



AXA PROIECT SRL
DOCUMENTATIE PUZ

PUZ BRAGADIRU
STR CRISUL REPEDE, NR.CAD. 127535

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

BENEFICIAR: COJOCARU RADU-SPIRIDON

BORDEROU

PĂRȚI SCRISE:

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

PĂRȚI DESENATE:

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

MEMORIU TEHNIC FAZA PUZ

1. INTRODUCERE

1.1 . DATE GENERALE SI DE IDENTIFICARE:

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

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

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

1.2. OBIECTUL PUZ

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

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

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

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior acestui PUZ:

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

Baza topografica

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

Surse de informatii utilizate, date statistice:

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

Metodologia utilizata:

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

Baza legala intocmirii Planului Urbanistic Zonal:

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

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

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

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

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

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

1.1. INCADRAREA IN LOCALITATE

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

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

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

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

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

Conform documentatiilor cadastrale terenul studiat are urmatoarele vecinatati:

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

Terenul este cuprins in intravilanul orasului Bragadiru.

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

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

1.2. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

CONSIDERATII GEOMORFOLOGICE SI GEOLOGICE

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

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

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

CONSIDERATII HIDROGEOLOGICE

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

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

CONSIDERATII GEOTEHNICE

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

CONSIDERATII CLIMATICE

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

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

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

CONSIDERATII DE FUNDARE, SEISMICITATE

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

Adancimea de inghet a zonei este de 90 cm.

2.4. CIRCULATIA

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

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

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

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

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

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

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

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

2.6. ECHIPARE EDILITARA

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU

EMISII DE POLUANTI IN APE SI PROTECTIA CALITATII APELOR

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

In perioada de exploatare

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

GOSPODARIREA DESEURILOR

Generalitati

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

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

Accasta cuprinde, in principal:

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

Perioada de executie: nu este cazul.

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

GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE

Generalitati

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

Perioada de executie: nu este cazul.

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

LUCRARI DE RECONDITIOANRE ECOLOGICA

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

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

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

In aceasta zona nu exista lucrari de reconstructie ecologica.

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

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

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

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

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

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

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

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

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

UTR3 - Sp - Subzona spatii verzi publice

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

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Regim economic – arabil intravilan

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

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

REGLEMENTARI URBANISTICE:

POT maxim – 35% (Pentru Li, Lc)

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

Folosinta actuala – intravilan arabil

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

3.3. ZONIFICARE, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL

Terenul studiat va fi reglementat prin:

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

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1.05

RH maxim = P+2E

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

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

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

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

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

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

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1.05

RH maxim = P+3E

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

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

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

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

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

UTR Sp – Subzona spatii verzi publice

P.O.T. maxim = 10%

C.U.T. maxim = 0.15

RH maxim = P

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

Bilant teritorial:

Suprafata teren: 116.000mp

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

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

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

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

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

Suprafata construabila:

Subzona Li =20079.50mp (35%)

Subzona Lc =9830.10mp (35%)

Subzona SP =29.40mp (5%)

Suprafata carosabila:

Subzona Li =20079.50mp (35%)

Subzona Lc =9830.10mp (35%)

Subzona SP =29.40mp (5%)

Nr loturi = 111

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

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

proiectului de PUZ.

Parcarea se va asigura in incinta spatiilor de locuit

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

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

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

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

4. CONCLUZII

4.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUȘ

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

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

4.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUZ

Ca masuri ulterioare se impun:

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

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

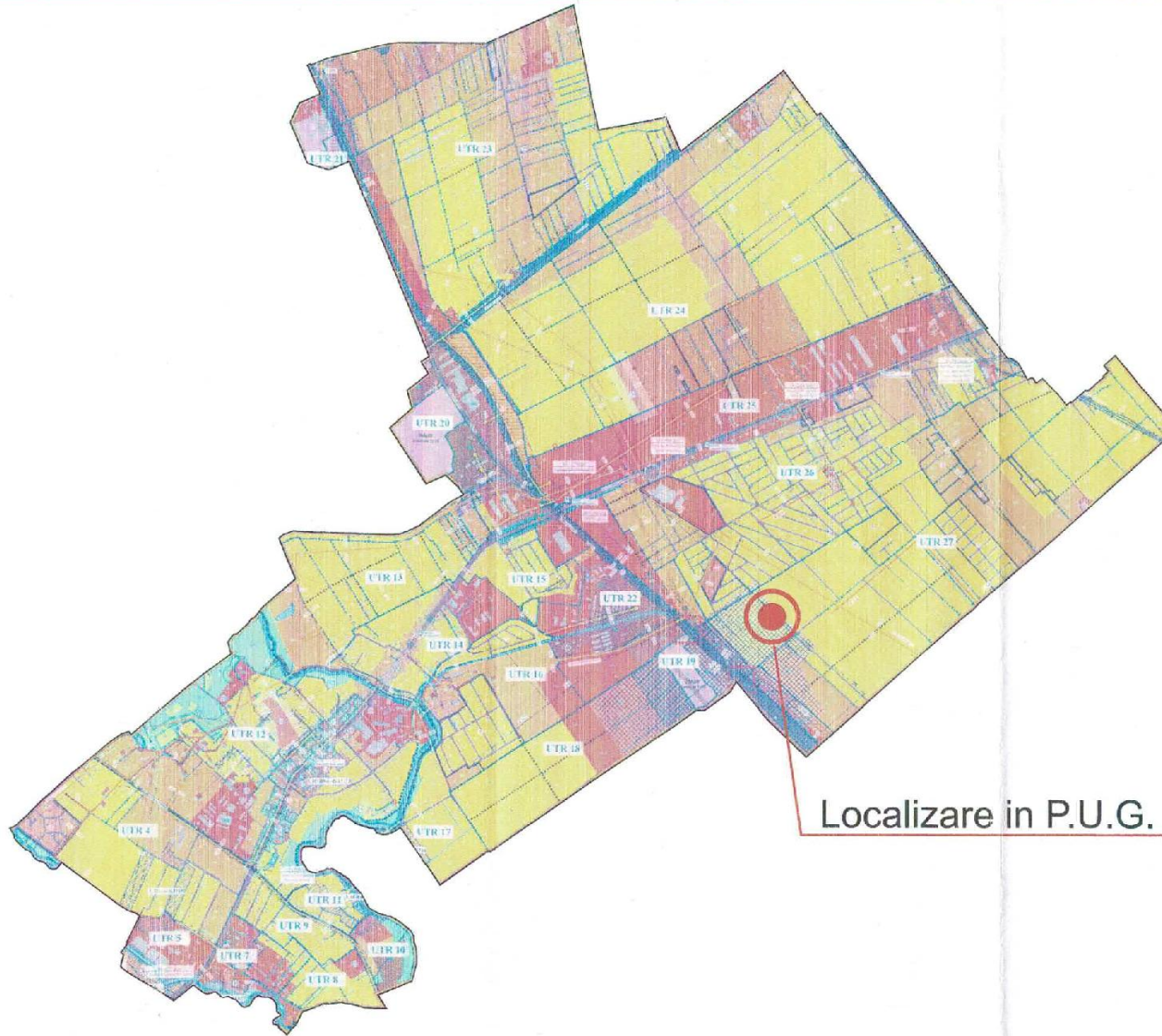
AXA PROIECT SRL
S.C. AXA PROIECT SRL
ST. CEACOVSKI 14
BUCUREȘTI
București, Antonie



▲ Incadrare in zona

Plan Urbanistic Zonal
Orasul Bragadiru, Judetul Ilfov

P.U.Z.



Localizare in P.U.G.



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

Legenda

Limite

Zona de studiu

Zonificare functionala

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

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

Circulatie

Circulatie rutiera

REPRODUCEREA FARA ACORDUL AUTORULUI ESTE INTERZISA SI SE PEDEPSESTE CONFORM LEGII NR. 34/2008 PENTRU INCALCAREA SI VIOLAREA
VERIFICATOR / EXPERT NUME SEMNATURA REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA

		BUCUREȘTI Registrul Comerțului 40/2488/1993 R 4911225		Beneficiar: COJOCARU RADU-SPIRIDON Amplasament: Strada Crisul Repede, Oras Bragadiru, Judetul Ilfov Nr. Cadastral: 127535		Proiect nr. 569/2019	
SEF PROIECT	Arh. Serbanescu Rodica	SEMNATURA Rodica I. SERBANESCU Scara: 1:5000		Titlu Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE ZONA LOCUINTA, LOTIZARE		Faza P.U.Z.	
PROIECTAT	Urb. Parvulescu Antonie	Data: 08. 2021		Titlu Plansa: PLAN DE INCADRARE		Plansa A-01	
DESENAT	Urb. Parvulescu Antonie						

S.C. AXA PROIECT SRL
BUCUREȘTI • ROMANIA



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1 – DISPOZITII GENERALE

Rolul regulamentului local de urbanism

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

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

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

Baza legală elaborării prezentului PUZ

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

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

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

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

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

Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

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

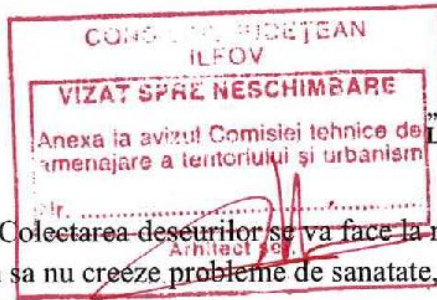
Conform HGR nr. 4/26.04.2000 pentru aprobarea regulamentului General de urbanism, se va avea in vedere:

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

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

Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

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



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

Reglementari privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

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

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

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

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

Reglementari privind amplasarea și retragerile minime obligatorii ale construcțiilor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Amplasarea constructiilor unce fata de celelalte:

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

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

Reglementari cu privire la asigurarea acceselor

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

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

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

Reglementari privind echiparea tehnico-edilitara

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

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

Reglementari privind forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii



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

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

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

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1.05

RH maxim = P+2E

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

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

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

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

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

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

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1.05

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

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

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

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

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

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

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

UTR Sp – Subzona spatii verzi publice de inaltime P+3

P.O.T. maxim = 10%

C.U.T. maxim = 0,15

RH maxim = P

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

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

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

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

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

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

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

Reglementari privind amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

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

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

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

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

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



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

- Imprejmuirea va fi de maxim 2.00m inaltime, cu soclu de 0.60m – opac, dublata cu gard viu.
- Portile se vor deschide in interiorul parcelei, sau vor fi glisante, pentru a nu impiedica circulatia publica;

* Imprejmuirea proiectata, tine cont de prezentul regulament de urbanism si impunerile mentionate in Certificatul de Urbanism.

CAPITOLUL 3 – ZONIFICARE FUNCTIONALA

Destinatia terenurilor si constructiilor

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

Generalitati: Caracterul zonei

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

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

Utilizare functionala

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

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1.05

RH maxim = P+2E

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

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

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

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

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

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

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1.05

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

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

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

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

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

Utilizari permise:

UTR Li si Lc

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

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

o bucătărie de vară;

o magazie;

o depozite și altele asemenea;

o garaje;

o piscine neacoperite.

Utilizari permise cu conditii:

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

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

Utilizari interzise:

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

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

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

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

- Realizarea unor false mansarde;

- Instalarea în curți sau în spațiu public a panourilor pentru reclame;



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

Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristici ale parcelelor

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

Aliniament

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

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

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

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

Circulatii si accese

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

Stationarea autovehiculelor

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

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

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

Aspectul exterior al cladirilor

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

Conditii de echipare edilitara

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



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

Spatii libere si spatii plantate

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

Imprejmuiri

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

Bilant teritorial

Suprafata teren: 116.000mp

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

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

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

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

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

Suprafata construibila:

Subzona Li =20079.50mp (35%)

Subzona Lc =9830.10mp (35%)

Subzona SP =29.40mp (5%)

Suprafata carosabila:

Subzona Li =20079.50mp (35%)

Subzona Lc =9830.10mp (35%)

Subzona SP =29.40mp (5%)

Nr loturi = 111

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

CAPITOLUL 4 – DISPOZITII FINALE

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

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

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

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

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





AXA PROIECT SRL

INTOCMIRE PUZ

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



PLAN DE ACTIUNE
aferent Planului Urbanistic Zonal

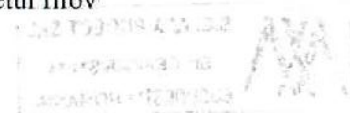
**„ REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE ZONA
LOCUINTE, LOTIZARE”**

BENEFICIAR: COJOCARU RADU-SPIRIDON

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

1. Date de recunoaștere a investiției:

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





AXA PROIECT SRL

INTOCMIRE PUZ

"IN VEDEREA CONSTRUIRII SPATII DEPOZITARE,
BIROURI, SERVICII", Nr. Cad. 1522, 100486, 104525,

104046, 104047, 111042, 110963, 2494, 2584, Comuna
Domnesti, Judetul Ilfov

2. Etapizare investiții propuse prin PUZ:

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

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

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

Construcții noi:

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

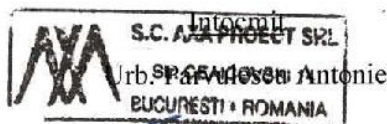
b. Obținerea Autorizației de Construcție pentru obiectivele propuse cu regim de înălțime de maxim P+2/P+3 – estimat iunie 2021 – septembrie 2021.

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

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

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

Lucrările enumerate vor fi finanțate din fonduri private





Legenda

Limite

- Zona de interventie
- Limita zona de studiu

Tipuri de proprietate asupra terenurilor

- Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- Domeniul public, proprietate a statului sau a administratiilor publice locale
- Teren propus a se trece in domeniul public

Suprafata teren ce face obiectul
PUZ = 116000mp
Suprafata de teren propusa a fi trecut
domeniului public = 29956mp (25.82%)

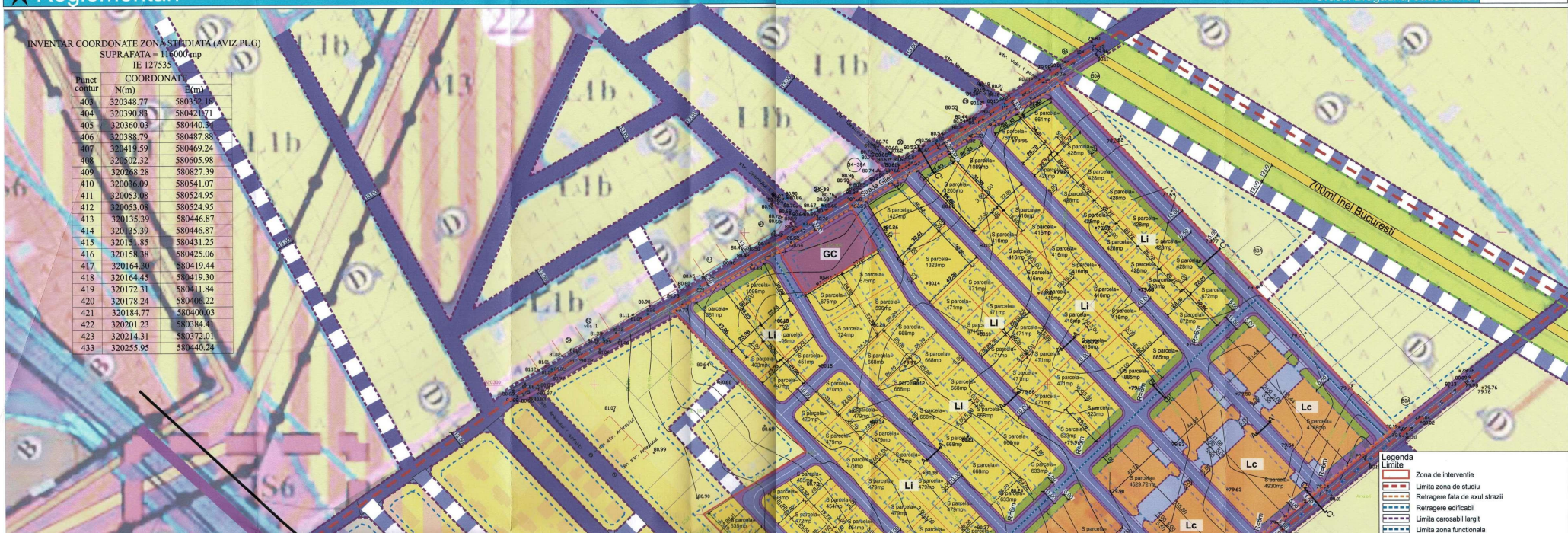
(25.82% - carosabil pietonal)
Suprafata ramasa =86044mp



REPRODUCEREA FARA ACORDUL AUTORITATII ESTE INTERZISA SI SE PENDEPSESTE CONFORM LEGII NR. 36/2008		S.C. S.A. PROIECT SA	
VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	REFERAT / EXPERTIZA
	BUCURESTI Registrul Comertului - 246/2486/1993 R491225		Inventar : CODORU INCIPIRON Amplasament : Strada Clusil R. apena, Ora Bragadiru, Judetul Ilfov Nr. Cadastre : 11735
SEF PROIECT	NUME	SEMNATURA	Titlu
	An. Serbanescu Rodica		PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE ZONA LOCUINTE, LOTIZARE
PROIECT	Nume	Titlu	Planul
	Urs Parvulescu Antonia		PLAN FOND DE PROPRIETATE
DESENI	Urs Parvulescu Antonia	DATA	PLAN
		05.2021	ADD

INVENTAR COORDONATE ZONA STUDIATA (AVIZ PUG)
SUPRAFATA = 11.000mp
IE 127535

Punct contur	COORDONATE	
	N(m)	E(m)
403	320348.77	580352.18
404	320390.83	58042.071
405	320360.03	580440.31
406	320388.79	580487.88
407	320419.59	580469.24
408	320502.32	580605.98
409	320268.28	580827.39
410	320036.09	580541.07
411	320053.08	580524.95
412	320053.08	580524.95
413	320135.39	580446.87
414	320135.39	580446.87
415	320151.85	580431.25
416	320158.38	580425.06
417	320164.30	580419.44
418	320164.45	580419.30
419	320172.31	580411.84
420	320178.24	580406.22
421	320184.77	580400.03
422	320201.23	580384.41
423	320214.31	580372.01
433	320255.95	580440.24



Legenda

Limite

- Limita zona de studiu
- Retragere fata de axul strazi
- Retragere edificabil
- Limita carosabil largit
- Limita zona functionala

Locuire

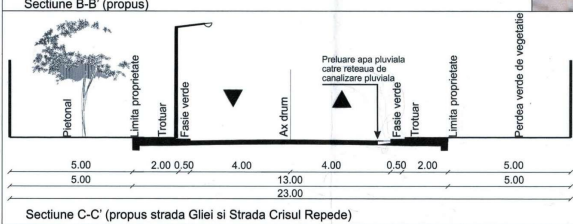
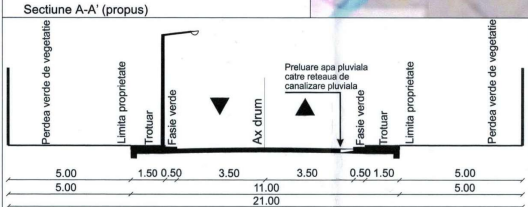
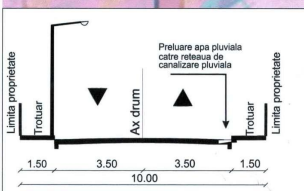
- Locuire individuala in zona de studiu
- Locuire semicolectiva si colectiva mica in zona de studiu
- Pierdea verde de vegetatie pe lot
- Spatiu verde public
- Arbore
- Locuire individuala in afara zonei de studiu
- Locuire colectiva in afara zonei de studiu
- Zona functionala mixta
- Teren pentru retele tehnico-edilitare (GC)
- Subzona pentru cai de comunicatie feroviara

Circulatie

- Circulatie carosabila in zona P.U.Z.
- Circulatie pietonala in zona P.U.Z.
- Propunere prelungire strada in strategia P.U.Z.
- Circulatie carosabila in afara zonei P.U.Z.
- Propunere prelungire strada in strategia P.U.G.
- Propunere carosabil pe parcela locuiri colective

Zona de protectie

- Limita zona de protectie conducta Transgaz
- Limita zona de siguranta CFR (20m)
- Zona de siguranta cu acord MAPN



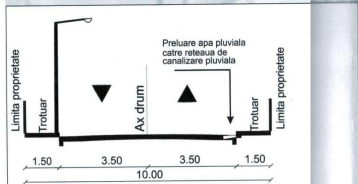
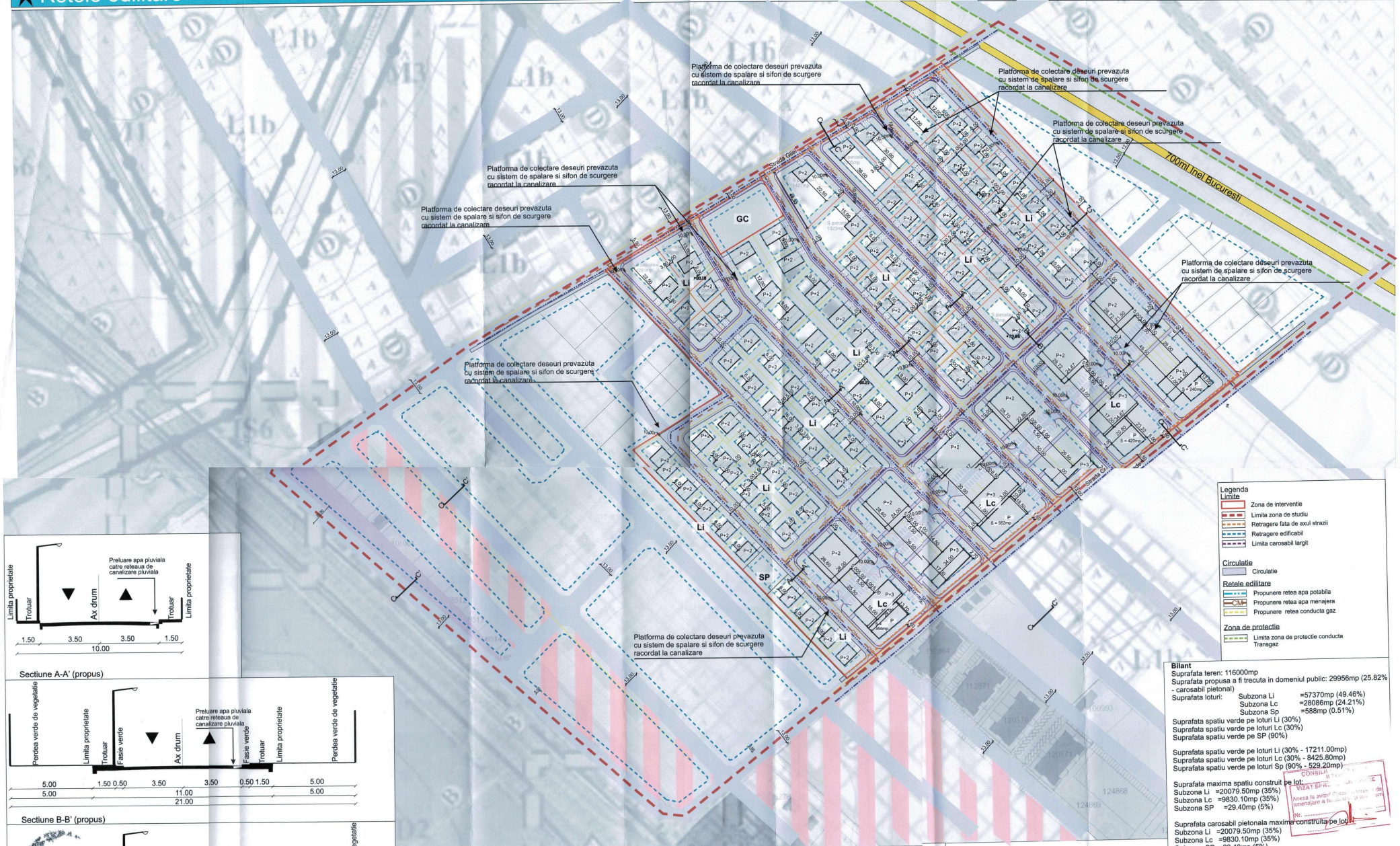
Subzone functiuni propuse
LI-subzona locuinte individuale sau semicolective mici, asezate pe parcela cuplat sau izolat, cu regim de inaltime de pana la P+2E niveluri, in afara tesutului traditional
LC-subzona locuinte semicolective sau colective mici, asezate cuplat sau izolat cu regim de inaltime de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

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

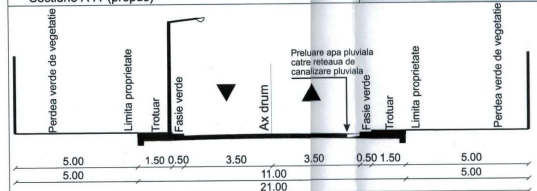
Bilant

Suprafata teren: 11600mp
Suprafata propusa a fi trecuta in domeniul public: 29956mp (25.82%)
Suprafata carosabil pietonala:
Suprafata loturi: Subzona LI = 57370mp (49.46%)
Subzona Lc = 28086mp (24.21%)
Subzona Sp = 588mp (0.51%)
Suprafata spatiu verde pe loturi LI (30%)
Suprafata spatiu verde pe loturi Lc (30%)
Suprafata spatiu verde pe SP (90%)
Suprafata spatiu verde pe loturi LI (30% - 17211.00mp)
Suprafata spatiu verde pe loturi Lc (30% - 8425.80mp)
Suprafata spatiu verde pe loturi Sp (90% - 529.20mp)
Suprafata maxima spatiu construit pe lot:
Subzona LI = 20079.50mp (35%)
Subzona Lc = 9830.10mp (35%)
Subzona Sp = 29.40mp (5%)
Suprafata carosabil pietonala maxima construita pe lot:
Subzona LI = 20079.50mp (35%)
Subzona Lc = 9830.10mp (35%)
Subzona Sp = 29.40mp (5%)

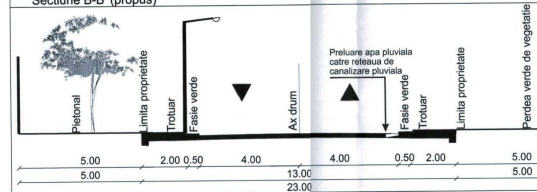
FUNCTIUNE		LI	VERIFICATOR	REPRODUCEREA FARA ACORDUL AUTORITATII ESTE INTERZISA SI SE PEDEPESCE CONFORM LEGII NR. 50/2006 REACTARE
Hmax	P+2E (10m la cotisita)		VERIFICATOR	NUMERUL
POT	35%		EXPERT	REPERAT / EXPERTIZA
CUT	1,05			ACORDURILE 14
FUNCTIUNE		Lc	VERIFICATOR	NUMERUL
Hmax	P+2E,P+3E (10-15m la comisa)		VERIFICATOR <td>REPERAT / EXPERTIZA</td>	REPERAT / EXPERTIZA
POT	1,05			ACORDURILE 14
CUT	1,05			ACORDURILE 14
FUNCTIUNE		Sp	VERIFICATOR	NUMERUL
Hmax	P (5m la comisa)		VERIFICATOR <td>REPERAT / EXPERTIZA</td>	REPERAT / EXPERTIZA
POT	10%			ACORDURILE 14
CUT	0,15			ACORDURILE 14



Sectiune A-A' (propus)



Sectiune B-B' (propus)



Sectiune C-C' (propus strada Gliei si Strada Crisul Repede)

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

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

Legenda

- Limita: Zona de interventie, Limita zona de studiu, Retrageri fata de axul strazii, Retrageri edificati, Limita carosabil largi
- Circulatie: Circulatie
- Retele edilitare: Propunere retea apa potabila, Propunere retea apa menajera, Propunere retea conducta gaz
- Zona de protectie: Limita zona de protectie conducta Transgaz

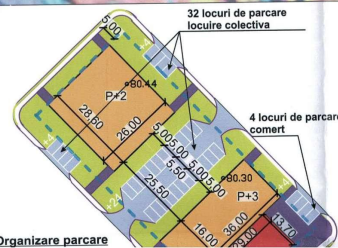
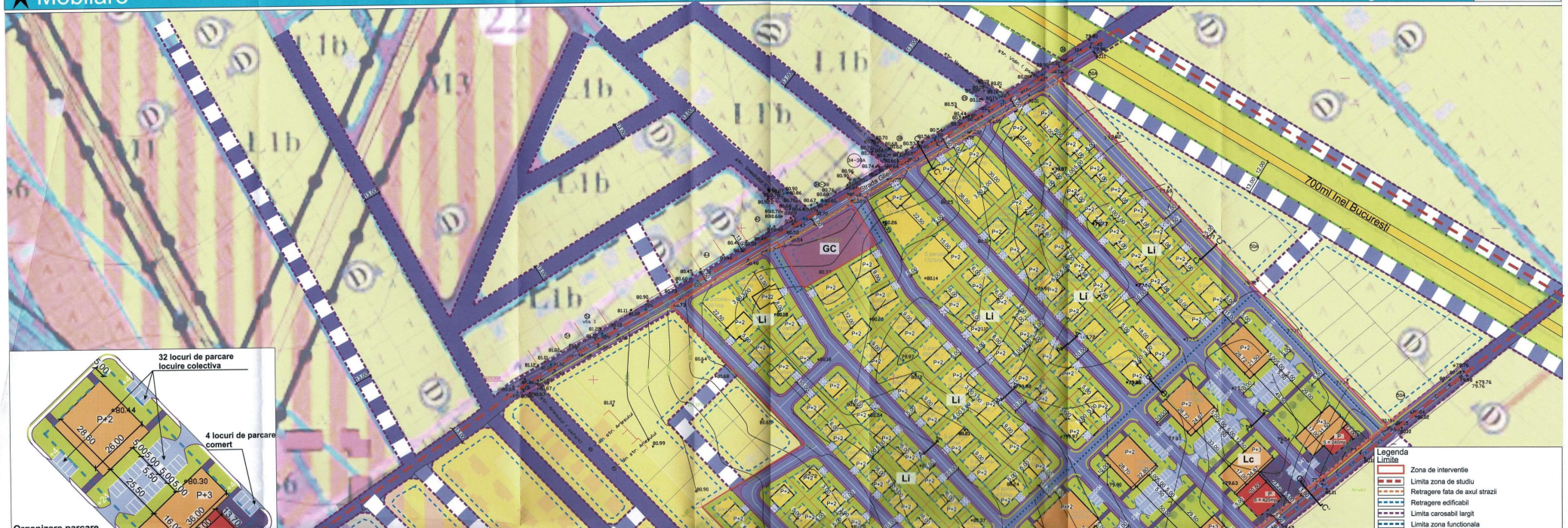
Bilant

Suprafata teren: 116000mp
 Suprafata propusa a fi trecuta in domeniul public: 29956mp (25.82% - carosabil pietonal)
 Suprafata loturi: Subzona LI = 57370mp (49.46%), Subzona Lc = 28086mp (24.21%), Subzona Sp = 588mp (0.51%)
 Suprafata spatiu verde pe loturi LI (30%)
 Suprafata spatiu verde pe loturi Lc (30%)
 Suprafata spatiu verde pe loturi Sp (90%)
 Suprafata spatiu verde pe loturi LI (30% - 17211.00mp)
 Suprafata spatiu verde pe loturi Lc (30% - 8425.80mp)
 Suprafata spatiu verde pe loturi Sp (90% - 529.20mp)
 Suprafata maxima spatiu construit pe lot:
 Subzona LI = 20079.50mp (35%)
 Subzona Lc = 9830.10mp (35%)
 Subzona Sp = 29.40mp (5%)
 Suprafata carosabil pietonal maxim construit pe lot:
 Subzona LI = 20079.50mp (35%)
 Subzona Lc = 9830.10mp (35%)
 Subzona Sp = 29.40mp (5%)

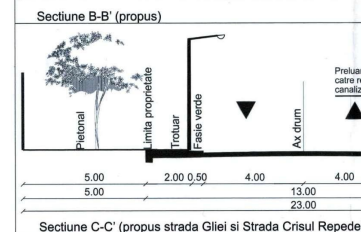
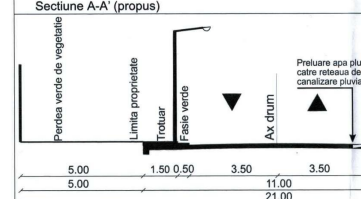
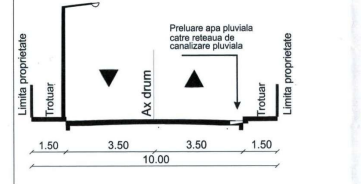
FUNCTIONIE	LI	Lc	SP
Hmax	P+2E (10m la comisa)	P+2E (10-15m la comisa)	P (5m la comisa)
CUT	35%	35%	10%
POT	1.05	1.05	0.15

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	REFERAT/EXPERTIZA
BUCHARESTI	Regina Cornelia	[Signature]	REFERAT/EXPERTIZA
PROIECTANT	An. Serbanescu Rodica	[Signature]	PROIECTANT
DESEINAT	U.S. Parvulescu Anca	[Signature]	DESEINAT

Mobilare



conform HG 525
1 loc de parcare/apartament (apartamente propuse: 12 ap. P+2 si 16 ap. P3)
1 loc de parcare/100mp pentru unitati comerciale intre 400 - 600mp
Numar locuri de parcare = 452



Subzone functiuni propuse
LI-subzona locuinte individuale sau semicolective mici, asezate pe parcele cuplat sau izolat, cu regim de inaltime de pana la P+2E niveluri, in afara tesutului traditional
LC-subzona locuinte semicolective sau colective mici, asezate cuplat sau izolat cu regim de inaltime de pana la P+2E niveluri, in afara tesutului traditional, cu posibilitatea de a construi pana la inaltimea de P+3E, pe parcelele cu deschidere catre strada Crisul Repede. Se permite posibilitatea de a avea functiuni comerciale la parter.

SP-subzona spatii verzi publice
GC-subzona gospodarie comuna

Numar loturi functiune
LI - 104 loturi
LC - 6 loturi
SP - 1 lot

Numar total de loturi rezultate
111

- Legenda**
- Zona de interventie
 - Limite
 - Limite zona de studiu
 - Retragere fata de axul strazi
 - Retragere edificabil
 - Limite carosabil largi
 - Limite zona functionala
 - Locuire individuala in zona de studiu
 - Locuire semicolectiva si colectiva mica in zona de studiu
 - Comert
 - Perdea verde de vegetatie pe lot
 - Spatiu verde public
 - Arbore
 - Locuire individuala in afara zonei de studiu
 - Locuire colectiva in afara zonei de studiu
 - Zona functionala mixta
 - Terem pentru retele tehnico-edilitare (GC)
 - Subzona pentru cai de comunicatie feroviara
 - Circulatie
 - Circulatie carosabila in zona PUZ
 - Circulatie pietonala in zona PUZ
 - Propunere prelungire strada in strategia PUZ
 - Circulatie carosabila in afara zonei PUZ
 - Propunere prelungire strada in strategia PUG
 - Propunere carosabil pe parcele locuire colectiva
 - Zona de protectie
 - Limite zona de protectie conducta Transgaz
 - Zona de siguranta cu acord MAPN

Bilant

Suprafata teren: 116000mp
Suprafata propusa a fi trecuta in domeniul public: 29956mp (25.82% - carosabil pietonal)

Suprafata loturi:

Subzona LI	=57370mp (49.46%)
Subzona LC	=28086mp (24.21%)
Subzona SP	=588mp (0.51%)

Suprafata spatiu verde pe loturi LI (30%)
Suprafata spatiu verde pe loturi LC (30%)
Suprafata spatiu verde pe SP (90%)

Suprafata spatiu verde pe loturi LI (30% - 17211.00mp)
Suprafata spatiu verde pe loturi LC (30% - 8425.80mp)
Suprafata spatiu verde pe loturi SP (90% - 529.20mp)

Suprafata maxima spatiu construit pe lot:

Subzona LI	=20079.50mp (35%)
Subzona LC	=9830.10mp (35%)
Subzona SP	=29.40mp (5%)

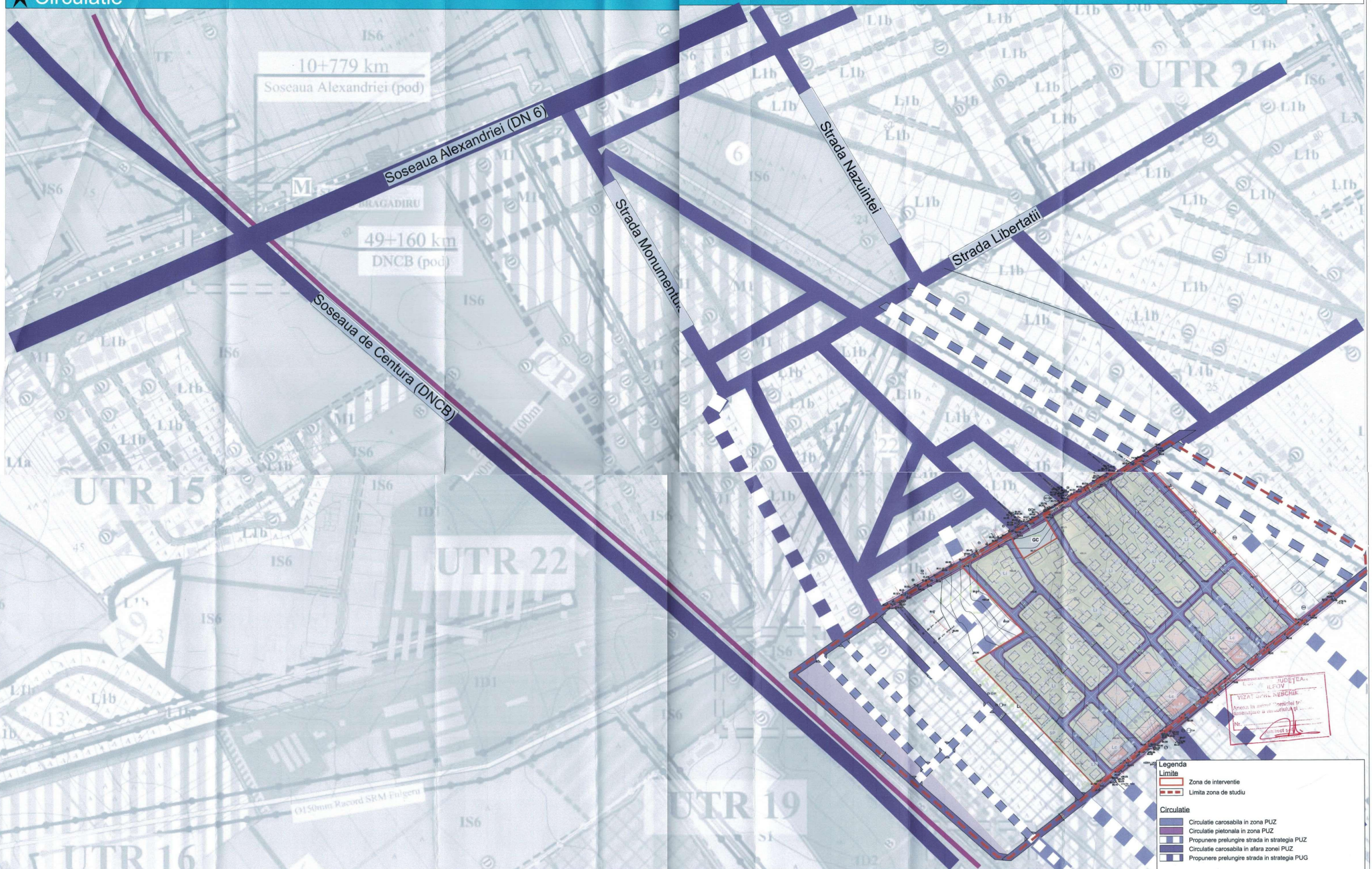
Suprafata carosabil pietonala maxima construita pe lot:

Subzona LI	=20079.50mp (35%)
Subzona LC	=9830.10mp (35%)
Subzona SP	=29.40mp (5%)

REPRODUCEREA FARA ACORDUL AUTORITATII ESTE INTERZISA SI SE PROIPIESITE CONFIRMAREA NOMEI OR IN VIAGORARE	VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNTATURA	REFERAT / EXPERTIZA	REGISTRUL COMISIA
FUNCTIUNE LI	POT	36%	1.05		
CUT					
FUNCTIUNE LC	POT	35%	1.05		
CUT					
FUNCTIUNE SP	POT	10%	0.15		
CUT					

SEF PROIECT: Arh. Serbanescu Rodica
PROIECT: US Parvulescu Andreea
DESENI: US Parvulescu Andreea

REGISTRUL COMISIA: R4911225
NOME: BUCURESTI
SEMNTATURA: [Signature]



Legenda

Limite

- Zona de interventie
- Limite zona de studiu

Circulatie

- Circulatie carosabila in zona PUZ
- Circulatie pietonala in zona PUZ
- Propunere prelungire strada in strategia PUZ
- Circulatie carosabila in afara zonei PUZ
- Propunere prelungire strada in strategia PUG

FUNCTIUNE	LI
Hmax.	P+2E (10m la cornisa)
POT	35%
CUT	1,05
FUNCTIUNE	Lc
Hmax.	P+2E, P+3E (10-15m la cornisa)
POT	35%
CUT	1,05
FUNCTIUNE	SP
Hmax.	P (5m la cornisa)
POT	10%
CUT	0,15

Bilant

Suprafata teren: 116000mp

Suprafata propusa a fi trecuta in domeniul public: 29956mp (25.82%)

Suprafata loturi:

Subzona LI	=57370mp (49.46%)
Subzona Lc	=28086mp (24.21%)
Subzona Sp	=588mp (0.51%)

Suprafata spatii verde pe loturi LI (30%)

Suprafata spatii verde pe loturi Lc (30%)

Suprafata spatii verde pe SP (90%)

Suprafata spatii verde pe loturi LI (30% - 17211.00mp)

Suprafata spatii verde pe loturi Lc (30% - 8425.80mp)

Suprafata spatii verde pe loturi Sp (90% - 529.20mp)

Suprafata maxima spatii construite pe lot:

Subzona LI	=20079.50mp (35%)
Subzona Lc	=9830.10mp (35%)
Subzona SP	=29.40mp (5%)

Suprafata carosabil pietonala maxima construita pe lot:

Subzona LI	=20079.50mp (35%)
Subzona Lc	=9830.10mp (35%)
Subzona SP	=29.40mp (5%)

REPRODUCEREA FARA ACCORDUL AUTORITATII ESTE INTERZISA SI SE PEDEPSESTE CONFORM ART. 251 DIN CODUL DE PROCEDURA CIVILA

IDENTIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	REFERAT / EXPERTIZĂ
AXA	BUCUREȘTI		REFERAT / EXPERTIZĂ
PROIECT	Registru General R 4911225		PROIECTANT: COLOGARIANU, S.P. ROMANIA
SEF PROIECT	An. Sotarescu, Rodica		Proiectant: Strada Oros R. Episcop, Oros Birgitza, ZAMBITA
PROIECT	URS, Paralela Antares		nr. Certificat: 13739
DEBANT	URS, Paralela Antares		Titlu: PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE ZONA LOCUINTA, LOTIZARE
			Parcela: 582019
			Plan: P.U.Z.
			Plan: A02

CATRE

COJOCARU RADU-SPIRIDON

adresa: [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. 316820460 / 08.07.2020 pentru obiectivul P.U.Z.- construire zona locuinta-lotizare de la adresa: STRADA CRISUL REPEDE, Nr. NC127535, Loc. BRAGADIRU, Jud. ILFOV va comunicam urmatoarele: Din analiza certificatului de urbanism nr. 55 din 20.01.2020, a planului de situatie prezentat, cat si a verificarilor in teren, rezulta ca amplasamentul propus prezinta puncte comune (paralelisme si intersectii) cu retelele noastre energetice, linia electrica in cablu subteran (LES) 0,4 kV, LES 20 kV Bohler, respectiv linia electrica aeriana LEA 0,4 kV existente in zona ;

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 316820460 / 21.07.2020

fara / cu urmatoarele conditii:

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

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

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

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

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

SE VOR RESPECTA DISTANTELE DE VECHINATATE FATA DE LINIILE ELECTRICE AFLATE IN ZONA CONFORM NORMATIVELOR IN VIGOARE: ORDINUL ANRE nr. 49/2007, PE 106/2003, NTE003/04/00, NTE007/08/00, SR3591/97 SI LEGEA ENERGIEI ELECTRICE nr.123/2012 ;

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

- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea UO MTJT ILFOV VEST cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura in zonele de apropiere sau in punctele de intersectie sapaturile se executa numai manual (la casma) si cu asistenta tehnica de la Zona MT/JT Ilfov VEST; **

- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.

- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.

- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in



apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cel ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la **UO MTJT ILFOV VEST** aviz tehnic de racordare **

Informatii privind alimentarea cu energie electrica:

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

DA

NU

DA

NU

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reseaua existenta

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

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

Legenda:

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

* 2. pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare

** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"

*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei

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

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

ISR,

Verificat

VLAD



Intocmit, SBURLIS

SBURLIS



DUPLICAT

ACT DE DEZMEMBRARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PROPRIETAR,
COJOCARU RADU-SPIRIDON,**

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societate Profesională Notarială "Dominium Lex"

Licența de funcționare nr. 156/3455/17.07.2017

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

Tel/Fax: 021/411.00.22

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 3827

Anul 2019, luna decembrie, ziua 04

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

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

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

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

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

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

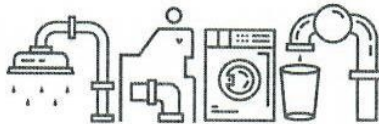
S-a perceput tarif de publicitate imobiliara de 600 lei cu chitanța nr. 1833644/2019.

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

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

**NOTAR PUBLIC,
CRISTINA MIHAELA NICULAE**





Catre: **COJOCARU RADU SPIRIDON**

Localitate: [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Tel: [REDACTED]

Reff: **AVIZ AMPLASAMENT RETELE APA POTABILA**



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

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

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

Serviciul Tehnic Avize Documentatii

APROBAT,
George Popescu

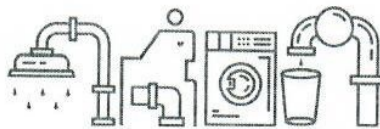
Verificat
Bogdan Pirpiriu



Intocmit
Ruxandra Pauna



Apă Ilfov
GRIJĂ PENTRU APĂ.
RESPECT PENTRU TINÉ



Catre: COJOCARU RADU SPIRIDON

Localitate: [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Tel: [REDACTED]

Reff: AVIZ AMPLASAMENT CANAL



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

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

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

Serviciul Tehnic Avize Documentatii

APROBAT,
George Popescu

Verificat
Bogdan Pirpiriu



Intocmit
Ruxandra Pauna

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

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

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

Website: www.acilfov.ro
Reg. Com. J23/1433/2009
C.U.I. Ro25709173
Capital Social: 95.585.800 RON

ROMÂNIA
Județul Ilfov
PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU

Primar

Nr. 6129 din 01.04.2020

Către,
CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV

Doamnei / Domnului Arhitect Șef IULIAN VIȘANU

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

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

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

Subzona L2-P.O.T max=45% si C.U.T maxim= 2,0, ADC/mp teren, Hmaxim=(10m la cornisa) .

Indicatori urbanistici existenti conform P.U.G aprobat prin H.C.L nr 98/15.10.2015: P.O.T max=
35 % și C.U.T max= 1,4 mp, ADC/mp teren.

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

PRIMAR,

(nume, prenume, semnătura)

CIMPOERU VASILE



Arhitect Șef,

(nume, prenume, semnătura)

arh. A.S. Magureanu

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

COJOCARU RADU SPIRIDON

Str. [REDACTAT]

Jud. [REDACTAT]

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

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

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

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distributie gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Zonele de protecție și de siguranță respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

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

In urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ DE PRINCIPIU PUZ

Cu mentiunile:

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



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

4. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". **Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.** În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare, se vor respecta distanțele minime admise, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
5. În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
6. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul societății noastre.
7. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru elaborare PUZ.**
8. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului 47/ 2003 al Ministerului Economiei și Comerțului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 55 din 20.01.2020, eliberat de Primăria Orașului Bragadiru

Adrian Dobra
Sef Departament,
DIRECTIA OPERATIONALA



DISTRIGAZSUD REȚELE S.R.L.
Direcția Operațională
Departament Măntenanță
Specializată
(1)

Beres Tibor
ASE BEX



Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente: plan de situație sc. 1:1000 ;
Tabelul 1 și 2 din NTPEE

Achitat cu chitanța/ordin de plată nr. 811 din data 09.07.2020, factura nr. 1904533198

— BRANSAMENT RP de PC
— CONDUCTA RP de PC



	31030000
	11100000
1 - 2000	



ROMÂNIA
Consiliul Județean Ilfov
Arhitect Șef

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

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

AVIZ

Nr. 737/5/4F din 01.04.2021

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

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

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

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

- **teren situat în intravilan - categoria de folosință – arabil;**
- **U.T.R. L1 – zonă locuințe individuale;**

P.O.T. max.: 35%;
C.U.T. max.: 1,4 mp ADC / mp teren;
Rh max.: P+2E+M;
H max. cornișă: 10,00 m.

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

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

Prevederile P.U.Z. – R.L.U. propuse:

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



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

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

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

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

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

Retragerea minimă față de aliniamente:

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

Retrageri minime față de limitele laterale:

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

Retrageri minime față de limitele posterioare:

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

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

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

Retragerea minimă față de aliniamente:

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

Retrageri minime față de limitele laterale:

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

Retrageri minime față de limitele posterioare:

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

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

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

Spațiu verde și plantat:

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



4. CR - căi de comunicație rutieră;

Circulații și accese:

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

Echipare tehnico-edilitară:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

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

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

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

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

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

ARHITECT - ȘEF,

Arh. Alina Ioana CĂRCIUMĂRESCU .



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

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

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

Întocmit: consilier Daniela Nicoleta Popa, Pagina 4 din 4



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

Nr. 737/5/4F din 01.04.2021

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

Subiect: **Avizare documentație de urbanism**

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

AVIZAREA FAVORABILĂ

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

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

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

PREȘEDINTE,

Hubert Petru Ștefan THUMA



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 Buceurești
România

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

Pagina 1 din 1

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

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



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

NESECRET

București

Nr. ex. redactate 2

Ex. nr. 4

Nr. 221457/29.07.2020

Domnului COJOCARU RADU SPIRIDON

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

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

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

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

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

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

Șeful Inspectoratului Județean de Poliție Ilfov

Comisar șef de poliție
IACOBUS DORU MARIUS



ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER

Comisar de poliție
ONOFRAȘC GABRIEL

Subcomisar de poliție
LEFĂDATU IONUȚ

C ă t r e,

Domnul COJOCARU RADU-SPIRIDON
AVIZ NR. DT/4610

La Certificatul de Urbanism nr. 55 din 20.01.2020;

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

Avizul este condiționat de:

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

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

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

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

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515 „D” BUCUREȘTI





Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov

Nr. iesire: 1332/26.02.2021

DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE

NR. 8 / 26.02.2021

Ca urmare a notificării adresate **COJOCARU RADU SPIRIDON**, cu domiciliul în Voluntari, str. Erou Iancu Nicolae nr. 55, județul Ilfov, privind „**P.U.Z. Construire locuinte, lotizare**” propus în Bragadiru, str. Crisul Repede nr, cad. 127535, județul Ilfov, înregistrată la APM Ilfov cu nr. 1332/07.09.2020, în baza:

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

Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședințelor Comitetului Special Constituit din data de 03.02.2021, a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 5, alin. 3, pct. a) și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat,

decide:

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

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

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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

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

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

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

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

1. Zonarea functionala, bilant teritorial, indicatori urbanistici:

❖ Zonarea functionala si bilant teritorial:

Funcțiuni propuse:

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

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

UTR3 - Sp - subzona spatii verzi publice.

Bilant reglementari:

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

Suprafata construabila pe lot:

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

Suprafata carosabila pe lot:

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

Suprafata spatiu verde pe lot:

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

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

Parcarea se va asigura in incinta spatiilor de locuit.

Indicatori urbanistici:

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

C.U.T. maxim = 1.05

RH maxim = P+2E

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

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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

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

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

2

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

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

C.U.T. maxim = 1.05

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

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

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

C.U.T. maxim = 0.15

RH maxim = P

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

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

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

❖ Echiparea edilitara:

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

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

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

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

Funcțiuni propuse: - Subzona Li = 57370 mp (49,46%)

- Subzona Lc = 28086 mp (24,21%)

- Subzona Sp = 588 mp (0,51%).

Planul nu se va dezvolta in nicio arie naturala protejata.

Obligațiile titularului:

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

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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

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

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

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

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

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

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

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

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

DIRECTOR EXECUTIV,
GENICA BĂDĂNOIU



ȘEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI,
AUTORIZATII,
Alina-Laura POSTEIU

ÎNTOCMIT,
Consilier superior Andreea POPESCU





România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

Nr. 6726/34/1C din 14.01.2021

Către: COJOCARU RADU SPIRIDON
Ilfov, str. [REDACTED]

Spre știință: S.C. AXA PROIECT S.R.L. prin Pârvulescu Antonie
București, str. Ceaikovski, nr. 14, sector 2

Subiect: Avizare documentație de urbanism – Aviz Tehnic Consultativ

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

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

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

PREȘEDINTE,

Hubert Petru Ștefan THUMA



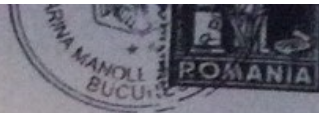
Întocmit Consilier Daniela Nicoleta Popa, pagina 1 din 1



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

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

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



CERTIFICAT DE MOȘTENITOR SUPPLEMENTAR

Nr. 45 din 21 aprilie 2003

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

De pe urma defunctului COJOCARU ARISTOTEL, decedat la data de 12 iunie 1999, cu ultimul domiciliu în [REDACTED]

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

I. MASA SŪCESORALĂ

Bunuri mobile :

1). Un număr de 14 (patrusprezece) acțiuni deținute la societatea comercială ROMANIAN FASHION S.A., cu sediul în București, b-dul Mircea Eliade nr. 18, et. 2, sector 1, Cod Unic de Înregistrare [REDACTED] atribut fiscal [REDACTED] număr de ordine în registrul comerțului [REDACTED] în valoare nominală de 50.000 lei, în valoare totală de 700.000 lei, deținute de defunct, potrivit certificatului constatator nr. [REDACTED] eliberat de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul municipiului București.

Bunuri imobile :

1). Terenul arabil extravilan în suprafață de 128.000 mp, situat pe teritoriul comunei Bragadiru, județul Ilfov, amplasat în tarlăua 25, parcela 107/12, având următoarele vecinătăți : la Nord – Măceacă Marin ; la Est – DE 108 ; la Sud – A 107 și la Vest – T25; A 107.

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

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

II. MOSTENITORUL LEGAL:

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

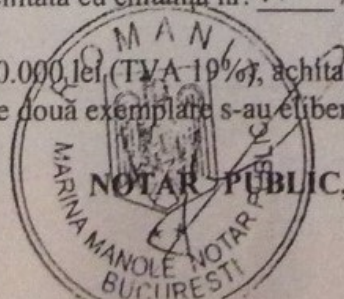
A renunțat la succesiune, Cojocaru Gabriela, în calitate de soție supraviețuitoare, declarație autenticată sub nr. [REDACTED] înregistrată la Camera notarilor publici București sub nr. [REDACTED]

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

Timbru judiciar 50.000 lei.

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

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



ROMÂNIA

Județul ILFOV

PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU

(autoritatea administrației publice emitente *)

Nr. 60220, din 20.01.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 55 din 20.01.2020

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

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ COJOCARU RADU SPIRIDON

cu domiciliul ²⁾ în județul municipiul
 sediul orașul
 satul sectorul comuna
 nr. bl. sc. et. ap. cod poștal
 telefon / fax e-mail
 înregistrată la nr. 30220 din 23.12.2019.....

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

municipiul
 orașul BRAGADIRU..... satul sectorul
 comuna
 cod poștal strada Crisul Repede, nr. sc. et. ap.

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

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

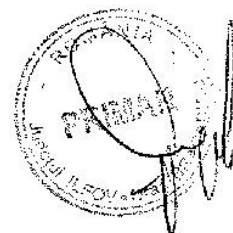
Terenul este situat în intravilanul orașului Bragadiru conform P.U.G. reactualizat cu documentația proiect nr. U73/2012 aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015. Terenul în suprafață de 116.000,00 mp. cu număr cadastral 127535 este proprietatea lui Cojocaru Radu Spiridon, conform extrasului de carte funciara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

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

*) Numele și prenumele solicitantului

*) Adresa solicitantului

*) Date de identificare a imobilului-teren și/sau construcții- conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism



3. REGIMUL TEHNIC : L-zona de locuit:

- L1-subzona pentru locuire individuală cu regim de înălțime de până la P+2E+M;
- P.O.T.maxim = 35%;
- C.U.T.maxim = 1,4 ADC/mp teren;
- Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 M (10 metri la cornisa); se admite un nivel mansardat inclus în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- Se admit depășiri de maxim 2 metri numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înscuit sau cuplat;
- Utilizări admise:
 - Locuințe individuale cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire continuu sau discontinuu, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
 - Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe);
 - Construcții aferente echipării tehnico-edilimetrice;
 - Spații verzi amenajate;
 - Parcaje la sol;
 - Anexe gospodărești care nu produc disconfort în suprafața totală construită desfășurată de maxim 100mp/unitate locativă (luocarni de vara, magazii, depozite și altele asemenea, găzde necoperite);
 - Se interzice amplasarea locuințelor colective sau a locuințelor semi-colective cu mai mult de 4 apartamente pe unitate locativă;
 - Amplasarea la aliniament nu este permisă în cazul funcțiilor care necesită mai mult de 3 locuri de parcare pentru vizitatori;
 - La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi înscordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime minimă de 12,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și I pe străzi de categoria a III-a;
 - Clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;
 - Distantele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calceme;
 - Banda de constructibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,00 metri de la alinierea clădirilor;
 - În cazul clădirilor înscuite nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);
 - În fașa non edificabilă dintre aliniament și linia de retragere a alinierei clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, alciilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri față de cota terenului anterior la lucrările de terasament;
 - Se recomandă retragerea față de aliniament de minim 5,00 metri pe strada de categoria III (drum de folosință locală);
 - În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Județean, în cadrul localității, retragerea față de aliniament se va face respectând zona de siguranță a acestuia, conform Ordonanței nr. 43/28.03.1997;
 - În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național DN6 se vor respecta retragerile prevăzute în avizul C.N.A.D.N.R., funcție de profilele avizate ale DN-ului în zonă respective;
 - Alte auzne admise ale locuințelor se amplasează retras de la aliniament și pe cât posibil într-o poziție din care să nu fie percepute din strada;
 - Clădirile construite în regim înscuit se vor alipi pe limitele laterale de calcemă de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,00 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarse fațadele pe ambele străzi; în cazul segmentării înscuitei, spațiul interstrial se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la linia proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornisă în punctul înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; se va respecta aceeași procedură și în cazul în care înscuirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având constructiune discontinuu;
 - Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcemă clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornisă în punctul cel mai înalt de teren dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de linia proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va regim izolat;
 - Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornisă, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;
 - Retragerea față de linia posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornisă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
 - Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornisă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar puțin de 3,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
 - Pentru construirea de locuințe este admis și accesul prin servitute, printr-o altă parcelă cu funcțiunea de locuire (lățimea servitutii fiind de minim 4m);
 - În cazul reparărilor, dezvoltate în adâncime, accesul carosabil principal se poate soluționa cu fundături după cum urmează: cele cu o lungime de 30m – o singură bandă de 3,50m lățime și lungime de maximum de 100m – minimum 2 benzi (total 7,00m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralățării pentru manevre de întoarcere la capăt. Parcelările care necesită circulații care lungi de 100 metri se vor soluționa cu drumuri; Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afară circulațiilor publice;
 - Se prevede cel puțin un loc de parcare la fiecare 100 mp utili desfășurări și minim 2 locuri de parcare pentru suprafețe mai mari de 100mp utili desfășurate în interiorul lotului pentru locuințele învecinate;
 - Pentru locuințele colective se prevede 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă sub 100mp utili, respectiv două pentru cele ce depășesc 100 mp utili;
 - În toate cazurile, 0,5% din numărul locurilor de parcare a autoritășilor vor fi prevăzute și conformate pentru persoane cu handicap locuitorilor, iar prin amplasarea acestora se va asigura și circulații picionale a utilizatorilor locuințelor respective, având în vedere prevederile reglementărilor tehnice aplicabile;
 - Se interzice amplasarea anexelor și adâncimea parcelei; cel mult egal cu arhitectura unitară;
 - Parcelarele sunt considerate constructibile dacă respectă următoarele condiții: front minim: înscuit, 5 m; cuplat: 8-12 m; izolat: 12-15 m; suprafața minimă folosită: 150 mp; cuplat, 150-300 mp; izolat 350 mp; raport între lățimea și adâncimea parcelei: cel mult egal. În cazul parcelelor care au suprafața mai mică decât cele menționate anterior, construirea este permisă doar cu condiția elaborării unei dovezii urbanism care să detalieze regulile de construire;

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

REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE ZONA LOCUINTA, LOTIZARE

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

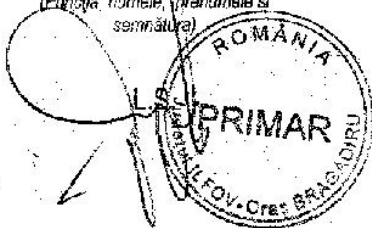
**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de 21.01.2021 până la data de 21.01.2022

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

VASILE CIMPOERU
Conducătorul autorității administrației publice emittente ***)

(Funcția, numele, prenumele și
semnătura)



SECRETAR GENERAL / SECRETAR,

VERONICA IONITA

(numele, prenumele și
semnătura)

Arhitect - șef ****)

(numele, prenumele și
semnătura)

A.S. MARGARETA

Data prelungirii valabilității : 07.01.2021

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

Cous. Adia Ioan

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

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

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

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

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

DECLARAȚIE

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

Dau prezenta declarație spre a servi autorităților competente.

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

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

**DECLARANT,
COJOCARU RADU-SPIRIDON,**



Nr. cerere	354355
Ziua	15
Luna	01
Anul	2021

Cod verificare
100089593975



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 127535 Bragadiru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

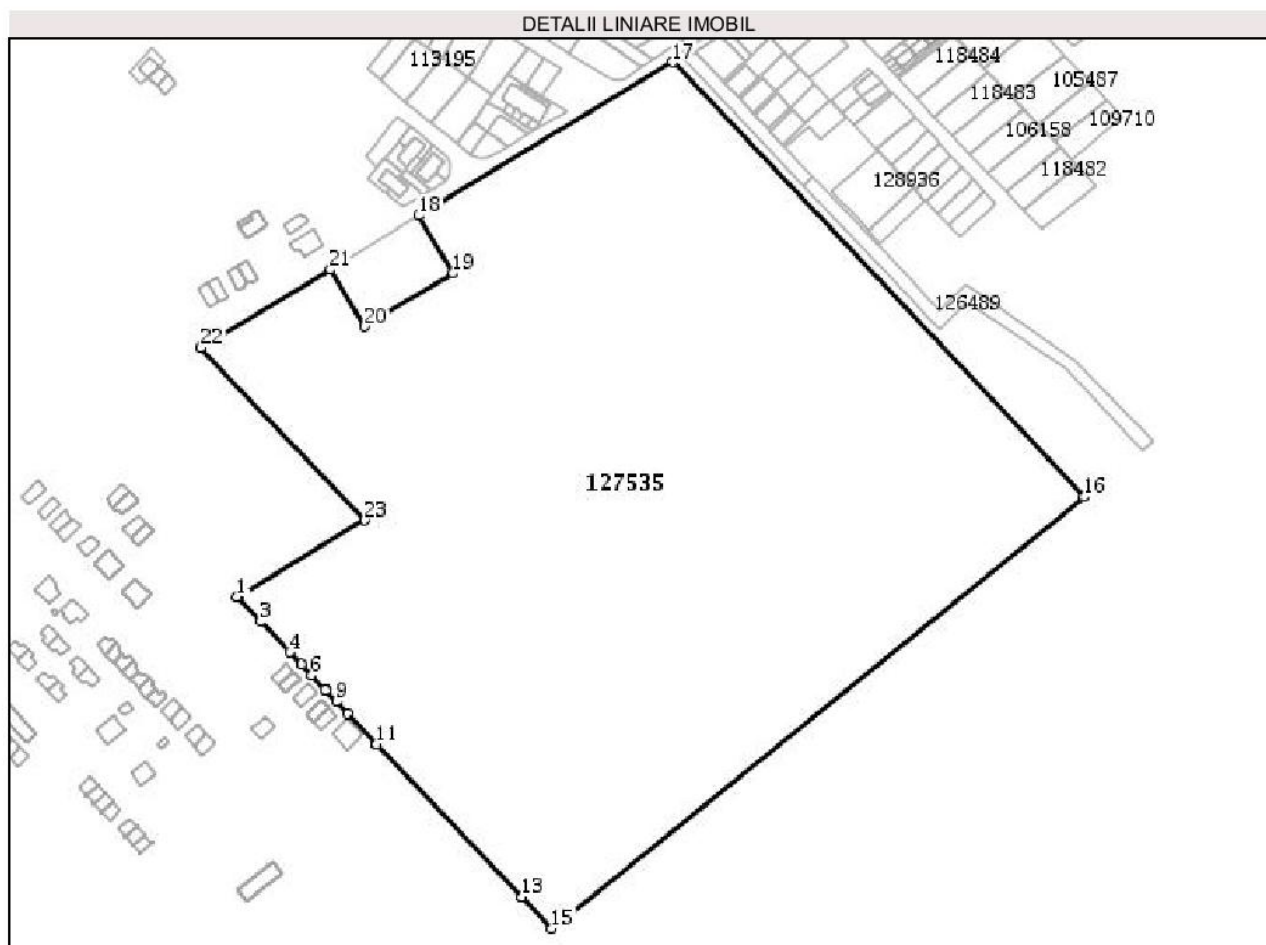
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	116.000	25	107/12	-	LOT 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.318
3	4	22.686
5	6	8.17
7	8	0.2
9	10	8.994
11	12	0.004

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	18.023
4	5	9.0
6	7	10.84
8	9	8.169
10	11	22.689
12	13	113.459

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	23.414
16	17	322.176
18	19	36.0
20	21	36.0
22	23	127.943

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

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

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

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

Data și ora generării,

15/01/2021, 11:49

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

PROCURĂ SPECIALĂ

Subsemnatul, **COJOCARU RADU-SPIRIDON**, cetățean român, născut la data de [REDACTAT] în Comuna [REDACTAT] domiciliat în ([REDACTAT] Șos. [REDACTAT] [REDACTAT] identificat cu C.I. seria [REDACTAT] eliberată de SPCLEP Voluntari la data de [REDACTAT], **prin prezenta împuternicesc societatea AXA PROECT S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul București, Strada I.P.Ceaicovski, nr. 14, sc. B, etaj 1, ap. 16, Sector 2, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/24889/01.11.1993, CUI [REDACTAT], prin reprezentanții săi, ca în numele meu și pentru mine, să mă reprezinte cu depline puteri în relația cu instituțiile competente și să efectueze formalitățile necesare depunerii/ridicării de documente în vederea întocmirii și aprobării planului urbanistic zonal (PUZ) pentru terenul intravilan arabil în suprafață de 116.000 mp, **situat în Oraș Bragadiru, Tarla 25, Parcela 107/12, Lot 2, Județul Ilfov, având număr cadastral 127535.**

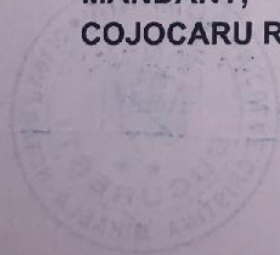
Pentru aducerea la îndeplinire a prezentei împuterniciri, mandatară mea se va prezenta în fața organelor competente, va depune orice acte solicitate, va completa și va depune cereri, va da declarații, va plăti taxe, va ridica avize, acorduri, adrese emise pentru obiectivul amintit anterior, semnând în numele meu oriunde va fi nevoie, semnatura sa fiindu-mi opozabilă.

Prezentul mandat este gratuit, netransmisibil și valabil până la îndeplinire, dar nu mai mult de 3(trei) ani, începând de azi, data semnării și autentificării prezentului act.

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

Actul s-a tehnoredactat și s-a autentificat la SPN Dominium Lex, București azi, data autentificării, într-un singur exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului notarial, act de pe care au fost întocmite și eliberate 3(trei) duplicate, din care 1 (un) exemplar pentru arhiva biroului notarial și 2 (două) exemplare pentru parte.

**MANDANT,
COJOCARU RADU-SPIRIDON,**





ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială "Dominium Lex"
Licența de funcționare nr. 156/3455/17.07.2017

Sediul: [REDACTED]

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 3829
Anul 2019, luna decembrie, ziua 04

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

COJOCARU RADU-SPIRIDON, cetățean român, născut la data de [REDACTED] în Comuna [REDACTED] Șos. [REDACTED] nr. [REDACTED] identificat cu C.I. seria [REDACTED], eliberată de SPCLEP [REDACTED] de [REDACTED], în nume propriu,

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

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

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul de 80 lei + 15,2 lei TVA, cu OP/2019.

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

PREZENTUL DUPLICAT S-A ÎNTOCMIT ÎN 3(TREI) EXEMPLARE, DE CRISTINA MIHAELA NICULAE, NOTAR PUBLIC, ASTĂZI, DATA AUTENTIFICĂRII ACTULUI ȘI ARE ACEEAȘI FORȚĂ PROBANTĂ CA ORIGINALUL.

**NOTAR PUBLIC,
CRISTINA MIHAELA NICULAE**





ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU



NR. 4126/01.04.2020

CATRE,
COJOCARU RADU SPIRIDON

Oras [redacted], sos [redacted] judetul [redacted]

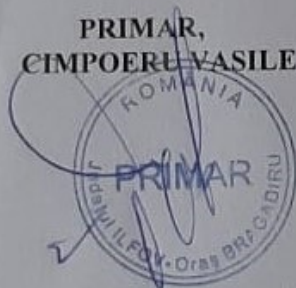
Urmare cererii inregistrata la Primaria orasului Bragadiru, judetul Ilfov cu nr. [redacted] la eliberam :

AVIZ FAVORABIL

-cu urmatoarele conditii:

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

PRIMAR,
CIMPOERU VASILE



ARHITECT- ȘEF,
Arh. A.S. Măgureanu



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU
BIROUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI



Nr. 4125/01.04.2020

CĂTRE,
COJOCARU RADU SPIRIDON
[redacted] judetul [redacted]

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

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

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

PRIMAR,
CIMPOERU VASILE



ARHITECT ȘEF,
arh. A.S. Măgureanu



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU



BIROUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI

NR.4123/01.04.2020

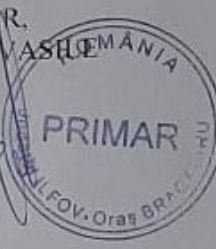

CATRE,
COJOCARU RADU SPIRIDON

Oras [redacted] str [redacted] nr. [redacted] judetul [redacted]

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

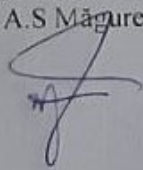
Cu respect,

PRIMAR,
CIMPOERU VASILE



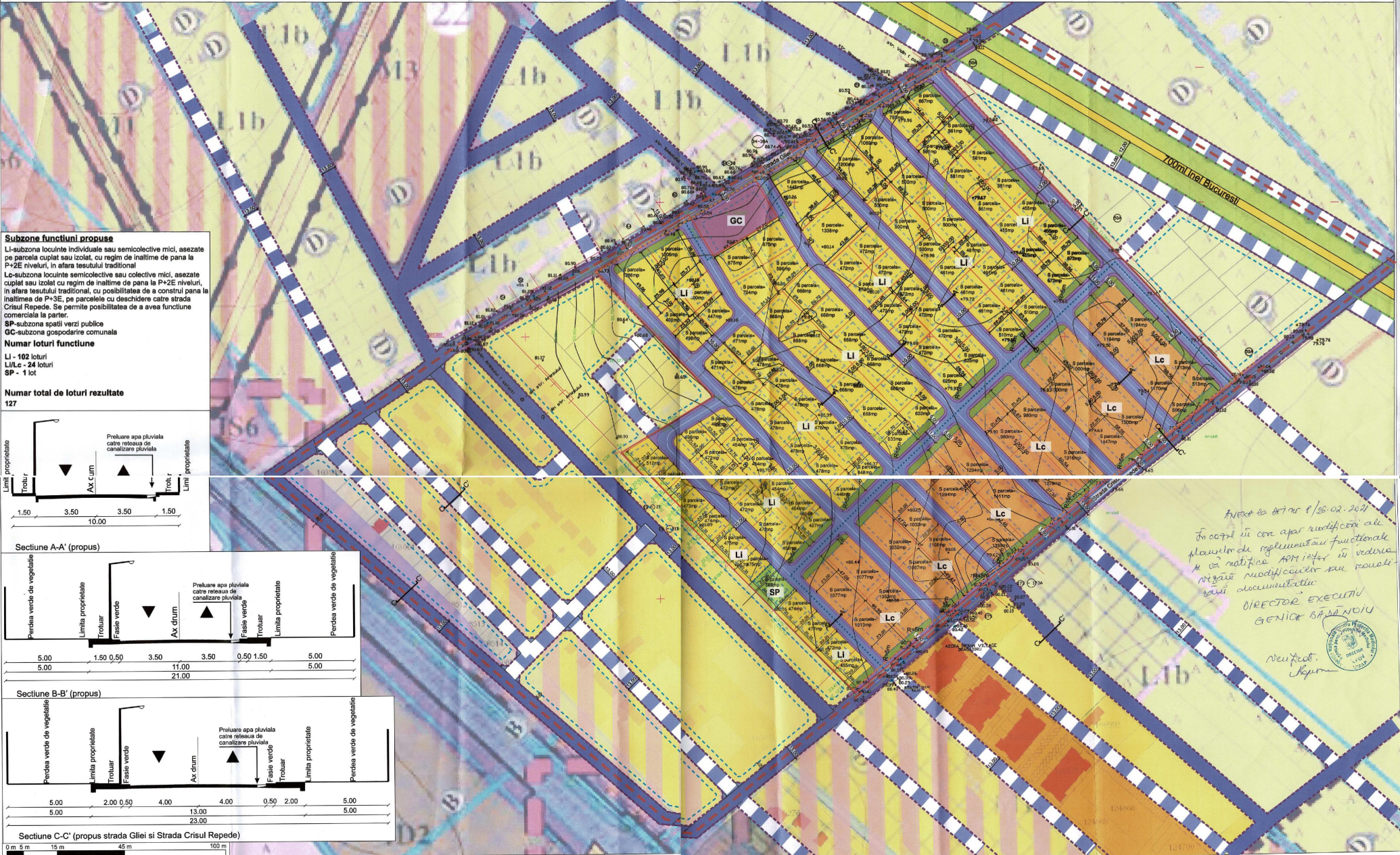
ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV, Oraș BRAGADIRU
PRIMAR

ARHITECT- SEF ,
Arh. A.S Măgureanu



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

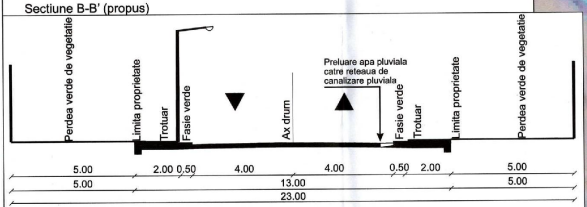
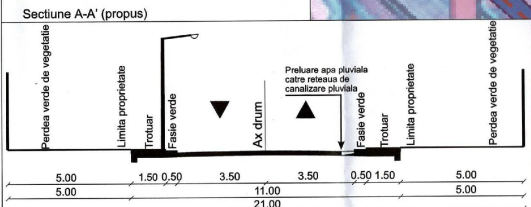
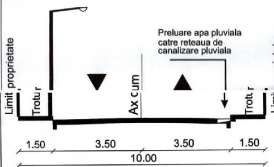
Șoseaua Alexandriei Nr. 249
Tel/Fax 021 4480795



Subzone functiuni propuse
 LI-subzona locuinte individuale sau semicollective mici, asezate pe parcela cuplat sau izolat, cu regim de inaltime de pana la P+2E niveluri, in afara tesutului traditional
 Lc-subzona locuinte semicollective sau colective mici, asezate cuplat sau izolat cu regim de inaltime de pana la P+2E niveluri, in afara tesutului traditional, cu posibilitatea de a construi pana la inaltimea de P+3E, pe parcele cu deschidere catre strada Crisul Rapede. Se permite posibilitatea de a avea functiune comerciala la parter.
 SP-subzona spatii verzi publice
 GC-subzona gospodariei comunale

Numar loturi functiune
 LI - 102 loturi
 Lc/Lc - 24 loturi
 SP - 1 lot

Numar total de loturi rezultate
 127



Legenda

[Symbol]	Zona de interventie	[Symbol]	Zona de siguranta cu acord MAPN	[Symbol]	Spatiu verde public
[Symbol]	Limita zona de studiu	[Symbol]	Circulatie carosabila in zona PUZ	[Symbol]	Teren pentru rețea tehnico-edilare GC
[Symbol]	Retragere fata de axul strazi	[Symbol]	Circulatie pietonala in zona PUZ	[Symbol]	Subzona pentru cai de comunicatie feroviara
[Symbol]	Retragere edificatiilor	[Symbol]	Propunere prelungire strada in strategia PUZ	[Symbol]	
[Symbol]	Limita carosabil largi	[Symbol]	Propunere prelungire strada in strategia PUG	[Symbol]	
[Symbol]	Limita zona functionala	[Symbol]	Propunere prelungire strada in strategia PUG	[Symbol]	
[Symbol]	Limita zona de protectie conducta Transgaz	[Symbol]	Locuire individuala in afara zonei de studiu	[Symbol]	
[Symbol]		[Symbol]	Locuire individuala in zona de studiu	[Symbol]	
[Symbol]		[Symbol]	Locuire colectiva in afara zonei de studiu	[Symbol]	
[Symbol]		[Symbol]	Locuire individuala in zona de studiu	[Symbol]	
[Symbol]		[Symbol]	Locuire semicollectiva si colectiva mica in zona de studiu	[Symbol]	
[Symbol]		[Symbol]	Perdea verde de vegetatie pe lot	[Symbol]	

FUNCTIONIE	LI
Hmax.	P+2E (10m la comisa)
POT	35%
CUT	1,05
FUNCTIONIE	Lc
Hmax.	P+2E,P+3E (10-15m la comisa)
POT	35%
CUT	1,05
FUNCTIONIE	SP
Hmax.	P (5m la comisa)
POT	10%
CUT	0,15

Bilant

Suprafata teren: 11600
 Suprafata propusa a fi carosabila (pietonala)
 Suprafata loturi:
 =57370mp (49.46%)
 =28086mp (24.21%)
 =588mp (0.51%)
 Suprafata spatiu verde de pe loturi Li (30%)
 Suprafata spatiu verde de pe loturi Lc (30%)
 Suprafata spatiu verde de pe SP (90%)

Suprafata spatiu verde pe loturi Li (30% - 17211.00mp)
 Suprafata spatiu verde pe loturi Lc (30% - 8425.80mp)
 Suprafata spatiu verde pe loturi Sp (90% - 529.20mp)

Suprafata maxima spatiu construit pe lot:
 Subzona Li = 20079.50mp (35%)
 Subzona Lc = 9830.10mp (35%)
 Subzona Sp = 29.40mp (5%)

Suprafata carosabil pietonala maxima construita pe lot:
 Subzona Li = 20079.50mp (35%)
 Subzona Lc = 9830.10mp (35%)
 Subzona Sp = 29.40mp (5%)

AVIZ nr. 8770 / 16.02.2021
 In cadrul lui con apar modificari ale planului de implementare functionale si ca modificarile APM refer la vederea vizuina modificarilor sau noile surse documentare
 DIRECTOR EXECUTIV
 GENICA BĂDĂNOIU
 Neufact
 Septem

REPRODUCEREA FĂRĂ ACCORDUL AUTORITĂȚII EMITE ÎNTR-UN BUCLET DE PRELUCRARE CONȚINUTULUI NORMATIV ÎN VIGENȚĂ

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SIGNATURA	REFERAT EXPERTIZĂRII	DATA	PROIECTANT
PROIECTANT	NUME	SIGNATURA	PROIECTANT	DATA	PROIECTANT

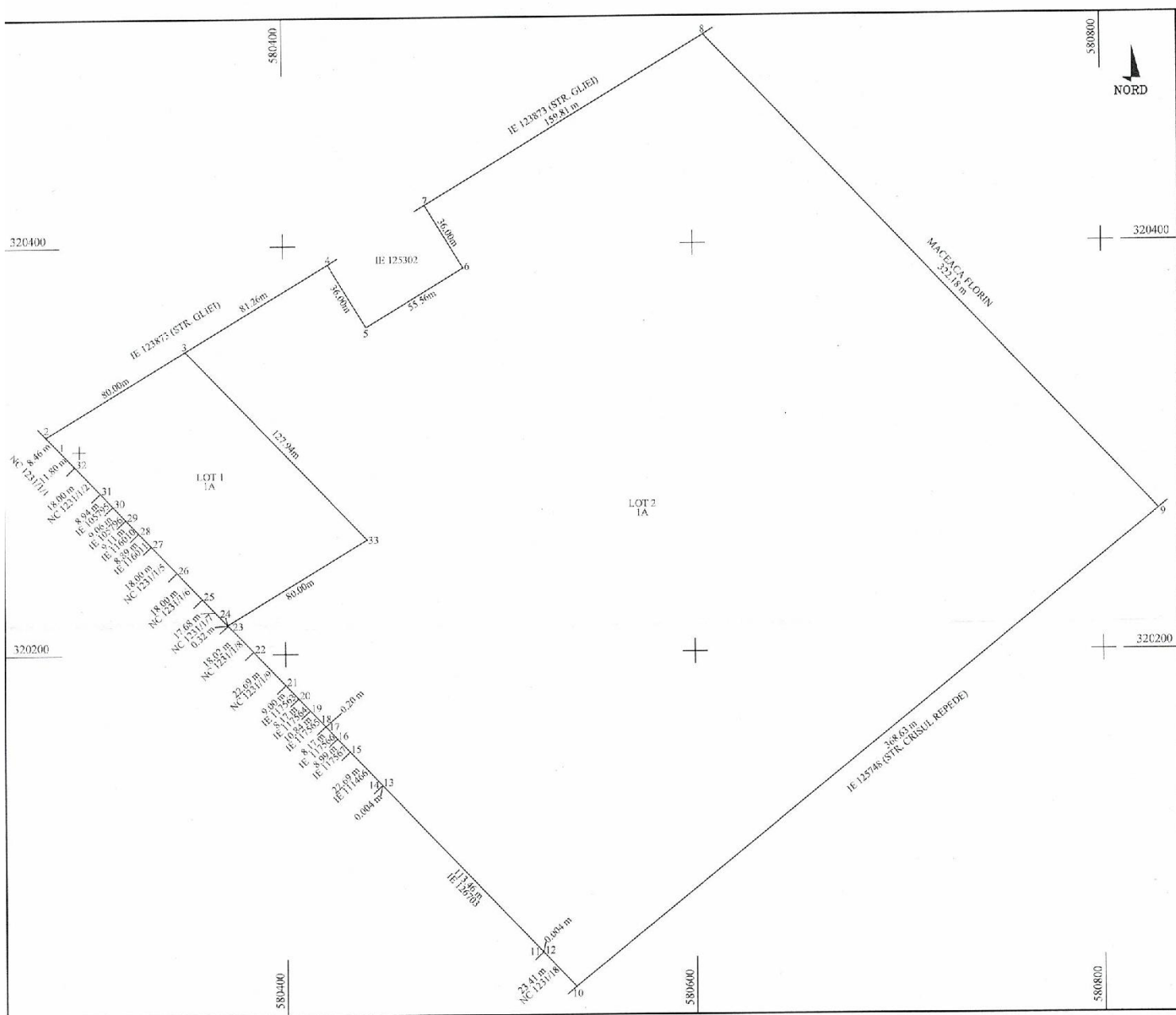
BUCHUREȘTI
 Registrul Comerțului nr. 12988 / 1983
 R 451225

PROIECT: Av. Ștefan cel Mare
 DESERT: U.S. Paralela A-100

Titlu: PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE ZONA LOCURTA, LOTZARE
 Plan: P.U.Z.
 Faza: P.U.Z.

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

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



Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

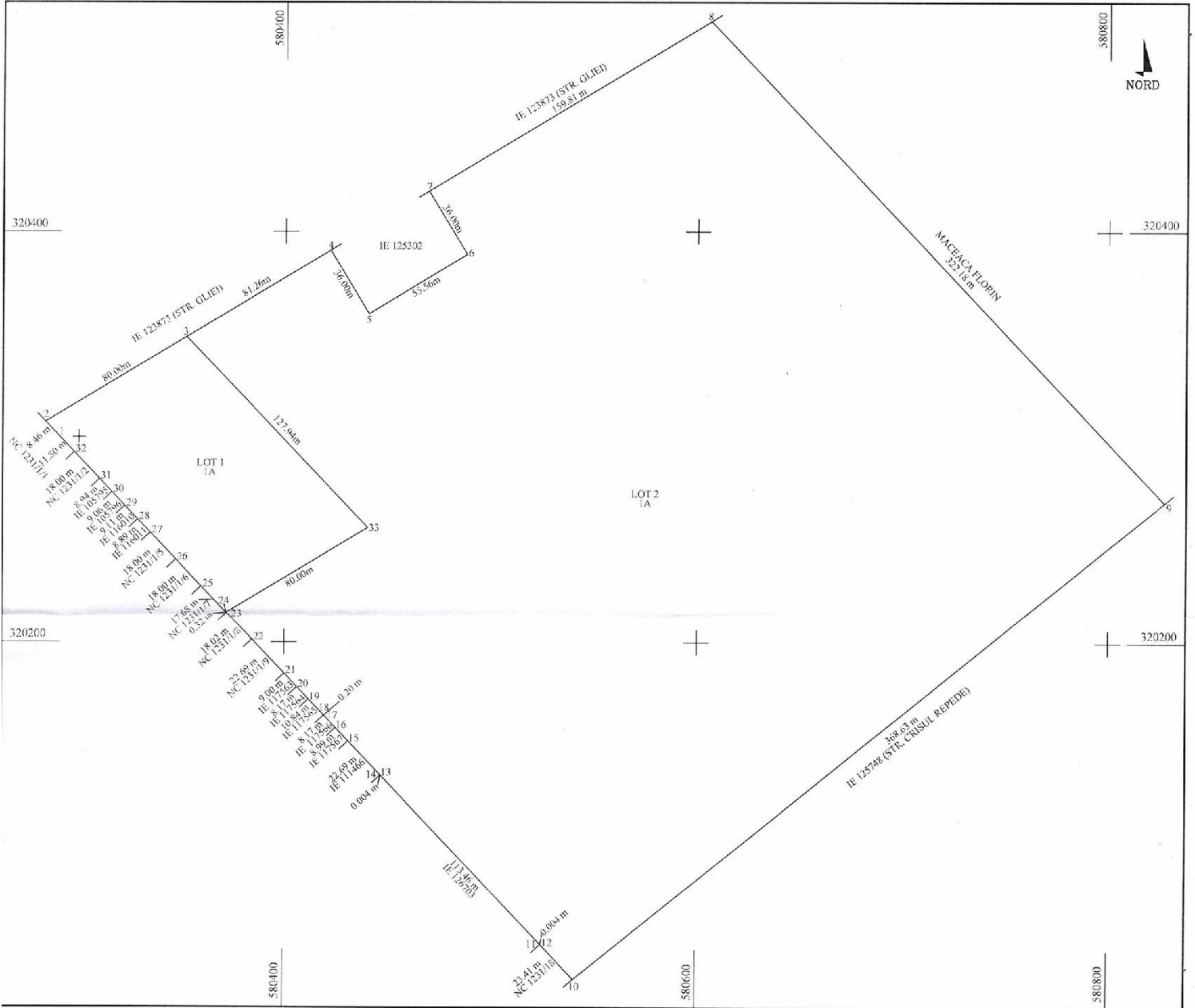
Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia Viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
106870	126001	1A	Intravilan/Arabil	124534	10000	1A	LOT 1 - Accesul se face din IE 123873 (Str. Glicii)
				124535	116000	1A	LOT 2 - Accesul se face din IE 123873 (Str. Glicii) si din IE 125748 (Str. Crisul Repede)
Total	126001				126000		
Numele si prenumele executantului: ing. Tincu Laurentiu Horatiu Confirm executarea masuratorilor la teren. corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren				Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral. Semnatura si parafa:			
Semnatura si stampila: Data: 20.11.2019				Data: Stampila BCPI			



1A

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

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



Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

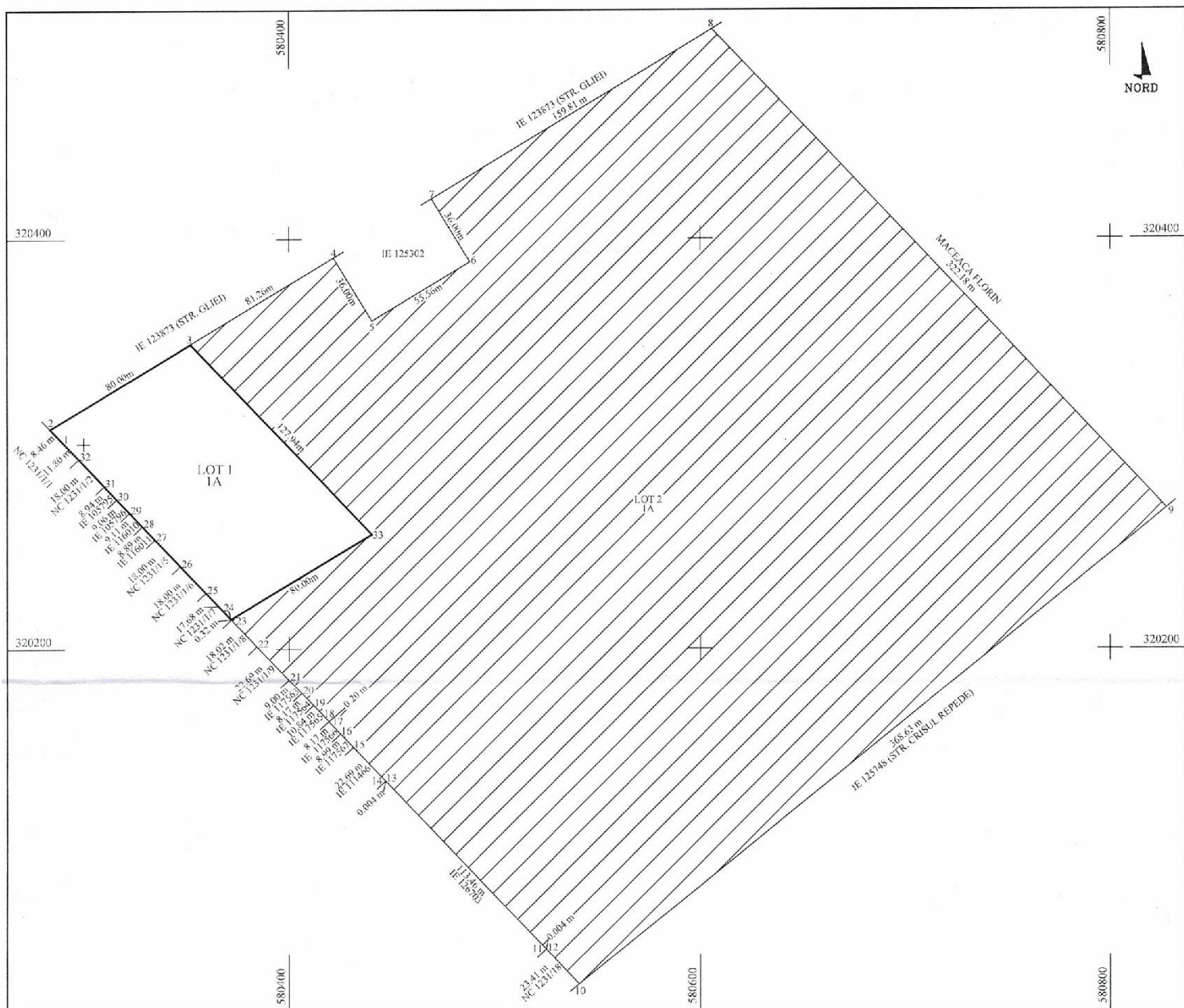
Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia Viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
106870	126001	1A	Intravilan/Arabil	122534	10000	1A	LOT 1 - Accesul se face din IE 123873 (Str. Glieci)
				122535	116000	1A	LOT 2 - Accesul se face din IE 123873 (Str. Glieci) si din IE 125748 (Str. Crisul Repede)
Total	126001				126000		
Numele si prenumele executantului: ing. Tincu Laurentiu Horatiu Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren				Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si stampila BCPI Inspector STANCIU RAZVAN EMILIAN Consilier			
Semnatura si stampila: Data: 20.11.2019				Data: Stampila BCPI			



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
127534	10000	Tarla 25, Parcela 107/12, LOT 1	
Cartea Funciara nr.	UAT	Oras Bragadiru, jud. Ilfov	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	A	10000	Teren imprejuiat cu gard din lemn intre punctele 31-30-29-28 cu gard din plasa sarma intre 28-27, in rest nu este imprejuiat.
Total		10000	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 10000 mp Suprafata din acte = 126001 mp			
Numele si prenumele executantului: ing. Tincu Laurentiu Horatiu Tel. 0722.45.98.99.		Inspector	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.	
Semnatura si stampila: Data: 21.11.2019		Semnatura si stampila: Data: Stampila BCPI	

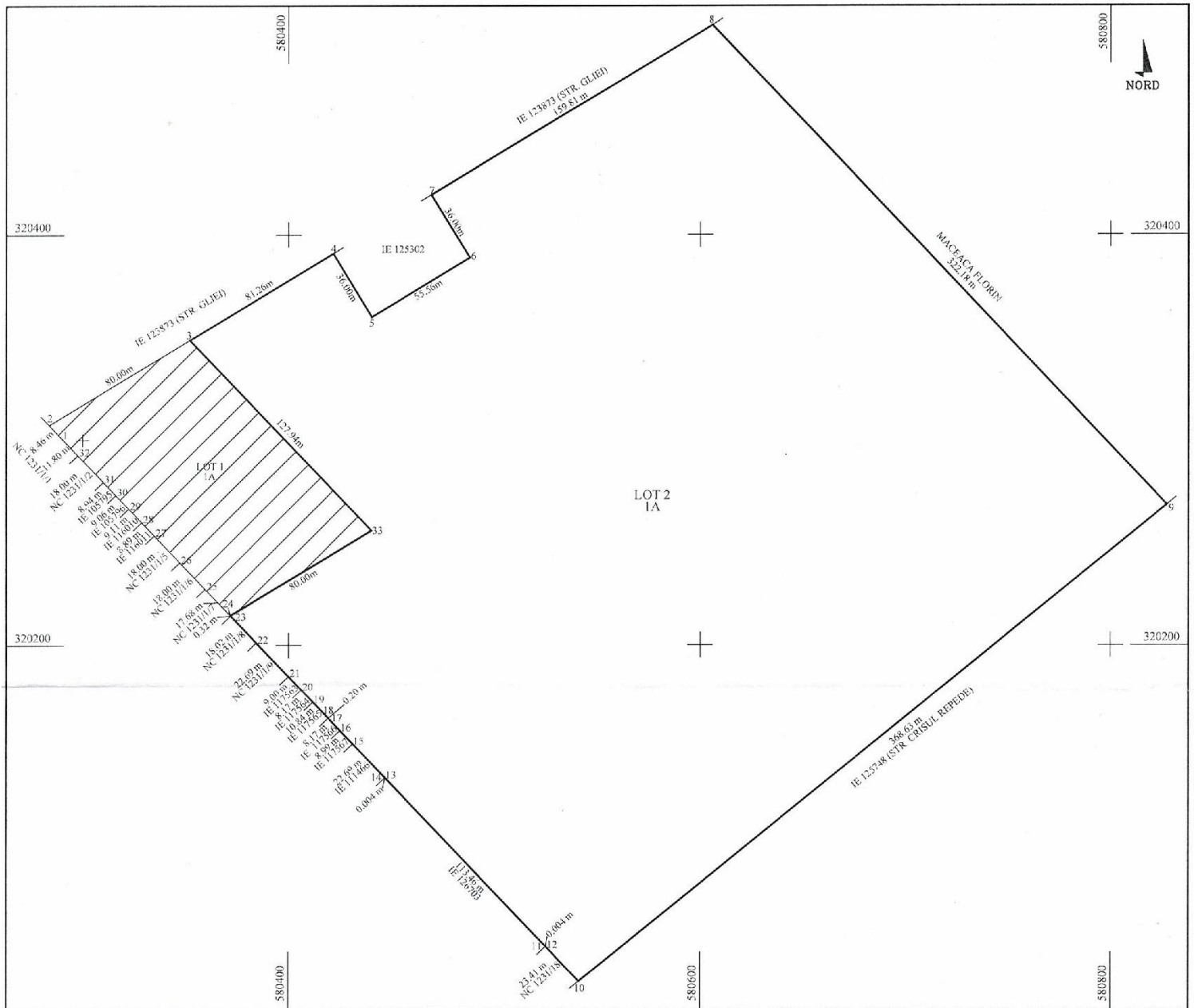
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Nr. RO-B-F Nr. 0234
TINCULAURENTIU HORATIU
 CATEGORIA D




Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
 Serviciul Cadastral Imobiliar
ANCIOR RAZVAN EMILIAN
 Consilier

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

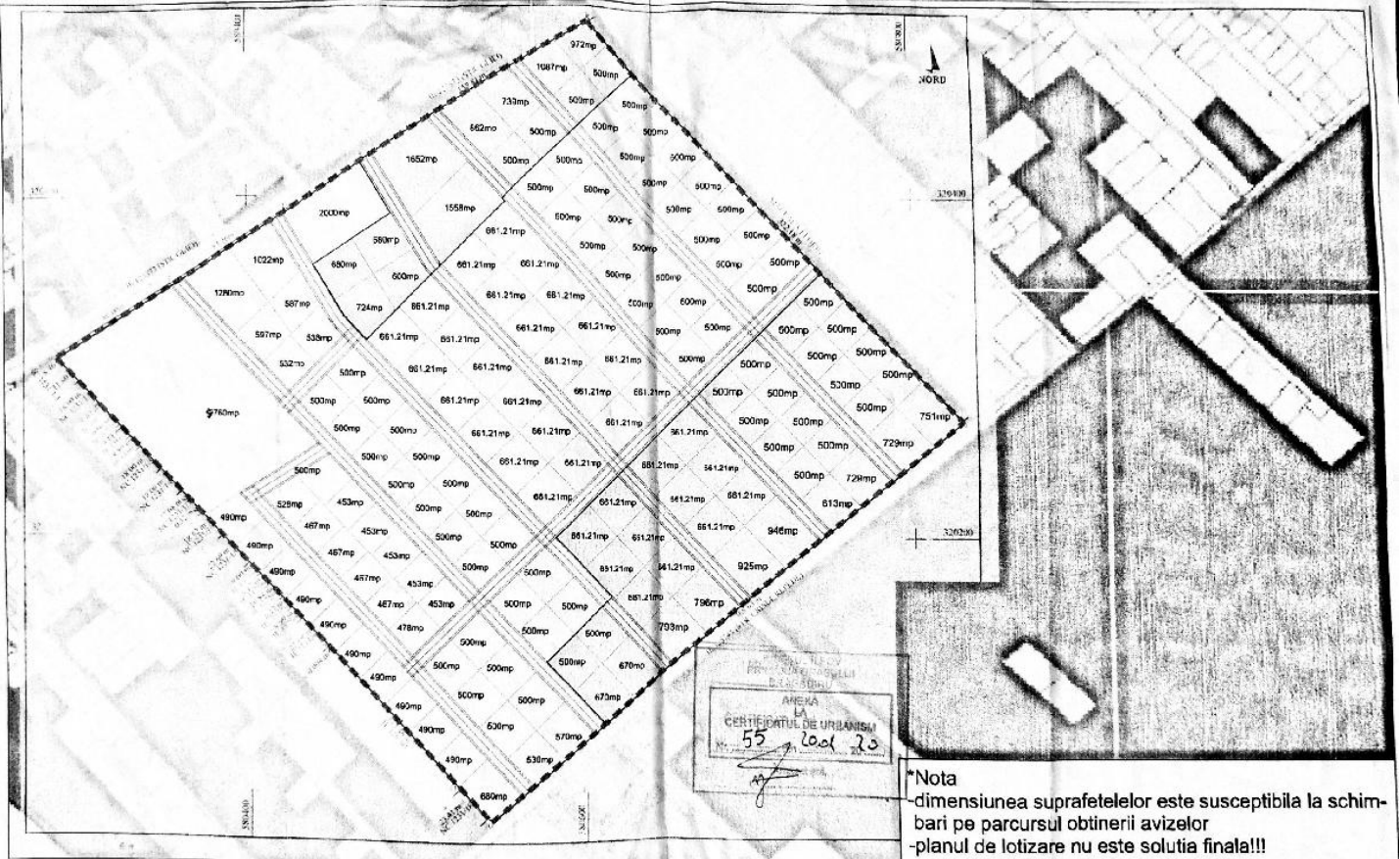
Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
122535	116000	Tarla 25, Parcela 107/12, LOT 2	
Cartea Funciara nr.	UAT	Oras Bragadiru, jud. Ilfov	



A.Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	A	116000	Teren imprejmuit cu gard din lemn intre punctele 22-21 cu gard din zidarie intre 21-20-19-18-17-16-15, iar in rest nu este imprejmuit.
Total		116000	
B.Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 116000 mp Suprafata din acte = 126000 mp			
Numele si prenumele executantului: ing. Tincu Laurentiu Horatiu Tel. 0722.45.98.99. Confirm executarea masuratorilor la teren. corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren		Inspector	
Semnatura si stampila: Data: 21.11.2019		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
			
		Semnatura si para Data: Stampila BCPI	
		 STANCOI RĂZVAN EMILIAN Consilier	

26-11-2019



AMENAJAREA
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 55 din 20.01.20

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

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

REPRODUCEREA FARA ACORDUL AUTORULUI ESTE INTERZISA SI SE PEDEPSESTE CONFORM LEGII NR. 36/2006			
VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	REPERAT / DATA
	BUCURESTI		
	Registrul Com. nr. 40 / 2488 / 2013 R 49116		Beneficiar: SC SAU PROIECT SAU SRI CEACOVICI 14 Nr. Cadastre: 117535
SEF PROIECT	NUME	SEMNATURA	TITLU PROIECT
PROIECTANT	A/h Serbanescu, Rodica		PUZ-CONSTRUIRE ZONA LOGOINTA, LOTIZARE
DESEINAT	Ur. Parvulescu Antonie		TITLU PLANSA: PLAN DE SITUATIE

Serviciul Cadastru - Biroul Avize și Recepții

AVIZ DE ÎNCEPERE A LUCRĂRII

Nr. 187/29-01-2020

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ ILFOV

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

Nr. 26414 din 30.01.2020

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

1. Datele principale ale lucrărilor prevăzute a se executa

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

Amplasamentul pentru care se solicită avizul:

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

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

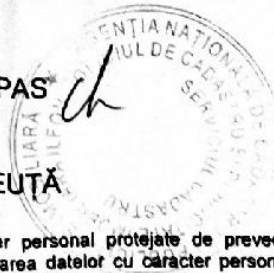
3. Condițiile tehnice pentru executarea lucrărilor:

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

- a) borderoul;
 - b) dovada achitării tarifelor legale;
 - c) cererea de recepție;
 - d) copia avizului de începere a lucrării;
 - e) certificatul de urbanism pentru aprobarea investiției;
 - f) inventarul de coordonate ale punctelor de inflexiune care definesc limita puz-ului, în format digital;
 - g) calculul analitic al suprafeței delimitate prin puz;
 - h) memoriul tehnic, care va cuprinde: metodele de lucru, instrumente utilizate, prelucrarea și modul de stocare, organizare și reprezentare a datelor, preciziile obținute, suprafața pe care se execută lucrarea (în ha);
 - i) planul topografic (în format analogic și digital - dxf), scara 1:5.000-1:500, pe care se vor evidenția limitele puz-ului și limitele imobilelor din interiorul puz cărora le-au fost acordate numere cadastrale;
 - j) planul de încadrare în zonă, la o scară convenabilă, pe care se va evidenția limita puz față de limita intravilanului existent, în cazul puz-urilor executate în extravilan;
- 4. Recepția lucrării:** Se va efectua de către O.C.P.I. Ilfov conform anexei 1.47 din Ordinul Directorului general al ANCPPI NR. 700/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Șef serviciu Cadastru,
Ing. Anca **MUSCELEANU** ISPAS

Șef birou,
Ing. Mădălina-Claudia **BREBEUȚĂ**



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

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

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

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE Nr. 305/2020

Întocmit astăzi 12.02.2020

privind lucrarea nr. 33588/2020

Suport topografic având ca scop întocmire PUZ pentru lucrarea "Construire zonă locuință si lotizare "

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

1. Beneficiar : COJOCARU RADU SPIRIDON
2. Executant: TINCU LAURENTIU HORATIU având autorizatia seria B , nr.0234
3. Denumirea lucrării recepționate: „Suport topografic având ca scop întocmire PUZ pentru lucrarea " *construire zonă locuință si lotizare* " corespunzător imobilului în suprafață de 116000m.p. situat în UAT Bragadiru, tarla 25 , parcela 107/12 care are atribuit numărul cadastral 127535 .
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau la O.C.P.I. Ilfov, conform avizului de începere a lucrărilor:
 - Notă de înregistrare ;
 - Borderou ;
 - Cerere de receptie 33588/2020 ;
 - Copie aviz de începere a lucrării 187/2020 ;
 - Certificat de urbanism nr. 55/2020 – copie legalizată ;
 - Memoriu tehnic ;
 - Copie documentatie cadastrală ;
 - Plan de încadrare în zonă – scara 1:5000 ;
 - Planuri de amplasament (scara 1: 1000 – 4ex) .
5. Concluziile Comisiei de recepție:

Documentația " Suport topografic având ca scop întocmire PUZ pentru lucrarea " Construire zonă locuință si lotizare " corespunzător imobilului în suprafață de 116000mp situat în UAT Bragadiru , tarla 25 , parcela 107/12 care are atribuit numărul cadastral 127535 a fost verificată în baza de date grafică a Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliară Ilfov constatându-se că amplasamentul studiat corespunde cu amplasamentul imobilului cu numărul cadastral 127535 .

Planul topografic cotate supus recepției urmărește conformitatea reprezentării cartografice a terenului la scara 1:1000, fiind măsurate detalii fixe existente în teren: cote, margini drum, limitele proprietăților limitrofe, etc.

Planul realizează reprezentarea realității din teren de la această dată. Pe plan sunt menționate, de asemenea vecinătățile identificate prin număr cadastral așa

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

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

Lucrarea este declarată **ADMISĂ** cu observațiile de mai sus .

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

Sef Serviciu Cadastru
Ing. Anca MUSCELEANU ISPAS



Sef Birou
Ing. Mădălina Claudia BREBEUȚĂ

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

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

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

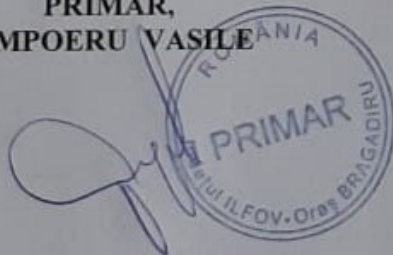
Prin prezenta se adeverește că, Cojocaru Radu Spiridon a depus spre afișare la sediul Primăriei Orașului Bragadiru documentația PUZ pentru terenul în suprafață de 116.000,00mp cu nr cadastral 127534 situat în orașul Bragadiru, tarlăua 25, Parcela 104/12, Oras Bragadiru, Jud Ilfov conform actelor de proprietate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

Documentația depusă cuprinde:

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

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

**PRIMAR,
CIMPOERU VASILE**



**Biroul Urbanism,
arh. A.S. Măgureanu**

Catre consiliul local al Primariei Bragadiru,

Domnule Primar,

Subsemnatul **COJOCARU RADU SPIRIDON**, avand seria de buletin nr. [REDACTED], cu domiciliul in orasul [REDACTED], strada [REDACTED] reprezentată de către firma proiectanta **AXA PROIECT SRL**, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. [REDACTED], va rog sa binevoiti sa primiti completarile pentru proiectul de tip PUZ, avand ca obiectiv "REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ZONA LOCUINTA, LOTIZARE" situat in orasul Bragadiru, judetul Ilfov, Strada Crisul Repede, nr. cad. 127535.

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

Se depun vizare urmatoarele acte:

OPIS ACTE IN ORIGINAL

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

OPIS ACTE IN SASE EXEMPLARE

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

Catre consiliul local al Primariei Bragadiru,

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

PROIECTANT

Axa Proiect SRL

Rodica Serbanescu

Imputernicit

Parvulescu Antonie

BENEFICIAR

Cojocaru Radu Spiridon

IMPUTERNICIRE

Subscrisa, **SC AXA PROIECT SRL**, cu sediul in [REDACTED] Str. [REDACTED] imputerniceste pe **PARVULESCU ANTONIE DIMITRIE**, identificat prin [REDACTED], sa indeplineasca formalitatile necesare in vederea depunerii si obtinerii tutuor avizelor sau acordurilor cerute prin certificatul de urbanism nr. 55 din 20.01.2020

Data

Semnatura si Stampila



G E O C O N
GLOBAL CONSULTING

AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR

PRIVIND STRADA CRISUL REPEDE, NR CAD 127535

ORAS BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV

BENEFICIAR: COJOCARU RADU SPIRIDON



-Aprilie 2020-



SOCIETATE CU RĂSPUNDERE LIMITATĂ

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

BORDEROU

1. Referat geotehnic:

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

2. Anexe:

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

AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR

PRIVIND STRADA CRISUL REPEDE, NR CAD 127535

ORAS BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV

1. CONSIDERATI GENERALE

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

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

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

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

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

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

2.2. Date geologice generale:

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

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

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

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

2.3. Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic:

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



- se înscrie în categoria geotehnică 1, respectiv risc geotehnic redus, stabilit conform prevederilor „Normativului privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare”, indicativ NP 074/2002, astfel:

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

La stabilirea categoriei geotehnice s-a ținut cont de:

Factori avuți în vedere	Descriere	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinatati	Fără riscuri	1
Zona seismică	C	1
Risc geotehnic	Redus	9

CAP 3. LUCRARILE GEOTEHNICE ÎN TEREN ȘI CARACTERIZAREA GEOTEHNICĂ A AMPLASAMENTULUI

Lucrările de prospecțiune, care au constatat dintr-o cartare de suprafață a terenului și a vecinătăților, din cercetarea subsolului prin executarea a două foraje manuale (F1 și F2) de 2" până la adâncimea de 6,00 m (anexa 8), au evidențiat o stratificație cvasiorizontală și uniformă din punct de vedere litologic, astfel:

- 0,00 – 0,25 sol vegetal;
- 0,25 – 0,90 Praf argilos cafeniu-negricios, plastic vartos;
- 0,90 – 1,60 Praf argilos cafeniu cu rare diseminatii calcaroase, plastic vartos;
- 1,60 – 2,80 Argilă prafoasă cenușie-albicioasă cu foarte mult CaCO₃, cu papusi de CaCO₃ ($\phi = 2 - 20$ mm), plastic vartoasă;
- 2,80 – 4,50 Argilă prafoasă galbuie cu intercalatii cenușii și negricioase, cu oxizi de Fe și Mn;
- 4,5 – 6,0 nisip fin galbui cu elemente de pietris, cu oxizi de Fe; după adâncimea de 5,50m - nisip cu pietris, cu indesare medie.

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

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

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

Tabelul nr. 1

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

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

4. CONCLUZII SI RECOMANDARI

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

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

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

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

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

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

INTOCMIT
Ing. Cristian Bobârnac



Harta fizico-geografică a Bucureștiului



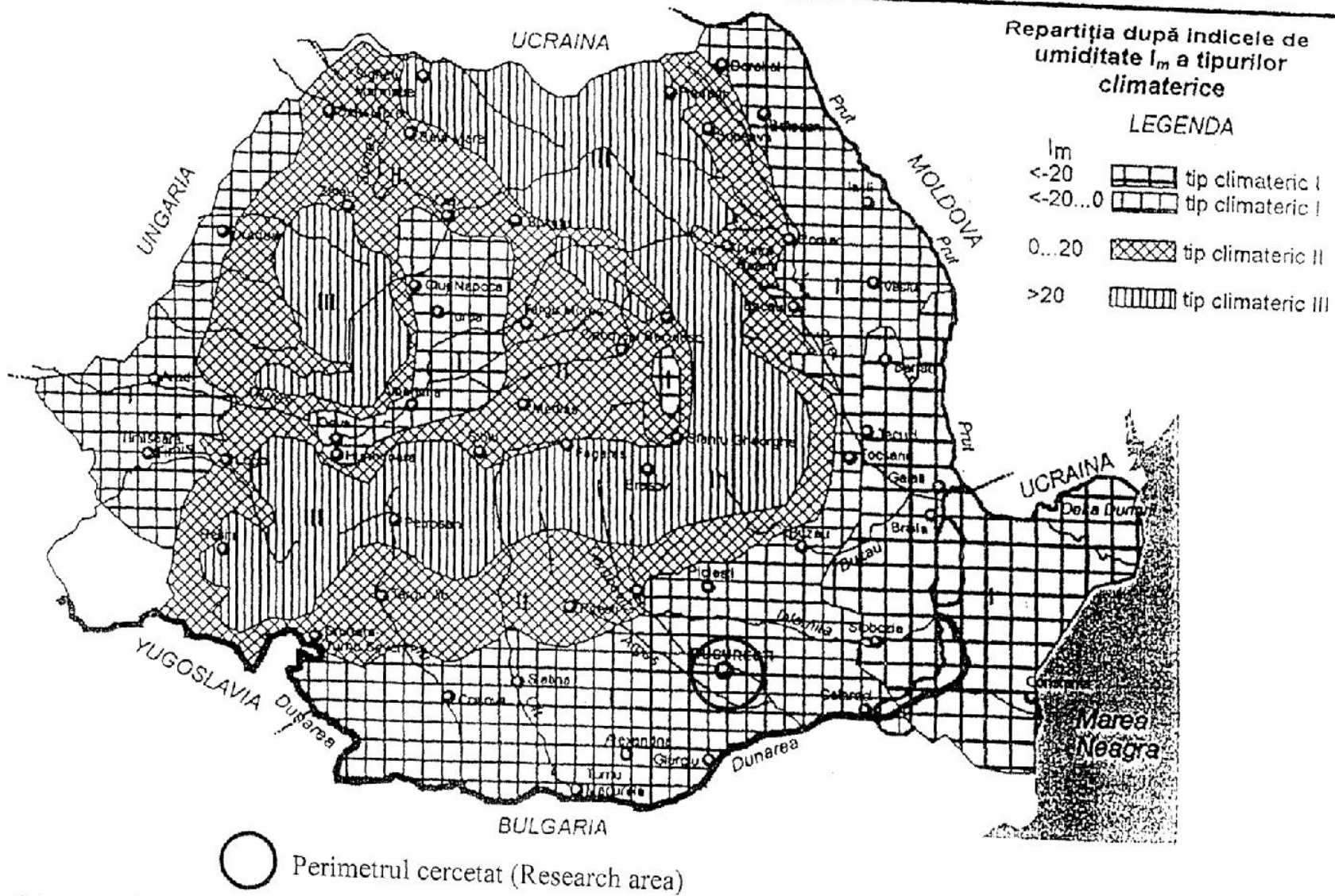
Scara 1:250.000

0 80 100 peste 100 m



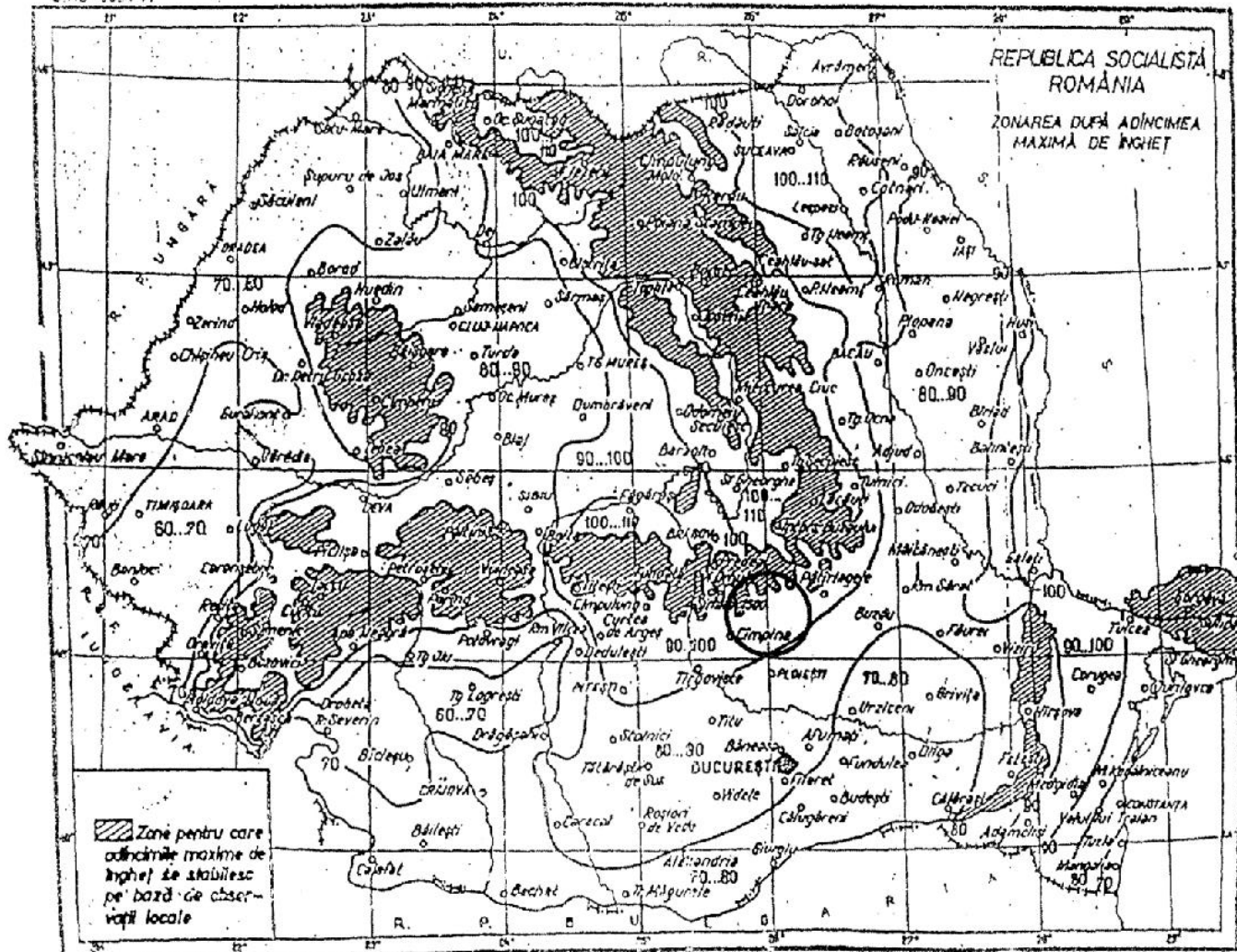
Perimetrul cercetat

Atlasul



Annexa 3 (annex 3). Harta cu repartiția tipurilor climatice (Map of climatic types repartition on romanian territory)

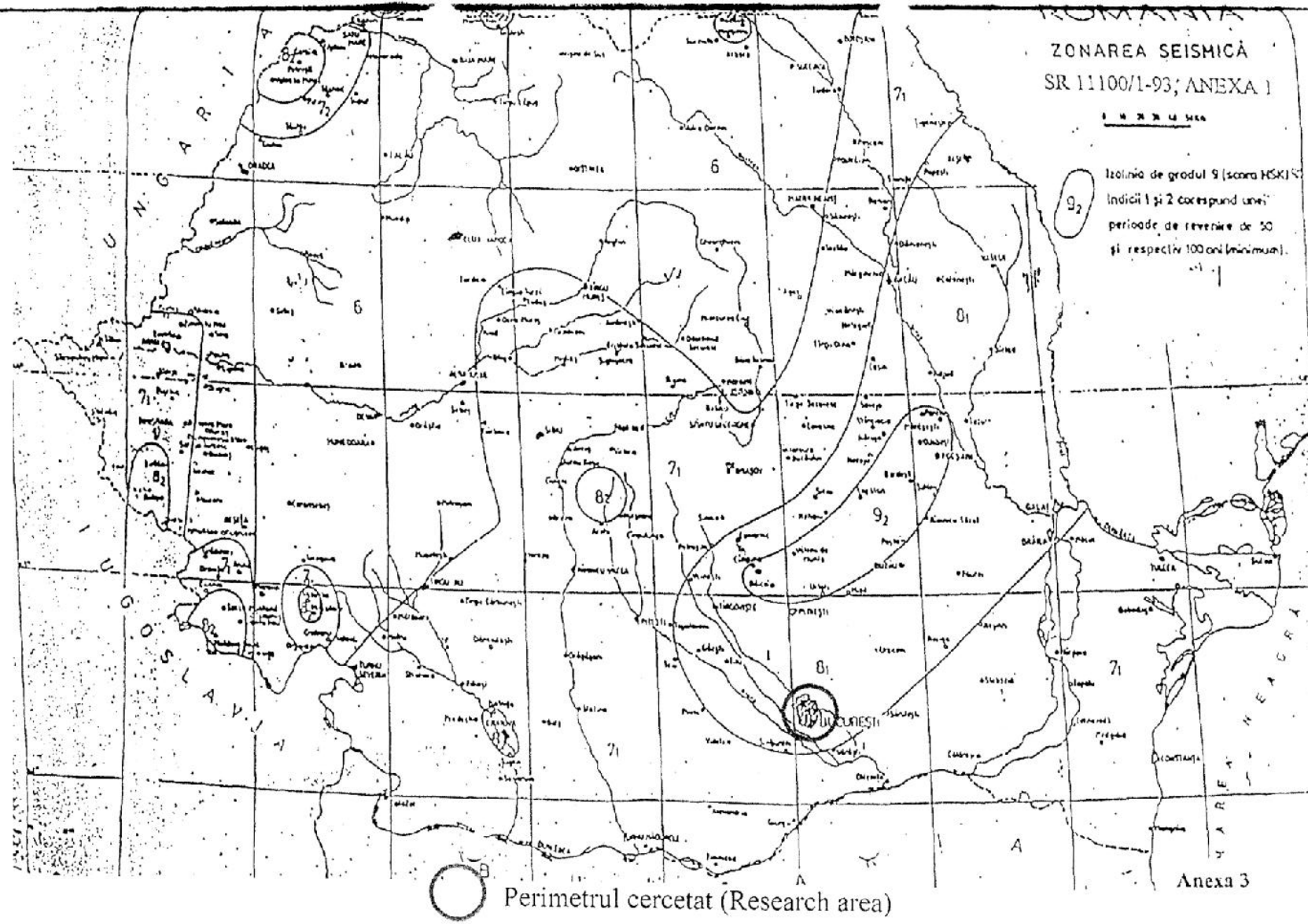
STAS 6054-77



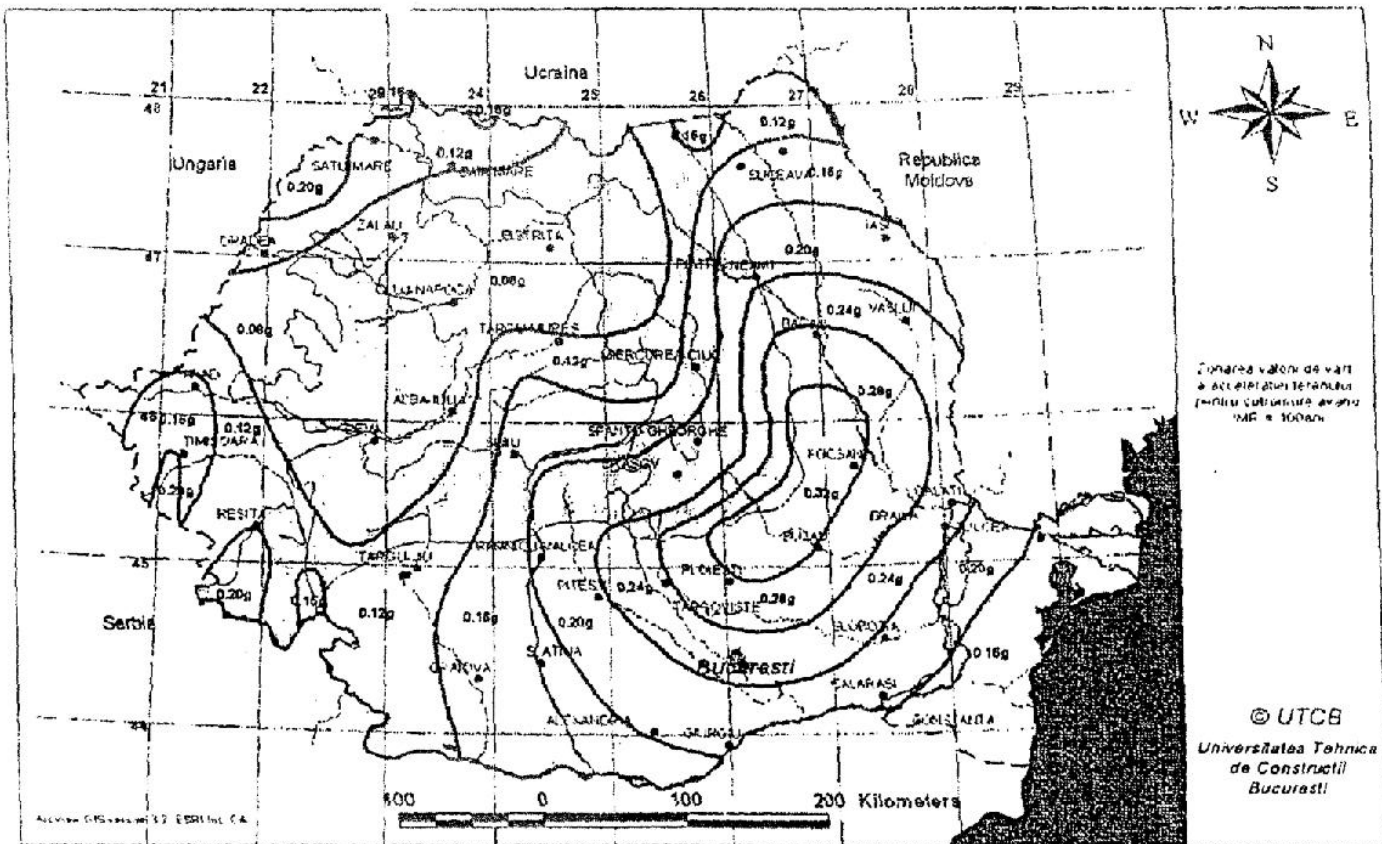
Anexa 4
Harta cu zonarea
teritoriului după
adâncimea maximă
de îngheț.

Annex 4
Romanian Areas
considering the
Maximum Frost
Depth

○ Perimetrul cercetat (Research area)

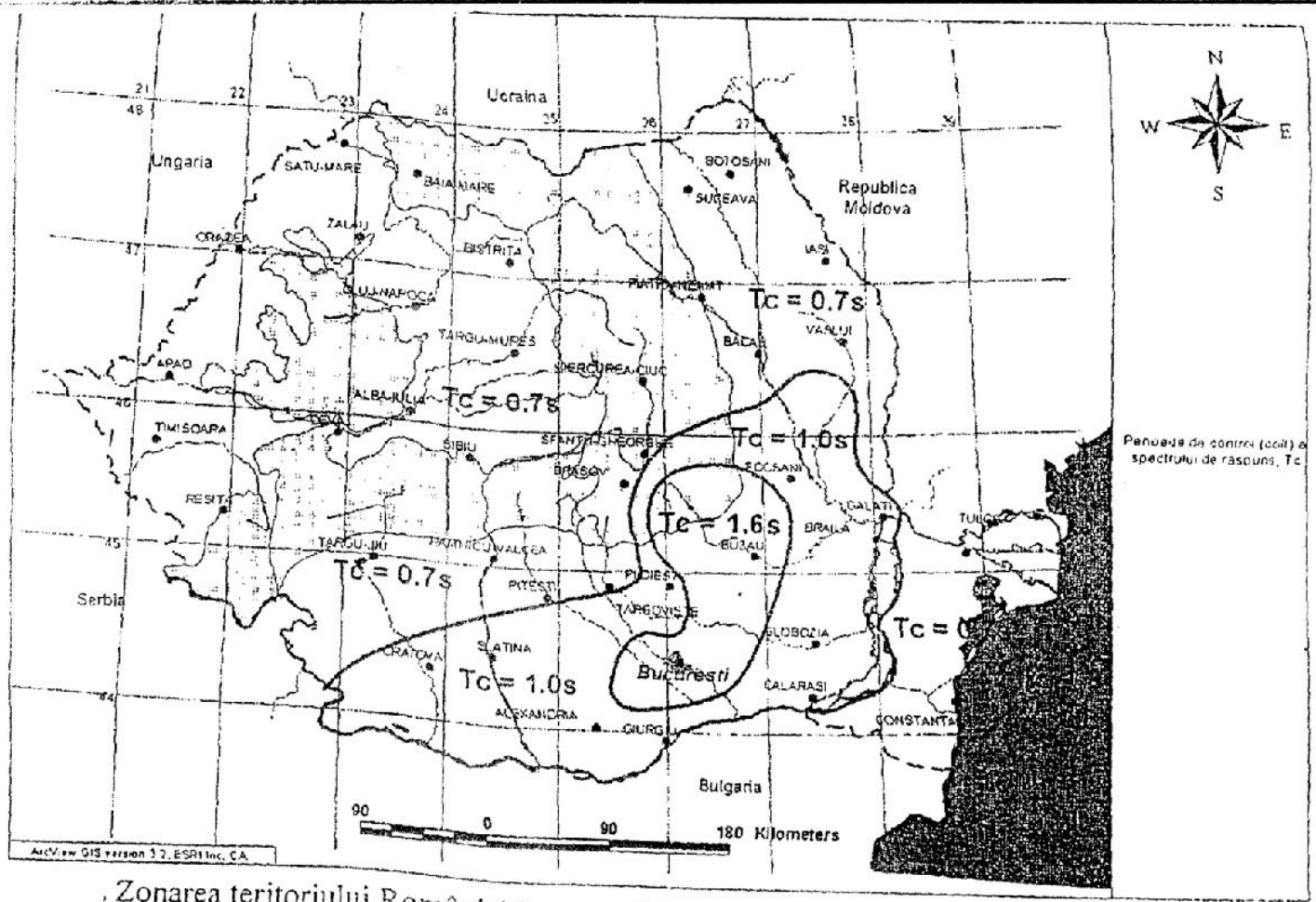


Anexa 5 (annex 5). Harta cu zona seismică a teritoriului (Romanian territory seismic areas)



Zonarea teritoriului României în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani

ANEXA 6



Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț), T_c , a spectrului de răspuns

FISA FORAJULUI F1

Pozitia: STR CRISUL REPEDE, NR CAD 127535, ORAS BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV					Proba (Sample)		Observatii (Remarks)
Cota forajului: 0.00 m fata de nivel teren existent					Adancimea (Depth)		
Descrierea stratului (Strata Description)	Adancime (Depth)	Grosime (Thickness)	Apa subterana (Ground water)	Legenda (Legend)	Nr. (No.)	Borcan (pot)	Stare (current piece)
Sol vegetal	0.25	0.25					
Praf argilos cafeniu-negricios, plastic variat	0.90	0.65					
Praf argilos cafeniu cu rare diseminatii calcaroase, plastic variat	1.60	0.70			P1	1.00	
Argila prafoasa cenusie-albicioasa, cu concretuni si diseminatii calcaroase, plastic vartoasa	2.90	1.20			P2	2.00	
Argila prafoasa galbuie cu intercalatii cenusii si negricioase, cu oxizi de Fe si Mn	4.50	1.50			P3	3.50	
Nisip fin galbui cu elemente de pietris, cu oxizi de Fe; - intre 4,50 si 5,00m nisip argilos galbui, cu diseminatii calcaroase, cu oxizi de Fe si Mn, plastic variat - dupa adancimea de 5,50m - nisip cu pietris, cu indesare medie	6.00	1.50	NH=4,5m 		P4	5.00	

INTOCMIT
Ing. Cristian Bobarnac

FISA FORAJULUI F2

Pozitia: STR CRISUL REPEDE, NR CAD 127535, ORAS BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV					Proba (Sample)		Observatii (Remarks)
Cota forajului: 0.00 m fata de nivel teren existent					Adancimea (Depth)		
Descrierea stratului (Strata Description)	Adancime (Depth)	Grosime (Thickness)	Apa subterana (Ground water)	Legenda (Legend)	Nr. (No.)	Sonda (Sampling point)	
					Borcan (pot)		
Sol vegetal	0.25	0.25					
Praf argilos caferiu-negricios, plastic vartos	0.60	0.30					
Praf argilos caferiu cu rare diseminatii calcaroase, plastic vartos	1.70	1.10			P1	1.00	
Argila prafoasa cenusie-albicioasa, cu concretuni si diseminatii calcaroase, plastic vartoasa	3.00	1.30			P2	2.00	
Argila prafoasa galbuie cu intercalatii cenusii si negricioase, cu oxizi de Fe si Mn	4.30	1.50			P3	4.00	
Nisip fin galbui cu elemente de pietris, cu oxizi de Fe; - intre 4.50 si 5.00m nisip argilos galbui, cu diseminatii calcaroase, cu oxizi de Fe si Mn, plastic vartos - dupa adancimea de 5.50m - nisip cu pietris, cu indesare medie	6.00	1.50	NH=4.3m 		P4	5.00	

INTOCMIT
Ing. Cristian Bobamac

ROMANIA

COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Judetul..... *ILFOV*.....

Codul *[REDACTED]*

Nr. *[REDACTED]*.....

TITLU DE PROPRIETATE

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

DECLARĂ

Cetățeanul (a)..... *COJOCARU I. ARISTOTEL*.....

(moștenitorii defunctului) (ei).....

din satul..... *comuna, orașul, municipiul [REDACTED]*.....

judetul..... *[REDACTED]*..... primește în proprietate o suprafață totală

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

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

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

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

..... *BRAGADIRU*..... structurată și amplasată conform anexei/anexelor

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



SECRETAR GENERAL
AL PREFECTURII,

[Signature]

DIRECTOR GENERAL
AL OFICIULUI JUDEȚEAN
DE CADASTRU
GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE,



DATA *29.01.2003*

Valabil însoțit de anexă

2002