



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
PRIMAR



**PROIECT
DE
HOTĂRÂRE**

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal privind obiectivul de investiții (funcțiunile)
**HALE DEPOZITARE, BIROURI SI SPATII ADMINISTRATIVE, MAGAZIN ACCESORII MOBILIER,
Hmax=15 m, AMENAJARE ACCES SI PARCARI, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, SPATII
VERZI, ASIGURARE BRANSAMENTE SI UTILITATI**
Jud.Ilfov, oras Bragadiru, sos., Alexandriei, nr.101A, 101B,101C, nr. cadastral 101416, 117529,
117530, tarla 24, parcela 104

Consiliul Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov ;
Având în vedere:

- expunerea de motive a domnului Cimpoeru Vasile – primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov;
- raportul de specialitate al serviciului Urbanism, Amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orașului Bragadiru, județul Ilfov;
- Avizul favorabil nr.6597/5/6F din 19.06.2018 emis de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism a Consiliului Județean Ilfov;
- raportul Comisiei de specialitate pentru pentru agricultură, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism din cadrul Consiliului Local al orașului Bragadiru județul Ilfov;

În conformitate cu prevederile:

- art.56, alin. (1) din Legea nr.350/2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit."c" coroborat cu alin.(5), lit."c" și art.45, alin.(1), din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicata, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - proiect nr. 13.06U/2017, privind obiectivul de investiții (funcțiunile)
**HALE DEPOZITARE, BIROURI SI SPATII ADMINISTRATIVE, MAGAZIN ACCESORII MOBILIER,
Hmax=15 m, AMENAJARE ACCES SI PARCARI, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, SPATII
VERZI, ASIGURARE BRANSAMENTE SI UTILITATI**
Jud.Ilfov, oras Bragadiru, sos., Alexandriei, nr.101A, 101B,101C, nr. cadastral 101416, 117529,
117530, tarla 24, parcela 104

în suprafața de 7.515,00 mp, inițiat de S.C.Trady 2000 S.R.L.-elaborat de S.C.TELLURIS
PROIECT S.R.L. - master urb. Madalina A.Mares.

Art.2. Primarul orașului Bragadiru județul Ilfov, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PRIMAR,
CIMPOERU VASILE**

**VIZAT DE LEGALITATE,
Secretar,
IONITA VERONICA**

ORASUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV
NR. _____ / _____ .2017

PRIMĂRIA
ORAȘULUI BRAGADIRU
JUDEȚUL ILFOV

RAPORT DE SPECIALITATE
PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL,
HALE DEPOZITARE, BIROURI SI SPATII ADMINISTRATIVE, MAGAZIN
ACCESORII MOBILIER, Hmax=15 m, AMENAJARE ACCES SI PARCARI,
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI, ASIGURARE BRANSAMENTE SI
UTILITATI
Jud.Ilfov, oras Bragadiru, sos., Alexandriei, nr.101A, 101B,101C, nr. cadastral
101416, 117529, 117530, tarla 24, parcela 104

La solicitarea beneficiarului S.C. Trady 2000 S.R.L., SC TELLURIS PROIECT S.R.L. prin Mădălina A.Mareș specialist cu drept de semnătură RUR, a întocmit documentația (P.U.Z.) Plan Urbanistic Zonal , proiect nr.23.02U/2016 .

Documentația Urbanistică susține cu argumente urbanistice cadrul general de dezvoltare pentru un teren cu suprafața de 7.515,00 mp , situat în intravilanul orașului Bragadiru , sos.Alexandriei nr.101A, 101B, 101C , tarla 24 , parcela 104 , nr. cadastral 101416, 117529, 117530

Terenul studiat este amplasat în UTR :M-zona mixta pentru locuire,comert,servicii de interes general cu regim de inaltime de pana la P+2E+M conform PUG – Bragadiru , aprobat prin HCL nr. 98 din 15.10.2015 avind urmatoorii indicatori :

-regim de construire:Izolat/Cuplat

-Hmax=P+2E+M

-P.O.T. max = 30 %(locuire,construcții comerciale,clădiri birouri,servicii);
= 25 %(invățământ)
= 20 %(sănătate)

-C.U.T. max = 1.2 ACD/mp.(locuire,construcții comerciale,clădiri birouri,sevicii);
=1.0 ACD/mp.(invățământ);
=0.8 ACD/mp.(sănătate);

Pe amplasamentul studiat se propune :

UTR :ID1-subzona pentru activitati industriale nepoluante si depozitare ;

-regim de construire :Izolot/Cuplat

-Hmax=15m ;

-POT max = 60%(;

-CUT vol max = 9 mc/mp. teren.

-retragerea minimă față de aliniament =2,50 m (fata de str. Monumentului pt hala depozitare), 16,00 m(fata de str. Monumentului pentru magazin accesorii, birouri)

-retragerea minimă față de limita nordica =5.00m ;

-retragerea minimă față de limita vestica=20,00 m(magazin accesorii, birouri), 17,00 m(hala depozitare) ;

-retragerea minima fata de limita sudica=10,00 m ;

-circulatii si accese : conform accesului si circulatiilor propuse prin documentatie ;
-echipare tehnico-edilitara :conform avizului Agenția pentru Protectia Mediului Ilfov

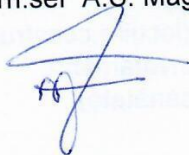
Elaboratorul si beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor si veridicitatea inscrisurilor cuprinse in P.U.Z. ul care face obiectul prezentului raport , conform Legii nr. 350/2001 republicată , cu completările si modificările ulterioare.

Aviz nr. 6597/5/6F din 19.06.2018 emis de Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism din cadrul Consiliului Judetean Ilfov .

În conformitate cu prevederile Legii nr.190 / 2013 – pentru modificarea si complemetarea legii nr. 350/2001 privind amenajărea teritoriului și urbanismului , Legii nr. 50 / 1991 republicată și a normelor și normativelor specifice înaintăm spre analizare și aprobare , documentația urbanistică Plan Urbanistic Zonal – HALE DEPOZITARE, BIROURI SI SPATII ADMINISTRATIVE, MAGAZIN ACCESORII MOBILIER, Hmax=15 m, AMENAJARE ACCES SI PARCARI, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI, ASIGURARE BRANSAMENTE SI UTILITATI

Jud.Ilfov, oras Bragadiru, sos., Alexandriei, nr.101A, 101B,101C, nr. cadastral 101416, 117529, 117530, tarla 24, parcela 104 , initiat de S.C. Trady 2000 S.R.L. si elaborat de SC TELLURIS PROIECT S.R.L.- prin master urbanist Madalina A. Mares , membru RUR.

arh.sef A.S. Măgureanu



PRIMĂRIA
ORAȘULUI BRAGADIRU
JUDEȚUL ILFOV

EXPUNERE DE MOTIVE

PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL,
HALE DEPOZITARE, BIROURI SI SPATII ADMINISTRATIVE, MAGAZIN
ACCESORII MOBILIER, Hmax=15 m, AMENAJARE ACCES SI PARCARI,
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI, ASIGURARE BRANSAMENTE SI
UTILITATI

Jud.Ilfov, oras Bragadiru, sos., Alexandriei, nr.101A, 101B,101C, nr. cadastral
101416, 117529, 117530, tarla 24, parcela 104

Avand in vedere raportul serviciului de Urbanism, Amenajarea Teritoriului din cadrul Primariei oras Bragadiru,

La solicitarea beneficiarului S.C. Trady 2000 S.R.L., SC TELLURIS PROIECT S.R.L. prin Mădălina A.Mareș specialist cu drept de semnătură RUR, a întocmit documentația (P.U.Z.) Plan Urbanistic Zonal , proiect nr.23.02U/2016 .

Documentația Urbanistică susține cu argumente urbanistice cadrul general de dezvoltare pentru un teren cu suprafața de 7.515,00 mp , situat în intravilanul orașului Bragadiru , sos.Alexandriei nr.101A, 101B, 101C , tarla 24 , parcela 104 , nr. cadastral 101416, 117529, 117530

Terenul studiat este amplasat in UTR :M-zona mixta pentru locuire,comert,servicii de interes general cu regim de inaltime de pana la P+2E+M conform PUG – Bragadiru , aprobat prin HCL nr. 98 din 15.10.2015 avind urmatorii indicatori :

-regim de construire:Izolot/Cuplat

-Hmax=P+2E+M

-P.O.T. max = 30 %(locuire,construcții comerciale,clădiri birouri,servicii);
= 25 %(invățământ)
= 20 %(sănătate)

-C.U.T. max = 1.2 ACD/mp.(locuire,construcții comerciale,clădiri birouri,sevicii);
=1.0 ACD/mp.(invățământ);
=0.8 ACD/mp.(sănătate);

Pe amplasamentul studiat se propune :

UTR :ID1-subzona pentru activitati industriale nepoluante si depozitare ;

-regim de construire :Izolot/Cuplat

-Hmax=15m ;

-POT max = 60%(;

-CUT vol max = 9 mc/mp. teren.

- retragerea minimă față de aliniament =2,50 m (fata de str. Monumentului pt hala depozitare), 16,00 m(fata de str. Monumentului pentru magazin accesorii, birouri)
- retragerea minimă față de limita nordica =5.00m ;
- retragerea minimă față de limita vestica=20,00 m(magazin accesorii, birouri), 17,00 m(hala depozitare) ;
- retragerea minima fata de limita sudica=10,00 m ;

- circulatii si accese : conform accesului si circulatiilor propuse prin documentatie ;
- echipare tehnico-edilitara :conform avizului Agenția pentru Protectia Mediului Ilfov

Elaboratorul si beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor si veridicitatea inscrisurilor cuprinse in P.U.Z. ul care face obiectul prezentului raport , conform Legii nr. 350/2001 republicată , cu completările si modificările ulterioare.

Aviz nr. 6597/5/6F din 19.06.2018 emis de Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism din cadrul Consiliului Judetean Ilfov .

În conformitate cu prevederile Legii nr.190 / 2013 – pentru modificarea si completerea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului , Legii nr. 50 / 1991 republicată și a normelor și normativelor specifice înaintăm spre analizare și aprobare , documentația urbanistică Plan Urbanistic Zonal – HALE DEPOZITARE, BIROURI SI SPATII ADMINISTRATIVE, MAGAZIN ACCESORII MOBILIER, Hmax=15 m, AMENAJARE ACCES SI PARCARI, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI, ASIGURARE BRANSAMENTE SI UTILITATI

Jud.Ilfov, oras Bragadiru, sos., Alexandriei, nr.101A, 101B,101C, nr. cadastral 101416, 117529, 117530, tarla 24, parcela 104 , initiat de S.C. Trady 2000 S.R.L. si elaborat de SC TELLURIS PROIECT S.R.L.- prin master urbanist Madalina A. Mares , membru RUR.

Primar,
Cimpoeru Vasile

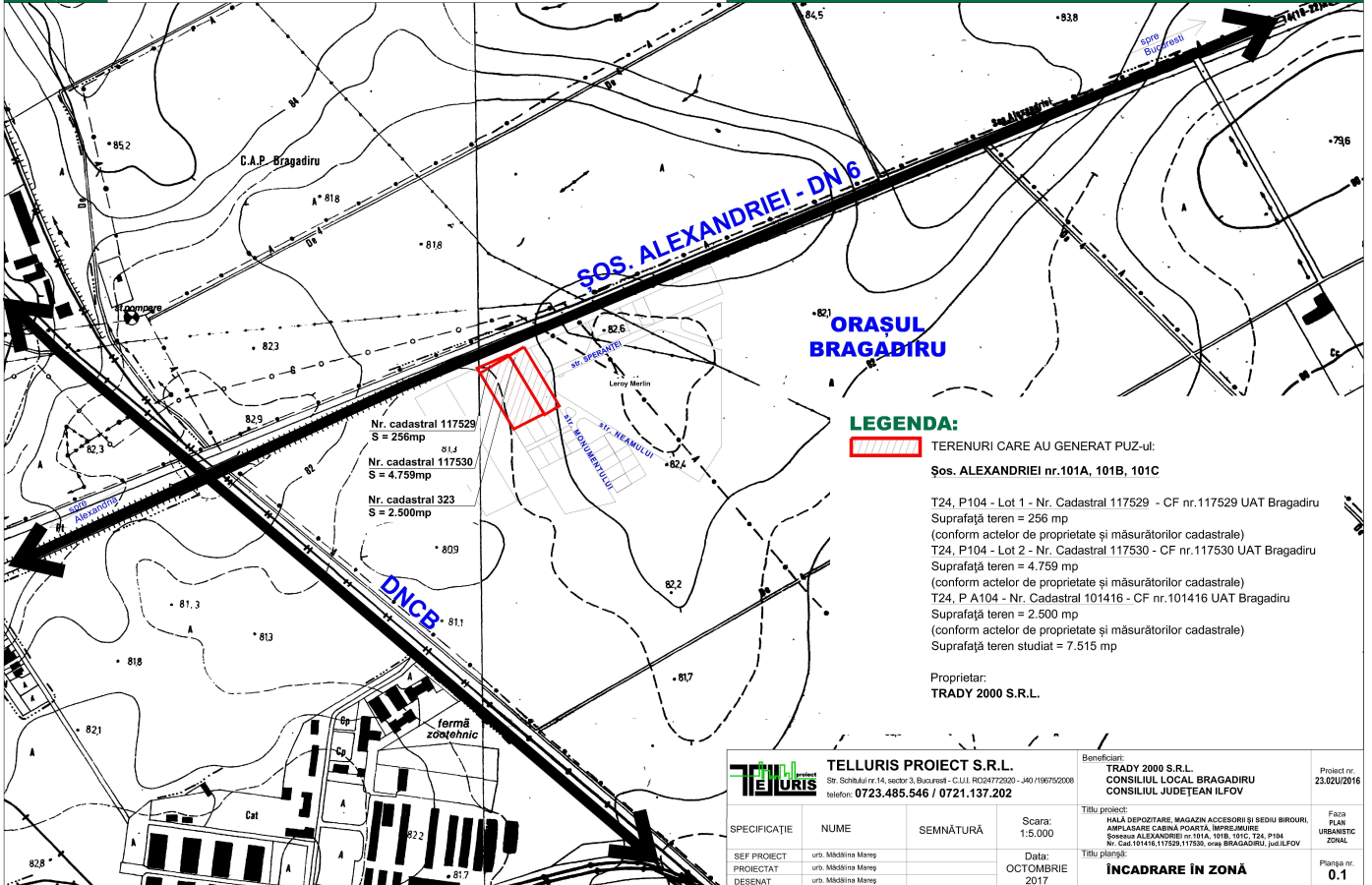


Șoseaua Alexandriei nr.101A, 101B, 101C
Tarlaua 24, Parcela 104
Oraș BRAGADIRU, județul ILFOV


HALĂ DEPOZITARE, MAGAZIN ACCESORII ȘI SEDIU BIROURI

PLAN URBANISTIC ZONAL

0.1 - ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



LEGENDA:

 TERENURI CARE AU GENERAT PUZ-UL:
Șos. ALEXANDRIEI nr.101A, 101B, 101C

T24, P104 - Lot 1 - Nr. Cadastral 117529 - CF nr.117529 UAT Bragadiru
Suprafață teren = 256 mp
(conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale)
T24, P104 - Lot 2 - Nr. Cadastral 117530 - CF nr.117530 UAT Bragadiru
Suprafață teren = 4.759 mp
(conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale)
T24, P A104 - Nr. Cadastral 101416 - CF nr.101416 UAT Bragadiru
Suprafață teren = 2.500 mp
(conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale)
Suprafață teren studiat = 7.515 mp

Proprietar:
TRADY 2000 S.R.L.

TELLURIS PROIECT S.R.L.
Str. Școlii nr.14, sector 3, București - C.U.I. RO2472200 - J40/19679/2008
telefon: 0723.485.546 / 0721.137.202

Beneficiar:
TRADY 2000 S.R.L.
CONSILIUL LOCAL BRAGADIRU
CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV

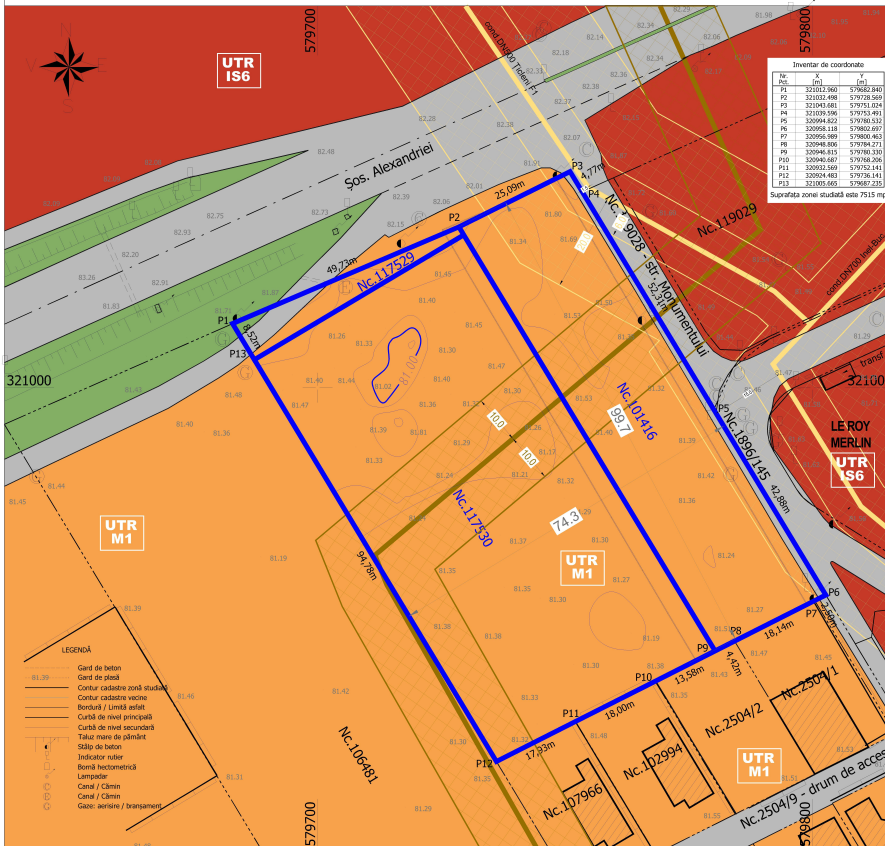
Proiect nr.
23.02U/2016

SPECIFICATIE	NUME	SEMĂNĂTURĂ	Scara:
SEF PROIECT	urb. Madalina Mareș		1:5.000
PROIECTAT	urb. Madalina Mareș		Data:
DESENAT	urb. Madalina Mareș		OCTOMBRIE 2017

Titlu proiect:	Faza
HALĂ DEPOZITARE, MAGAZIN ACCESORII ȘI BEDIU BIROURI, AMPLASARE CABINA POARTĂ, ÎMPREJMUIRE ȘOSEA ALEXANDRIEI nr.101A, 101B, 101C, 101D, Nr. Cad.101416,117529,117530, oraș BRAGADIRU, jud.ILFOV	PLAN URBANISTIC ZONAL
Titlu planșă:	Planșă nr.
ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	0.1

Șoseaua Alexandriei nr.101A, 101B, 101C
Tariaus 24, Parcela 104
Orăș BRAGADIRU, Judetul ILFOV

PLAN URBANISTIC ZONAL



Notă:
Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită pe suport topografic în sistem stereo 70 - întocmit de ing. autorizat CONSTANTIN ION COSMIN, avizat de către OJCIPI conform Proces Verbal nr. 1558/29.08.2017 împreună cu planurile anexe avizate de OJCIPI, pe baza cartourilor cadastrale (L35-124D2V, L35-125Ct11), corectitudinea datelor furnizate privind terenul studiat, Tariaus 24, Parcela 104 - Nr. Cadastrale 117529, 117530, 101A16, oraș BRAGADIRU, județul ILFOV revenind în totalitate inginerului autorizat CONSTANTIN ION COSMIN și a beneficiarului.
Prin prezenta documentație s-au prezentat informații din următoarele documentații de urbanism:
- Reactualizare Plan Urbanistic General al orașului Bragadiru - elaborat de MINA-M-COM S.R.L. și URBAN ARHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L. proiect nr.U73/2012 - aprobat cu HCL nr.98/15.10.2015.

HALĂ DE DEPOZITARE, MAGAZIN ACCESORII, ȘI SEDIU BIROURI 1.1 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

DATE DE TEMA DOCUMENTAȚII APROBATE

LEGENDA:
TERENURI CARE AU GENERAT PUZ-UL:
Șos. ALEXANDRIEI nr.101A, 101B, 101C
T24, P104 - Lot 1 - Nr. Cadastral 117529
CF nr.117529 UAT Bragadiru
Suprafață teren = 256 mp
(conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale)
T24, P104 - Lot 2 - Nr. Cadastral 117530
CF nr.117530 UAT Bragadiru
Suprafață teren = 4.759 mp
(conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale)
T24, P.104a - Nr. Cadastral 101A16
CF nr.101A16 UAT Bragadiru
Suprafață teren = 2.500 mp
(conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale)
Suprafață teren studiat = 7.515 mp
Proprietar:
TRADY 2000 S.R.L.

Conform reglementărilor din Planul Urbanistic General aprobat al Orașului Bragadiru conform HCL nr.74/27.10.2005, terenul studiat se încadrează în:
M - Zona Mixtă
M1 - SUBZONĂ MIXTĂ PENTRU LOCUIRE COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL CU REGIM DE ÎNALȚIME PÂNĂ LA P+2E+M
P.O.T. MAXIM:
- Pentru locuințe P.O.T. maxim = 30%;
- Pentru construcții comerciale P.O.T. maxim = 30%;
C.U.T. MAXIM:
- Pentru locuințe C.U.T. maxim = 1.2 ACD/mp teren;
- Pentru construcțiile comerciale C.U.T. maxim = 1.2 ACD/mp teren.
H. MAXIM:
- Înlățimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **10 m la cornișă**; poate fi adăugată suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei.
- Înlățimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse. În intersecții se admite un nivel suplimentar.
- În toate cazurile în care construcția au acoperiș cu panta peste 45 grade se admite mansardarea.
- Pentru construcțiile de locuințe înlățimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 10,00 m (S/D+P+2E+M) la cornișă.

STUDIU TOPOGRAFIC avizat de către OJCIPI cu P.V. nr.1558/29.08.2017
cu planșele anexe avizate de către OJCIPI

REGLEMENTĂRI EXISTENTE

INCADRARE ÎN P.U.G. BRAGADIRU reactualizat aprobat cu HCL nr.98 / 15.10.2015
TEREN ÎNTRĂVILAN - curți construcții

LIMITE
LIMITE DE PROPRIETATE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
IS6 - SUBZONĂ COMERȚ SERVICII
M1 - SUBZONĂ MIXTĂ

CIRCULAȚII
CIRCULAȚII CAROSABILE
SPAȚII VERZI AFERENTE CIRCULAȚIEI

CONSTRUCȚII
CLĂDIRI EXISTENTE

ECHIPARE EDILITARĂ
CONDUCTĂ PRODUSE PETROLIERE (PETROTRANS)
CONDUCTE TRANSPORT GAZE NATURALE (conform Punct de vedere nr.49174 din 18.10.2017 - S.N. Tranșgaz S.A. Medaș)

RESTRIȚII
ZONĂ DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ (10m din axul conductei)
ZONĂ DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ (50m din axul conductei pentru obiective destinate a fi ocupate de camere sau își desfășoară activitatea personala umenă cu regimul maxim P+3E. 6m din axul conductei pentru platforme betonate, perchiți auto, împănșurari)

REGLEMENTĂRI EXISTENTE

U.T.R. - M1 - SUBZONĂ MIXTĂ: LOCUIRE ȘI UNITĂȚI COMERȚ, SERVICII, DEPOZITARE ȘI MICĂ PRODUCȚIE

P.O.T. max = 30%
C.U.T. max = 1,2
Hmax = 10,00m

TELLURIS PROIECT S.R.L. Bd. Ștefan cel Mare 5, Sector 5, București, CUI: RO20772820 - 401706100094 telefon: 0723.485.546 / 0721.137.202		Beneficiar: TRADY 2000 S.R.L. CONSILIUL LOCAL BRAGADIRU CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV		Proiect nr.: 1.1	
SPECIFICAȚIE SER. PROIECT PROIECTAT DESEMNT	NUME URBAN ARHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L.	SEMNĂTURĂ URBAN ARHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L.	Scara: 1:500 Data: OCTOMBRIE 2017	Titlul planșii: HALĂ DE DEPOZITARE, MAGAZIN ACCESORII ȘI SEDIU BIROURI, PENTRU ÎNTRĂVILAN, ÎN ZONA AFERENTĂ ȘOS. ALEXANDRIEI NR. 101A, 101B, 101C, ORAȘ BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	Planșă nr.: 1.1



Șoseaua Alexandriei nr.101A, 101B, 101C
Tarlaua 24, Parcela 104
Oraș BRAGADIRU, județul ILFOV

PLAN URBANISTIC ZONAL

HALĂ DEPOZITARE, MAGAZIN ACCESORII, ȘI SEDIU BIROURI

1.2 - STUDIU FOTOGRAFIC



TERENURI CARE AU GENERAT PUZ-UL:

Șos. ALEXANDRIEI nr.101A, 101B, 101C
T24, P104 - Lot 1 - Nr. Cadastral 117529

CF nr.117529 UAT Bragadiru

Suprafață teren = 256 mp
(conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale)

T24, P104 - Lot 2 - Nr. Cadastral 117530

CF nr.117530 UAT Bragadiru

Suprafață teren = 4.759 mp

(conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale)

T24, P A104 - Nr. Cadastral 101416

CF nr.101416 UAT Bragadiru

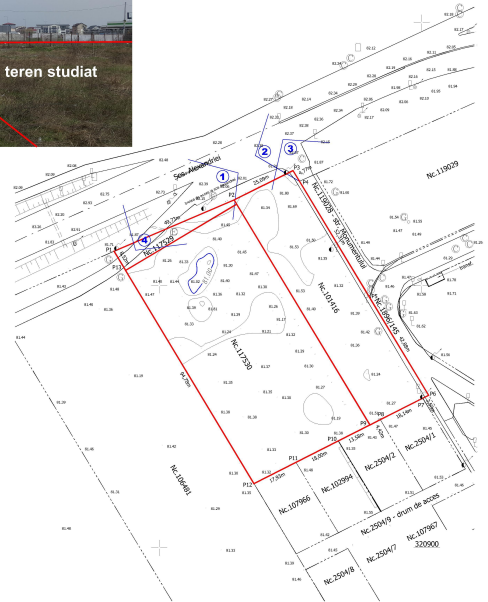
Suprafață teren = 2.500 mp


(conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale)

Suprafață teren studiat = 7.515 mp

Proprietar:

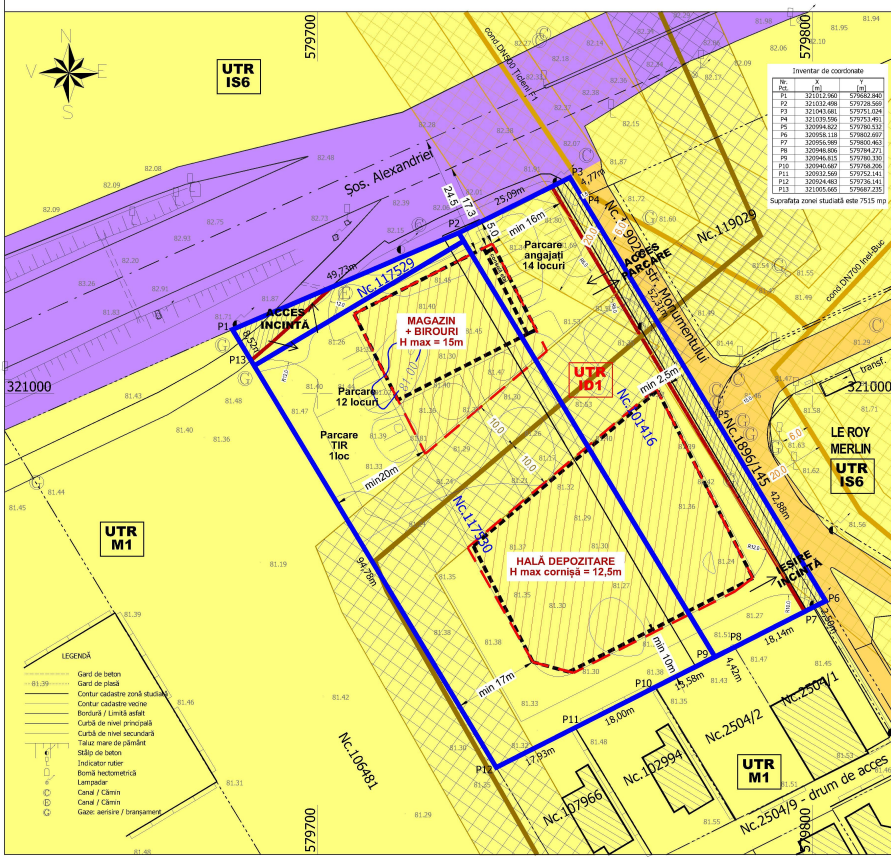
TRADY 2000 S.R.L.



 S.C. TELLURIS PROIECT S.R.L. Str. Șcheii nr.14, sector 3, București - C.U.I. RO24772020 - J40/19679/2008 telefon: 0723.485.546 / 0721.137.202			Beneficiar: TRADY 2000 S.R.L. CONSILIUL LOCAL BRAGADIRU CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV	Proiect nr. 23.02U/2016	
SPECIFICAȚIE PROIECTAT DESENAT	urd. Mădălina Măreș urd. Mădălina Măreș urd. Mădălina Măreș	SEMNĂTURĂ 	Scara: 1:5.000 Data: OCTOMBRIE 2017	Titlu proiect: HALĂ DEPOZITARE, MAGAZIN ACCESORII ȘI SEDIU BIROURI, AMPLASARE CABINA PIAȚĂ, ÎMPREJURIRE ȘOSEI ALEXANDRIE nr. 101A, 101B, 101C, Ș.Ș. BRAG. Nr. Cad.101416,117529,117530, oraș BRAGADIRU, juđ. ILFOV	Faza PLAN URBANISTIC ZONAL
Titlu planșă: STUDIUL FOTOGRAFIC				Planșă nr. 1.2	

Șoseaua Alexandriei nr.101A, 101B, 101C
 Târlăuș 24, Parcela 104
 Oraș BRAGADIRU, județul ILFOV

PLAN URBANISTIC ZONAL



Inventar de coordonate

Nr.	X	Y
P1	321032.260	579728.340
P2	321032.498	579728.569
P3	321033.061	579731.024
P4	321033.296	579733.481
P5	320944.622	579736.333
P6	320958.118	579802.687
P7	320958.981	579802.861
P8	320946.606	579794.271
P9	320946.615	579796.300
P10	320946.607	579798.206
P11	320958.566	579753.141
P12	320924.483	579726.141
P13	321055.665	579825.252

Suprafața zonei studiate este 7515 mp

**HALĂ DE DEPOZITARE, MAGAZIN ACCESORII, ȘI SEDIU BIROURI
 2.4 REGIM JURIDIC**

DATE DE TEMA	DATE PROPUSE
--------------	--------------

LEGENDA:

- TERENURI CARE AU GENERAT PUZ-UL: Șos. ALEXANDRIEI nr.101A, 101B, 101C T24, P104 - Lot 1 - Nr. Cadastral 117529 CF nr.117529 UAT Bragadiru Suprafață teren = 256 mp (conform actelor de proiecție și măsurătorilor cadastrale) T24, P104 - Lot 2 - Nr. Cadastral 117530 CF nr.117530 UAT Bragadiru Suprafață teren = 4.759 mp (conform actelor de proiecție și măsurătorilor cadastrale) T24, P.4104 - Nr. Cadastral 101416 CF nr.101416 UAT Bragadiru Suprafață teren = 2.500 mp (conform actelor de proiecție și măsurătorilor cadastrale) Suprafață teren studiat = 7.515 mp Proprietar: TRADY 2000 S.R.L.

STUDIU TOPOGRAFIC avizat de către OJCIPI cu P.V. nr.1656/09.03.2017 cu planșele anexe avizate de către OJCIPI

REGLEMENTĂRI EXISTENTE	REGLEMENTĂRI PROPUSE
------------------------	----------------------

INCADRARILE IN P.U.G. BRAGADIRU reactualizat aprobat cu HCL nr.98 / 15.10.2015:
TEREN INTRAVILAN - curți construcții

LIMITE
 LIMITE DE PROPRIETATE

CONSTRUCȚII
 CONSTRUCȚII EXISTENTE

REGIM JURIDIC

- TERENURI AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI
- TERENURI AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC AL ORĂȘULUI BRAGADIRU
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE

ECHIPARE EDILITARĂ

- CONDUCTĂ PRODUSE PETROLIERE (PETROLTRANS)
- CONDUCTE TRANSPORT GAZE NATURALE (conform Planul de vedere nr.49174 din 18.10.2017 - S.A. Transgaz S.A. Neftpaș)

RESTRIȚII

- ZONĂ DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ (10m din axul conducte)
- ZONĂ DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ (20m din axul conducte) pentru cablu, obiective destinate și în scopul de a preveni sau în vederea activității personal uman cu regimul maxim P+3E. În din axul conducte pentru stațiile de pompare, parcuri auto, împrejmuiri

CIRCULAȚIA TERENURILOR			
TERENURI PROPUSE SĂRE A FI TRASE ÎN DOMENIUL PUBLIC			
Lista terenuri propuse pentru schimbarea regimul juridic			
Nr. cadastral	Suprafață (mp)	Regim juridic existent	Regim juridic propus
117529	524	PROPRIETATE PRIVATA	DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI
117530			DOMENIUL PUBLIC AL ORĂȘULUI BRAGADIRU
101416			

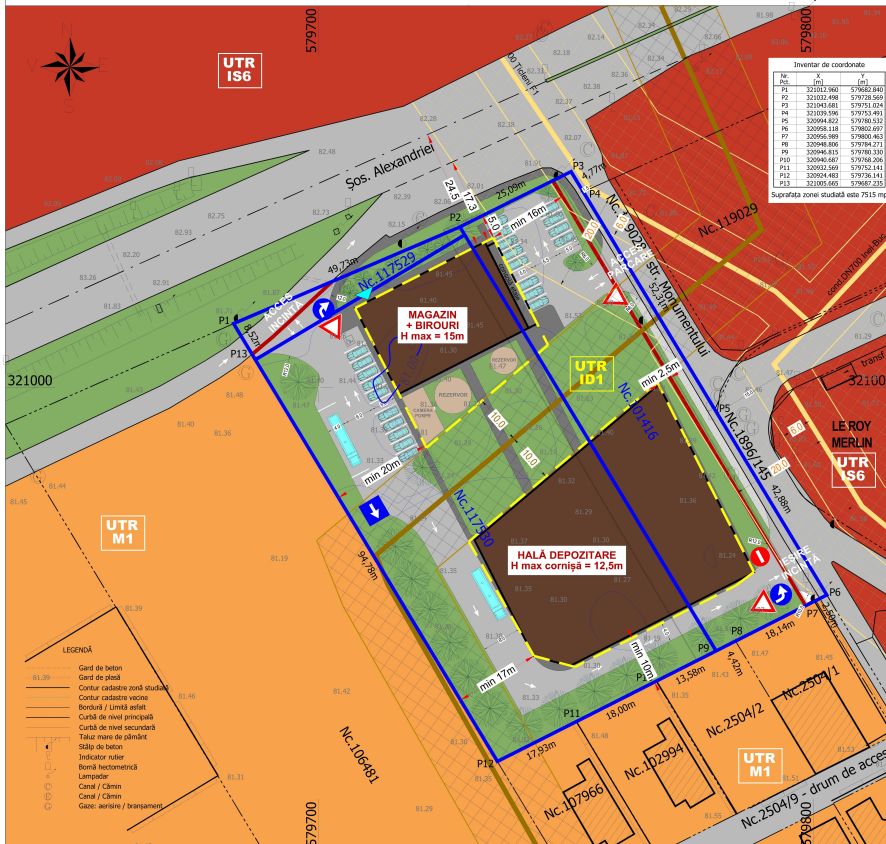
*Suprafațele exacte de teren care vor fi în domeniul public vor fi stabilite în momentul realizării înscușii de suprațărare și modernizare a CNP pe art. Monumntului

Notă:
 Prezentă documentație de urbanism a fost întocmită pe suport topografic în sistem stereo 70 - întocmit de ing. autorizat CONSTANTIN ION COSMIN, avizat de către OJCIPI conform Proces Verbal nr.1558/29.08.2017 împreună cu planurile anexe avizate de OJCIPI, pe baza cartourilor cadastrale (L35-124D2V, L35-125C1B), corectitudinea datelor furnizate privind terenul studiat, Târlăuș 24, Parcela 104 - Nr. Cadastrale 117529, 117530, 101416, oraș BRAGADIRU, județul ILFOV revenind în totalitate inginerului autorizat CONSTANTIN ION COSMIN și a beneficiarului.
 Prin prezenta documentație s-au prezentat informații din următoarele documentații de urbanism:
 - Reactualizare Plan Urbanistic General al orașului Bragadiru - elaborat de MINA-M-COM S.R.L. și URBAN ARHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L. proiect nr.U73/2012 - aprobat cu HCL nr.98/15.10.2015.

TELLURIS PROIECT S.R.L. Str. Ștefan cel Mare nr.10, Bragadiru, C.J. Ilfov, România telefon: 0723.485.546 / 0721.137.202	Beneficiar: TRADY 2000 S.R.L. CONSILIUL LOCAL BRAGADIRU CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV	Proiect nr. 24/2017
	Titlu planșă: HALĂ DE DEPOZITARE, MAGAZIN ACCESORII ȘI SEDIU BIROURI, AMPLASARE CADASTRAL, ÎNREGISTRARE SCALA: 1:500 Data: OCTOMBRIE 2017	Planșă nr. 24

Șoseaua Alexandriei nr.101A, 101B, 101C
 Tarlausa 24, Parcela 104
 Oraș BRAGADIRU, Județul ILFOV

PLAN URBANISTIC ZONAL



Notă:
 Prezentă documentație de urbanism a fost întocmită pe suport topografic în sistem stereo 70 - întocmit de ing. autorizat CONSTANTIN ION COSMIN, avizat de către OJCIPI conform Proces Verbal nr. 1558/29.08.2017 împreună cu planurile anexe avizate de OJCIPI, pe baza cartourilor cadastrale (L35-124D42V, L35-125CctIII), corectitudinea datelor furnizate privind terenul studiat, Tarlausa 24, Parcela 104 - Nr. Cadastrale 117529, 117530, 101A16, oraș BRAGADIRU, județul ILFOV revenind în totalitate inginerului autorizat CONSTANTIN ION COSMIN și a beneficiarului.
 Prin prezenta documentație s-au prezentat informații din următoarele documentații de urbanism:
 - Reactualizare Plan Urbanistic General al orașului Bragadiru - elaborat de MINA-M-COM S.R.L. și URBAN ARHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L. proiect nr.U/3/2012 - aprobat cu HCL nr.98/15.10.2015.

HALĂ DEPOZITARE, MAGAZIN ACCESORII, ȘI SEDIU BIROURI 2.2 POSIBILITATE DE MOBILARE URBANĂ

DATE DE TEMA DATE PROPUSE

LEGENDA:
 TERENURI CARE AU GENERAT PUZ-UL:
 Șos. ALEXANDRIEI nr.101A, 101B, 101C
 T24, P104 - Lot 1 - Nr. Cadastral 117529
 CF nr.117529 UAT Bragadiru
 Suprafață teren = 256 mp
 (conform actelor de proiecție și măsurătorilor cadastrale)
 T24, P104 - Lot 2 - Nr. Cadastral 117530
 CF nr.117530 UAT Bragadiru
 Suprafață teren = 4.759 mp
 (conform actelor de proiecție și măsurătorilor cadastrale)
 T24, P. A104 - Nr. Cadastral 101A16
 CF nr.101A16 UAT Bragadiru
 Suprafață teren = 2.500 mp
 (conform actelor de proiecție și măsurătorilor cadastrale)
 T24, P. A104 - Nr. Cadastral 101A16
 Suprafață teren studiat = 7.515 mp
 Proprietar:
 TRADY 2000 S.R.L.
 STUDIU TOPOGRAFIC avizat de către OJCIPI cu
 P.V. nr.1558/29.08.2017
 cu planșele anexe avizate de către OJCIPI

PROPUNEREA:
 HALĂ DEPOZITARE, MAGAZIN ACCESORII ȘI SEDIU BIROURI

BILANT FUNCIONAL

UTILIZARE TEREN	Suprafață (mp)	%
Construcții	2.741,6	36,5
Circulații carosabile	2.143,1	28,5
Circulații pietonale	1.427,3	15,0
Spații verzi	1.503,0	20,0
TOTAL	7.515,0	100,0

REGLEMENTĂRI EXISTENTE REGLEMENTĂRI PROPUSE

INCADRARE ÎN P.U.G. BRAGADIRU reactualizat aprobat cu HCL nr.98 / 15.10.2015:
TEREN INTRAVILAN - curți construcții

LIMITE
 LIMITE DE PROPRIETATE

ZONIFICARE FUNCIONALĂ
 IS6 - SUBZONA COMERȚ SERVICII
 M1 - SUBZONA MIXTĂ

CIRCULAȚII
 CIRCULAȚII CAROSABILE
 CIRCULAȚII PIETONALE
 SPAȚII VERZI AFERENTE CIRCULAȚIEI

CONSTRUCȚII
 CLĂDIRI EXISTENTE

ECHIPARE EDILITARĂ
 CONDUCTĂ PRODUSE PETROLIERE (PETROTRANS)
 CONDUITE TRANSPORT GAZE NATURALE (conform Punct de vedere nr.49174 din 18.10.2017 - S.N. Tranzeq S.A. Medias)

RESTRICTII
 ZONĂ DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ (10m din axul construcției)
 ZONĂ DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ (20m din axul construcției pentru clădiri, obiective destinate și folosite de comerț sau în desfășurarea activității profesionale umane cu regimul maxim P+3E. 6m din axul construcției pentru platforme betonate, parcuri auto, transporturi)

MOBILARE URBANĂ
 CLĂDIRI PROPUSE ORIENTATIV (REPREZINTĂ O POSIBILĂ MOBILARE URBANĂ A TERENULUI, ACESTA PUTÂND FI MOBILAT ALTFEL, CU RESPECTAREA RULUI AFERENT ACESTUI P.U.Z.)
 CONSTRUCȚII EDILITARE
 ACCES MAGAZIN ACCESORII

ELEMENTE DE REGULAMENT
 ALINIAMENT PROPUȘ
 RETRAGERI CONSTRUCȚII

U.T.R. - ID1 - SUBZONA PENTRU ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE ȘI DEPOZITARE
 P.O.T. max = 60%
 C.U.T. max = 9 mc/mp teren
 Hmax = 15,00m

 TELLURIS PROIECT S.R.L. Bulevardul 14, Sector 4, Bucuresti, CUI: RO2470200, J40/1906/2008 telefon: 0723.485.546 / 0721.137.202	Beneficiar: TRADY 2000 S.R.L. CONSILIUL LOCAL BRAGADIRU CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV	Proiect nr.: 2.2 Paza Măsurare Oritat
SPECIFICAȚIE: NUME SEMNĂTURĂ SER. PROIECT: UTR Mobilitate PROIECTAT: UTR Mobilitate DESENAT: UTR Mobilitate	Scara: 1:500 Data: OCTOMBRIE 2017	Titlu planșă: HALĂ DEPOZITARE, MAGAZIN ACCESORII ȘI SEDIU BIROURI, MOBILARE URBANĂ PLANȘA LOCAL BRAGADIRU Nr. Cadastral 117529, 117530, 101A16, 101B16, 101C16 Nr. Cadastral 117529, 117530, 101A16, 101B16, 101C16 BLAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV POSIBILITATE DE MOBILARE URBANĂ

MEMORIUL DE PREZENTARE

al Planului Urbanistic Zonal – Tarlaua 24, Parcela 104
os. Alexandriei nr.101A, 101B, 101C
Ora BRAGADIRU, Județul ILFOV

1. INTRODUCERE

1.1 – Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: HALĂ DEPOZITARE, MAGAZIN ACCESORII ÎN SEDIU BIROURI, AMPLASARE CABINĂ POARTĂ, ÎMPREJMUIRE
- Beneficiari: TRADY 2000 S.R.L.
CONSILIUL LOCAL BRAGADIRU
CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
- Amplasament: os. Alexandriei nr.101A, 101B, 101C
Tarlaua 24, Parcela 104
Ora BRAGADIRU, județul ILFOV
Nr. Cadastrale 101416, 117529, 117530
- Proiectant: TELLURIS PROIECT S.R.L.
Tel. 0723.485.546
- Data elaborării: OCTOMBRIE 2017

1.2 – Obiectul PUZ:

Prezenta documentație are ca temă modificarea reglementărilor stabilite prin P.U.G. Bragadiru aprobat conform HCL Bragadiru nr.98/15.10.2015 pentru realizarea unui Plan Urbanistic Zonal având ca obiectiv „Hală depozitare, magazin accesorii în sediu birouri, amplasare cabină poartă, împrejmuire” pe amplasamentul situat în Ora Bragadiru, os. Alexandriei nr.101A, 101B, 101C, Tarlaua 24, Parcela 104, județul Ilfov.

Funcțiunile propuse răspund cerințelor din domeniul investițional și au fost avizate de către Primăria Ora ului Bragadiru conform Avizului de Oportunitate nr.11760 din 06.07.2017.

1.3 – Surse documentare:

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ:

- Plan de Amenajare a Teritoriului Județean Ilfov – elaborat de URBANPROIECT București în anul 1997 – reactualizat în anii 2003 – 2004;
- Reactualizare Plan Urbanistic General al ora ului Bragadiru – documentația proiect nr.U73/2012 elaborată de MINA-M-COM S.R.L. și URBAN



ARCHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L., aprobat de către Consiliul Local al ora ului Bragadiru prin HCL nr.98/15.10.2015;

- Studiu geotehnic preliminar întocmit de Ing. Janin Valeru Darabana (GEO VIP PROIECT S.R.L.).

Baza topografică:

- Planul topografic a fost întocmit în sistem de referință stereo 70 nivelment Marea Neagră de către inginer autorizat – Costantin Ion – Cosmin și avizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV conform Procesului Verbal nr.155 din 29.08.2017 și a planurilor anexate vizate de către OJCP.

Surse de informații utilizate, date statistice:

- Documentațiile cadastrale ale terenurilor studiate;
- Informații obținute de proiectant de la Primăria Ora ului Bragadiru și Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Ilfov.

Metodologia utilizată:

- Metodologia utilizată este în conformitate cu "Ghidul privind metodologia de elaborarea și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal" aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16 august 2000;

Baza legală întocmirii Planului Urbanistic Zonal:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată prin O.G. nr.69/2004;
- Legea nr.289/2006 privind modificarea și completarea Legii nr.350/2001;
- Legea nr.242/2009 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr.27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001;
- O.G. nr.7/2011 privind modificarea și completarea Legii nr.350/2001;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (actualizată);
- H.G.R. nr.525/1996 modificată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr.855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr.525/1996;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 – Evoluția zonei:

Ora ul BRAGADIRU este așezat în Regiunea de Dezvoltare 8 București-Ilfov, în zona Vestică a județului Ilfov, la aproximativ 8 km de centrul Municipiului București și traversat de la Nord la Sud de Centura Municipiului București. Legătura între ora și București este asigurată prin DN6, București - Alexandria.

Teritoriul administrativ al ora ului Bragadiru se învecinează cu: teritoriul administrativ al municipiului București și comuna Clinceni în partea de Nord, la Sud cu comuna Măgurele, la Vest cu comuna Cornetu, iar la Est cu municipiul București.



Ora ul BRAGADIRU este situat în Câmpia Română, în valea râului Sabar. Este străbătut și de râul Ciorogârla. Ambele râuri sunt afluenți ai Arge ului.

Evoluția ora ului Bragadiru se datorează existenței în principal a poziției geografice strategice – situarea in imediata vecinatate a municipiului Bucuresti, fiind in primul plan al Aglomerației Urbane București.

Potențial de dezvoltare:

În contextul dezvoltării planificate a Aglomerației Urbane din jurul Bucureștiului pe termen scurt și lung, zonele noi propuse spre dezvoltare din ora ul Bragadiru din ultimii 5-10 ani, cum este zona studiată, răspund cerințelor de noi spații calitative și cu potențial de dezvoltare.

2.2 – Încadrarea în localitate:

Terenul care a generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal având ca obiectiv construirea unei HALE DEPOZITARE, MAGAZIN ACCESORII I SEDIU BIROURI, AMPLASARE CABINĂ POARTĂ, ÎMPREJMUIRE cu amenajările exterioare necesare în ora ul Bragadiru este situat în zona oselei Alexandria dinspre Bucure ti, în planul întâi Sudic al acesteia, în vecinătatea intersecției denivelate între Șoseaua Alexandriei și oseaua de Centură a Municipiului Bucure ti.

Legătura zonei la nivel funcțional este mult mai puternic dezvoltată în relația cu municipiul București decât este cu centrul localității Bragadiru, datorită amplasării în imediata vecinătate a limitei administrative cu municipiul Bucure ti – cartierul Rahova – cât și a arterei de importanță teritorială Șoseaua Alexandria – DN6, prelungire a Căii Rahova.

Tendința de dezvoltare a activităților de servicii, depozitare, producție de-a lungul Șoselei Alexandriei este susținută prin cele mai recente implementări în zonă, dintre care menționăm Magazinul Leroy Merlin, amplasat în imediata vecinătatea a terenului studiat.

Principalele *caracteristici ale amplasamentului* studiat sunt: situarea lui în interiorul unei zone dinamice din punct de vedere al dezvoltării urbanistice, acces la infrastructură existentă din zonă, suprafață de teren mare și lipsa unor construcții pe teren (greenfield – posibilitate de construire imediată).

Amplasamentul este situat la adresa oseaua Alexandriei nr.101A, 101B, 101C, este încadrat în INTRAVILANUL ora ului Bragadiru și are o suprafață totală de **7.515mp** conform măsurătorilor cadastrale, fiind format din următoarele:

- > **Nr. Cadastral 101416 – CF 101416 UAT Bragadiru** este proprietatea S.C. TRADY 2000 S.R.L. (reprezentată prin Administrator OLTEANU TRAIAN) conform Contractului de Vânzare - Cumpărare nr.193 din 25.02.2016 emis de BIN Nurciu Mariana.
- > **Nr. Cadastral 117529 – CF 117529 UAT Bragadiru**, situat în Tarla 24, Parcela 104, lot 1, Bragadiru este proprietatea S.C. TRADY 2000 S.R.L. (reprezentată prin Administrator OLTEANU TRAIAN) conform Actului de Dezmembrare nr.3504 din 13.07.2016 emis de BIN Pieleanu Daniela.
- > **Nr. Cadastral 117530 – CF 117530 UAT Bragadiru**, situat în Tarla 24, Parcela 104, lot 2, Bragadiru este proprietatea S.C. TRADY 2000 S.R.L. (reprezentată prin Administrator OLTEANU TRAIAN) conform Actului de Dezmembrare nr.3504 din 13.07.2016 emis de BIN Pieleanu Daniela.



Conform documentației cadastrale terenul studiat în ora ul Bragadiru, Nr. Cadastral 101416, județul Ilfov, are o suprafață de **2.500mp** conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, cu următoarele vecinătăți:

- > la NORD lungime 25,09 ml : oseaua Alexandriei
- > la EST lungime 99,96 ml (4,77+52,31+42,88): str. Monumentului
- > la SUD lungime 25,06 ml (2,50+18,14+4,42) : Nr.cadastrale 2504/1, 2504/2
- > la VEST lungime 100,11 ml : Nr.cadastral 117530.

La data întocmirii prezentei documentații terenul situat în ora ul Bragadiru, Nr. Cadastral 101416, județul Ilfov este liber de construcții.

Conform documentației cadastrale terenul studiat în ora ul Bragadiru, Tarla 24, Parcela 104, lot 1 – Nr. Cadastral 117529, județul Ilfov, are o suprafață de **256mp** conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, cu următoarele vecinătăți:

- > la NORD lungime 49,73 ml : oseaua Alexandriei
- > la EST lungime 1,89 ml : Nr.cadastral 323
- > la SUD lungime 49,25 ml : Nr.cadastral 117530
- > la VEST lungime 8,52 ml : Nr.cadastral 106481

La data întocmirii prezentei documentații terenul situat în ora ul Bragadiru, Tarla 24, Parcela 104, lot 1 – Nr. Cadastral 117529, județul Ilfov este liber de construcții.

Conform documentației cadastrale terenul studiat în ora ul Bragadiru, Tarla 24, Parcela 104, lot 2 – Nr. Cadastral 117530, județul Ilfov, are o suprafață de **4.759mp** conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, cu următoarele vecinătăți:

- > la NORD lungime 49,25 ml : Nr.cadastral 117530
- > la EST lungime 98,22 ml : Nr.cadastral 101416
- > la SUD lungime 49,51 (17,93+18,00+13,58) ml : proprietăți private
- > la VEST lungime 94,78 ml : Nr.cadastral 106481

La data întocmirii prezentei documentații terenul situat în ora ul Bragadiru, Tarla 24, Parcela 104, lot 2 – Nr. Cadastral 117530, județul Ilfov este liber de construcții.

Terenul este cuprins în intravilanul ora ului Bragadiru.
Folosința actuală este: arabil.

Pentru terenurile situate în Ora ul Bragadiru, Tarlaua 24, Parcela 104, județul Ilfov, Primăria Ora ului Bragadiru a emis, Certificatul de Urbanism nr.324 din 02.03.2017, prin care se înștiințează că în vederea modificării prevederilor urbanistice actuale se va întocmi o documentație de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal, care va fi aprobată conform legislației în vigoare.



2.3 – Elemente ale cadrului natural:

Considerații geomorfologice i geologice

Teritoriul administrativ al ora ului Bragadiru se situează în marea unitate de vorland denumită "Platforma Moesică". Această unitate se sprijină pe roci de fundament, isturi cristaline epimetamorfice ce se găsesc la peste 4000m adâncime. De la acest reper tectonic – stratigrafic rocile de deasupra sunt alcătuite din formațiuni Neogene și Cuaternare, cu unele discontinuități, ceea ce indică faze în care teritoriul a fost exsondat și deci au lipsit condițiile de sedimentare. Acest lucru se poate constata la sfârșitul Cretacicului până la începutul Sarmațianului.

Cotele terasei variază între 78,0m NMN în partea estică a teritoriului și 88,2m NMN în partea Nordică. Cotele porțiunii de frunte de terasă variază între 74,5m NMN și 78m NMN. Atât terasa cât și fruntea terasei înclină către Sud dar pantele diferă. Astfel terasa are o înclinare de 1,7% iar fruntea acesteia de 7%.

În partea de Nord-Est a teritoriului, din care se încadrează și terenul studiat prin prezentul PUZ, relieful este relativ neted, lipsit de văi lungi, singurele denivelări fiind cauzate de crovuri.

Considerații hidrogeologice

Cele mai importante roci acvifere sunt cele Quaternare. Stratele de Frățești construie acviferul de mare adâncime. Adâncimea lor cre te de Sud spre Nord, prezentându-se sub forma a trei orizonturi A, B și C care se reduc spre Sud la unul singur. Stratele de Frățești prezintă o scădere generală a granulației de la Sud spre nord. Pleistocenul mediu este marnos iar cel superior cuprinde nisipurile de Mosti tea (Riss) și Pietri urile de Colentina (Wurm). Nisipurile Mosti tea au 15-25cm grosime cu direcție de curgere NV-SE și debite până la 4l/s.

Apele freatice din terasa râului Colentina sunt cantonate în Pietri urile de Colentina. Direcția de curgere a apei este emergentă spre sud-est, către râul Ciorogârla. Nivelul hidrostatic al apelor freatice este de 6,5m cu variații de până la 2m în funcție de regimul pluviometric. Apa prezintă agresivitate sulfatică medie față de betoane și metale cu mineralizație de aproximativ 0,5g/l.

Considerații geotehnice

Desigur ca pe fruntea terasei aceasta succesiunea litologică nu se mai păstrează și variază în funcție de mai mulți factori. Studiind condițiile de constructibilitate, zona se împarte în două părți. Astfel Nordul zonei cercetate și anume cea care cuprinde platoul terasei se încadrează în categoria terenurilor cu condiții bune de constructibilitate. Sudul zonei, malurile râurilor Ciorogârla și Sabar, cea care corespunde frunții terasei se încadrează în categoria terenurilor cu declivități moderate, cu condiții dificile de constructibilitate.

Considerații hidrologice

Orașul Bragadiru aparține bazinului hidrografic al râurilor Dâmbovița și Colentina.

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

Sabarul este râu de câmpie alimentat mai ales de precipitații iar înainte de amenajarea sa și de racordarea la râul Argeș, era supus unor puternice fluctuații de nivel, în special după ploi abundente.



Ciorogârla a fost regularizată prin crearea de diguri, adâncirea albiei minore, plantații de arbori cu esență moale și nu mai prezintă fenomenul de revărsare sau mari fluctuații de nivel.

Condiții de fundare, seismicitate

Teritoriul ora ului Bragadiru se află, din punct de vedere seismic, în zona C pentru care $k_s = 0,20$ (k_s este raportul dintre accelerația maximă a mișcării seismice a terenului și accelerația gravitației) și T_c (perioada de colț) = 1,6sec.

Adâncimea de îngheț a zonei este de 80-90cm de la suprafața terenului, conform STAS 6054-85.

2.4 – Circulația:

Localitatea Bragadiru este străbătută prin zona mediană (pe direcția Nord-Sud) de inelul de centură al Capitalei, aflat parțial în curs de modernizare și supralărgire.

Principala circulație rutieră a comunei este drumul național nr.6, DN6, București – Alexandria, care străbate localitatea prin mijlocul ei (pe direcția Est - Vest).

Rețeaua de străzi este bine reprezentată , în mare parte pietruită sau asfaltată.

Accesul în zona studiată se va face din oseaua Alexandriei, prin extinderea bretelei de acces, parte a intersecției denivelate între Șoseaua Alexandriei și Șoseaua de Centură a Municipiului București.

2.5 – Ocuparea terenurilor:

Planul Urbanistic General pentru ora ul Bragadiru (aprobat în anul 2015 prin HCL nr.98) cuprinde un total 1929,02 hectare de teren intravilan pe întreg teritoriul administrativ, din care:

- **775,9 hectare (40,2%) sunt destinate locuințelor**
- 279,48 hectare (14,5%) zona instituții și servicii publice
- 3,71 hectare (0,19%) zona extracție petrol
- 39,21 hectare (2,03%) zona industrie și depozitare
- 4,06 hectare (0,21%) zona gospodărie comunală
- 3,38 hectare (0,18%) zona terenuri tehnico edilitare
- 100,82 hectare (5,22%) zona spatii verzi
- 341,91 hectare (17,73%) zona mixta – locuire individuală, comerț, servicii
- 79,75 hectare (4,13%) zona mixta – locuire colectivă, comerț, servicii
- 194,19 hectare (10,07%) zona circulației rutiere și amenajări aferente
- 15,56 hectare (0,80%) zona circulației feroviare și amenajări aferente
- 11,22 hectare (0,58%) zona terenuri cu ape
- 54,41 hectare (2,82%) zona terenuri cu ape.

De la întocmirea P.U.G.-ului și reactualizarea sa până în prezent situația intravilanului s-a modificat foarte puțin, punctual, prin dezvoltarea mai multor zone rezidențiale noi în planul următor intravilanului existent, crescând astfel procentul aferent locuirii.



Din analiza zonificării funcționale se poate determina și profilul economic al ora ului – mixt servicii și rezidențial, dar nevalorificat suficient de bine atât sub aspect cantitativ cât și calitativ.

Se observă **o funcțiune majoră rezidențială** dar cu disfuncționalități sub aspect calitativ – echipare publică și edilitară, imagine de ansamblu, configurație etc.

2.6 – Echipare edilitară:

În orașul Bragadiru există rețele de alimentare cu apă și rețele de canalizare aflate în administrarea APĂ-CANAL ILFOV S.A.

Energia electrică necesară consumatorilor din ora ul Bragadiru este asigurată prin posturile de transformare 20/0,4kV amplasate pe teritoriul ora ului. Prin liniile electrice de medie tensiune se alimentează posturile de transformare de tip rețea, de tip consumator și mixte. Consumatorii casnici și terțieri sunt alimentați pe joasă tensiune, de regulă, în schemă buclată, cu funcționare radială în regim normal.

În prezent, orașul Bragadiru beneficiază de rețea distribuție gaze naturale, aflată în exploatarea Distrigaz Sud Rețele S.R.L.. Rețeaua de distribuție gaze naturale deservește aproape toți locuitorii orașului. Rețeaua are configurație telescopică și este poziționată îngropat urmând în general trama stradală.

Pe teritoriul localității Bragadiru există instalații de telecomunicații proprietatea Romtelecom S.A. și UPC România S.A.

Acestea oferă rețele de comunicații electronice și servicii de date, telefonie fixă și acces internet.

Terenul studiat este traversat median de o conductă de transport produse petroliere aflată sub administrarea Societății Petrotrans, având o zonă de protecție de 10,0m din axul conductei conform Aviz Favorabil Nr.154 din 03.03.2018 emis de Petrotrans S.A., prin Lichidator Judiciar Rominsolv SPRL.

Prin partea de Est a terenului sunt pozate traseele a două conducte de transport gaze naturale, administrate de S.N. Transgaz Media S.A. și care au ca zone de protecție următoarele retrageri conform Aviz Favorabil nr.18444/544 din 19.04.2018 emis de S.N. Transgaz S.A. Media :

- 20m – clădiri, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau care îi vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E
- 20m – stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice
- 6m – clădiri ușoare, fără fundații, altele decât clădiri destinate a fi ocupate de oameni
- 6m – platforme betonate, parcări auto, împrejurimi din marginea acestora
- 5m – paralelism cu rețele de utilități, cămine de vizitare – 6m

2.7 – Probleme de mediu:

Disfuncționalitățile Orașului Bragadiru în ceea ce privește Mediul conform PUG Bragadiru sunt:

- Traversarea de DN6, intens circula de cisterne auto încărcate cu produse petroliere care pot reprezenta sursa unor accidente cu consecințe grave asupra mediului (explozii, scurgeri de produse petroliere etc.);
- Depozitarea produselor petroliere se face în bazine subterane la cele 3 stații de distribuție a carburanților, existând pericole, reduse însă, de incendieri sau explozii;
- Transportul de carburanți și alte mărfuri explozibile pe calea ferată de Centură;
- Existența unor exploatări petroliere (sonde, conducte subterane, rezervoare). Toate acestea constituie, în caz de avarie, un mare pericol de poluare a solului, subsolului și aerului. De asemenea pot avea loc incendii, explozii etc.
- Starea proastă a drumurilor care necesită modernizări;
- Terenurile valoroase, aferente cursurilor de apă, neamenajate corespunzător;
- Lipsa de terenuri în domeniul Primăriei pentru amenajarea unor spații verzi publice aferente noilor zone de locuințe în curs de dezvoltare;
- Existența unor suprafețe mari de intravilan neracordate la sistemul de alimentare cu apă, canalizare, gaze.

În contrabalans cu aceste probleme se remarcă și aspecte pozitive, cum ar fi existența zonelor cu vegetație înaltă în parcul din zona centrală a orașului și plantațiile dense de-a lungul râului Ciorogârla. Acestea din urmă sunt specifice malurilor de ape, au apărut spontan și nu sunt amenajate corespunzător pentru locuitori.

Tot un aspect pozitiv este și desființarea în ultimii ani a unităților industriale de pe teritoriul orașului ca urmare a migrării către activități de sector terțiar, dar trebuie menționat că această schimbare în structura activităților economice a generat apariția de zone cu terenuri degradate, care nu beneficiază încă de o strategie de dezvoltare, cu recomandarea ca ele să fie întâi ecologizate.

2.8 – Opțiuni ale populației:

Orașul Bragadiru este situat în imediata vecinătate a municipiului București, acesta fiind principalul atu pe care, alături de valorile intrinseci ale localității (cadrul natural + populația), le poate valorifica. Interesul din mediul exterior localității privește valorificarea terenurilor în special ale celor care pot avea o funcționalitate eficientă cât mai rapidă. Astfel s-a observat un interes crescut asupra terenurilor situate în planul I al arterelor importante de circulație, întrucât terenurile existente în partea veche a comunei nu corespund din punct de vedere al conformării acestora, actualelor cerințe de organizare interioară, ele fiind conformate vechilor cerințelor agricole mai mult decât rezidențiale.



Administrația publică locală încurajează investițiile private locale (punctuale), întrucât participă fiecare la creșterea dezvoltării unor subzone, apoi ale treptat a unor zone mai largi din ora ul Bragadiru.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 – Concluzii ale studiilor de fundamentare:

În vederea respectării legislației în vigoare s-a întocmit un Studiu de Oportunitate având ca obiectiv prezentarea argumentelor privind MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR EXISTENTE prin P.U.G.-ul ora ului Bragadiru a terenului studiat în suprafață de 7.515mp conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, situat în Ora ul Bragadiru, șos. Alexandriei nr.101A, 101B, 101C, Tarlaua 24, Parcela 104, județul Ilfov.

Funcțiunile propuse sunt:

- **UTR ID1 – SUBZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE ȘI DEPOZITARE**

Propunerea participă la întregirea dezvoltării zonei de activități nou de-a lungul oselei Alexandriei, constituindu-se ca plan de dezvoltare a funcțiunilor industriale relaționate cu Municipiul București

Intervenția este una punctuală, integrându-se în tendința de dezvoltare a zonei adiacente oselei Alexandriei.

Documentația s-a avizat favorabil de către Primăria Ora ului Bragadiru cu Avizul de Oportunitate nr.11760 din 06.07.2017.

3.2 – Prevederi ale PUG:

Regim economic: folosința actuală a terenului este curți construcții.

Regim tehnic: potrivit reglementărilor din Planul Urbanistic General aprobat al Ora ului Bragadiru conform HCL nr.98/2015, terenul studiat se încadrează în:

M - Zona Mixtă

M1 – SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALĂ, COMERȚ, SERVICII DE INTERES GENERAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PÂNĂ LA P+2E+M

P.O.T. MAXIM:

- Pentru locuințe P.O.T. maxim = 30%;
- Pentru construcțiile comerciale P.O.T. maxim = 30%;
- Pentru clădirile de învățământ P.O.T. maxim = 25%;
- Pentru clădirile de sănătate P.O.T. maxim = 20%;
- Pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii P.O.T. maxim = 30%.

C.U.T. MAXIM:

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



- Pentru clădirile de învățământ C.U.T. maxim = 1,0 ACD/mp teren;
- Pentru clădirile de sănătate C.U.T. maxim = 0,8 ACD/mp teren;
- Pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii C.U.T. maxim = 1,2 ACD/mp teren.

H. MAXIM:

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

Prin prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL se propune Consiliului Local Bragadiru aprobarea unui Regulament de Construire pentru obiectivul „**Hală depozitare, magazin accesorii și sediu birouri, amplasare cabină poartă, împrejmuire**” pe amplasamentul situat în Orașul Bragadiru, Șos. Alexandriei nr.101A, 101B, 101C, Tarlaua 24, Parcela 104, județul Ilfov.

3.3 – Modernizarea circulației:

Accesul principal în incintă se va realiza din breteaua DN6, iar amenajarea accesului se va realiza cu racordare simplă la breteaua DN6 cu asigurarea razelor de racordare necesare și continuarea trotuarului în zona accesului la obiectiv. Ieșirea din incintă în breteaua DN6 se va semnaliza la ieșire cu indicatoarele “Cedează trecerea” și “Obligatoriu la dreapta”.

Se propun două accese secundare din strada Monumentului (realizat la un profil de 9m și cedat parțial către Statul Român conform extras CF nr.280553 din data 07.11.2016, restul profilului urmând să fie cedat către Domeniul Public prin prezentul PUZ). Un acces secundar este doar de ieșire și asigură legătura între breteaua DN6 și str. Monumentului, fiind semnalizat cu indicatoarele “Cedează trecerea” și “Obligatoriu la stânga”. Al doilea acces secundar este de tip intrare – ieșire și asigură accesul la o parcare pentru angajați, fiind semnalizat la ieșire cu indicatorul “Cedează trecerea”.

Terenul va fi afectat, conform Proiect privind organizarea circulației realizat de SERVTOP S.R.L. – Ploiești, atât de realizarea bretelei DN6 cât și de supralărgirea străzii Monumentului, aceasta fiind propusă la un profil total de 9,50m, aliniamentul propus prin prezentul PUZ fiind propus la 3,0m față de carosabilul existent al str. Monumentului, astfel că profilul str. Monumentului va fi:

- Carosabil 7,00m (1 bandă pe sens) + trotuare stânga – dreapta până la 9,50m și zonă verde aferentă circulației până la profil de 11,0m.

Propunerea privind organizarea circulației a fost avizată de către:

- M.A.I. – I.P.J. Ilfov conform Aviz nr.3117834 din 16.03.2018;
- M.A.I. – I.G.P.R. conform Aviz nr.40894 din 12.06.2018;



- C.N.A.I.R. conform Aviz nr. 8/76302 din 14.06.2018.
Supralărgirea str. Monumentului se va face respectând condițiile impuse de Avizul de Drumuri Locale nr. 11758 din 06.07.2017.

3.4 – Zonificare funcțională

– reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

Propunere: **HALĂ DEPOZITARE, MAGAZIN ACESORII I SEDIU BIROURI**
Terenul studiat va fi reglementat în corelare cu UTR-uri P.U.G. Bragadiru aprobat al Ora ului Bragadiru conform HCL nr.98/2015 prin:

ID1 - ZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE I DEPOZITARE

și va respecta următorii indicatori de **BILANȚ MAXIM** și anume:

P.O.T. max. = 60%

C.U.T. max. = 9 mc/mp teren

H max.cornișă = 15,00 m (pentru zona magazin-birouri)

12,50m (pentru zona halei de depozitare)

Propunerile urbanistice pentru terenul studiat au fost stabilite în corelare cu propunerile documentațiilor de urbanism elaborate și avizate anterior, având ca scop o dezvoltare armonioasă și funcțională a noii zone industriale i de servicii din zonă.

Construcțiile se vor înscrie în edificabile maxime determinate de următoarele retrageri astfel:

- Retragerea construcțiilor la **minim 5,0m** față limita de proprietate Nord a terenului (având astfel distanța de 17,8m față de limita sudică a îmbrăcăminții asfaltice DN6);
- Retragerea construcțiilor la **minim 20,0m** față limita de proprietate Vest (laterală) a terenului – pentru zona magazin accesorii + birouri, cu condiția retragerii parterului încă 2,0m pentru realizare parcare;
- Retragerea construcțiilor la **minim 17,0m** față limita de proprietate Vest (laterală) a terenului – pentru zona halei de depozitare;
- Retragerea construcțiilor la **minim 10,0m** față limita de proprietate Sud (posteroară) a terenului;
- Retragerea construcțiilor la **minim 2,5m** față de aliniamentul propus către str. Monumentului (aliniament propus la distanța de 3,0m față de limita carosabilului existent al str. Monumentului) – pentru zona halei de depozitare;
- Retragerea construcțiilor la **minim 16,0m** față de aliniamentul propus către str. Monumentului (aliniament propus la distanța de 3,0m față de limita carosabilului existent al str. Monumentului) – pentru zona zona magazin accesorii + birouri;
- Clădirile vor respecta zona de protecție impusă de retragerile față de conducta Petrotrans (10m-10m) i de conducta Transgaz (20m-20m).



BILANȚ FUNCȚIONAL

UTILIZARE	SUPRAFAȚĂ(mp)	PROCENT (%)
Construcții	2.741,6	36,5
Circulații carosabile	2.142,1	28,5
Circulații pietonale	1.127,3	15,0
Spații verzi	1.503,0	20,0
TOTAL	7.515,0	100,0

Parcarea i gararea

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități trebuie asigurată doar în interiorul parcelelor.

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- o activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- o activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- o activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Se vor respecta următoarele condiționări:

- o staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- o în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

Pentru **construcțiile comerciale** vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- o un loc de parcare la 40 mp utili suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- o un loc de parcare la 20 mp utili suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp;

În toate cazurile, este obligatorie asigurarea staționării autovehiculelor persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

3.5 – Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza prin branșarea la rețelele existente în zonă conform Avizelor de Principiu nr.3734 și 3735 din 01.03.2018 anexate prezentei documentații emise de APĂ-CANAL ILFOV S.A. cu respectarea condițiilor din aviz.

Apele pluviale provenite de pe suprafețele betonate vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și colectate într-un bazin de retenție, de unde vor fi folosite la udarea spațiilor verzi. Apele pluviale colectate de pe acoperișuri vor fi dirijate direct spre bazinul de retenție, de unde vor fi folosite la udarea spațiilor verzi.



Alimentarea cu energie electrică și gaze naturale se va realiza prin branșarea la rețelele existente în zonă.

- pentru alimentare cu gaze naturale DISTRIGAZ SUD S.A. a emis Aviz Favorabil nr.312.487.398 din 04.04.2018 anexat prezentei documentații, cu respectarea condițiilor din aviz.
- pentru alimentare cu energie electrică ENEL DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A. a emis Aviz de Amplasament Favorabil nr.210822935 din 14.03.2018 anexat prezentei documentații, cu respectarea condițiilor din aviz.

Pentru *colectarea deșeurilor* sterile și biodegradabile, se va institui un regim special, prin care să se protejeze pânza freatică din această zonă. Astfel, colectarea se va face prin intermediul ghenelor de gunoi în europubele în spații special amenajate de depozitare din interiorul imobilului până la preluarea acestora și care să respecte reglementările în vigoare privind normele de igienă și sănătatea populației.

Deșeurile menajere vor fi preluate de cisterne auto speciale și vor fi transportate la cea mai apropiată platformă de gunoi amenajată special pentru a nu se produce în această zonă nici cea mai mică poluare a factorilor de mediu (apă, aer, sol, subsol).

Se interzice depozitarea de eurilor în locuri neautorizate.

Preluarea de eurilor de firme specializate se va face ritmic în vederea evitării depozitării gunoiului pe termen care să nu respecte legislația în vigoare.

3.6 – Protecția mediului

Pentru construcții destinate activităților industriale nepoluante și de depozitare vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

Spațiile verzi amenajate între limita Sudică și Estică a terenului și circulațiile din incintă vor fi plantate cu arbori înalți cu rol de perdea de protecție.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp; se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor.

Prin prezenta propunere, neexistând surse majore de poluare și/sau degradare a mediului, nu se prevăd măsuri speciale pentru protecția mediului.

Planul Urbanistic Zonal a fost avizat de către Agenția Regională pentru Protecția Mediului Ilfov conform Deciziei Etapei de Încadrare nr.56 din 06.06.2018.

3.7 – Obiective de utilitate publică

În vederea realizării unei trame stradale coerente pe măsura dezvoltării noii zone rezidențiale s-au rezervat zone de teren în vederea supralărgirii circulațiilor existente.

Astfel suprafața de teren afectată de realizare bretea DN6 și de supralărgire str. Monumentului va fi : *524mp*, teren fiind propus a fi trecut din domeniul privat al persoanelor fizice/juridice în domeniul public al statului/ora ului Bragadiru.

Suprafața exactă va fi stabilită în momentul realizării investițiilor.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1 – Consecințele realizării obiectivului propus:

Propunerea participă la întregirea dezvoltării zonei de activități nou de-a lungul oșei Alexandriei, constituindu-se ca plan de dezvoltare a funcțiunilor industriale relaționate cu Municipiul București

Intervenția este una punctuală, integrându-se în tendința de dezvoltare a zonei.

Dezvoltarea de-a lungul timpul a fost una de tip punctual și astfel s-a ajuns în actualul stadiu – acela al unei dezvoltării zonale – bine corelate și coordonate, participând astfel la creșterea valorii întregii zone.

Astfel, ținând cont de tendințele de dezvoltare din zonă, de vecinătățile existente, și ținând cont și de analiza urbanistică a zonei, se consideră ca fiind oportună soluția pentru obiectivul propus.

4.2 – Măsuri ce decurg în continuarea P.U.Z.:

Ca măsuri ulterioare se impun:

- Elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire;
- Amenajarea drumurilor de acces și branșarea la rețelele tehnico – edilitare, cele existente (realizarea unei zone administrative care să deservească întreaga suprafață).

Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor au fost stabilite lucrările admise să se realizeze sau cele interzise.

Pe baza documentației de față, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobărilor și avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism se vor elabora documentațiile pentru obținerea Autorizațiilor de Construire. În vederea realizării investiției se consideră necesară elaborarea unui studiu geo-hidrotehnic pentru determinarea capacității portante a terenului în corelare cu regimul de înălțime propus și pentru determinarea nivelului și a agresivității apelor freactice.

Alte avize obținute:

- Raport preliminar privind informarea publicului nr.11762 din 06.07.2017 emis de Primăria Ora ului Bragadiru conform Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.2701/30.12.2010.
- Aviz favorabil (Telekom Romania Communications S.A.) nr.100/05/03/01/1099 din 05.04.2018

Proiectant specialitate URBANISM

TELLURIS PROIECT S.R.L.

Întocmit,
Urb. Mădălina Mareș

REGULAMENT DE URBANISM

afere Planului Urbanistic Zonal

TITLUL 1: PRESCRIȚII GENERALE

1.1 ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin PUZ se stabilesc reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe terenurile situate în **Oraș Bragadiru, os. Alexandriei nr.101A, 101B, 101C, Tarlaua 24, Parcela 104 – Nr. Cadastrale 101416, 117529, 117530, județul Ilfov.**

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă conform legislației în vigoare.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor regulamentului general de urbanism.

Prin derogare se înțelege modificarea doar a uneia dintre condițiile de construire: aliniere; POT; CUT; regim de înălțime.

Modificarea mai multor condiții de construire constituie modificare a regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform legii astfel:

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

1.2 CADRUL LEGAL

Baza legală a elaborării Regulamentului local de urbanism este Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată prin O.G. nr.69/2004, Legea nr.289/2006 și Legea nr.242/2009, O.G. nr.7/2011 și Legea nr.190/2013, completate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

În cadrul regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și proiectele întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ.

1.3 CORELARE CU ALTE DOCUMENTE DE URBANISM

Prezentul regulament de urbanism reprezintă o derogare de la prevederile Planului Urbanistic General al ora ului Bragadiru, ceea ce presupune modificarea și adaptarea regulamentului local de urbanism aferent PUG. Actualul PUG al ora ului este reactualizat în anul 2015 de MINA-M-COM S.R.L. i URBAN ARHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L. și aprobat de Consiliul Local Bragadiru prin HCL nr.98 din 15.10.2015.

Elementele derogatorii sunt:

- Modificarea condițiilor de constructibilitate;
- Propunerea unei operațiuni urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică.

După aprobarea de către Consiliul Local al ora ului Bragadiru a prezentului regulament, prevederile acestuia vor fi preluate de către viitorul Plan Urbanistic General al localității. De asemenea, până la elaborarea viitorului PUG, regulamentele documentațiilor ulterioare de tip PUZ pentru zonele învecinate se vor corela cu prevederile acestui regulament.

Prezentul Plan urbanistic Zonal s-a corelat cu:

- Plan de Amenajare a Teritoriului Județean Ilfov – elaborat de URBANPROIECT București în anul 1997 – reactualizat în anii 2003 – 2004;
- Reactualizare Plan Urbanistic General al ora ului Bragadiru – documentația proiect nr.U73/2012 elaborată de MINA-M-COM S.R.L. i URBAN ARHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L., aprobat de către Consiliul Local al comunei Bragadiru prin HCL nr.98/15.10.2015;

1.4 DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea și executarea construcțiilor pe orice categorie de terenuri, în limitele teritoriului studiat prin PUZ, **Ora ul Bragadiru, os. Alexandriei nr.101A, 101B, 101C, Tarlaua 24, Parcela 104 – Nr. Cadastrale 101416, 117529, 117530, județul Ilfov.**

Pentru o bună reglementare a zonei, terenul a fost impartit în zone funcționale – UTR-uri = Unități teritoriale de referință, cu prevederi specifice pentru fiecare.

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor obținute, prevăzute prin lege.

În conformitate cu H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, se va avea în vedere:

- › păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu, conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- › protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
- › respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

TITLUL 2: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR

Orice construcție (clădire cu amenajările sale exterioare), drumuri, rețele edilitare, împrejurimi etc. se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza eliberării Certificatelor de Urbanism și avizării, aprobării și eliberării Autorizațiilor de Construire cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor verifica următoarele:

- › dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- › respectarea condițiilor impuse de Certificatul de Urbanism în vederea obținerii Autorizației de Construire;
- › respectarea funcțiunii prevăzute de regulament de către funcțiunea propusă;
- › respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor conform prezentului Regulament;
- › respectarea indicilor și indicatorilor urbanistici prevăzuți prin prezentul Regulament;
- › asigurarea acceselor, circulațiilor interioare și numărului de parcaje conform normelor în vigoare;
- › asigurarea utilităților.

Zonificarea funcțională a terenurilor este prevăzută în **plansa nr.2.1 – Reglementări Urbanistice – scara 1:500.**

2.1 REGLEMENTĂRI PRIVIND PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

În vederea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor, precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecție conform Legii Apelor nr.107/1996 – Anexa 2.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Conform art.8 (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, 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.

2.2 REGLEMENTĂRI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, canalizare și ale căilor de comunicație conform art.11 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructura este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art.11 – R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico – edilitare în zona se va face cu respectarea art.13 – R.G.U.

Conform art.16 – R.G.U. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

2.3 INDICATORII URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Coeficientul de ocupare a terenului (C.U.T.) în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

TITLUL 3: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- **Destinația terenurilor și construcțiilor**

Conform art.37 – R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

În vederea respectării legislației în vigoare s-a întocmit un Studiu de Oportunitate având ca obiectiv prezentarea argumentelor privind MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR EXISTENTE prin P.U.G.-ul ora ului Bragadiru a terenului studiat în suprafață de 7.515mp conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, situat în Ora ul Bragadiru, os. Alexandriei nr.101A, 101B, 101C, Tarlăua 24, Parcela 104, județul Ilfov.

Funcțiunile propuse sunt:

- **UTR ID1 – SUBZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE ȘI DEPOZITARE**

Propunerea participă la întregirea dezvoltării zonei de activități nou de-a lungul oselei Alexandriei, constituindu-se ca plan de dezvoltare a funcțiunilor industriale relaționate cu Municipiul București

Intervenția este una punctuală, integrându-se în tendința de dezvoltare a zonei adiacente oselei Alexandriei.

Documentația s-a avizat favorabil de către Primăria Ora ului Bragadiru cu Avizul de Oportunitate nr.11760 din 06.07.2017.

- **Circulații în zona amplasamentului – date generale**

Accesul principal în incintă se va realiza din breteaua DN6, iar amenajarea accesului se va realiza cu racordare simplă la breteaua DN6 cu asigurarea razelor de racordare necesare și continuarea trotuarului în zona accesului la obiectiv. Ieșirea din incintă în breteaua DN6 se va semnaliza la ieșire cu indicatoarele “Cedează trecerea” și “Obligatoriu la dreapta”.

Se propun două accese secundare din strada Monumentului (realizat la un profil de 9m și cedat parțial către Statul Român conform extras CF nr.280553 din data 07.11.2016, restul profilului urmând să fie cedat către Domeniul Public prin prezentul PUZ). Un acces secundar este doar de ieșire și asigură legătura între breteaua DN6 și str. Monumentului, fiind semnalizat cu indicatoarele “Cedează trecerea” și “Obligatoriu la stânga”. Al doilea acces secundar este de tip intrare – ieșire și asigură accesul la o parcare pentru angajați, fiind semnalizat la ieșire cu indicatorul “Cedează trecerea”.

Terenul va fi afectat, conform Proiect privind organizarea circulației realizat de SERVTOP S.R.L. – Ploiești, atât de realizarea bretelei DN6 cât și de supralărgirea străzii Monumentului, aceasta fiind propusă la un profil total de 9,50m, aliniamentul propus prin prezentul PUZ fiind propus la 3,0m față de carosabilul existent al str. Monumentului, astfel că profilul str. Monumentului va fi:



- Carosabil 7,00m (1 bandă pe sens) + trotuare stânga – dreapta până la 9,50m i zonă verde aferentă circulației până la profil de 11,0m.
Propunerea privind organizarea circulației a fost avizată de către:
- M.A.I. – I.P.J. Ilfov conform Aviz nr.3117834 din 16.03.2018;
- M.A.I. – I.G.P.R. conform Aviz nr.40894 din 12.06.2018;
- C.N.A.I.R. conform Aviz nr. 8/76302 din 14.06.2018.

Supralărgirea str. Monumentului se va face respectând condițiile impuse de Avizul de Drumuri Locale nr. 11758 din 06.07.2017.

• **3.1 UTR ID1 – ZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE I DEPOZITARE**

Art. 3.1.1 Utilizări admise

- Activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, care necesită suprafețe mari de teren;
- Activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor i materialelor, cercetării industriale i anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren;
- Activități productive, desfășurate în construcții industriale mici i mijlocii, care nu necesită suprafețe mari de teren;
- Parcuri de activități/tehnologice - Activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;
- Activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- Depozite i complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- Depozite i complexe vânzări en-detail;
- Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultantță în diferite domenii i alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective i personale;
- Comerț en-gros;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de benzină;
- Spații verzi amenajate;
- Spații libere pietonale.



Art. 3.1.2 Utilizări admise cu condiționări

- Se pot localiza următoarele funcțiuni:
 - o complexe de birouri incluzând oricare din următoarele utilizări: birouri profesionale sau de afaceri, servicii pentru afaceri, instituții financiare sau bancare, restaurant (convențional);
 - o complexe industriale incluzând oricare din următoarele utilizări: birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară, construcții destinate cercetării și dezvoltării cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale, depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale, depozite și complexe vânzări en-detail, restaurant (convențional).
- Amplasarea panourilor publicitare se poate face după cum urmează, în baza obținerii unui aviz de la Inspectoratul Județean de Poliție:
 - o numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
 - o pe drumul județean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului și cu suprafață maximă de 24 mp și înălțime maximă de 12 m în afara zonei de protecție a drumului național; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiți de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la intrarea în localitate; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate.
- Pe celelalte străzi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului;
- Amplasarea panourilor se face la un pas de minim 75 m de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la capătul străzii; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate;
- Pentru panourile/firmele amplasate pe pereții clădirilor se admite depășirea suprafeței și înălțimii menționate mai sus.

Art. 3.1.2 Utilizări interzise

- Activități care prezintă risc tehnologic;
- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzic orice fel de activități poluante sau care pot avea impact negativ față de funcțiunile învecinate.
- În interiorul zonelor de protecție sanitare dimensionate conform OMS nr. 119/04.02.2014 și H.G.R. nr. 930/2005, se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

Art. 3.1.3 Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**- caracteristicile parcelelor:**

Conform PUZ actual.

- amplasarea clădirilor față de aliniament i față de limitele laterale și posterioare

Construcțiile se vor înscrie în edificabile maxime determinate de următoarele retrageri astfel:

- Retragerea construcțiilor la **minim 5,0m** față limita de proprietate Nord a terenului (având astfel distanța de 17,8m față de limita sudică a îmbrăcămînții asfaltice DN6);
- Retragerea construcțiilor la **minim 20,0m** față limita de proprietate Vest (laterală) a terenului – pentru zona magazin accesorii + birouri, cu condiția retragerii parterului încă 2,0m pentru realizare parcare;
- Retragerea construcțiilor la **minim 17,0m** față limita de proprietate Vest (laterală) a terenului – pentru zona halei de depozitare;
- Retragerea construcțiilor la **minim 10,0m** față limita de proprietate Sud (posterioară) a terenului;
- Retragerea construcțiilor la **minim 2,5m** față de aliniamentul propus către str. Monumentului (aliniament propus la distanța de 3,0m față de limita carosabilului existent al str. Monumentului) – pentru zona halei de depozitare;
- Retragerea construcțiilor la **minim 16,0m** față de aliniamentul propus către str. Monumentului (aliniament propus la distanța de 3,0m față de limita carosabilului existent al str. Monumentului) – pentru zona zona magazin accesorii + birouri;
- Clădirile vor respecta zona de protecție impusă de retragerile față de conducta Petrotrans (10m-10m) i de conducta Transgaz (20m-20m).

- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela

Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

- circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct.

Pentru activitățile productive și servicii industriale care nu necesită accesibilitate pentru public se poate admite, în mod excepțional, și accesul prin servitute, printr-o altă parcelă industrială sau de depozitare, lățimea servituții fiind de minim 4 m.

Pentru comerț și alte funcțiuni care presupun accesul publicului, accesul se va realiza exclusiv direct din drumurile publice, fiind exclus accesul prin servitute și se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

- **staționarea autovehiculelor**

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Se vor respecta următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

Pentru **construcțiile comerciale** vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 40 mp utili suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 20 mp utili suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp;

În toate cazurile, este obligatorie asigurarea staționării autovehiculelor persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

- **înălțimea maximă admisibilă**

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 15,00 m la cornișă pentru zona de magazin și birouri și 12,50m în zona halei de depozitare.

- **aspectul exterior al clădirilor**

Arhitectura clădirilor va fi una contemporană și va ține cont de particularitățile sitului și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor va ține cont atât de cerințele funcționale și ale investitorilor, cât și de identitatea locală, însă va fi condiționat de regulile compoziționale care trebuie adaptate țesutului respectiv.

Cromatică arhitecturală trebuie să se apropie cât mai mult de culorile naturale.

- **condiții de echipare edilitara**

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza prin branșarea la rețelele existente în zonă conform Avizelor de Principiu nr.3734 și 3735 din 01.03.2018 anexate prezentei documentații emise de APĂ-CANAL ILFOV S.A. cu respectarea condițiilor din aviz.

Apele pluviale provenite de pe suprafețele betonate vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și colectate într-un bazin de retenție, de unde vor fi folosite la udarea spațiilor verzi. Apele pluviale colectate de pe acoperișuri vor fi dirijate direct spre bazinul de retenție, de unde vor fi folosite la udarea spațiilor verzi.

Alimentarea cu energie electrică și gaze naturale se va realiza prin branșarea la rețelele existente în zonă.

- pentru alimentare cu gaze naturale DISTRIGAZ SUD S.A. a emis Aviz Favorabil nr.312.487.398 din 04.04.2018 anexat prezentei documentații, cu respectarea condițiilor din aviz.

- pentru alimentare cu energie electrică ENEL DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A. a emis Aviz de Amplasament Favorabil nr.210822935 din 14.03.2018 anexat prezentei documentații, cu respectarea condițiilor din aviz.

Terenul studiat este traversat median de o conductă de transport produse petroliere aflată sub administrarea Societății Petrotrans, având o zonă de protecție de 10,0m din axul conductei conform Aviz Favorabil Nr.154 din 03.03.2018 emis de Petrotrans S.A., prin Lichidator Judiciar Rominsolv SPRL.

Prin partea de Est a terenului sunt pozate traseele a două conducte de transport gaze naturale, administrate de S.N. Transgaz Mediaș S.A. și care au ca zone de protecție următoarele retrageri conform Aviz Favorabil nr.18444/544 din 19.04.2018 emis de S.N. Transgaz S.A. Media :

- 20m – clădiri, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau care îi vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E
- 20m – stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice
- 6m – clădiri ușoare, fără fundații, altele decât clădiri destinate a fi ocupate de oameni
- 6m – platforme betonate, parcări auto, împrejuriri din marginea acestora
- 5m – paralelism cu rețele de utilități, cămine de vizitare – 6m

Pentru *colectarea deșeurilor* sterile și biodegradabile, se va institui un regim special, prin care să se protejeze pânza freatică din această zonă. Astfel, colectarea se va face prin intermediul ghenelor de gunoi în europubele în spații special amenajate de depozitare din interiorul imobilului până la preluarea acestora și care să respecte reglementările în vigoare privind normele de igienă și sănătatea populației.

Deșeurile menajere vor fi preluate de cisterne auto speciale și vor fi transportate la cea mai apropiată platformă de gunoi amenajată special pentru a nu se produce în această zonă nici cea mai mică poluare a factorilor de mediu (apă, aer, sol, subsol).

Se interzice depozitarea de eurilor în locuri neautorizate.

Preluarea de eurilor de firme specializate se va face ritmic în vederea evitării depozitării gunoiului pe termen care să nu respecte legislația în vigoare.

- **spații libere și spații plantate**

Pentru construcții destinate activităților industriale nepoluante și de depozitare vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

Spațiile verzi amenajate între limita Sudică și Estică a terenului și circulațiile din incintă vor fi plantate cu arbori înalți cu rol de perdea de protecție.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp; se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor.

- **împrejmuiri**

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 m, vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice și cele care au transport în comun.

Art. 3.1.4 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim = 9 mc/ mp teren

Intocmit,
Proiectant specialitate URBANISM
TELLURIS PROIECT S.R.L.

Întocmit,
Urb. Mădălina Mareș