată este cea consemnată în capitolul 7 al prezentului raport de evaluare.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu legislația în vigoare și ținând cont de Standardele de evaluare a bunurilor 2025, aprobate prin Hotărârea nr. 2 / 2025 a Conferinței Naționale ANEVAR publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 333 / 15.04.2025, intrate în vigoare începând cu data de 01 iulie 2025 și obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, din cadrul cărora, standardele și ghidurile de evaluare, care au fost considerate aplicabile, fiind următoarele :

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 400 – Verificarea evaluării;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Cu stimă,

Ing. **VIA** **PAROTĂ**

Ev

M

Le

1.2. : CERTIFICAREA EVALUĂRII

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam urmatoarele:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative prezentate in acest raport si sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nici una din persoanele care au participat la intocmirea si documentarea cu informatii, in vederea realizarii prezentului raport de evaluare nu are nici un interes actual sau de perspectiva legat de proprietatea evaluata si nici nu depinde material sau este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- elaborarea prezentului raport de evaluare a fost realizată in conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor 2025, care înglobeaza cele mai noi Standarde Internationale de Evaluare (IVS), ghidurile și standardele de evaluare elaborate de ANEVAR, corelate cu IVS și revizuite, și un standard european (EVS), adoptate ca reglementari profesionale locale, pentru cea mai buna practica in activitatea de evaluare;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de raportarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza obtinerea unui rezultat dorit de catre client si deasemenea nu este conditionat de niciun aspect al prezentului raport de evaluare;
- inspectia a fost efectuata personal de catre evaluator, in data de 10.07.2026;
- nici o persoană, cu excepția celor specificate in raportul de evaluare, nu a acordat asistență profesională in timpul elaborarii acestuia;
- evaluatorul care semneaza raportul de evaluare respecta codul deontologic, este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire continua, are incheiata asigurarea de raspundere profesionala si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Ing. Vlad E. PAROTĂ

10.07.2026



CAP. 2 : TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI SPECIALE

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele ipoteze semnificative și speciale:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării; acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; în cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi reale și corecte, fără ca acesta să ofere nici o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fără a-si asuma nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- imobilizarea evaluată a fost considerată ca fiind liberă de sarcini, așa cum rezulta din documentele de carte funciara, prezentate evaluatorului de către reprezentanții clientului;
- se presupune o administrare responsabilă a imobilizării evaluate;
- se presupune că imobilizarea evaluată este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- evaluatorul a presupus că zona în care se afla bunul imobil de natură terenurilor evaluat nu este poluată și este în concordanță cu reglementările legale în vigoare, pe plan local și republican, privind protecția mediului înconjurător; având în vedere faptul că este obligația proprietarului de a înlătura orice contaminare; evaluatorul recomandă, în eventualitatea în care se descoperă existența acesteia, efectuarea unui audit de mediu de către un expert autorizat înaintea oricărei decizii; în acest caz, opinia noastră va fi reconsiderată;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente solicitate de autoritățile locale, regionale sau naționale au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimarea valorii din cadrul prezentului raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale imobilizării evaluate ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere imobilizare evaluată în întregime și orice împărțire sau divizare în drepturi parțiale va anula valoarea estimată, dacă acestea nu au fost evidențiate în raport;
- au fost inspectate vizual și a fost estimată situația fizică doar pentru acele părți ale imobilizării evaluate care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare;
- previziunile, proiecțiile sau estimările continute în raportul de evaluare se bazează pe condițiile curente de pe piață de la data efectivă a evaluării, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența unei economii stabile și a unor mecanisme de piață articulate; aceste previziuni sunt supuse schimbării condițiilor viitoare;
- evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;

- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru posibile evenimente ce influenteaza valoarea bunului imobil de natura terenurilor evaluat, care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au putut fi identificate si indicate in prezentul raport de evaluare;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului nr.2; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- prezenta evaluare a fost realizată în contextul unei proceduri de expropriere pentru cauză de utilitate publică, situație în care cadrul legal special poate impune criterii și mecanisme diferite de cele utilizate într-o evaluare tipică pentru estimarea valorii de piață;
- în consecință, raportul conține abateri justificate de la aplicarea integrală a Standardelor de Evaluare ANEVAR, determinate exclusiv de necesitatea respectării dispozițiilor Legii nr. 255/2010 și ale normelor conexe aplicabile.

Ipoteze speciale:

- Evaluarea s-a efectuat numai pentru imobilizarea corporala inventariata individual si inclusa ca element de inregistrare contabila independenta; bunuri imobile identificate suplimentar la inspectia in teren nu fac obiectul prezentului raport de evaluare;
- Identificarea in teren a bunului imobil s-a efectuat strict la indicatiile reprezentantilor clientului;
- Toate informatiile referitoare la dimensiunile, vecinatatile, pozitionarea si suprafata terenului au fost preluate de la reprezentantii clientului.

2.2. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare este reprezentat de stabilirea despagubirii pentru o suprafata de 167mp teren intravilan cu categoria de folosinta "arabil", amplasat în Orașul Bragadiru, Județ Ilfov, conform suportului topografic întocmit de autorizat Cones Sergiu Ionut, certificat de autorizare seria OT nr.135, propus pentru expropriere pentru cauză de utilitate publică necesară realizării lucrării **"Expropriere 167mp din imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni"**.

2.3. CLIENTUL EVALUĂRII

Evaluarea a fost solicitata de **U.A.T. Oraș Bragadiru** cu sediul in Orasul Bragadiru, Șos. Alexandriei nr.249, Județ Ilfov, cod postal 077025, legal reprezentata de domnul **Primar Gabriel LUPULESCU**, si se adreseaza acesteia in calitate de **client** (o parte care angajeaza contractual un evaluator pentru servicii de evaluare), **beneficiar** (persoană fizică sau juridică căreia, în temeiul unui contract, i se predau anumite produse sau lucrări, ori i se prestează anumite servicii), **destinatar** (persoană căreia i se trimite, i se adresează, i se încredințează ceva) si **utilizator desemnat** (clientul sau orice alta persoana fizica sau juridica careia i se acorda de catre evaluator, in scris, dreptul de a utiliza, in anumite conditii, raportul de evaluare).

2.4. SCOPUL EVALUĂRII; TIPUL VALORII ESTIMATE

În prezentul raport de evaluare s-a estimat, în conformitate cu Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, valoarea de despăgubire pentru o suprafata de 167mp pe care urmeaza sa se realizeze lucrarea de utilitate publica **"Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni"**. S-au avut in vedere si Standardele de evaluare a bunurilor 2025, aprobate prin Hotărârea

nr. 2 / 2025 a Conferinței Naționale ANEVAR publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 333 / 15.07.2025, intrate în vigoare începând cu data de 01 iulie 2025. În România, aplicarea *Standardelor de evaluare a bunurilor*, adoptate de ANEVAR, este obligatorie în desfășurarea activității de evaluare, în conformitate cu prevederile *Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor*, cu modificările și completările ulterioare.

2.5. DATA INSPECȚIEI; DATA EVALUĂRII; MODUL DE EXPRIMARE A VALORII

Zona în care se afla terenul evaluat a fost inspectată personal de evaluator în data de 10.07.2026. Terenul nu a fost inspectat deoarece accesul cât și fotografiatul sunt interzise în incinta unității Apa Nova București SA.

Data de referință a evaluării este 10.07.2026.

Cursul de schimb utilizat în raportul de evaluare a fost de 5,2337 lei/euro, fiind cel comunicat de Banca Națională a României la data de referință a evaluării.

Valoarea este raportată în LEI. Pentru elementele de calcul ce au la baza valori în valută, s-a utilizat cursul valutar comunicat de BNR pentru data de referință a evaluării (10.07.2026), respectiv 1 euro = 5,2337 lei.

2.6. AMPLOAREA INVESTIGAȚIILOR

Amploarea investigațiilor s-a rezumat la inspectia vizuală și nu a depășit cele menționate în subcapitolul 2.1- Ipoteze speciale și condiții limitative.

2.7. DOCUMENTAREA EVALUĂRII, SURSE DE INFORMAȚII, LEGISLAȚIE APLICABILĂ

Identificarea documentară a proprietății imobiliare evaluate – adresa, dimensiunile cadastrale, legalitatea dezvoltării și drepturile de proprietate, dar și identificarea fizică, pe teren, au fost realizate exclusiv în baza actelor furnizate evaluatorului și la indicațiile clientului, în momentul inspectiei, și anume:

- suport topografic întocmit în luna iunie 2025 de autorizat Conea Sergiu Ionuț, certificat de autorizare seria OT nr.0135.

Alte surse de informații au fost:

- Standardele de evaluare 2025;
- Studiul de piață pentru anul 2026 privind valorile minime imobiliare - Județul Ilfov;
- Publicații, cataloage, site-uri internet din domeniul imobiliar;
- Bibliografie de specialitate privind evaluarea proprietăților imobiliare.

Problematika exproprierii este reglementată într-o diversitate de acte normative, printre care:

- Legea nr. 33/1994 privind exproprieria pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994, republicată în Monitorul Oficial al României nr.472 din 5 iulie 2011 în temeiul art. 218 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 409 din 10 iunie 2011;

- Legea nr. 255 din 14 decembrie 2010 privind "exproprieria pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local" publicată în Monitorul Oficial al României nr. 853 din 20 decembrie 2010;

- Hotărârea nr. 53 din 19 ianuarie 2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprieria pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 84 din 1 februarie 2011;

- Hotărârea nr. 958 din 4 decembrie 2013 pentru completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprieria pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local,

2.8. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Datele, informațiile și întregul conținut al prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, citate, publicate, tipărite în afara contextului, inserate pe site-uri internet, multiplicare în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului. Este interzisă distribuția, reproducerea sau utilizarea raportului de evaluare de către alte terțe parti.

2.9. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE CU STANDARDELE DE EVALUARE

Prezentă evaluare este realizată în conformitate cu standardele, recomandările și practicile adoptate de ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMANIA și cu cele din Codul Fiscal 2015.

Opiniile și analizele privind evaluarea au fost efectuate în conformitate cu cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor 2025, aprobate prin Hotărârea nr. 2 / 2025 a Conferinței Naționale ANEVAR publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 333 / 15.04.2025, intrate în vigoare începând cu data de 01 iulie 2025 și obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi verificat de către unul din membrii autorizați în acest sens.

CAP.3 : PREZENTARE TEREN EVALUAT

3.1. AMPLASARE TEREN EXPROPRIAT

Hotărârea nr.184/16.19.2025 a Consiliului Local Oraș Bragadiru precizează la pagina 6 poziția 83 din Anexa nr.2 intitulată „Listă cuprinzând zonele în cadrul localității pentru determinarea valorii impozabile a clădirilor și a impozitului pe teren intravilan” faptul că imobilul cu suprafața de 167mp este amplasat în zona „B”.

„Studiul de piață pentru anul 2026 privind valorile minime imobiliare în Județul Ilfov” stabilește corespondența între zona conform Hotărârilor Consiliilor Locale și zona geografică.

Ținând cont de cele de mai sus, imobilizarea corporală de natură terenurilor intravilane cu categoria de folosință „arabil”, cu suprafața de 167mp care constituie obiectul prezentului raport de evaluare, este amplasată în zona mediană din perimetrul administrativ al Orașului Bragadiru, Județul Ilfov.

3.2. DESCRIERE TEREN EXPROPRIAT

Imobilizarea corporală supusă evaluării pentru stabilirea valorii despăgubirii în situația exproprierii este reprezentată de un teren intravilan cu suprafața măsurată de 167mp,

Suprafața de teren intravilan cu categoria de folosință „arabil” ce urmează să fie expropriată este împrejmuită, urmând a fi dezafecți 40ml de gard. Accesul la terenul analizat se realizează prin curtea Apa Nova București și pe strada Ghidiceni. Terenul este împrejmuit și are în imediată apropiere rețelele edilitare orășenești.

Referitor la cei 40ml gard care urmează să fie dezafecți facem următoarele precizări:

- evaluatorul nu a avut la dispozitie informatii clare, verificabile, legate de anul construirii gardului de incinta, nici informatii documentate referitoare la eventualele lucrari de reparare, consolidare a structurii sau chiar refacere;

- în "Catalogul mijloacelor fixe 2022 si durate normale de functionare", Grupa 1 Constructii, cod 1.6.3.2. "împrejmuiri din zidarie, beton armat, metal" este precizata durata de viata de 20-30 ani;

- analizand modul in care se prezinta gardul in acest moment, evaluatorul a estimat o durata de viata ramasa de 10 ani, reprezentand 1/3 din durata de viata din cataloage; in aceste conditii, estimam valoarea astazi la 1/3 din valoarea de nou.

CAP.4 : ELEMENTE DE PIATA

Prin piata imobiliara se intelege totalitatea tranzactiilor care implica drepturi de proprietate sau de folosinta asupra terenurilor și cladirilor.

Tranzactia imobiliara inseamna transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealalta in schimbul unei recompense care, de obicei, este o suma de bani. Pretul de tranzactie este stabilit, in primul rand, de interactiunea dintre cerere si oferta. Specificul pietei imobiliare este determinat, in principal, de doua elemente: caracteristicile proprietatilor si comportamentul participantilor la piata.

In realizarea scopului prezentului raport de evaluare sunt utilizate reglementari locale→Hotărâri ale Consiliului Local, nationale→Legi si Hotărâri ale Guvernului cât si Studiul de piata pentru anul 2026 privind valorile minime imobiliare in Judetul Ilfov. In aceste conditii consideram neadecvata o analiza a pietei terenurilor din Romania.

CAP.5 : CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare *valoare* a unui activ.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca simultan, patru criterii, ea trebuind sa fie: permisibila legal, posibila fizic, fezabila financiar si maxim profitabila.

Cea mai buna utilizare a terenului care reprezinta obiectul prezentului raport de evaluare este clar stabilita si anume aceea de suport pentru realizarea lucrarii de utilitate publica "Expropriere 167mp din imobil situat în tarla 13, parcelele 63,64,65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni".

CAP.6 : ESTIMARE DESPĂGUBIRI

6.1 ABORDARI IN EVALUARE

Standardele de Evaluare prevad pentru evaluarea proprietatilor imobiliare si determinarea valorii lor de piata posibilitatea utilizarii a trei mari abordari si implicit a metodelor asociate cu aceste abordari. Evaluatorul va reconcilia valorile rezultate din aplicarea a doua sau mai multe abordari sau metode asociate. Toate cele trei abordari se bazeaza pe principiul substitutiei, care stabileste ca daca sunt disponibile mai multe marfuri sau servicii similare sau asemanatoare, acea marfa sau acel serviciu cu pretul cel mai mic va atrage cererea si vanzarea cea mai mare si va tinde sa reflecte valoarea de piata.

6.1.1. Abordarea prin piata

Premisa majora a abordarii prin piata este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile, care au fost vandute recent sau sunt oferite spre vanzare.

Aceasta abordare furnizeaza un indiciu important asupra valorii particularizate pe o piata activa si este aplicabila si convingatoare numai in cazul existentei unor date de piata suficiente.

6.1.2. Abordarea prin venit

Aceasta abordare presupune ca un imobil, in functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un venit potential pe termen indelungat prin inchiriere, renta etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

Abordarea prin capitalizarea venitului se bazeaza pe principiul anticiparii, conform caruia valoarea este creata de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit).

Capitalizarea venitului ia in considerare informatiile asupra veniturilor si cheltuielilor comparabile pentru a stabili venitul net (din exploatare) al proprietatii de evaluat. Capitalizarea se face fie prin aplicarea unei singure rate (rata de capitalizare totala, rata pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflecta rentabilitatea investitiei) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o anumita perioada.

6.1.3. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost presupune ca terenul si constructiile sa fie evaluate separat. Astfel, se estimeaza mai intai valoarea terenului pe care este situata constructia, considerand terenul vacant.

Valoarea cladirii este determinata prin stabilirea costului prezent (de inlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizica, functionala si economica. Intr-o ultima etapa aceasta suma este adaugata valorii terenului.

Abordarea pe baza costurilor este cea mai 'tehnica' dintre toate abordarile si este mai putin folosita pentru stabilirea valorii de piata.

Standardele Internationale de Evaluare considera, totusi, Costul de Inlocuire Net ca o metoda acceptabila utilizata in raportarea financiara, mai ales pentru proprietatile specializate si cu piata limitata, pentru care nu sunt disponibile informatii de piata.

6.2 ESTIMARE DESPAGUBIRI PENTRU TERENUL EXPROPRIAT

Abordarile in evaluare prezentate mai sus conduc la estimarea valorii de piata pentru proprietatile imobiliare care sunt analizate.

Valoarea estimată în prezentul raport **NU** este valoare de piață, fiind determinată în faza administrativa a procedurii de expropriere și în contextul particular al dispozițiilor legale incidente; prezenta valoare diferă de valoarea de piață care poate fi estimată în condițiile unei tranzacții libere între participanți tipici ai pieței.

Despagubirile pentru terenul arabil intravilan expropriat pe raza U.A.T. – Oraș Bragadiru, care reprezinta obiectul prezentei lucrari de evaluare, au fost calculate prin respectarea prevederilor **Legii 255 din 14 decembrie 2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicata in Monitorul Oficial al României nr. 853 din 20 decembrie 2010, care in Capitolul III articolul (8) prevede ca "raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ [alin. \(5\)](#) din Legea [nr. 571/2003](#) privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare".

Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, aprobate prin Hotărârea nr. 53 din 19 ianuarie 2011 publicată în Monitorul Oficial al României nr. 84 din 1 februarie 2011, menționează în Capitolul III – Documentațiile cadastrale, Articolul 8 paragraful (1):

“Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România – ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, potrivit [art.77^1 alin.\(5\) din Legea nr. 571/2003](#) privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Calculul valorii de despăgubire pentru terenul care urmează a fi expropriat a fost realizat pe baza „Studiului de piață pentru anul 2026 privind valorile minime imobiliare în Județul Ilfov”, considerând suprafața terenului expropriat → 167mp, valoarea unitară teren intravilan, categoria de folosință, posibilitatea de construire, cursul leu/euro comunicat de BNR pentru data de referință.

CAP.7 : REZULTATUL EVALUĂRII

Rezultatul calculului de stabilire a despăgubirii pentru terenul intravilan cu suprafața de **167mp**, categoria de folosință „arabil”, aflat în proprietate privată, care urmează a fi expropriat pentru lucrarea de utilitate publică **"Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județul Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni"**, este **99.374 lei**.

Ing. Vlad F. PAROTĂ

10.07.2026



CAP.8: ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE EVK 1352-2026:

Anexa nr.1 – Listă despăgubiri pentru teren 167mp	1 pag.
Suport topografic – teren 167mp din T13, P63,64,65	1 pag.
Legea 255/2010 – extrase	1 pag.
Norme metodologice de aplicare a Legii 255/2010 - extrase	1 pag.
HCL 184/19.12.2025 – extrase	4 pag.
Studiu de piață 2026, Județul Ilfov – extrase	4 pag.
Fotografii din zona de expropriere	1 pag.

ANEXE

**Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor proprietate privată care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică
"Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Jud. Ilfov, în vederea reîntregirii str. Ghidiceni"**

Nr. crt.	Județ	Unitatea administrativ-teritorială	Proprietar / deținător de teren / investiție		Tarla	Parcelă	Număr cadastral / Număr topo	Număr carte funciară	Categorie de folosință	Extravilan / Intravilan	Suprafață totală teren (mp)	Suprafață de expropriat (mp)	Despăgubire / imobil (lei)		
			Nume	Prenume									pt. teren	pt. gard	totală
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	ILFOV	BRAGADIRU	APA NOVA BUCURESTI SA		13	63,64,65	—	—	ARABIL	INTRAVILAN	—	167	11812	87562	99374
TOTAL :												167	11812	87562	99374



10.07.2026

Suport topografic

**Ce constituie Coridorul de expropriere pentru lucrarea de utilitate publica
"Expropriere imobil situat în Tarla 13, Parcelele 63, 64, 65
Oraș Bragadiru, jud.Ilfov în vederea reîntregirii str. Ghidiceni"**

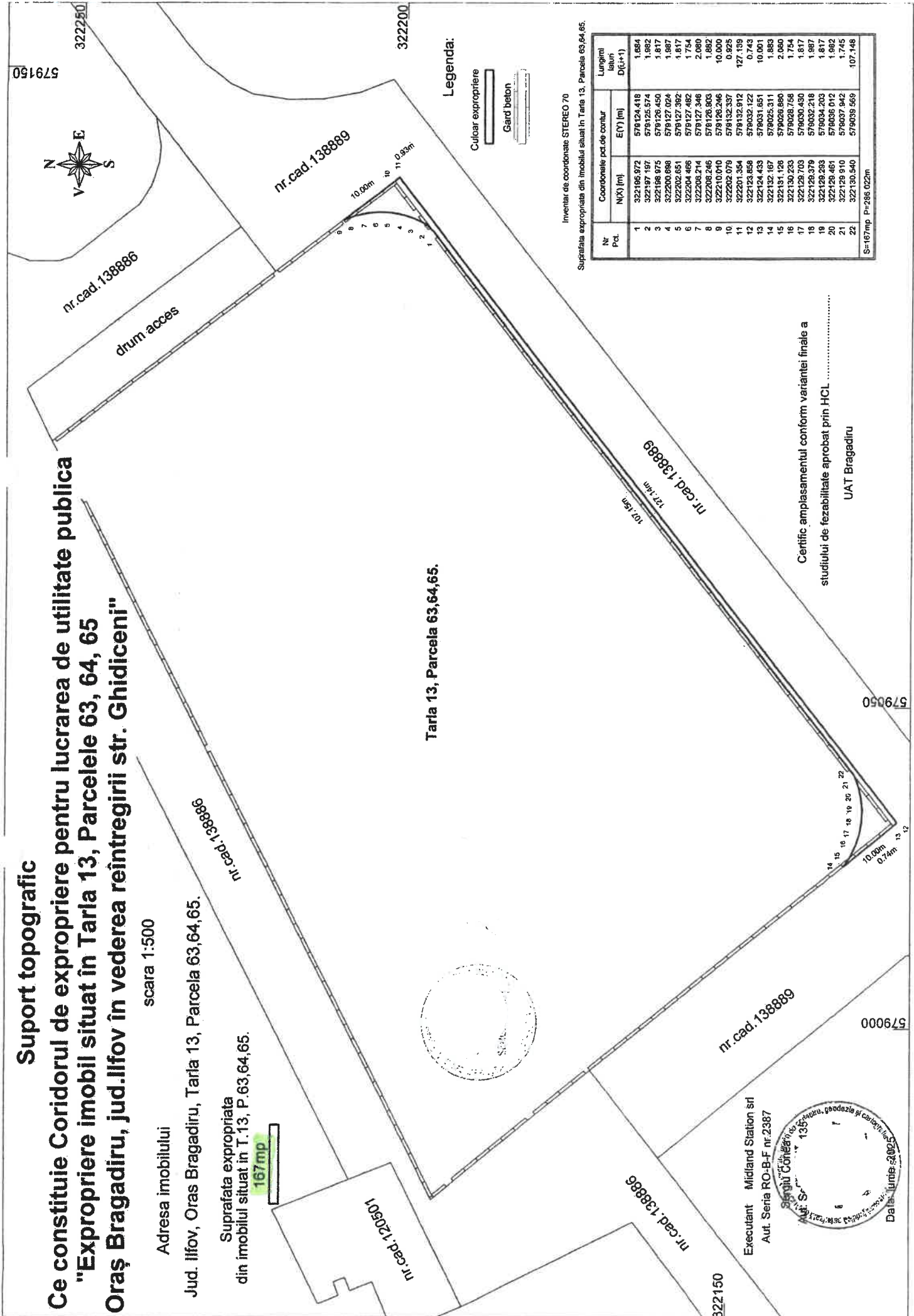
scara 1:500

Adresa imobilului

Jud. Ilfov, Oraș Bragadiru, Tarla 13, Parcela 63,64,65.

Suprafata expropriata
din imobilul situat in T.13, P.63,64,65.

167 mp



Extras din:

[Legea nr.255/2010](#) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

.....

CAPITOLUL III

Documentațiile cadastrale [Puneri în aplicare \(1\)](#)

Articolul 11

(3) Planul cu amplasamentul tuturor imobilelor expropriate, pe fiecare unitate administrativ-teritorială, care conține delimitarea imobilelor - teren cu sau fără construcții - expropriate va fi însoțit de anexa cu indicarea numelor deținătorilor, precum și a ofertelor de despăgubire, pe categorii de imobile, stabilite de evaluatori autorizați, se aduce la cunoștința publică prin afișarea la sediul consiliului local respectiv, unde va rămâne afișat până la finalizarea procedurii de expropriere, și prin afișare pe pagina proprie de internet a expropriatorului.

.....

(7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la [art.18](#), un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatoilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință. [Jurisprudență \(24\)](#)

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit [art. 77¹ alin. \(5\)](#) din [Legea nr. 571/2003](#) privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. [Jurisprudență \(21\)](#)

.....

Extras din:

NORME METODOLOGICE

de aplicare a **Legii nr.255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

.....

Capitolul III Documentațiile cadastrale

.....

Articolul 8

(1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, **este obligat** să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit **art. 77^{^1} alin. (5) din Legea nr. 571/2003** privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).

(3) În aplicarea dispozițiilor art. 11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea cotelor, valorilor impozabile, nivelurilor impozitelor și taxelor locale, taxele speciale și amenzile aplicabile în anul fiscal 2026 în orașul Bragadiru, județul Ilfov

Primarul orașului Bragadiru județul Ilfov,

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) referatul de aprobare nr. 79018/18.12.2025 al domnului Lupulescu Gabriel - primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov;
- b) raportul de specialitate nr. 79019/18.12.2025 al Direcției Economice - Serviciul Impozite și Taxe Locale prin care se propune aprobarea cotelor, valorilor impozabile, nivelurilor impozitelor și taxelor locale, taxelor speciale precum și pentru amenzile aplicabile în anul fiscal 2026 în orașul Bragadiru;
- c) raportul Comisiei de specialitate pentru agricultura, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism a Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;
- d) raportul Comisiei de specialitate juridică și de disciplină a Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;
- e) Comunicatul Institutului Național de Statistică nr.10/14.01.2025 publicat pe site-ul Ministerului Dezvoltării regionale și Administrației Publice, privind comunicarea ratei inflației pentru anul 2024 : 5,6% ;

În conformitate cu prevederile:

- 1) art. 56, art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) și (2) și art. 139 alin. (2) din Constituția României, republicată;
- 2) articolul 4 și articolul 9 paragraful 3 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- 3) art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare;
- 4) art. 20 și 28 din Legea-cadru a descentralizării nr. 195/2006;
- 5) art. 129 alin. (4) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- 6) art. 5 alin. (1) lit. a) și alin. (2), art. 16 alin. (2), art. 20 alin. (1) lit. b), art. 27, art. 30 și art. 76¹ alin. (2) și (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- 7) art. 1, art. 2 alin. (1) lit. h), art. 455, art. 456 alin. (2), art. 457 alin. (1) și alin. (2), art. 458, art. 459, art. 460, art. 462 alin. (2), art. 463, art. 464 alin. (2), art. 465, art. 467 alin. (2), art. 468, art. 469 alin. (2), art. 470, art. 472 alin. (2), art. 474, art. 475, art. 477 alin. (1) și alin. (5), art. 478 alin. (1) și alin. (2), art. 480, art. 481 alin. (2), art. 489, art. 491 și art. 493 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu ale art. 96 și art. 266 alin. (3) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare,
- 8) Legii nr. 1/2017 privind eliminarea unor taxe și tarife, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;



ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL



- 27) art. 1 din Legea nr. 239/15.12.2025 privind stabilirea unor masuri de redresare și eficientizare a resurselor publice și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare;
- 28) Ordonanței de Urgență nr. 78/17.12.2025 pentru modificarea Legii nr. 239/2025 privind stabilirea unor masuri de redresare și eficientizare a resurselor publice și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - (1) Se aproba cotele, valorile impozabile, nivelurile impozitelor și taxelor locale, taxele speciale și amenzile aplicabile în anul fiscal 2026 în orasul Bragadiru județul Ilfov, conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal;

(2) Tabloul cuprinzând cotele, valorile impozabile, nivelurile impozitelor și taxelor locale, taxele speciale și amenzile care se stabilesc, se actualizează sau se ajustează, după caz, de către Consiliul Local al Orasului Bragadiru, județul Ilfov, sunt prevăzute în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - (1) Impozitul/țaxa pe clădiri, impozitul/țaxa pe teren și taxa pe mijloacele de transport sunt creanțe fiscale anuale, care se plătesc în două rate egale, până la 31 martie și 30 septembrie inclusiv.

(2) Pentru neplata la termenele enunțate la alin. (1), contribuabilii datorează penalități de întârziere stabilite potrivit reglementărilor legale în vigoare.

Art. 3. - Bonificatiile prevăzute la art. 462 alin. (2), art. 467 alin. (2) art. 472 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, se stabilesc la 10,00 %.

Art. 4. - Se aproba pentru persoanele fizice și pentru persoanele juridice anularea creanțelor restante și accesoriile aferente acestora, în sume mai mici de 20,00 lei, pentru pozițiile de rol care au restante, conform Codului de procedură fiscală.

Art. 5. - Se aproba plafonul obligațiilor fiscale restante în cuantum de 1.000,00 lei pentru persoanele juridice care înregistrează debite restante către bugetul local al orașului Bragadiru, județul Ilfov, stabilit conform prevederilor art.162 din Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6. - Se anulează suprasolvirile mai vechi de 5 ani de la data de 1 ianuarie a anului următor celui în care a luat naștere dreptul la restituire, în conformitate cu art. 219 din Legea 207/2015 cu privire la Codul de procedură fiscală.

Art. 7. - Lista cuprinzând zonele din cadrul localității pentru determinarea valorii impozabile a clădirilor, a impozitului pe teren intravilan, este prevăzută în Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8. - Se aproba "Regulamentul privind comercializarea produselor și serviciilor de piață în orasul Bragadiru, județul Ilfov", conform Anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 9. - Se aproba "Regulamentul privind procedurile de rezervare "loc parcare" și de instituire a taxei locale pentru folosirea locurilor de parcare în orasul Bragadiru, județul Ilfov", conform Anexei nr. 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL



Art. 10. - Se aproba "Regulamentul privind stabilirea și încadrarea imobilelor în categoria clădiri/terenuri, neîngrijite, situate pe raza administrativ teritorială a orașului Bragadiru, județul Ilfov", conform Anexei nr. 5, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 11. - Începând cu data de 01.01.2026 își încetează aplicabilitatea prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.167/16.12.2024.

Art. 12. - Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului Orașului Bragadiru în termenul prevăzut de lege, primarului orașului Bragadiru și Instituția Prefectului județului Ilfov și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la Primărie, în spațiul accesibil publicului, precum și pe pagina de internet www.primariabragadiru.ro/.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Magdalena-Cristina ȘERBAN

Contrasemnat pentru legalizat,
Secretar general U.A.T.,
Veronica IONIȚĂ

ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV

NR. 181 / 19.12.2025

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu: 12 voturi "pentru", — "împotrivă" și 6 "abțineri"
din 18 consilieri prezenți la ședință din totalul de 18 consilieri în funcție

ANEXA NR. _____ la H.C.L. nr. _____

LISTĂ

cuprinzând zonele în cadrul localității pentru determinarea valorii impozabile a clădirilor și a impozitului pe teren intravilan

Nr.crt	Denumire strada	Zona/Nr. puncte C1	Tip drum/ nr. puncte C2					Retele edilitare C3					Util. specifice C4					3=20 2=15 1=10 0=0	PCT	TOTAL punctaj	ZONA
			A/30	B/20	C/10	D/5	A/20	B/15	C/10	D/5	APA	CANAL	ILUMINAT PUBLIC	GAZE	CURRENT	SP. VERDE	TRANSP.				
73	EPOCII	-	X	-	-	-	-	X	-	-	X	X	X	X	-	X	-	-	65	B	
74	EROILOR	-	X	-	-	-	-	X	-	-	X	X	X	X	-	X	-	-	70	B	
75	FĂCLIEI	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-	X	X	X	-	X	-	-	60	C	
76	FIGUSULUI	X	-	-	-	-	-	-	X	-	-	X	X	X	-	X	-	-	90	A	
77	ALEEA FIGUSULUI	X	-	-	-	-	-	-	X	-	-	X	X	X	-	X	-	-	90	A	
78	FLORILOR	X	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	X	-	-	100	A	
79	FREAMĂȚULUI	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-	X	X	X	-	X	-	-	60	C	
80	FRUNTAULUI	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25	D	
81	GAROFITEI	X	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	-	X	-	-	95	A	
82	GENERALULUI	-	X	-	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	-	X	-	-	80	B	
83	GHIOCIENI	-	X	-	-	-	-	-	X	-	-	X	X	X	X	-	-	-	65	B	
84	GHIOCIILOR	-	X	-	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	-	-	-	-	60	C	
85	ALEEA GHIOCIILOR	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	25	D	
86	GLADIOLELOR	-	X	-	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	-	X	-	-	80	B	

Camera Notarilor Publici Bucuresti

Str. General H.M. Berthelot nr.42A, Sector 1, Bucuresti, cod: 010169, tel: 021-311-7281, 021-311-7290



STUDIU DE PIATA pentru anul 2026 privind valorile minime imobiliare



Judetul ILFOV

LOCUINTE INDIVIDUALE SI TERENURI INTRAVILANE



- 2026 -

5. AMPLASAREA TERENURILOR

Amplasarea terenurilor intravilane a fost clasificată pe 4 zone, respectiv (A), (B), (C), (D) în localitățile în care există Hotărâri ale Consiliilor Locale privind zonarea fiscală, iar în localitățile în care nu există o departajare pe criterii fiscale, amplasamentul în cadrul zonei a fost clasificat astfel:

- Zona centrală – de-a lungul DN sau DJ, paralel cu aceasta;
- Zona mediană – paralel cu zona centrala, dar in planul II;
- Zona periferică – la 100 ml de limita localitatii;
- Zona din afara localitatii.

Zonarea localităților:

Conform Hotărârii Consiliului Local (H.C.L.)	Conform zonării geografice
Zona (A)	Zona centrală
Zona (B)	Zona mediană
Zona (C)	Zona periferică
Zona (D)	În afara localității

Evaluarea terenurilor aferente construcției, a avut la baza metodologia recomandată de Corpul Expertilor Tehnici din România, publicată în buletinul documentar C.E.T.-R. nr. 97/2006, ce are la baza următoarele acte normative: HGR nr. 834/1991; 500/1994; 403/2000; Ordin MLPAT nr. 1/C/311/1992, Norme M.F. nr. 2665/1992, HCGMB nr. 211/2006, Legea nr. 69/1993, luându-se în considerare dotările edilitare și situarea localităților în cadrul județului, respectiv zonarea stabilită pentru localități.

Valorile orientative ale terenurilor au fost calculate în ipoteza existenței principalelor utilități: energie electrică, apă-canal, gaz metan.

În cazuri diferite de situația de mai sus, se aplică corecții doar pentru terenurile situate în localitate.

Pentru terenurile din afara localităților și terenurile extravilane, NU se aplică aceste corecții.

6. CORECȚII APLICATE VALORILOR MINIME ALE TERENURILOR INTRAVILANE, ÎN SITUAȚII DIFERITE FAȚĂ DE CELE PREVĂZUTE ÎN GHID:

Terenurile din intravilan reprezintă acea grupă, care cuprinde terenurile situate în interiorul limitelor localității, pe care sunt amplasate clădiri, construcții și amenajări, dar și terenuri agricole sau forestiere aferente. În astfel de situații, se vor aplica următoarele corecții:

a) Corecții pentru categoria de folosință:

Nr. Crt.	Categorie teren	Valoare / Corecție
a.1	Teren intravilan: - curți-construcții (CC), - construcții (C)	Valorile sunt cele prevăzute în Ghid pt. terenurile ocupate de construcții: (V_{TOC})
a.2	Teren cu destinația alei de acces, drumuri, căi de comunicații, platforme	$0,7 \times (V_{TOC})$
a.3	Arabil	$0,85 \times (V_{TOC})$
a.4	Vii, livezi, etc.	$1,1 \times 0,8 \times (V_{TOC})$
a.5	Pășuni, fânețe	$0,8 \times 0,8 \times (V_{TOC})$
a.6	Terenuri cu vegetație forestieră	vezi tabel pag.457

NOTĂ: Pentru terenurile trecute din EXTRAVILAN în INTRAVILAN în ultimii 3 ani, se aplică o corecție suplimentară de $0,8 \times$ [valoarea terenului intravilan] al zonei periferice din care face parte.

ANEXA 1.2 - Orasul: BRAGADIRU

ZONA: B

LOCUINTE INDIVIDUALE - CASE SI APARTAMENTE IN VILE -

STUDIUL DE PIATA PENTRU ANUL 2026
PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE DIN JUDETUL ILFOV

- Valori in EUR/mp -

Tipul constructiv		FINISAJE SUPERIOARE si stare de intretinere buna		FINISAJE NORMALE si stare de intretinere:				Cladiri fara finisaje			
				Foarte buna	Buna	Satisf.					
Cladiri, inclusiv VILE sau BLOCURI, cu structura din cadre BETON ARMAT si plansee din beton armat											
2011÷prezent	Anexa:	558	68	534	65	485	59	461	56	364	44
1990÷2010	Anexa:	507	62	485	59	441	53	419	51	330	40
1978÷1989	Anexa:	460	56	440	53	400	49	380	46	300	36
1967÷1977	Anexa:	422	51	404	49	367	45	349	42	275	33
inainte de anul 1967	Anexa:	346	42	331	40	301	37	286	35	226	27
Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1÷2 E, cu pereti portanti zidarie CARAMIDA+ plansee beton armat											
2011÷prezent	Anexa:	530	64	507	62	461	56	438	53	346	42
1990÷2010	Anexa:	481	58	460	56	419	51	398	48	314	38
1978÷1989	Anexa:	437	53	418	51	380	46	361	44	285	35
1967÷1977	Anexa:	401	49	383	47	349	42	331	40	261	32
inainte de anul 1967	Anexa:	329	40	315	38	286	35	272	33	215	26
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, cu structura BETON / zidarie CARAMIDA + plansee intermediare din LEMN											
2011÷prezent	Anexa:	477	58	456	55	415	50	394	48	311	38
1990÷2010	Anexa:	433	53	414	50	377	46	358	43	283	34
1978÷1989	Anexa:	393	48	376	46	342	42	325	39	256	31
1967÷1977	Anexa:	361	44	345	42	314	38	298	36	235	29
inainte de anul 1967	Anexa:	296	36	283	34	257	31	245	30	193	23
Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1E+Mezanin, cu structura din LEMN sau METAL											
2011÷prezent	Anexa:	433	53	414	50	377	46	358	43	282	34
1990÷2010	Anexa:	393	48	376	46	342	42	325	39	256	31
1978÷1989	Anexa:	357	43	341	41	310	38	295	36	233	28
1967÷1977	Anexa:	327	40	313	38	285	35	270	33	214	26
inainte de anul 1967	Anexa:	269	33	257	31	234	28	222	27	175	21
Cladiri parter, cu pereti din PAIANTA, CHIRPICI, VALATUCI, PAMANT BATUT											
2011÷prezent	Anexa:	223	27	214	26	194	24	184	22	146	18
1990÷2010	Anexa:	203	25	194	24	176	21	167	20	132	16
1978÷1989	Anexa:	184	22	176	21	160	19	152	18	120	15
1967÷1977	Anexa:	169	20	161	20	147	18	139	17	110	13
inainte de anul 1967	Anexa:	139	17	132	16	120	15	114	14	90	11

TERENURI
INTRAVILANE:
(EURO/mp)

ZONA MEDIANA

TEREN LIBER:

37,8

TEREN OCUPAT:

26,5

NOTA: Calculul se va efectua in functie de aria desfasurata (mp.Ad x valoare EURO/mp)

- Strict pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege -

LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si APARTAMENTE IN VILE) - Judetul ILFOV



Imagini imobil 167mp, tarla 13, parcele 63, 64, 65



Imagini imobil 167mp, tarla 13, parcele 63, 64, 65



Imagini imobil 167mp, tarla 13, parcele 63, 64, 65

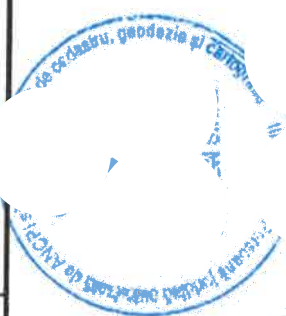
Anexa nr. 5/2
HCL nr. 107
2026

Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor proprietate privată care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică
"Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Jud. Ilfov, în vederea reîntregirii str. Ghidiceni"

Nr. crt.	Judet	Unitatea administrativ-teritorială	Proprietar / deținător de teren / investiție		Taria	Parcelă	Număr cadastral / Număr topo	Număr carte funciară	Categorie de folosință	Extravilan / Intravilan	Suprafață totală teren (mp)	Suprafață de expropriat (mp)	Despăgubire / Imobil (lei)		
			Nume	Prenume									pt. teren	pt. gard	totală
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	ILFOV	BRAGADIRU	APA NOVA BUCURESTI SA		13	63,64,65	---	---	ARABIL	INTRAVILAN	---	167	11812	87562	99374
TOTAL :											167	11812	87562	99374	

PREȚUL DE ACQUIZIȚIE
A MISCANU AȚIȚION SRL
CONTEA SERGIU-IONUȚ
19/10/2026

10.07.2026



Președintele de Sedință,

**PRIMĂRIA
ORAȘULUI BRAGADIRU
JUDEȚUL ILFOV
PRIMAR**

Nr. 41345 / 09.07.2025

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere:

- Lucrarea de utilitate publică “Expropriere imobil în suprafață de 167mp situat în Tarla 13, Parcelele 63, 64, 65, oraș Bragadiru, jud.Ilfov în vederea Reîntregirii str.Ghidiceni”,

Și în conformitate cu prevederile:

- Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Legii 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;

Propun adoptarea unei hotărâri de către Consiliul Local al Orașului Bragadiru, Județul Ilfov prin care să se aprobe declanșarea procedurii de expropriere pentru cauza de utilitate publică de interes local, a imobilului proprietate privată aferent lucrării de utilitate publică “Expropriere imobil în suprafață de 167mp situat în Tarla 13, Parcelele 63, 64, 65, oraș Bragadiru, jud.Ilfov în vederea Reîntregirii str.Ghidiceni”.

**PRIMAR
GABRIEL LUPULESCU**





Nr. 49004/24.07.2026

R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E

privind declararea de utilitate publică și declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local pentru obiectivul „Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, orașul Bragadiru, județul Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni”

În conformitate cu prevederile:

- Art. 1, art. 2 alin. (1) lit. a), art. 4, art. 5 alin. (1) și alin. (3) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării pentru obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 1 alin. (1), (2), (4), (5), (6), art. 4 alin. (1), (2), (5), (6), (7) și art. 14 din HG nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 2 alin. (5) litera a), art. 5 alin. (3), art. 23 alin. (1), art. 41, art. 44 alin. (1) și alin. (4) și art. 45 din Legea nr. 273/2006 *privind finanțele publice locale*, cu modificările și completările ulterioare.
- Art. 129 alin. (4) lit. d) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind *Codul administrativ*, cu modificările și completările ulterioare;

Analizând *Listele cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local privind obiectivul „Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, orașul Bragadiru, județul Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni”* comunicate de către dl. Ing. Vlad Eugen Parotă Evaluator specializat din care rezultă că valoarea cheltuielilor necesare în vederea despăgubirilor pentru imobilele propuse pentru expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru o suprafață de expropriere de 167 mp este de 99.374,00 lei, sumă ce urmează a fi bugetată pe anul 2026 la capitolul 84.03.03.



Având în vedere Anexa nr. 1 și Anexa 2 la proiectul de hotărâre care cuprinde Principalii indicatori tehnico-economici privind cheltuielile de capital necesare realizării obiectivului „*Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, orașul Bragadiru, județul Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni*” și ținând cont de necesitatea tehnică și oportunitatea economică a modernizării străzii Ghidiceni din orașul Bragadiru, apreciem că implementarea proiectului, respectiv prin parcurgerea demersurilor ce se impun în bunul mers al lucrărilor, este necesar, legal și oportun.

În contextul celor prezentate mai sus și ținând cont de necesitatea și oportunitatea realizării obiectivului de investiție, înaintez prezentul raport de specialitate spre analiză, în vederea adoptării Proiectului de Hotărâre *privind declararea de utilitate publică și declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local pentru obiectivul „Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, orașul Bragadiru, județul Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni”*.

DIRECȚIA ECONOMICĂ,
Director executiv
Ec. ELENA CONSTANȚIN

Nr. 41346 /09.07.2025

R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 41345/09.07.2025,
- Lucrarea de utilitate publică “Expropriere imobil în suprafață de 167mp situat în Tarla 13, Parcelele 63, 64, 65, oraș Bragadiru, jud.Ilfov în vederea Reîntregirii str.Ghidiceni”,

Și în conformitate cu prevederile:

- Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Legii 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;

Considerăm necesar adoptarea unei hotărâri de către Consiliul Local al Orașului Bragadiru, Județul Ilfov prin care să se aprobe declanșarea procedurii de expropriere pentru cauza de utilitate publică de interes local, a imobilului proprietate privată aferent lucrării de utilitate publică “Expropriere imobil în suprafață de 167mp situat în Tarla 13, Parcelele 63, 64, 65, oraș Bragadiru, jud.Ilfov în vederea Reîntregirii str.Ghidiceni”.

**Șef Serviciu
Mariana Tatu**

**Inspector,
Ionela Mihaela Butnaru**



Nr. 49001/24.07.26

RAPORT DE SPECIALITATE

Serviciul Investitii, Achizitii Publice, Protectia Mediului, Proiecte si Programe de Dezvoltare

privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru teren în suprafață de 167 m.p. pentru realizarea obiectivului de investiții „Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni”

Având în vedere condițiile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și HCL nr. 94/21.07.2022, propunem demararea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică în vederea realizării obiectivului de investiții „Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni”

Proiectul ce se propune a fi realizat în cadrul acestui obiectiv de investiții se referă la dezvoltarea infrastructurii în Orașul Bragadiru, pe strada Ghidiceni - Martisor, modernizare parte carosabilă prin executia unui sistem rutier nou în conformitate cu bunele practici și normativele în vigoare pe o lungime de 460 ml. În urma examinării, partea carosabilă existentă este din structura asfaltică cu lățimea variabilă ce prezintă numeroase degradări precum faianțări, burdusiri și fagase, dar și numeroase intervenții datorate mai multor bransamente la rețelele de utilități existente.

La stabilirea soluției de proiectare pentru realizarea obiectivului, se preconizează următoarele avantaje: desfasurarea traficului în condiții de siguranță și scurgerea apelor provenite din precipitații de pe partea carosabilă.

În plan lucrările proiectate se vor amenaja după cum urmează::

- > Modernizare parte carosabilă cu lățimea de 6.00m cu sistem rutier nou asfaltic;
- > Trotuare cu lățimea de 2.00m.

Sumele necesare plății despăgubirilor în vederea realizării exproprierii, potrivit amplasamentului efectuat, sunt stabilite prin Raportul de evaluare nr. EVK 1352-2026, întocmit de S.C. EVALDESK S.R.L., membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, la suma totală de 99.374,00 lei, valorile nu conțin TVA, conform prevederilor art. 8 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare. Această sumă urmează a fi asigurată de bugetul local, proiectul finanțat are ca scop principal dreptul la creșterea calității vieții în comunitate.

Tinând cont de cele prezentate, Serviciul Investitii, Achizitii Publice, Protectia Mediului, Proiecte si Programe de Dezvoltare din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Bragadiru, consideră că sunt îndeplinite condițiile legale și propune spre analiză și dezbateră:

Proiectul de Hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere a teren în suprafață de 167 m.p. pentru realizarea obiectivului de investiții ” Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

Sef Serviciu IAPMPPD,
Zamfir Nicoleta

Intocmit,
Consilier Ionita Ana-Maria

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU

COMISIA DE SPECIALITATE JURIDICĂ ȘI DE DISCIPLINĂ

NR. 50116/30.07.2026

PROCES VERBAL încheiat astăzi 30.07.2026

Comisia Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov s-a întrunit online astăzi 30.07.2026.

Au fost prezentat următoarele proiecte ale ordinei de zi:

1. Proiect de hotărâre pentru aprobarea indicatorilor tehnico-economici actualizați și a devizului general actualizat la finalizarea lucrărilor, obiectivului de investiții "Creșterea eficienței energetice și gestionarea inteligentă a energiei în Clădirea Primăriei din orașul Bragadiru, județul Ilfov", precum și a sumei reprezentând categoriile de cheltuieli finanțate de la bugetul local pentru realizarea obiectivului, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabi/~~nefavorabil~~: cu 7 voturi pentru, voturi împotrivă și abțineri.

2. Proiect de hotărâre pentru aprobarea indicatorilor tehnico-economici și a devizului general la finalizarea obiectivului de investiții "Modernizare sistem rutier, inclusiv colectare și evacuare ape pluviale în Cartierul Independenței, oraș Bragadiru, județul Ilfov", finanțat prin Programul Național de Investiții "Anghel Saligny" precum și a sumei reprezentând categoriile de cheltuieli finanțate de la bugetul local pentru realizarea obiectivului, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabi/~~nefavorabil~~: cu 7 voturi pentru, voturi împotrivă și abțineri.

3. Proiect de hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local pentru obiectivul "Expropriere imobile situate în oraș Bragadiru, județul Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Gloriei" la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabi/~~nefavorabil~~: cu 6 voturi pentru, voturi împotrivă și 4 abțineri.

4. Proiect de hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local pentru obiectivul "Modernizare sistem rutier str. Magnoliei, oraș Bragadiru, județul Ilfov" la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabi/~~nefavorabil~~: cu 6 voturi pentru, voturi împotrivă și 1 abțineri.

5. Proiect de hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local pentru obiectivul "Expropriere imobil în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, oraș Bragadiru, județul Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni" la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabi/~~nefavorabil~~: cu 6 voturi pentru, voturi împotrivă și 1 abțineri.

6. Proiect de hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local pentru obiectivul "Expropriere imobil în tarla 13, parcelele 63, 64, 65 și DE – UAT Bragadiru, județul Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Mărțișor" la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabi/nefavorabil: cu 6 voturi pentru, 1 voturi împotrivă și 1 abțineri.

7. Proiect de hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local pentru obiectivul "Expropriere imobil în suprafață de 31 mp. Situate în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, oraș Bragadiru, județul Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Mărțișor" la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabi/nefavorabil: cu 6 voturi pentru, 1 voturi împotrivă și 1 abțineri.

8. Proiect de hotărâre privind aprobarea Programului de reconversie funcțională și declararea obiectivului de investiții "Parcului de Agreement Salciei" ca investiție de interes public local, situat în strada Salciei, precum și stabilirea unor măsuri de protecție a mediului, a populației și a bugetului local, la propunerea consilierilor locali din partea formațiunii USR Bragadiru.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabi/nefavorabil: cu 7 voturi pentru, 1 voturi împotrivă și 1 abțineri.

9. Proiect de hotărâre privind protejarea arborilor de interes local și actualizarea Registrului spațiilor verzi din orașul Bragadiru, la propunerea consilierilor locali din partea formațiunii PMP Bragadiru.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabi/nefavorabil: cu 6 voturi pentru, 1 voturi împotrivă și 1 abțineri.

10. Proiect de hotărâre privind modificarea statutului de funcții al UAT oraș Bragadiru, județul Ilfov, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabi/nefavorabil: cu 7 voturi pentru, 1 voturi împotrivă și 1 abțineri.

11. Proiect de hotărâre privind alegerea președintelui de ședință pentru perioada august - octombrie 2026, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabi/nefavorabil: cu 7 voturi pentru, 1 voturi împotrivă și 1 abțineri.

Au votat online un număr de consilieri.

PREȘEDINTE COMISIE,
Nicolae NEVOE

SECRETAR COMISIE,
Marius Iulian ANCU

ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAȘULUI BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL

**COMISIA DE SPECIALITATE PENTRU AGRICULTURĂ ACTIVITĂȚI
ECONOMICO – FINANCIARE, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM,
PROTECȚIA MEDIULUI ȘI TURISM**

NR. 50115/30.07.2026

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 30.07.2026

Comisia Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov s-a întrunit astăzi 30.07.2026.
Au fost prezentate următoarele proiecte ale ordinii de zi:

1. Proiect de hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici actualizați și a devizului general actualizat la finalizarea lucrărilor obiectivului de investiții „Creșterea eficienței energetice și gestionarea inteligentă a energiei în Clădirea Primăriei din oraș Bragadiru, județul Ilfov”, precum și a sumei reprezentând categoriile de cheltuieli finanțate de la bugetul local pentru realizarea obiectivului, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.
Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil cu 7 voturi pentru, 0 voturi împotriva și 0 abțineri.
2. Proiect de hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici și a devizului general de finalizare a obiectivului de investiții „Modernizare sistem rutier, inclusiv colectare și evacuare ape pluviale în Cartierul Independenței, oraș Bragadiru, județul Ilfov”, finanțat prin Programul Național de Investiții „Anghel Saligny”, precum și a sumei reprezentând categoriile de cheltuieli finanțate de la bugetul local pentru realizarea obiectivului, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.
Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil cu 7 voturi pentru, 0 voturi împotriva și 0 abțineri.
3. Proiect de hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local pentru obiectivul „Expropriere imobile situate în oraș Bragadiru, județul Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Gloriei”, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.
Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil cu 5 voturi pentru, 0 voturi împotriva și 2 abțineri.
4. Proiect de hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local pentru obiectivul „Modernizare sistem rutier str. Magnoliei, oraș Bragadiru, județul Ilfov”, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.
Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil cu 5 voturi pentru, 0 voturi împotriva și 2 abțineri.

ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAȘULUI BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE PENTRU AGRICULTURĂ ACTIVITĂȚI
ECONOMICO – FINANCIARE, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM,
PROTECȚIA MEDIULUI ȘI TURISM

5. Proiect de hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local pentru obiectivul „Expropriere imobil în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, oraș Bragadiru, județul Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni”, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil cu 5 voturi pentru, 0 voturi împotrivă și 2 abțineri.

6. Proiect de hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local pentru obiectivul „Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65 și DE – UAT Bragadiru, oraș Bragadiru, județul Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Mărțișor”, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil cu 5 voturi pentru, 0 voturi împotrivă și 0 abțineri.

7. Proiect de hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local pentru obiectivul „Expropriere imobil în suprafață de 31 m² situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, oraș Bragadiru, județul Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Mărțișor”, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil cu 5 voturi pentru, 0 voturi împotrivă și 2 abțineri.

8. Proiect de hotărâre privind aprobarea Programului de reconversie funcțională și declararea obiectivului de investiții „Parcul de Agrement Salciei” ca investiție de interes public local, situat în strada Salciei, precum și stabilirea unor măsuri de protecție a mediului, a populației și a bugetului local, la propunerea domnilor consilieri locali din partea formațiunii USR Bragadiru.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat nefavorabil cu 3 voturi pentru, 0 voturi împotrivă și 4 abțineri.

ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAȘULUI BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL

**COMISIA DE SPECIALITATE PENTRU AGRICULTURĂ ACTIVITĂȚI
ECONOMICO – FINANCIARE, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM,
PROTECȚIA MEDIULUI ȘI TURISM**

9. Proiect de hotărâre privind protejarea arborilor de interes local și actualizarea Registrului spațiilor verzi din orașul Bragadiru, la propunerea domnilor consilieri locali din partea formațiunii PMP Bragadiru.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat nefavorabil cu 3 voturi pentru, 0 voturi împotrivă și 4 abțineri.

10. Proiect de hotărâre privind modificarea statului de funcții al Unității Administrativ Teritoriale oraș Bragadiru, județul Ilfov, la propunerea domnului primar Lupulescu Gabriel.

Supus la vot, proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil cu 7 voturi pentru, 0 voturi împotrivă și 0 abțineri.

În urma analizării proiectelor de hotărâre a fost avizat favorabil 8 proiecte de hotărâre, iar avizate nefavorabil 2 proiecte de hotărâre.

PREȘEDINTE COMISIE,
Dumitrescu Dan Gabriel

SECRETAR COMISIE,
Oprea Gian Mihai

Beneficiar: Orasul Bragadiru
 Executant:
 Proiectant: Global Routes Expert SRL
 Obiectivul: Expropriere imobil situat în tarla 13, parcela 63,64,65 Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni



DEVIZ GENERAL privind cheltuielile necesare realizarii

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5

CAPITOL 1

Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului

1.1	Obtinerea terenului	99,374.00	0.00	99,374.00
1.2	Amenajarea terenului	0.00	0.00	0.00
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea terenului la starea initiala	0.00	0.00	0.00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protectia utilitatilor	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 1		99,374.00	0.00	99,374.00

CAPITOL 2

Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii

TOTAL CAPITOL 2		0.00	0.00	0.00
------------------------	--	-------------	-------------	-------------

CAPITOL 3

Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica

3.1	Studii	3,000.00	630.00	3,630.00
3.1.1	Studii de teren	3,000.00	630.00	3,630.00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0.00	0.00	0.00
3.1.3	Alte studii specifice	0.00	0.00	0.00
3.2	Documentatii-suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	2,000.00	420.00	2,420.00
3.3	Expertizare tehnica	0.00	0.00	0.00
3.4	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	0.00	0.00	0.00
3.5	Proiectare	102,529.68	21,531.23	124,060.91
3.5.1	Tema de proiectare	0.00	0.00	0.00
3.5.2	Studiu de prefezabilitate	0.00	0.00	0.00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	30,000.00	6,300.00	36,300.00
3.5.4	Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	15,000.00	3,150.00	18,150.00
3.5.5	Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	0.00	0.00	0.00
3.5.6	Proiect tehnic si detalii de executie (3.0% din C+M)	57,529.68	12,081.23	69,610.91
3.6	Organizarea procedurilor de achizitie	0.00	0.00	0.00
3.7	Consultanta	0.00	0.00	0.00

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	0.00	0.00	0.00
3.7.2	Auditul financiar	0.00	0.00	0.00
3.8	Asistenta tehnica	76,706.24	16,108.31	92,814.55
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului	19,176.56	4,027.08	23,203.64
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor (0.5% din C+M)	9,588.28	2,013.54	11,601.82
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de cate Inspectoratul de Stat in Constructii (0.5% din C+M)	9,588.28	2,013.54	11,601.82
3.8.2	Dirigentie de santier (3.0% din C+M)	57,529.68	12,081.23	69,610.91
3.8.3	Coordonator in materie de securitate si sanatate - conform Hotararii Guvernului nr. 300/2006, cu modificarile si completarile ulterioare	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 3		184,235.92	38,689.54	222,925.46

CAPITOL 4

Cheltuieli pentru investitia de baza

4.1	Constructii si instalatii	1,882,655.99	395,357.76	2,278,013.75
4.1.1	1 Str. Ghidigeni-Martisor	1,882,655.99	395,357.76	2,278,013.75
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	0.00	0.00	0.00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	0.00	0.00	0.00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotari	0.00	0.00	0.00
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 4		1,882,655.99	395,357.76	2,278,013.75

CAPITOL 5

Alte cheltuieli

5.1	Organizare de santier	50,000.00	10,500.00	60,500.00
5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	35,000.00	7,350.00	42,350.00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizarii santierului	15,000.00	3,150.00	18,150.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	21,094.22	0.00	21,094.22
5.2.1	Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0.00	0.00	0.00
5.2.2	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii (0.1% din C+M)	1,917.66	0.00	1,917.66
5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii (0.5% din C+M)	9,588.28	0.00	9,588.28
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC (0.5% din C+M)	9,588.28	0.00	9,588.28
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	0.00	0.00	0.00

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute (10.0% din C+M)	191,765.60	40,270.78	232,036.38
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 5		262,859.82	50,770.78	313,630.59

CAPITOL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste				
6.1	Pregatirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00
6.2	Probe tehnologice si teste	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 6		0.00	0.00	0.00

CAPITOL 7 Cheltuieli aferente marjei de buget si pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25%	0.00	0.00	0.00
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 7		0.00	0.00	0.00

TOTAL Expropriere imobil situat în tarla 13, parcela 63,64,65 Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni		2,429,125.73	484,818.08	2,913,943.81
TOTAL Constructii+Montaj		1,917,655.99	402,707.76	2,320,363.75

Sef proiect

Ofertant



Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

STUDIU DE FEZABILITATE

Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE SEMNATURI	3
1. Informații generale privind obiectivul de investiții	4
1.1. Denumirea obiectivului de investiții	4
1.2. Amplasamentul (județul, localitatea, strada, numărul)	4
1.3. Ordonator principal de credite/investitor	4
1.4. Ordonator de credite (secundar/terțiar)	4
1.5. Beneficiarul investiției	4
1.6. Elaboratorul studiului de fezabilitate	4
2. Situația existentă și necesitatea realizării obiectivului/proiectului de investiții	4
2.1. Concluziile studiului de prefezabilitate (în cazul în care a fost elaborat în prealabil) privind situația actuală, necesitatea și oportunitatea promovării obiectivului de investiții și scenariile/opțiunile tehnico-economice identificate și propuse spre analiză	4
2.2. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare	4
2.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor	5
2.4. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice	5
3. Identificarea, propunerea și prezentarea a minimum două scenarii/opțiuni tehnico-economice pentru realizarea obiectivului de investiții	6
3.1. Particularități ale amplasamentului:	6
3.2. Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional-arhitectural și tehnologic:	12
3.3. Costurile estimative ale investiției:	15
3.4. Studii de specialitate, în funcție de categoria și clasa de importanță a construcțiilor, după caz:	15
3.5. Grafice orientative de realizare a investiției	15
4. Analiza fiecărui/fiecărei scenariu/opțiuni tehnico- economic(e) propus(e)	15
4.1. Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință	17
4.2. Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici si naturali, inclusiv de schimbări climatice, ce pot afecta investitia	18
4.3. Situația utilităților și analiza de consum:	18
4.4. Sustenabilitatea realizării obiectivului de investiții:	19
4.5. Analiza cererii de bunuri și servicii, care justifică dimensionarea obiectivului de investiții	22
4.6. Analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță financiară: fluxul cumulat, valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate; sustenabilitatea financiară	22
4.7. Analiza cost-eficacitate	23
4.8. Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor	24

**Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ
Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni**

B. PARTEA DESENATE

1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA..... Scara 1:5000
2. PLAN DE SITUATIE PROIECTAT Scara 1:500
3. PROFILE TRANSVERSALE TIP Scara 1:50

FOAIE DE SEMNATURI

Colectiv de elaborare:

Director Proiect: Ing. Alexandru BUCUR

Proiectat: Ing. Alexandru BUCUR

Proiectat: Ing. Alberto BARZILOIU



**Proiect nr 140
Iunie 2026**

Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

A. PIESE SCRISE

1. Informații generale privind obiectivul de investiții

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

„Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni”

1.2. Amplasamentul (județul, localitatea, strada, numărul)

Str Ghidiceni si strada Martisor, Orasul Bragadiru, Judetul Ilfov

1.3. Ordonator principal de credite/investitor

Orasul Bragadiru, judetul Ilfov

1.4. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

Nu este cazul

1.5. Beneficiarul investiției

Orasul Bragadiru, judetul Ilfov

1.6. Elaboratorul studiului de fezabilitate

GLOBAL ROUTES EXPERT SRL

2. Situația existentă și necesitatea realizării obiectivului/proiectului de investiții

2.1. Concluziile studiului de prefezabilitate (în cazul în care a fost elaborat în prealabil) privind situația actuală, necesitatea și oportunitatea promovării obiectivului de investiții și scenariile/opțiunile tehnico-economice identificate și propuse spre analiză

Nu este cazul.

2.2. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare

Cadrul national relevant este:

- OG nr.43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare:
 - Art.24 prevede: La proiectarea, execuția și intervențiile asupra drumurilor se va ține seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de normele tehnice, de factorii economici, sociali și de apărare, de utilizarea rațională a terenurilor, de conservarea și protecția mediului și de planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, precum și de normele

Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele pietonilor, cicliștilor, persoanelor cu handicap și de vârstă a treia.

- OUG nr.195/2002 privind circulația pe drumurile publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare prevede:
 - Art.122.- Ministerul Transporturilor, are următoarele atribuții: ia măsuri pentru menținerea permanentă în stare tehnică bună a drumurilor pe care le administrează;
- Regulamentul de aplicare a OUG nr.195/2002 privind circulația pe drumurile publice, aprobat prin HG nr. 1391/2006 prevede:
 - Art. 3. (I) Administratorul drumului public este obligat să asigure viabilitatea acestui

2.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor

Investiția contribuie la eforturile administrației de creștere economică a zonei, de îmbunătățire a condițiilor de viață și sănătate a locuitorilor și reducerea poluării mediului.

Se cunoaște faptul că dezvoltarea socio-economică a oricărei zone este condiționată de existența unei infrastructuri corespunzătoare în cadrul căreia modul de desfasurare al traficului reprezintă o componentă foarte importantă.

La stabilirea soluției de proiectare pentru realizarea obiectivului, se preconizează următoarele avantaje:

- Traficul se va desfasura in conditii de siguranta;
- Apele provenite din precipitatii nu vor mai stagna pe partea carosabila;

Strada ce urmeaza a fi amenajata in prezenta documentatie la momentul actual este o strada de categoria IV cu latimea partii carosabile variabila cuprinsa intre 3.00 si 5.00m si va fi amenajata ca si strazi de categoria III cu partea carosabila de 6.00m incadrata de acostamente cu latimea de 1.00m și au rolul de a deservi locuitorii orasului, scopul principal fiind accesul la proprietăți dar și legătura cu principalele obiective din oras.

În urma examinării partea carosabila existenta este din structura asfaltica cu latimea variabila ce prezinta numeroase degradari precum faiantari, burdusiri si fagase, dar si numeroase interventii datorate mai multor bransamente la retelele de utilitati existente.

2.4. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

Prin efectuarea lucrarilor prevazute in acest studiu primul efect pozitiv este acela de a creste calitatea vietii in zona, urmat de diminuarea riscurilor de a se produce accidente rutiere.

Totodata cu executia structurii rutiere noi traficul rutier se va desfasura in conditii de siguranta, reducandu-se praful, apele provenite din fenomenele meteorologice ce vor cadea pe partea carosabila nu va mai stagna

Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

aceasta fiind dirijate catre emisar astfel incat sa nu mai intre in curtile oamenilor fara sa aiba repercursiuni asupra sistemului rutier proiectat.

Impactul proiectului asupra grupului țintă:

Populația rezidentă în zona de referință - Proiectul aduce îmbunătățiri relevante în starea de sănătate a populației, prin crearea unor condiții de transport conforme cu normele de calitate a mediului și normele de igienă a habitatului. Prin investiția propusă se elimină riscurile de producere a accidentelor rutiere.

Agenți economici- Proiectul are un impact pozitiv asupra acestui grup prin accesul la serviciile necesare desfășurării unei activități economice în profit.

Instituții publice- Proiectul are un impact pozitiv asupra imaginii acestui grup țintă prin punere la dispoziția cetățenilor și a angajaților instituțiilor publice, a tuturor facilităților la standardele în vigoare (OG 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale), eliminând riscurile de expunere la accidente a angajaților și a populației. Se aduce îmbunătățiri relevante mai ales din punct de vedere al protecției factorilor de mediu (conform OUG 195/2005, privind Protecția Mediului), asigurând un potențial infrastructural superior calitativ la standarde europene prin sporirea activității economice și turistice a zonei datorate unui mediu curat.

3. Identificarea, propunerea și prezentarea a minimum două scenarii/opțiuni tehnico-economice pentru realizarea obiectivului de investiții

3.1. Particularități ale amplasamentului:

- a) *descrierea amplasamentului (localizare - intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan, regim juridic - natura proprietății sau titlul de proprietate, servituți, drept de preemțiune, zonă de utilitate publică, informații/obligații/constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz);*

Din punct de vedere geografic, orașul Bragadiru se află în partea de vest a județului Ilfov, la 8 km de Municipiul București, fiind situat pe drumul național DN 6 București- Alexandria.

Orașul Bragadiru aparține administrativ județului Ilfov, întinzându-se pe o suprafață de 2.179 ha .

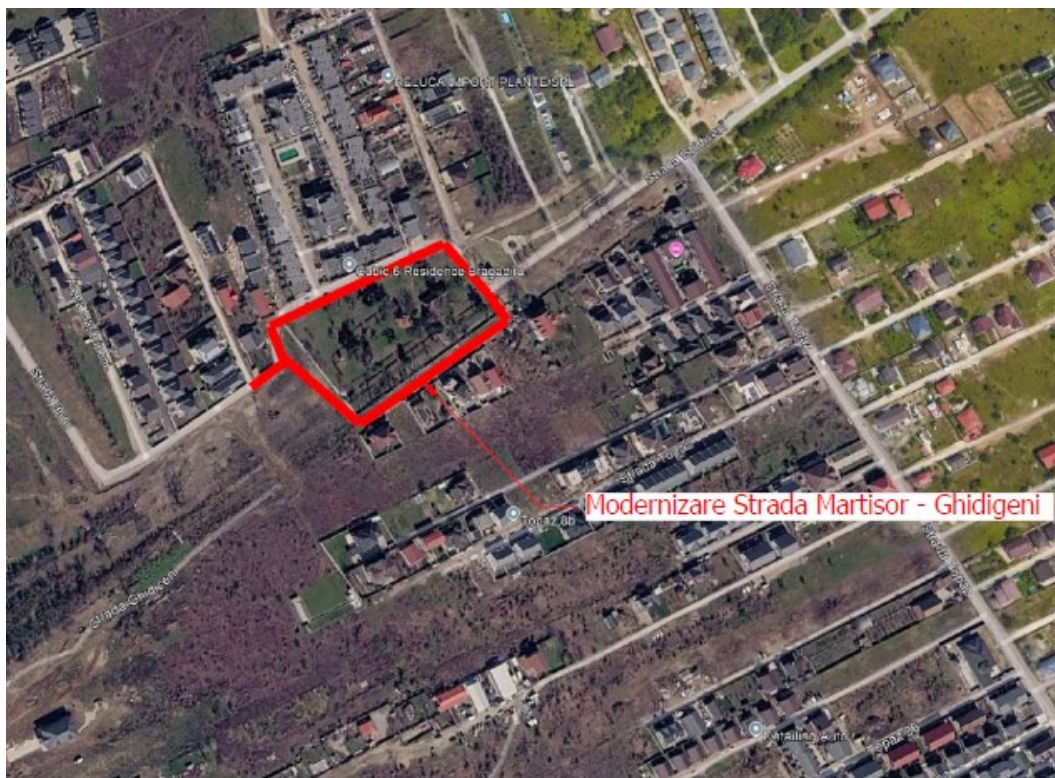
Situat în imediata vecinătate a Municipiului București, orașul Bragadiru este o localitate cu o puternică dezvoltare social - economică și care se individualizează față de celelalte localități prin: apropierea de capitală, existența unor exploataări importanțe de țigă și prezența unor unități economice de tradiție.

Amplasamentul pe care se va desfășura investiția se afla în intravilanul Orasului Bragadiru.

- b) *relații cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;*

Zona aferenta obiectivului de investitii se afla in orasul Bragadiru:

Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Judet Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni



c) date climatice și particularități de relief;

Orașul Bragadiru s-a dezvoltat pe unitatea geomorfologică cunoscută sub denumirea de Câmpia Română, cu altitudini cuprinse între 75 m și 85 m față de nivelul mării.

Orașul are următoarele coordonate geografice: 44 21' latitudine nordică și 25 58' longitudine estică.

Orașul Bragadiru aparține bazinului hidrografic al râurilor Arges, Dâmbovița și Colentina.

Principalele cursuri de apă, cu debit permanent, sunt Sabar și afluentul său stâng, Ciorogârla, ce traversează orașul dinspre nord-vest către sud-est și sunt însoțite de lunci cu lățimi variabile, între 4-7 km.

Ciorogârla intră în oraș la cota 85,0 m față de nivelul Mării Negre și iese la cota 81,0 m față de nivelul Mării Negre, în timp ce Sabar intră în oraș la cota 81,5 m și iese la cota 74,5 m față de nivelul Mării Negre.

Structura geologică a zonei, reprezentată printr-o alternanță a straturilor de argile și marnă cu cele de nisipuri și pietrișuri, permite cantonarea unor volume importante de ape subterane – așa numitele "pietrișuri de Colentina" - formațiuni acvifere locale în roci cu granulometrie grosieră, de medie adâncime, sub presiune, reprezentate prin nisipuri și pietrișuri de vârstă Pleistocen superior (vezi Harta hidrogeologică a României, scara 1 :1.000.000).

În subteran au fost identificate acviferul freatic de mică adâncime (4 - 30 m, cu grosimi ce variază între 5 și 10 m, cantonat în depozitele aluvionare din luncile râurilor Sabar și Ciorogârla, cu o calitate necorespunzătoare), acviferul captiv de medie adâncime (Acviferul de Mostiștea, cu grosime de 3 - 30 m, cu nivel ascensional, exploatat pentru aprovizionarea cu apă industrială și pentru alimentarea populației) și acviferul de mare adâncime (Acviferul de Frățești, cu caracter multistrat - A, B, C, puternic exploatat).

Freaticul este în strânsă legătură cu precipitațiile, putând avea importante variații de nivel (de 1,50 - 2,00 m) în perioadele ploioase.

Condiții de climă:

Perimetrul orașului Bragadiru este situat într-o zonă cu climat continental, de câmpie, caracterizat prin următoarele valori (conform Monografiei Geografice a României – zona București):

Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

Regimul temperaturilor:

- temperatura medie anuală: +10,5-11,0°C
- temperatura maximă absolută: +41,10° C
- temperatura minimă absolută: -30,00° C
- temperatura medie în luna ianuarie: -3,00° C
- temperatura medie în luna iulie: +22,60° C

d) existența unor:

- rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;

La momentul actual au fost facute vizite în amplasament, iar în urma inspecției vizuale au fost constatate rețele de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare și rețele de telecomunicații.

- posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condițiilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție;

Nu este cazul.

- terenuri care aparțin unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională;

NU E CAZUL

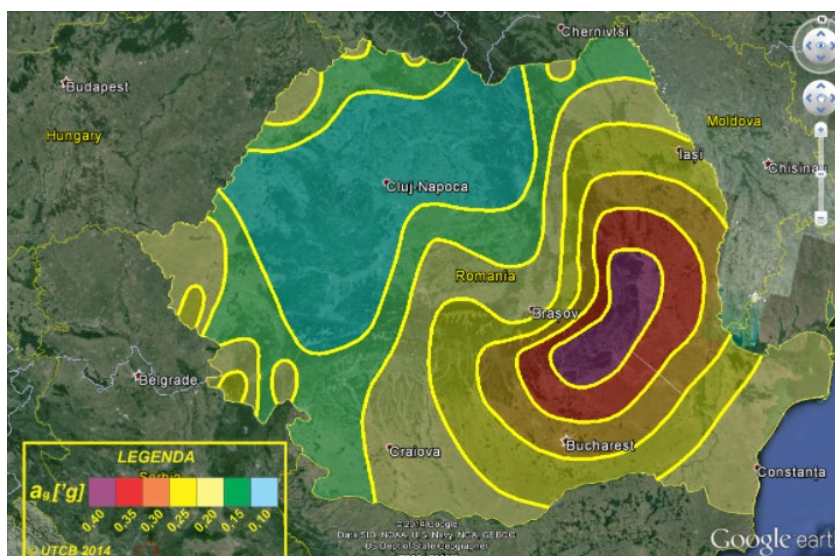
e) caracteristici geofizice ale terenului din amplasament - extras din studiul geotehnic elaborat conform normativelor în vigoare, cuprinzând:

(i) date privind zonarea seismică;

Din punct de vedere seismic (a se vedea Figurile de mai jos), amplasamentul analizat se încadrează în macrozona de intensitate seismică "81" (Conform SR 11100/1/93 "Zonare seismică – Macrozonarea Teritoriului României").

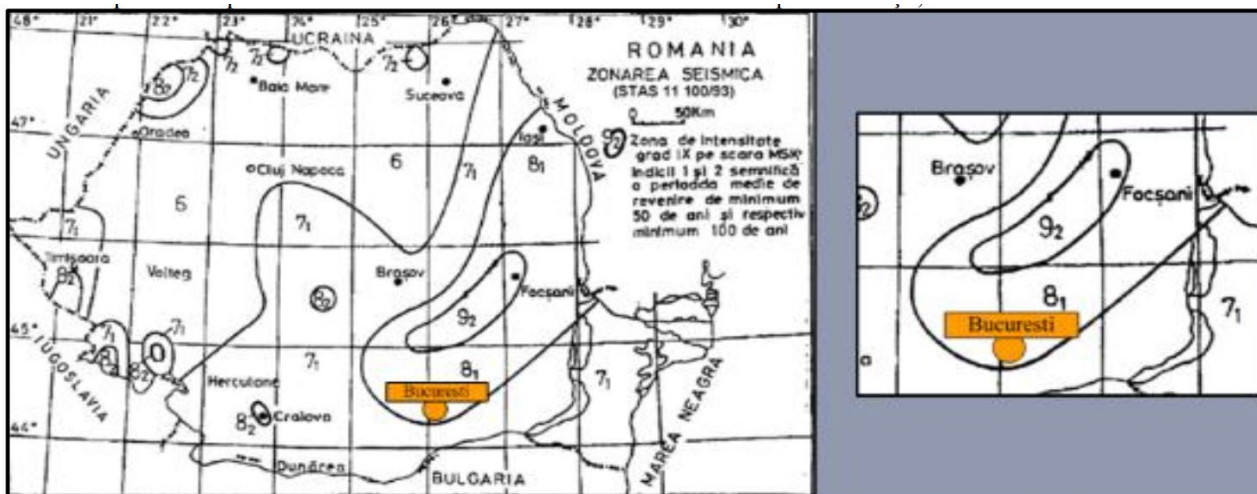
Conform P100/1-2013 se redă acțiunea seismică pentru proiectare prin hazardul seismic și valoarea perioadei de control: hazardul seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului ag determinată pentru intervalul mediu de recurență IMR, corespunzător stării limită ultime (SLU), are valoarea $a_g=0.30g$; valoarea perioadei de control (colț) $T_c=1.6\text{sec}$. a spectrului de răspuns.

Referință: <http://www.encyclopedia.org/articole/proiectare/resurse-utile/harti-de-zonare/harta-de-zonare-seismica-din-p100-1-2013.html>

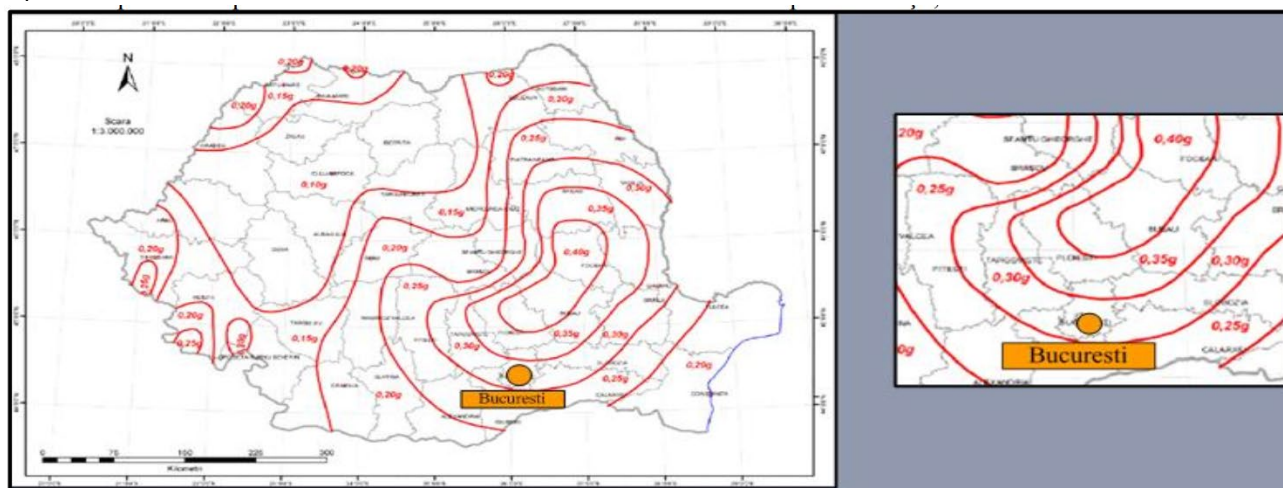


Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

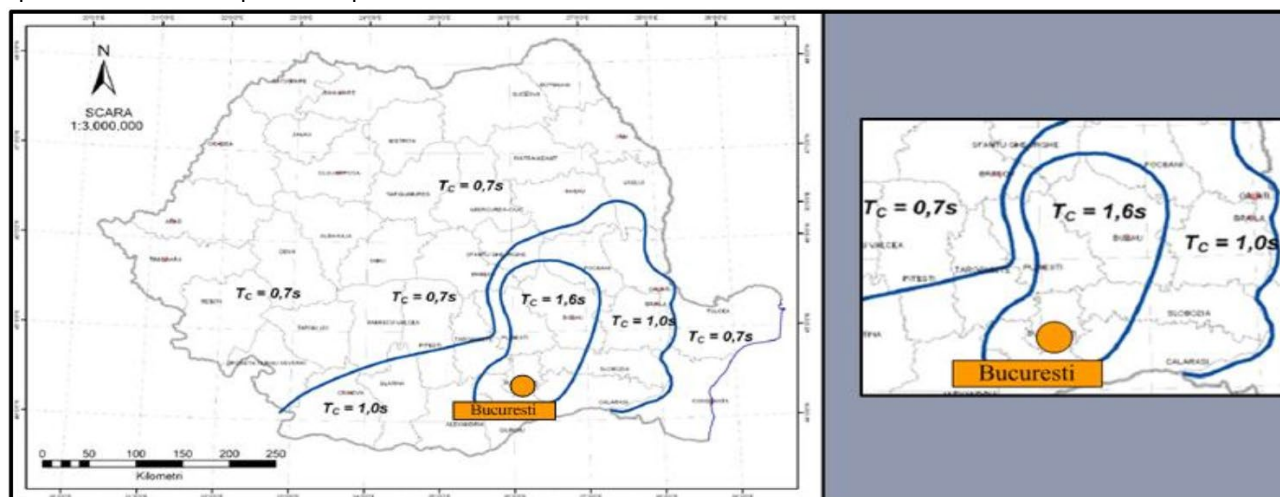
Zonarea teritoriului României în termeni de intensitate seismică conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismică” pentru Amplasament



Zonarea teritoriului României în termeni de accelerație maximă, ag conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismică” pentru Amplasament:

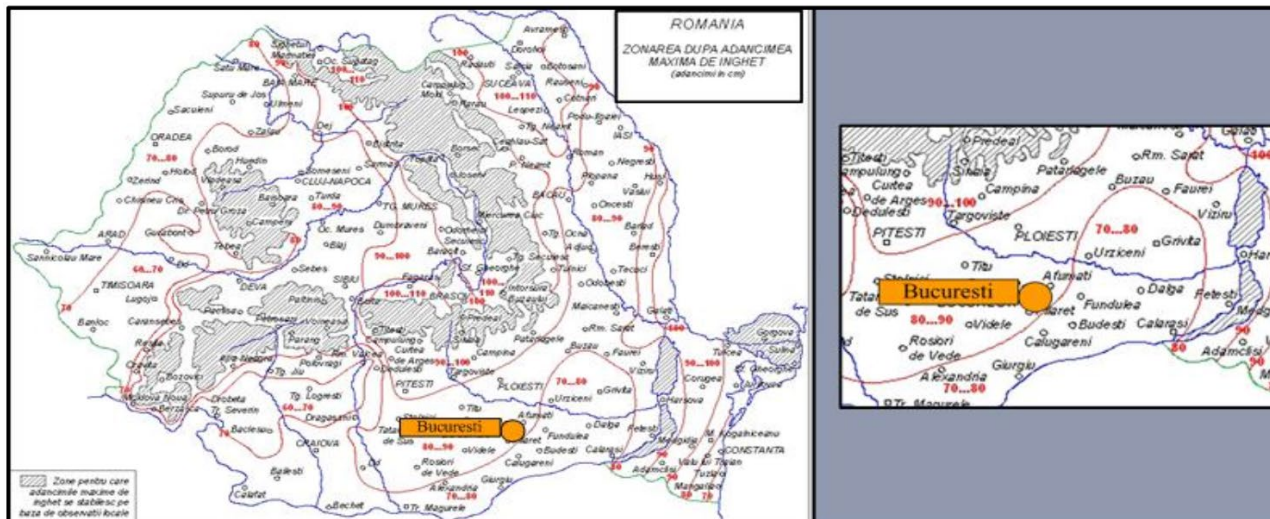


Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț), Tc a spectrului de răspuns, conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismică” pentru Amplasament:



Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

Conform STAS 6054/77 "Teren de fundare – Adâncimi maxime de îngheț– Zonarea Teritoriului României", în amplasamentul analizat adâncimea maximă de îngheț este de 80÷90cm:



- (ii) *date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freatice;*

Folosirea presiunii convenționale de baza care e acceptabilă pentru alcatuirea pamanturilor recomandate pentru fundare: $p_{conv} = 240 \text{ kPa}$ – conform NP112/2014 (pentru fundatii cu adancime $D_f = 2,00\text{m}$ si latime $B = 1,00\text{m}$). Pentru alte adancimi de fundare sau latimi ale fundatiilor, valoarea presiunii convenționale se va corecta conform prevederilor normativului mentionat, anexa D.

Se va acorda o atentie deosebita apei pluviale, luandu-se masuri corespunzatoare pentru drenarea si amenajarea scurgerii acesteia.

Folosirea in proiectare a modului de deformatie liniara: $E=14000\text{kPa}$.

Conform STAS 1709/2-90 - gradul de sensibilitate la ingheturi - pamanturile intalnite in forajele executate sunt foarte sensibile P4 – prafuri argiloase.

Conform STAS 2914/84 tipurile de pamant intalnite in foraj in functie de sensibilitatea la inghet sunt incadrate la 3b – anorganice, cu compresibilitate mijlocie, umflare libera si contractie redusa, foarte sensibile la inghet – dezghet.

- (iii) *date geologice generale;*

Din punct de vedere Administrativ Amplasamentul în analiză se află în Zona de Sud a Municipiului București. Din punct de vedere geomorfologic Amplasamentul analizat se situează în Câmpia Română, în cadrul unității morfologice Câmpia Găvanu – Burdea / Câmpia Vlăsiei.

Acestea reprezintă câmpii piemontane terminale. Delimitate la est de râul Argeș, la vest de râurile Vedea și Cotmeana, la nord de aliniamentul comunelor Stolnici – Ungheni – Recea – Negrași – Râșcăeți – Vișina iar la sud de aliniamentul comunelor Vitănești – Măgura – Drăgănești-Vlașca – Bujoreni – Ghimpați dar și de văile Călniștei și Neajlovului (parțial, respectiv sectorul cuprins între comunele Ghimpați și Călugăreni), cadrul natural include atât elemente de favorabilitate cât și restrictivitate. În județele Teleorman Argeș și Olt, Câmpia Găvanu-Burdea ocupă partea nordică a acestor județe, fiind situată la est de valea Vedea și delimitată la sud de Vijștea – Valea Albă. Altitudinile coboară din NNV către SSE, de la 225.0m până la 90.0m. Această cădere reflectă și caracterul piemontan al campiei transpus și în configurația rețelei hidrografice. Văile mai importante, Vedea și Teleormanul, au lunci largi și un sistem de trei terase (5.0÷7.0m, 10.0÷12.0m, 17.0÷35.0m), dintre care cea de 5.0÷7.0m are extindere mai mare.

Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

Și văile secundare Cotmeana, Tecuci, Burdea, Căinelui, prezintă caracteristici asemănătoare. Câmpurile ce depășesc cu circa 20.0m culoarele de vale sunt acoperite cu o cuvertură de Prafuri Argiloase cu o grosime de 5.0÷12.0m, în care procesele de tasare au format numeroase crovuri, unele dintre acestea cu lacuri. Câmpia Găvanu-Burdea apare ca o asociere de campuri interfluviale netede, intersectate de văi adanci, însoțite de lunci bine dezvoltate, cu aspect de culoare de vale, în care raurile descriu numeroase meandre.

Microregiunea Municipiului București cuprinde 3 complexe litologice și stratigrafice:

- superior (pleistocen superior) cu grosime de 20.0÷30.0m, constituit din alternanțe de pământuri coezive prăfoase argiloase cu concreții și calcar degradat, pietrișuri și nisipuri,
- mediu format din depozite marno argiloase cu grosimi de 50.0÷100.0m,
- inferior (pleistocen inferior) cu grosime de 100.0÷170.0m constituit în general din nisipuri și pietrișuri dar separat prin cele două intercalații de marne și argile în trei orizonturi (A, B, C) după care urmează levantinul.

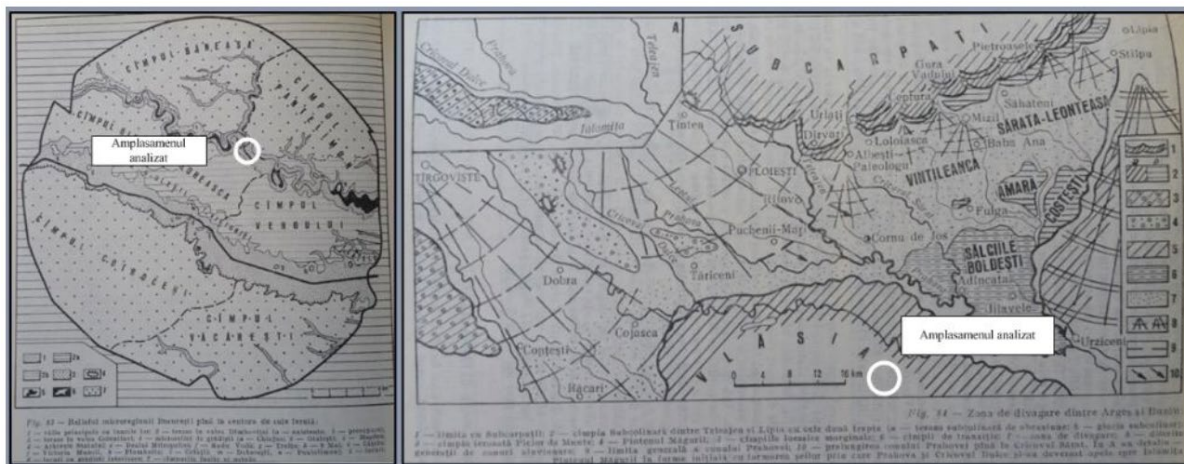


Analiza forajelor adânci executate în ultimii 10÷15 ani (referință Studiu de Geomorfologie Integrată a Câmpiei Române și Geo-Atlasul Municipiului București) indică pentru amplasamentul în analiză următoarele Complexele:

- Complexul de Pantelimon (București) constituit din depozite ritmice (coezive/"loess" în alternanță cu pietrișuri) care aparțin conului de dejecție al Dâmboviței, cu grosimea de 25.0÷30.0m,
- Complexul de Mostiștea, constituit din nisipuri, argile și marne, care ajunge până la adâncimea de 45.0÷50.0m,
- Complexul de Uzun – marnos nisipos, ce ajunge la 80.0÷100.0m adâncime, fosilifer și în continuitate de sedimentare cu ultimul complex,
- Complexul Stratele de Frătești, psamo psefitic, care depășește 100.0m adâncime ajungând și la 125.0÷130.0m adâncime. Geologic (a se vedea Figura 2.) la alcătuirea cuverturii sedimentare din structura terenului natural iau parte depozitele cuaternare reprezentate prin cele de vârstă pleistocen superior (qp33).

În centru, în zona de sud a Câmpului Vlăsiei și anume Câmpul Pipera, Valea Saulei și unele văiugi afluate îndeosebi Colentinei au împins cumpăna de apă până aproape la 2.0km de valea Pasărea și au fragmentat suprafața Câmpiei în mai multe Câmpuri secundare orientate N-S sau NV-SE; față de acestea; fundul văilor se află aproape în permanență cu 10.0÷15.0m mai jos; malurile Saulei (în aval de Pipera) au pante până la 45° și încadrează o albie lată de 100.0÷150.0m, ocupată aproape în întregime de iazuri.

Relieful Microregiunii București (și vecinătăților acesteia) și identificarea zonei de divagare dintre Râurile Argeș și Buzău (preluare din Studiu de Geomorfologie Integrată a Câmpiei Române):



Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

- (iv) date geotehnice obținute din: planuri cu amplasamentul forajelor, fișe complexe cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare și consolidări, hărți de zonare geotehnică, arhive accesibile, după caz;

- Acest studiu se bazează pe informațiile obținute din planul locației și din proiectul de construcție. Schimbarea locației sau a arhitecturii propuse poate avea efecte majore asupra concluziilor și recomandărilor din acest studiu. Firma STUDIUL GEO PAM SRL trebuie să fie contactată în cazul unor asemenea schimbări

- Terenul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilității generale (nu prezintă la suprafață semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active).

- Conform normativului P 100-1/2013 – zonarea teritoriului României în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului de proiectare ($a_g = K_s \cdot g$) pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani, orașul Bragadiru se încadrează la $K_s = 0,30$, iar conform zonării teritoriului României în termen de perioadă de colt la $T_c = 1,6s$.

- Riscul geotehnic e redus, deci amplasamentul poate fi încadrat în: categoria geotehnică 1.

- Apa subterană este prezentă în sol la adâncimi de peste 4,00m.

Pământurile prezente în verticala zonei sunt "bune pentru fundare" conform prevederilor NP 074/2022 și admit fundarea directă, precum și calculul definitiv al fundațiilor pe baza presiunilor convenționale.

- (v) încadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundații) în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare;

Riscul geotehnic e: redus, deci amplasamentul poate fi încadrat în categoria geotehnică 1.

- (vi) caracteristici din punct de vedere hidrologic stabilite în baza studiilor existente, a documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic.

Rețeaua hidrografică a orașului este constituită din cele două râuri care o străbat: Șabăr și Ciorogarla.

Zona din care face parte Bragadiru, în trecut, era acoperită de foarte cunoscutul Codru Vlasiei, devenită Câmpia Vlasiei, fiind străbătută și de râurile Ialomița, Argeș și Sabar alături de Dambovită. De asemenea există și o serie de râuri mai mici care își au obârșia pe teritoriul jud. Ilfov: Pasărea, Motistea, Ilfov, Calnau, Ciocovălistea, Sloțea, Cocioc, Vlasia, Vedea, etc.

Rețeaua hidrografică are o densitate de 0,2-0,3km/km², multe din râurile mici având un curs semipermanent, secând în verile calde.

3.2. Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional-arhitectural și tehnologic:

➤ **caracteristici tehnice și parametri specifici obiectivului de investiții;**

Proiectul ce se propune a fi realizat în cadrul acestui obiectiv de investiții se referă la dezvoltarea infrastructurii în Orașul Bragadiru, prin executia de:

- Lucrări de modernizare parte carosabilă prin executia unui sistem rutier nou în conformitate cu bunele practici și normativele în vigoare;

Situația lucrărilor prezentate mai sus este centralizată în tabelul de mai jos unde se regăsesc principalele cantități de lucrări în cadrul proiectului defalcate în cadrul investiției conform cerinței beneficiarului lucrării.

Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

Tip Lucrare	Unitate de Masura	Strada Ghidigeni - Martisor
Lungime	ml	460
Latime Parte Carosabila	ml	6.00
Latime Trotuare	ml	2x2.00m
Partea Carosabila	mp	3076
Trotuare	mp	1980
Suprafata studiata	mp	5056

In plan

Lucrarile mai sus mentionate sunt prevazute a se executa pe drum de legatura intre Str.Safirului si Sos. Alexandriei, strada proiectata conform situatiei juridice in numarul cadastral pastrandu-se amplasamentul strazii dat de numarul cadastral. In planul de situatie sunt prezentate si racordarile cu strazile laterale cu vor fi si acestea amenajate cu sitem rutier nou.

In plan lucrarile proiectate se vor amenaja dupa cum urmeaza:

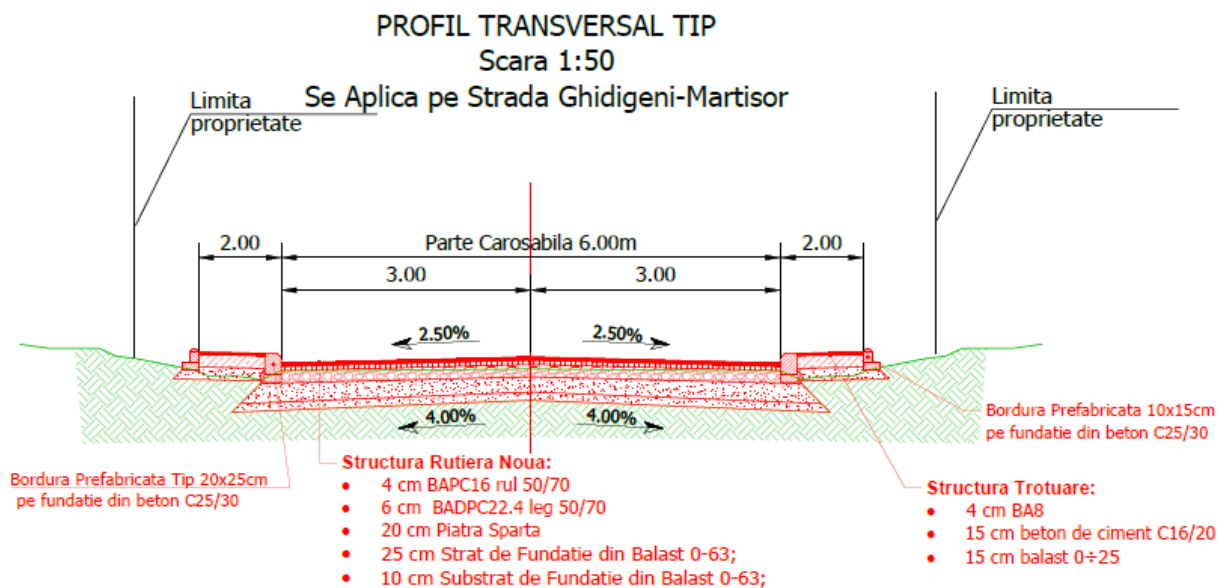
- Modernizare parte carosabila cu latimea de 6.00m cu sistem rutier nou asfaltic.
- Trotuare cu latimea de 2.00m.

In profil longitudinal

➤ In profil longitudinal s-a urmarit proiectarea unor declivitati pentru a facilita descarcarea apelor pluviale catre capetele strazilor conform planurilor de situatie proiectate, apele pluviale sa ramana un timp cat mai scurt pe suprafata carosabila a drumului dar si de pe trotuarele amenajate, pentru a nu avea repercursiuni negative asupra sigurantei circulatiei si calitatii sistemului rutier (infiltratii prin fisuri).

Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

Profilul transversal



➤ In profil transversal latimea partii carosabile 6.00m, s-a adoptat o panta transversala in acoperis de 2.50%;

➤ Trotuare stanga + dreapta si 1.00% panta transversala spre platforma drumului.

Structura Rutiera

Sistemul rutier proiectat are urmatoarea alcatuire:

- 4cm strat de uzură BAPC16 rul 50/70
- 5cm strat de legătură BADPC22.4 leg 50/70
- 20cm Fundatie de Piatra Sparta;
- 25cm Fundatie de balast 0-63 conform SR EN 13242+A1;
- 10cm Substrat de Fundatie de balast 0-63 conform SR EN 13242+A1;

Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

Toate lucrarile prevazute a se executa in acest proiect vor fi facute in asa fel incat nu se va aduce atingere proprietatilor private, ele fiind executate exclusiv pe domeniul public al Orasului Bragadiru.

Scurgerea apelor pluviale - se va asigura catre capetele strazii in afara partii carosabile prin pante transversale si longitudinale.

3.3. Costurile estimative ale investiției:

Devizele generale sunt prezentate in cadrul Anexei 1 la memoriul tehnic.

3.4. Studii de specialitate, în funcție de categoria și clasa de importanță a construcțiilor, după caz:

Studiul Topografic: a fost intocmit.

Studiu hidrologis/hidraulic nu este cazul.

3.5. Grafice orientative de realizare a investiției

Nr.	Denumire etapă	Anul 2026			
		LUNA			
		1	2	3	4
1	Elaborare SF + PAC + PTE	X			
2	Obținere Avize si Acorduri conform certificat de urbanism si Autorizatie de Construire	X	X		
3	Achizitie Lucrari de Executie		X		
4	Execuție lucrări			X	X
5	Recepție la terminarea lucrărilor				X
Durata de realizare a investitiei se estimeaza a fi de 4					

4. Analiza fiecărui/fiecărei scenariu/opțiuni tehnico- economic(e) propus(e)

Analiza alternativelor considerate pentru acest proiect a fost structurata in functie de obiectivele studiului de fezabilitate.

Astfel s-au analizat alternativele privind realizarea investitiei.

Alternativa 1. Alternativa „zero”.

Pastrarea situatiei existente conduce la degradarea calitatii infrastructurii de transport Orasului Bragadiru. Neconstruirea trotuarelor, a parcarilor si a elementelor de scurgere a apelor va conduce la:

- o cresterea costurilor operationale de intretinere si reparatii;
- o scaderea calitatii vietii;
- o cresterea timpului de transport;

Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

- creșterea poluării în zona, datorită timpului de staționare mai mare în trafic.

Alternativa 2. Modernizarea Strazii.

Pentru realizarea analizei multicriteriale s-au considerat criterii de tipul:

- Social și de mediu
- Financiar

Fiecare din variantele alternative propuse au fost evaluate comparativ ținând cont de parametrii sociali, de mediu și financiari. Pentru fiecare din criteriile de evaluare s-a realizat clasificarea alternativelor prin punctarea acestora de la 1 la 3 puncte (1 – opțiune recomandată; 2 – opțiune funcțională; 3 – opțiune nerecomandată).

În continuare este prezentată analiza multicriterială pentru obiectivul investiției propuse.

Alternativa 1. Alternativa „zero”.

Alternativa 2. Modernizarea Strazii.

În tabelul următor este prezentată analiza multicriterială privind cele două alternative considerate:

Criteriu	A. 1	A. 2	Observatii
<i>Calitatea vieții locuitorilor din zona</i>	3	1	Implementarea proiectului contribuie la creșterea confortului populației, prin asigurarea unei infrastructuri rutiere mai bune.
<i>Impactul asupra mediului înconjurător</i>	2	1	Pe perioada lucrărilor nu există un impact semnificativ asupra mediului înconjurător. Se va înregistra un impact temporar asupra mediului datorat lucrărilor de decopertare a drumului. Pentru limitarea disconfortului creat asupra populației din zona se va stabili un program de lucru. În perioada de operare, după executia lucrărilor se preconizează scăderea emisiilor de poluanți datorate autovehiculelor aflate în trafic.
<i>Dezvoltarea economică</i>	3	1	Modernizarea drumului contribuie la atragerea în circuitul economic a zonelor respective caracterizate în prezent de o infrastructură rutieră deficitară.
<i>Cost de investiție</i>	1	2	A.2 presupune costuri de investiție mai mari.
<i>Desfășurarea Traficului Pietonal</i>	3	1	Odată cu realizarea investiției riscul cu privire la producerea de accidente va fi redus considerabil.

Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

Criteriu	A. 1	A. 2	Observatii
Total	12	6	

Alternativa optima este A.2.

4.1. Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință

Analiza cost-beneficiu este principalul instrument de estimare și evaluare economică a proiectelor.

Această analiză are drept scop să stabilească:

- o măsura în care proiectul contribuie la politica de dezvoltare a sectorului de transporturi în România și în mod special la atingerea obiectivelor programului în cadrul căreia se solicită finanțare
- o măsura în care proiectul contribuie la bunăstarea economică a regiunii, evaluată prin calculul indicatorilor de rentabilitate socio-economică ai proiectului.

Principiile și metodologiile care au stat la baza prezentei analize cost-beneficiu sunt în conformitate cu:

- o Hotărârea nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice
- o HEATCO – „Developing Harmonised European Approaches for Transport Costing and Project Assessment, Deliverable 5”, 2004;
- o „Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects”, decembrie 2014 – Comisia Europeană
- o „Guidelines for Cost Benefit Analysis of Transport Projects” – elaborat de Jaspers.
- o Master Plan General de Transport pentru România, Ghidul Național de Evaluare a Proiectelor în Sectorul de Transport și Metodologia de Priorizare a Proiectelor din cadrul Master Planului, „Volumul 2, Partea C: Ghid privind Elaborarea Analizei Cost-Beneficiu Economice și Financiare și a Analizei de Risc”, elaborat de AECOM pentru Ministerul Transporturilor în anul 2014;

Analizele cost-beneficiu financiare și economice vor avea ca date de intrare rezultatele evaluărilor tehnice și ale evaluărilor tehnice privind costurile de investiții ale proiectului și se vor fundamenta pe reglementările tehnice în vigoare în România.

Analiza cost-beneficiu se va baza pe principiul comparației costurilor alternativelor de construire de drum propuse în situația actuală. Modelul teoretic aplicat este Modelul DCF – Discounted Cash Flow (Cash Flow Actualizat) – care cuantifică diferența dintre beneficiile și costurile generate de proiect pe durata sa de funcționare, ajustând această diferență cu un factor de actualizare, operațiune necesară pentru a „aduce” o valoare viitoare la momentul de baza a evaluării costurilor.

Analiza cost-beneficiu va fi realizată în preturi fixe, pentru anul de baza al analizei 2021, echivalent cu anul de baza al actualizării costurilor. Prin urmare, toate costurile vor fi exprimate în preturi constante 2021.

Perioada de analiză este de 24 ani, între 2026 și 2046.

Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

4.2. Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice, ce pot afecta investiția

Proiectul este adaptat normelor tehnologice și măsurilor recomandate de Uniunea Europeană și legislația națională. De asemenea au fost analizate și estimate riscurile de natură financiară, de administrare și management generate de proiect. Se considera că acestea sunt reduse ca pondere. Beneficiarul obiectivului investițional prezintă o capacitate de management și de implementare a proiectului corespunzătoare cu cerințele actuale. Riscurile de natură financiară și politice dar și cele referitoare la forța majoră au fost evaluate în cadrul estimării costurilor investiționale. În interiorul Devizului General estimativ pentru acestea s-a prevăzut o valoare procentuală de 10% din costul direct de investiție. În acest mod sunt asigurate condițiile normale de desfășurare a următoarelor faze de proiectare și mai ales de execuție.

Riscurile asociate proiectului se pot clasifica astfel:

- Tehnice:
 - Proasta execuție a lucrării.
 - Lipsa unei supervizării bune a desfășurării lucrării.
 - Apariția calamităților.
- Financiare:
 - Neaprobarea finanțării.
 - Întârzierea plăților.
- Legale:
 - Nerespectarea procedurilor legale de contractare a firmei pentru execuția lucrării.
 - Nerespectarea legislației în vigoare pe perioada execuției.
- Institutionale:
 - Lipsa colaborării instituționale.
 - Lipsa capacității unei bune gestionări a resurselor umane și materiale.
 - Riscurile legate de realizarea proiectului care pot apărea pot fi de natură internă și externă:
 - Interna – pot fi elemente tehnice legate de îndeplinirea realistă a obiectivelor și care se pot minimiza printr-o proiectare și planificare riguroasă a activităților.
 - Externa – nu depind de beneficiar dar pot fi contracarate printr-un sistem adecvat de management al riscului

4.3. Situația utilităților și analiza de consum:

- Nu este necesară racordarea la utilități.

Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

4.4. Sustenabilitatea realizării obiectivului de investiții:

a) impactul social și cultural, egalitatea de șanse;

Obiectivele socio-economice ale proiectului respectiv sunt în general legate de îmbunătățirea condițiilor de transport pentru bunuri și persoane atât în interiorul zonei de studiu cât și în și din zona în studiu (accesibilitatea) precum și îmbunătățirea calității mediului și prosperitatea populației deservite.

Tipurile de investiții pentru care se adresează acest studiu sunt:

- Modernizarea infrastructurii existente;
- Extinderea infrastructurii existente;

b) estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare;

Lucrările de reabilitare și modernizare a drumurilor vor fi executate de o firmă specializată în domeniu selectată în urma unei proceduri de achiziție publică și nu se creează locuri noi de muncă.

c) impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz;

Impactul asupra factorilor de mediu este unul redus aproape inexistent. Mediul înconjurător poate fi afectat în mică măsură în perioada de execuție a lucrărilor.

Investiția de modernizare a drumurilor de interes local **nu necesită** studiu de impact asupra mediului.

Lucrările proiectate nu introduc efecte negative suplimentare față de situația existentă asupra solului, drenajului, microclimatului, apelor de suprafață, vegetației sau din punct de vedere al zgomotului și peisajului.

Prin executarea lucrărilor proiectate vor apărea unele influențe favorabile asupra factorilor de mediu cât și din punct de vedere economic și social.

Influente asupra factorilor de mediu datorate îmbunătățirii condițiilor de circulație:

- va scădea gradul de poluare;
- se va reduce volumul de praf;
- va scădea emisiile de noxe;
- se va reduce uzura mașinilor.

Influența socio - economică:

- o deplasare mai ușoară a riveranilor legată de activitățile cotidiene;
- reducerea consumului de carburanți;
- creșterea siguranței circulației.

Pe ansamblu se poate aprecia că din punct de vedere al mediului ambiant, lucrările proiectate nu introduc disfuncționalități suplimentare față de situația actuală, ci dimpotrivă au un efect pozitiv.

Lucrările de la carosabilul drumurilor propuse a se executa vor conduce la îmbunătățirea condițiilor de circulație și a fluentei traficului și vor influența benefic zona, atât din punct de vedere ambiental cât și din punct de vedere socio - economic.

În perioada de execuție a lucrărilor, constructorul este obligat să ia toate măsurile pentru:

Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

- ✓ respectarea acordului de mediu emis de Agenția Regională pentru Protecția Mediului;
- ✓ reducerea noxelor eliminate la funcționarea mijloacelor de transport și a utilajelor ce urmează a fi folosite, prin efectuarea la începerea lucrărilor și nu numai, a reviziei tehnice;
- ✓ menținerea calității aerului în zonele protejate, conform Ordinul 592/2002 pentru aprobarea "Normativului privind stabilirea valorilor limită, a valorilor de prag și a criteriilor și metodelor de evaluare a dioxidului de sulf, dioxidului de azot și oxizilor de azot, pulberilor în suspensie (PM10 și PM2,5), plumbului, benzenului, monoxidului de carbon și ozonului în aerul înconjurător,, și STAS 12574/1987 – „Aer în zonele protejate. Condiții de calitate”;
- ✓ eliminarea pericolului contaminării cu produse petroliere a solului și implicit a apei subterane, prin efectuarea schimburilor de ulei de la utilaje în stații speciale;
- ✓ protecția apei de suprafață și subterane prin respectarea celor prevăzute în Legea nr. 107/1996, modificată și completată prin Legea 310/2004 – “Legea apelor”;
- ✓ eliminarea pierderilor de material (lapte de ciment), ce pot duce la alcalinitatea apei, prin efectuarea cu atenție a operațiilor de turnare a betoanelor pentru fundații;
- ✓ eșalonarea cât mai eficientă a lucrărilor de execuție, astfel încât nivelul de zgomot exterior să se mențină în limitele prevăzute de STAS 10009/88 - “Acustica urbană. Limite admisibile ale nivelului de zgomot” și de Ord. 536/1997 pentru aprobarea “Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației”, respectiv valoarea de 50dB(A);
- ✓ gestionarea corespunzătoare a deșeurilor rezultate, conform H.G nr. 856/2002 “Hotărâre privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase” și Legii 426/2001 pentru aprobarea “Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor”, prin: selectarea și colectarea pe tipuri de deșeuri, în locuri special amenajate, recuperarea deșeurilor refolosibile și valorificarea acestora (prin integrarea, în măsura posibilităților la alte lucrări), respectiv eliminarea periodică a deșeurilor neutilizabile prin contract cu firme specializate;
- ✓ asigurarea unui sistem de gestionare a materialelor, necesare execuției lucrărilor, în condiții corespunzătoare (gospodărirea materialelor de construcție se va face numai în limitele terenului deținut de proprietar, fără a deranja vecinătățile);
- ✓ respectarea zonelor de protecție ale conductelor și rețelelor ce traversează amplasamentul lucrării, precum și condițiilor impuse prin avizele obținute;
- ✓ evacuarea din vecinătatea amplasamentului lucrării, a tuturor materialelor rămase în urma lucrărilor de execuție;
- ✓ respectarea condițiilor de refacere a cadrului natural, în zonele de lucru, prevăzute în acordul de mediu.

Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

Protecția calității apei

Procesul tehnologic, specific lucrărilor de canalizare electrică subterană și de fundare a stâlpilor de iluminat, nu are impact asupra calității apei.

Nu sunt proiectate lucrări, care, prin natura lor, să afecteze calitatea apei în zonă.

Protecția aerului

Lucrarea proiectată nu constituie o sursă de poluare a atmosferei.

Pe tot parcursul derulării lucrărilor, se iau măsuri de reducerea la maxim a prafului, atât prin udarea acestuia cât și prin manevrarea cu grijă a utilajelor folosite.

O altă sursă de poluare, o reprezintă noxele evacuate în atmosferă, prin gazele de eșapament de la mașini și utilaje. Acestea sunt verificate periodic, prin unități de service auto, fiind admise în circulație doar cele corespunzătoare normelor în vigoare.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Sursele de zgomot specifice, ce se manifestă în timpul execuției lucrării, vor dispărea odată cu închiderea șantierului.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor din timpul execuției, se realizează prin folosirea unor scule și utilaje cu grad sporit de silențiozitate, prevăzute cu atenuatoare de vibrații.

Lucrările din prezentul proiect nu afectează mediul. Noile echipamente nu sunt surse de zgomot, nu sunt poluante și nu afectează mediul înconjurător.

Protecția împotriva radiațiilor

La execuția lucrărilor de construcție, nu se folosesc și nu se introduc elemente ce produc radiații. Materialele respectiv echipamentele utilizate, vor fi conform standardelor aflate în vigoare și vor avea agremente tehnice valabile.

Protecția solului și subsolului

Ansamblul de lucrări proiectate, spre exemplu lucrările de construcție a LES JT și a fundațiilor stâlpilor de iluminat, afectează într-o mică măsură solul, în sensul că, după finalizarea lucrărilor de execuție, sunt necesare realizarea unor lucrări minime, pentru a readuce la parametri apropiați de cei anteriori, executării lucrării.

Redarea suprafețelor afectate de lucrări sau ocupate temporar de Organizarea de Șantier, se face cu respectarea precisă a condițiilor cerute de cadrul legislativ.

Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

Gospodărirea deșeurilor

În urma executării proiectului, nu rezulta deșeuri periculoase.

Ca urmare a lucrărilor ce se vor efectua (săpături, spargeri, construcții noi), vor rezulta o serie de deșeuri cum ar fi: pământ, beton, ciment, asfalt și nisip. Aceste deșeuri sunt așezate conform producerii, în imediata apropiere a zonei de lucru, îngrădită cu panouri de protecție, fiind evacuate ritmic spre groapa de gunoi a localității, cu ajutorul mijloacelor de transport ale executantului.

Dupa darea in exploatare din punct de vedere al poluarii, aceasta va fi redusa considerabil datorita diminuarii producerii conflictelor in trafic ceea ce se rezuma la diminuarea timpilor de parcurgere a zonelor traversate.

4.5. Analiza cererii de bunuri și servicii, care justifică dimensionarea obiectivului de investiții

Infrastructura rutiera constituie un element de bază în asigurarea condițiilor necesare pentru un trai decent dar și pentru dezvoltarea economică a comunităților rurale.

Infrastructură neadecvată este unul din elementele principale care contribuie la menținerea decalajului accentuat dintre zonele rurale și urbane și reprezintă o piedică în calea procesului de dezvoltare socio-economică.

4.6. Analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță financiară: fluxul cumulat, valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate; sustenabilitatea financiară

Modelul de analiza financiara a proiectului va analiza cash-flow-ul financiar consolidat si incremental generat de proiect, pe baza estimarilor costurilor investitionale, a costurilor cu intretinerea, generate de implementarea proiectului, evaluate pe intreaga perioada de analiza, precum si a veniturilor financiare generate.

Indicatorii utilizați pentru analiza financiară sunt:

- Valoarea Netă Actualizată Financiară a proiectului;
- Rata Internă de Rentabilitate Financiară a proiectului;
- Raportul Cost/Beneficiu;
- Fluxul de Numerar Cumulat.

Valoarea Netă Actualizată Financiară (VNAF) reprezintă valoarea care rezultă deducând valoarea actualizată a costurilor previzionate ale unei investiții din valoarea actualizată a beneficiilor previzionate.

Rata Internă de Rentabilitate Financiară (RIRF) reprezintă rata de actualizare la care un flux de costuri și beneficii exprimate în unități monetare are valoarea actualizată zero. Rata internă de rentabilitate este comparată cu rate de referință pentru a evalua performanța proiectului propus.

Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

Raportul Beneficiu-Cost (R B/C) evidențiază măsura în care beneficiile proiectului acoperă costurile acestuia. În cazul când acest raport are valori subunitare, proiectul nu generează suficiente beneficii și are nevoie de finanțare (suplimentară).

Fluxul de numerar cumulat reprezintă totalul monetar al rezultatelor de trezorerie anuale pe întreg orizontul de timp analizat.

Calcululele pentru profitabilitatea financiară a investiției totale sunt prezentate în tabelele următoare, pentru ambele soluții tehnice analizate.

În mod evident, o investiție pentru utilizarea căreia nu se percep taxe nu este o investiție rentabilă din punct de vedere financiar. Astfel, rezultă valori necorespunzătoare pentru rentabilitatea financiară a investiției ($RIRF/C < 4\%$, $VNAF/C < 0$) deoarece cash-flow-ul net este negativ pentru toți anii de operare a investiției, cu excepția ultimului an, când este luată în calcul valoarea reziduală.

Conform metodologiei în vigoare vizând fundamentarea proiectelor de investiții de acest tip, sunt întrunite condițiile pentru a susține necesitatea finanțării publice.

Analiza sustenabilității financiare a investiției evaluează gradul în care proiectul va fi durabil, din prisma fluxurilor financiare anuale, dar și cumulate, de-a lungul perioadei de analiză.

Fluxurile de costuri corespund scenariului incremental „Fara Proiect” – „Cu Proiect”.

Fluxul cumulat de numerar este nul în fiecare din anii prognozați, în condițiile în care costurile de operare și întreținere periodică pentru situația proiectată (Cu Proiect) vor fi susținute de către Beneficiar prin alocatii bugetare.

4.7. Analiza cost-eficacitate

Analiza cost-eficacitate (ACE) constă în compararea alternativelor de proiect care urmăresc obținerea unui singur efect sau rezultat comun, dar care poate diferi în intensitate. Aceasta are ca scop selectarea celui proiect care, pentru un nivel dat al rezultatului, minimizează valoarea netă actualizată a tuturor costurilor, sau, alternativ, pentru un cost dat, maximizează nivelul rezultatului. Rezultatele ACE sunt utile pentru acele proiecte ale căror beneficii sunt dificil, dacă nu imposibil, să fie evaluate, în timp ce costurile pot fi determinate cu mai multă certitudine.

În general, ACE rezolvă o problemă de optimizare a resurselor care este, de obicei, prezentă în una din următoarele două forme:

- un buget fix și n alternative de proiect, factorii de decizie urmărind să maximizeze rezultatele care pot fi obținute, măsurate în termeni de eficacitate (E);

Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

- un nivel fix al eficacității (E) care trebuie atins, factorii de decizie având ca scop minimizarea costurilor (C).

Analiza cost-eficacitate este utilizată pentru a testa ipoteza nulă, adică cost-eficacitatea unui proiect (a) este diferită de cea a unei intervenții concurente (b) se calculează ca raport:

$$R = (Ca - Cb) / (Ea - Eb) = \Delta C / \Delta E$$

definind astfel costul incremental pe unitatea de rezultat suplimentar.

În termeni practici, atunci când sunt evaluate diferite alternative pe parcursul analizei opțiunilor, pentru fiecare din opțiunile avute în vedere față de scenariul „a nu face nimic” se are în vedere următoarea abordare:

- a. estimarea costurilor anuale de investiție și producție care sunt necesare pentru obținerea rezultatului așteptat. Acestea sunt costuri totale (nu incrementale), apărute pe parcursul vieții economice a proiectului;
- b. estimarea valorii reziduale a investițiilor la sfârșitul vieții economice a proiectului (care va fi luată în calcul cu semn negativ, reprezentând valoarea investiției după perioada de referință);
- c. calcularea valorii actualizate a costurilor de investiție și operare pentru fiecare din alternative;
- d. raportarea valorii actualizate a costurilor la rezultatul obținut și compararea indicatorilor de cost-eficacitate.

Dacă se consideră că toate alternativele sunt fezabile, opțiunea cu cea mai mică valoare netă actualizată pe unitatea de rezultat (adică alternativa cea mai eficientă) reprezintă alternativa optimă.

4.8. Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor

Asemenea oricărui proiect, și proiectul investițional analizat este supus unor amenințări de natură tehnică, financiară, instituțională și legală. Descrierea acestor riscuri, consecințele și modalitățile de eliminare a acestora, precum și alocarea responsabilităților în gestionarea acestora sunt prezentate în continuare.

Pentru analiza proiectului de investiții, s-au luat în considerare riscurile ce pot apărea atât în perioada de implementare a proiectului, cât și în perioada de exploatare a obiectului de investiție.

Riscuri tehnice

Această categorie de riscuri depinde direct de modul de desfășurare al activităților prevăzute în planul de acțiune al proiectului, în faza de proiectare sau în faza de execuție:

- o Etapizarea eronată a lucrărilor;
- o Erori în calculul soluțiilor tehnice;
- o Executarea defectuoasă a unei/unor părți din lucrări;

Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

- o Nerespectarea normativelor și legislației în vigoare;
- o Dificultăți în angajarea și instruirea personalului specializat în întreținerea și exploatarea noilor instalații.

Administrarea acestor riscuri consta în:

- o În planificarea logică și cronologică a activităților cuprinse în planul de acțiune, au fost prevăzute marje de eroare pentru etapele mai importante ale proiectului;
- o Se va pune mare accent pe etapa de verificare a fazei de proiectare;
- o Responsabilul tehnic se va implica direct și va supraveghea atent modul de execuție al lucrărilor, având o bogată experiență în domeniu; se va implementa un sistem foarte riguros de supervizare a lucrărilor de execuție. Acesta va presupune organizarea de raportări parțiale pentru fiecare stadiu în parte al lucrărilor. Acestea vor fi prevăzute în documentația de atribuire și la încheierea contractelor;
- o Se va urmări încadrarea proiectului în standardele de calitate și în termenele prevăzute;
- o Se va urmări respectarea specificațiilor referitoare la materialele, echipamentele și metodele de implementare a proiectului;
- o Se va pune accent pe protecția și conservarea mediului înconjurător; în documentația de atribuire pentru contractul de execuție lucrări, se vor face precizări privind minimizarea suprafețelor ocupate temporar, pe perioada lucrărilor, precum și precizări privind locul în care se vor depozita deșeurile rezultate din lucrările prevăzute în contract.

Riscuri financiare

- o Creșterea nejustificată a prețurilor de achiziție pentru utilajele și echipamentele implicate în proiect;
- o Creșterea, peste limitele de 1% -5% analizate în proiect, a prețurilor materialelor de construcție;
- o Modificări majore ale cursului de schimb.

Administrarea riscurilor financiare:

- o Asigurarea condițiilor pentru sprijinirea liberei concurențe pe piață, în vederea obținerii unui număr cât mai mare de oferte conforme în cadrul procedurilor de achiziție lucrări, echipamente și utilaje;
- o Estimarea cât mai realistă a creșterii prețurilor pe piață;
- o Includerea în proiect a unor sume pentru cheltuieli neprevăzute;
- o Asigurarea în bugetul local, cel puțin a sumei aferentă contribuției proprii, plus un coeficient de risc de 5%.

Riscuri legate de eșecul de furnizare

În cadrul procesului de achiziție privind contractul de lucrări, pot exista operatori economici care să nu poată executa contractul în condițiile prevăzute în documentația de atribuire, la prețul sau în termenul specificate. De

Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni

asemenea, poate apărea situația în care, la procedura de ofertă aleasă, să nu se prezinte nici o ofertă sau toate să fie neconforme sau inacceptabile. Aceasta ar însemna reluarea procesului de achiziție, ceea ce ar duce la întârzierea lucrărilor. O altă situație ar fi aceea a contestațiilor ce ar putea apărea și care atrage întârzierea începerii lucrărilor.

Eșecul în achiziție poate fi gestionat printr-o serie de măsuri, cum ar fi:

- o respectarea cât mai riguroasă a reglementărilor privind achizițiile publice, pentru a evita contestațiile;
- o angajamentul din partea beneficiarului, de a include o anumită sumă în bugetul propriu, care ar putea suplimenta valoarea eligibilă a contractului de execuție lucrări, pentru a evita întârzierile, ce ar putea apărea, în cazul în care nici o ofertă nu se încadrează în bugetul aprobat al proiectului;
- o popularizarea pe scară cât mai largă a proiectului, în vederea obținerii a cât mai multor oferte tehnico-economice din partea cât mai multor ofertanți/candidați, fără însă a încălca prevederile privind achizițiile publice și fără a favoriza anumiți agenți economici;

Riscuri instituționale

Comunicarea defectuoasă între entitățile implicate în implementarea proiectului, pe de-o parte, și executanții contractelor de lucrări și furnizorii de echipamente și utilaje, pe de altă parte.

Remediul: ședințe periodice, stabilirea de noi modalități de comunicare atât de natură formală cât și informală.

Riscuri legale

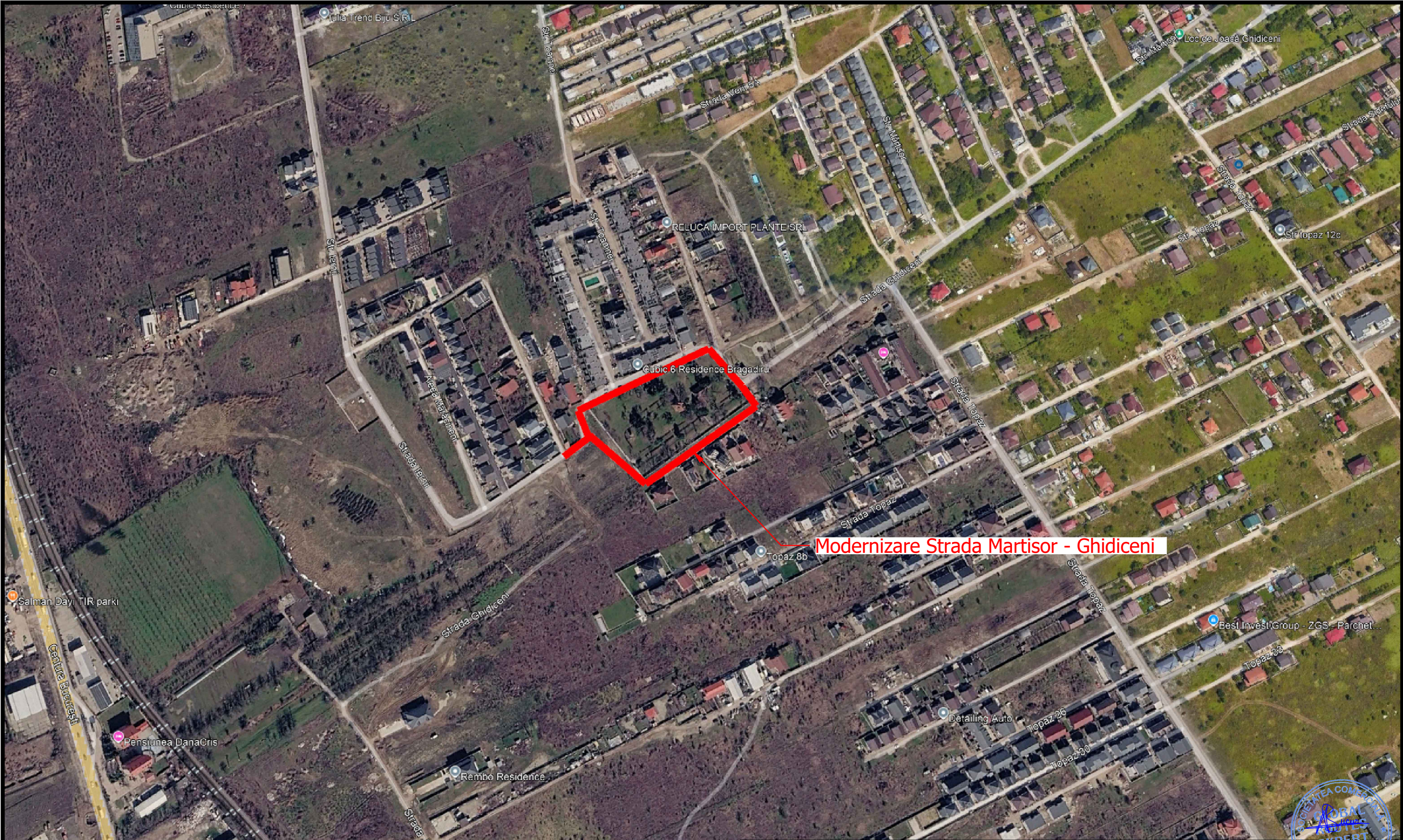
Această categorie de riscuri este greu de controlat, deoarece nu depinde direct de beneficiarul proiectului:

- o Obligatorietatea repetării procedurilor de achiziție datorită gradului redus de participare la licitații;
- o Obligatorietatea repetării procedurilor de achiziție datorită numărului mare de oferte necomforme primite în cadrul licitațiilor;
- o Instabilitatea legislativă - frecvența modificărilor de ordin legislativ, modificări ce pot influența implementarea proiectului.

**PROIECTANT
SC GLOBAL ROUTES EXPERTSRL**

Intocmit
Ing. Alexandru Bucur





ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALA A SOCIETATII COMERCIALE GLOBAL ROUTES EXPERT S.R.L. INSTRAINAREA, MULTIPLICAREA SAU FOLOSIREA CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA PREVAZUTA IN CONTRACTUL DOCUMENTATIEI, FARA APROBAREA SCRISA A SOCIETATII COMERCIALE GLOBAL ROUTES EXPERT S.R.L. , INTRA SUB INCIDENTA LEGII DREPTULUI DE AUTOR.						BUCHURESTI ROMANIA S.R.L.	
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	A4, B2, D CERINTA	NR./2025			REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
PROIECTANT	 S.C. GLOBAL ROUTES EXPERT S.R.L.	 	Beneficiar: Primaria Bragadiru, judetul Ilfov				Proiect Nr. 140/2026
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara:	Titlu proiect:			Faza:
DIRECTOR PROIECT:	Ing. Alexandru BUCUR		1:5000	Expropriere imobil situat în tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Judet Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni			SF
PROIECTANT DRUM:	Ing. Alexandru BUCUR		Data:	Contract nr: 33767/25.05.2026			Plansa Nr.
DESENAT:	Ing. Alberto BARZIOIU		06.2026	Titlu plansa: Plan de Incadrare in Amplasament			PI 1

STRADA MARTISOR - GHIDICENI

PR=0+053.16
Da=104.76gr
R=15.0
Tg=16.17
Lc=24.68
Cf=7.05

PR=0+187.29
Da=87.95gr
R=15.0
Tg=12.4
Lc=20.72
Cf=4.46

PR=0+458.61
Da=206.85gr
R=15.0
Tg=13.47
Lc=21.95
Cf=1.46

PR=0+257.82
Da=99.89gr
R=15.0
Tg=14.95
Lc=23.52
Cf=6.18

PR=0+392.07
Da=98.19gr
R=15.0
Tg=14.56
Lc=23.71
Cf=5.9

Expropriere imobil situat in Tarla 13, Parcela 60/6/31 Oras Bragadiru, judet Ilfov, in vederea reintregirii str. Martisor" - suprafata 58mp

Expropriere imobil situat in str. Maracineni, nr. 118, T. 13/6, P. 60/6/31 Oras Bragadiru, judet Ilfov in vederea reintregirii str. Martisor - suprafata 31 mp

Expropriere imobil situat in Tarla 13, Parcelele 63, 64, 65 si DE - UAT Bragadiru, Oras Bragadiru, judet Ilfov in vederea reintregirii str. Martisor" - suprafata 399 mp

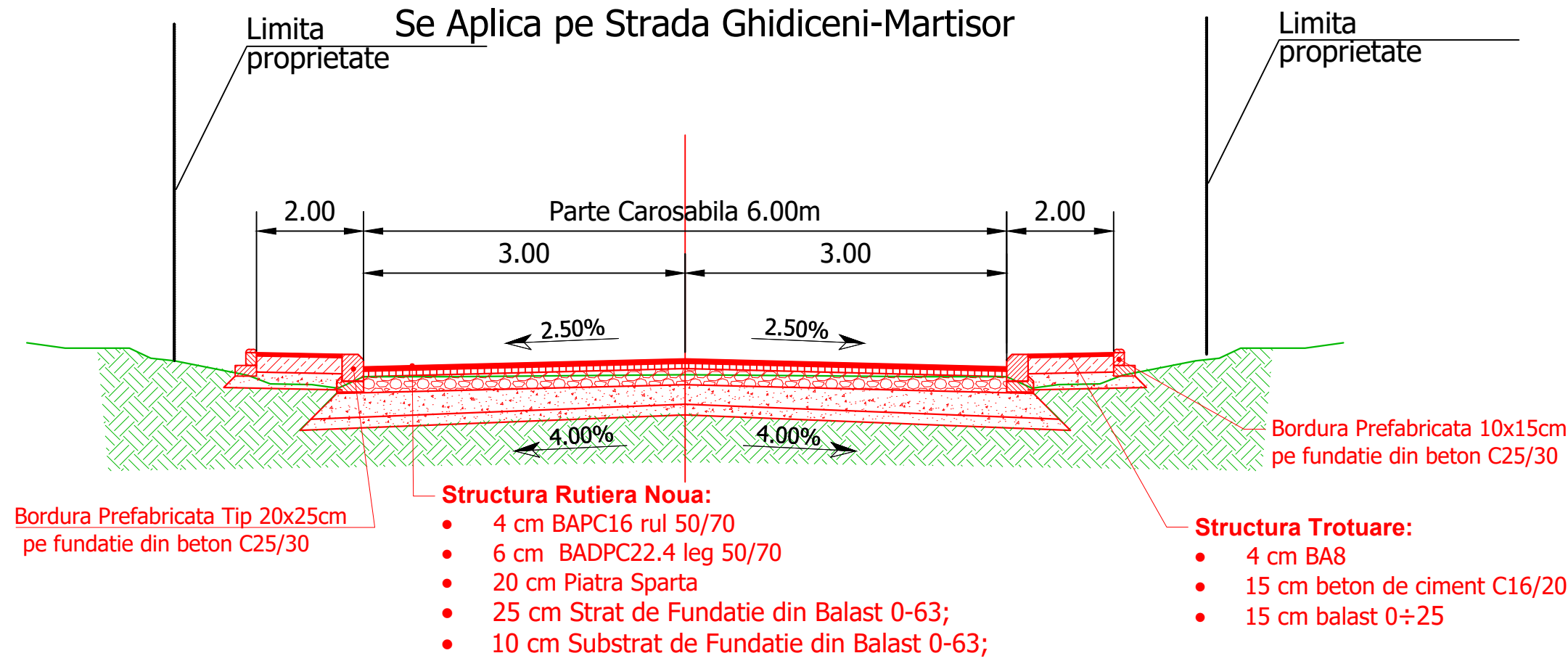
Expropriere imobil situat in Tarla 13, Parcelele 63, 64, 65 Oras Bragadiru, judet Ilfov in vederea reintregirii str. Ghidiceni" - suprafata 167 mp

LEGENDA:

- Parte Carosabila SR Nou
- Trotuar Amenajat
- Bordura Mare 20x25
- Bordura Mica 10x15

ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALA A SOCIETATII COMERCIALE GLOBAL ROUTES EXPERT S.R.L. INSTRAINAREA, MULTIPLICAREA SAU FOLOSIREA CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA PREVAZUTA IN CONTRACT SAU DOCUMENTATIEI, FARA APROBAREA SCRISA A SOCIETATII COMERCIALE GLOBAL ROUTES EXPERT S.R.L., INTRA SUB INCIDENTA LEGII DREPTULUI DE AUTOR.				
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	A4, B2, D CERINTA	NR./2025 REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
PROIECTANT	S.C. GLOBAL ROUTES EXPERT S.R.L.			Beneficiar: Primaria Bragadiru, judetul Ilfov
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: Expropriere imobil situat in tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oras Bragadiru, Judet Ilfov, in vederea reintregirii strazii Ghidiceni
DIRECTOR PROIECT:	Ing. Alexandru BUCUR			Contract nr: 33767/25.05.2026
PROIECTANT DRUM:	Ing. Alexandru BUCUR			Titlu plansa: Plan de Situatie Proiectat
DESENAT:	Ing. Alberto BARZIOIU		Data: 06.2026	Proiect Nr. 140/2026 Faza: SF Plansa Nr. PSP 01

PROFIL TRANSVERSAL TIP
Scara 1:50



ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALA A SOCIETATII COMERCIALE GLOBAL ROUTES EXPERT S.R.L., INSTRINAREA, MULTIPLICAREA SAU FOLOSIREA CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA PREVIZUATA IN CONTRACTUL DE DOCUMENTATIE, FARA APROBAREA SCRISA A SOCIETATII COMERCIALE GLOBAL ROUTES EXPERT S.R.L., INTRA SUB INCIDENTA LEGII DREPTULUI DE AUTOR.					
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	A4, B2, D CERINTA	NR./2025 REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
PROIECTANT	 S.C. GLOBAL ROUTES EXPERT S.R.L.		 	Beneficiar: Primaria Bragadiru, judetul Ilfov	Proiect Nr. 140/2026
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:50	Titlu proiect: Expropriere imobil situat in tarla 13, parcelele 63, 64, 65, Oraș Bragadiru, Judet Ilfov, în vederea reîntregirii străzii Ghidiceni	Faza: SF
DIRECTOR PROIECT:	Ing. Alexandru BUCUR				
PROIECTANT DRUM:	Ing. Alexandru BUCUR		Data: 06.2026	Contract nr: 33767/25.05.2026	Plansa Nr.
DESENAT:	Ing. Alberto BARZIOIU			Titlu plansa: Profil transversal tip	PTT 1