



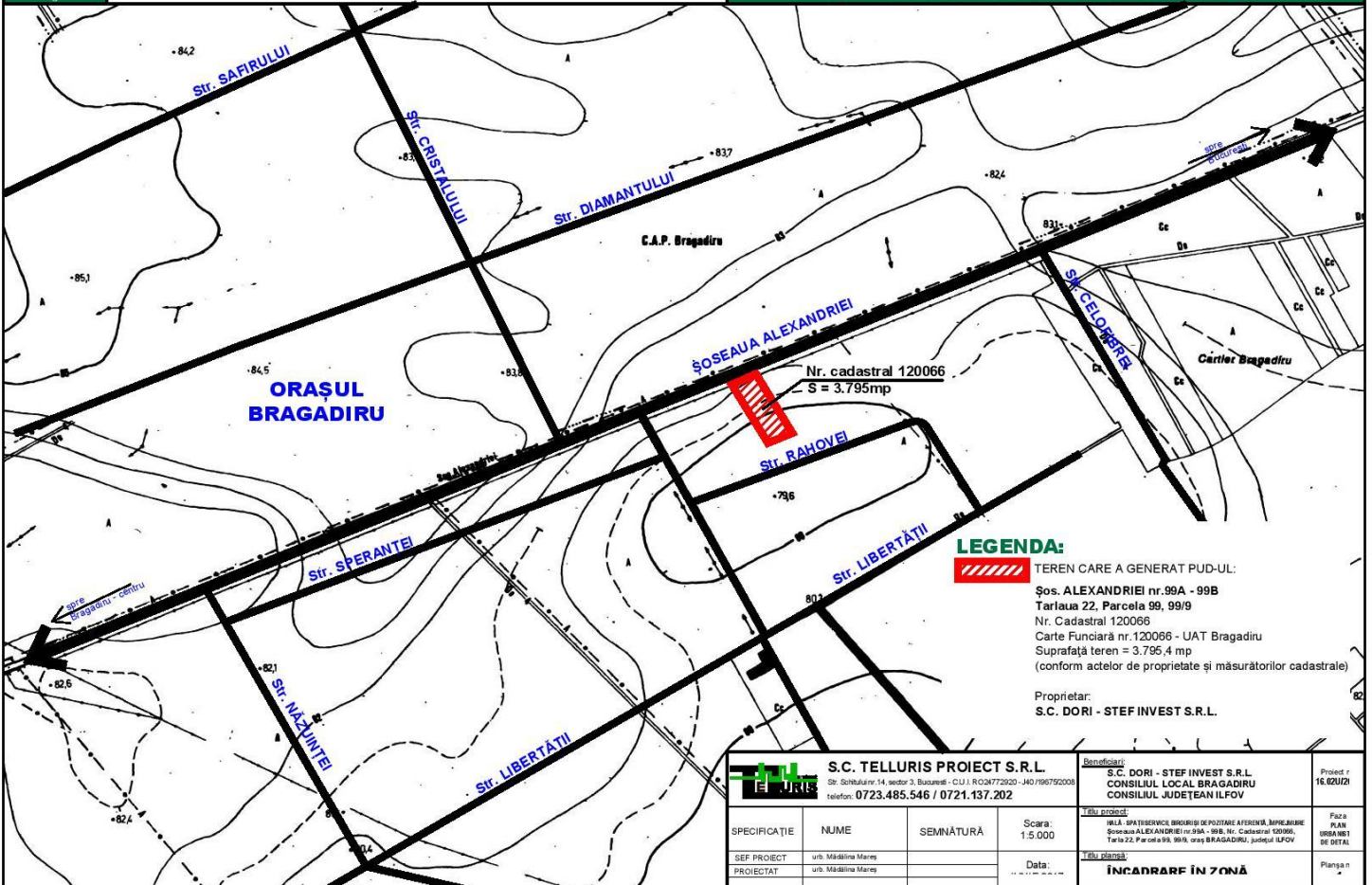
PUD

Șoseaua ALEXANDRIEI nr.99A-99B, oraș BRAGADIRU
Tarlaua 22, Parcela 99 și 99/9, județul ILFOV

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

HALĂ - SPAȚII SERVICII, BIROURI ȘI DEPOZITARE AFERENTĂ, ÎMPREJMUIRE

1 - ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



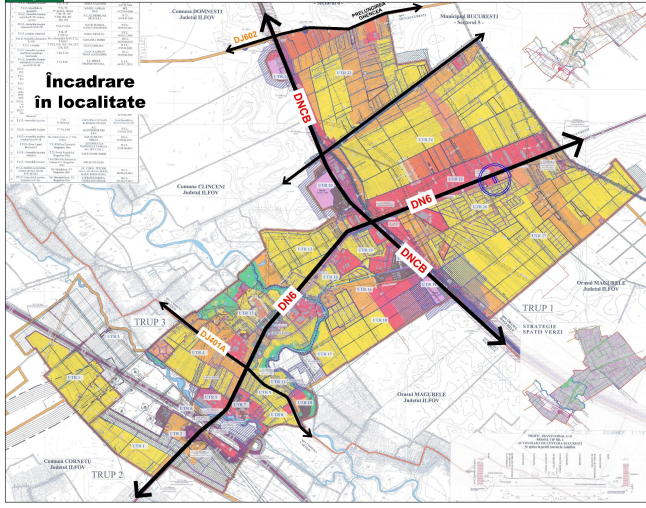
LEGENDA:

TEREN CARE A GENERAT PUD-UL:
 Șos. ALEXANDRIEI nr.99A - 99B
 Tarlaua 22, Parcela 99, 99/9
 Nr. Cadastral 120066
 Carte Funciară nr.120066 - UAT Bragadiru
 Suprafață teren = 3.795,4 mp
 (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale)

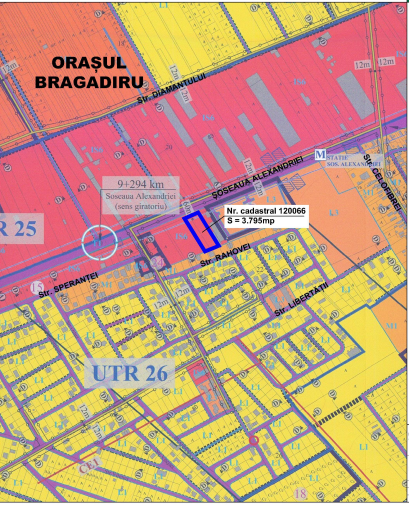
Proprietar:
 S.C. DORI - STEF INVEST S.R.L.

S.C. TELLURIS PROIECT S.R.L. Str. Scheiului nr.14, sector 3, București - CUI J. RO24772020 - J40/196752003 telefon: 0723.485.546 / 0721.137.202		Beneficiar: S.C. DORI - STEF INVEST S.R.L. CONSILIUL LOCAL BRAGADIRU CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV		Proiect nr. 15.02/21	
SPECIFICAȚIE urb. Mădălina Mareș	NUME urb. Mădălina Mareș	SEMĂNĂTURĂ _____	Scara: 1:5.000	Faza proiect: HALĂ - SPAȚII SERVICII, BIROURI ȘI DEPOZITARE AFERENTĂ, ÎMPREJMUIRE Șoseaua ALEXANDRIEI nr.99A - 99B, Nr. Cadastral 120066, Tarlaua 22, Parcela 99, 99/9, oraș BRAGADIRU, județul ILFOV	Faza PLAN URBANISTIC DE DETALIU
SEF PROIECT urb. Mădălina Mareș	PROIECTAT urb. Mădălina Mareș	_____	Data: _____	Faza planșă: ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Planșă nr. _____


PUD Soseaua ALEXANDRIEI nr.99A-99B, oraș BRAGADIRU
Tariaua 22, Parcela 99 și 99/9, Județul ILFOV
PLAN URBANISTIC DE DETALIU



Încadrare în localitate



HALĂ - SPAȚII SERVICII, BIROURI ȘI DEPOZITARE AFERENTĂ, ÎMPREJUMIRE
2 - ÎNCADRARE ÎN P.U.G. BRAGADIRU

LEGENDA:
 TEREN CARE A GENERAT PUD-UL
Sos. ALEXANDRIEI nr.99A - 99B
 Tariaua 22, Parcela 99, 99/9
 Nr. Cadastral 120066
 Cate. Funciunii nr.120066 - UAT Bragadiru
 Suprafață teren = 3.795,4 mp
 (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale)
 Proiectant:
S.C. DORI - STEP INVEST S.R.L.

Conform reglementărilor din Reactualizare Plan Urbanistic General aprobat al Orașului Bragadiru conform P.U.G. nr.08/15.10.2015, terenul aflat în încadrarea în:

IS - ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII
IS6 - SUBZONA PENTRU COMERT ȘI SERVICII
P.O.T. MAXIM = 30%
C.U.T. MAXIM = 1,8 mp ADC/tep teren

H. MAXIM:

- Înălțimea maximă admisă în planul terenului nu va depăși 17 m la cornizi, peste 9 adăugând suplimentar un nivel, cu condiția reînălțării acestora după o înălțime la 45° în plan vertical față de planul terenului.
- 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 accepții cu pante peste 45 grade se admite mansardarea.

S.C. TELLURIS PROIECT S.R.L. Str. Ștefan cel Mare nr. 10, Sector 4, Municipiul București Tel: 0723.485.546 / 0721.137.202		Beneficiar: S.C. DORI - STEP INVEST S.R.L. CORTELUL LOCAL BRAGADIRU CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV		Proiectant: S.C. DORI - STEP INVEST S.R.L.	
REGISTRARTE	NUME	SERIALIZAREA	Scara	Data	
REG. PROIECT	01. Ștefan cel Mare		1:5.000	MAY 2017	
PROIECT	01. Ștefan cel Mare			INCADRARE ÎN P.U.G. BRAGADIRU	
DESIGN	01. Ștefan cel Mare			Pagina nr. 2	



PUD

Soseaua ALEXANDRIEI nr.99A-99B, oraș BRAGADIRU
Traficua 22, Parcela 99 și 99B, Județul ILFOV

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Parcela (500)

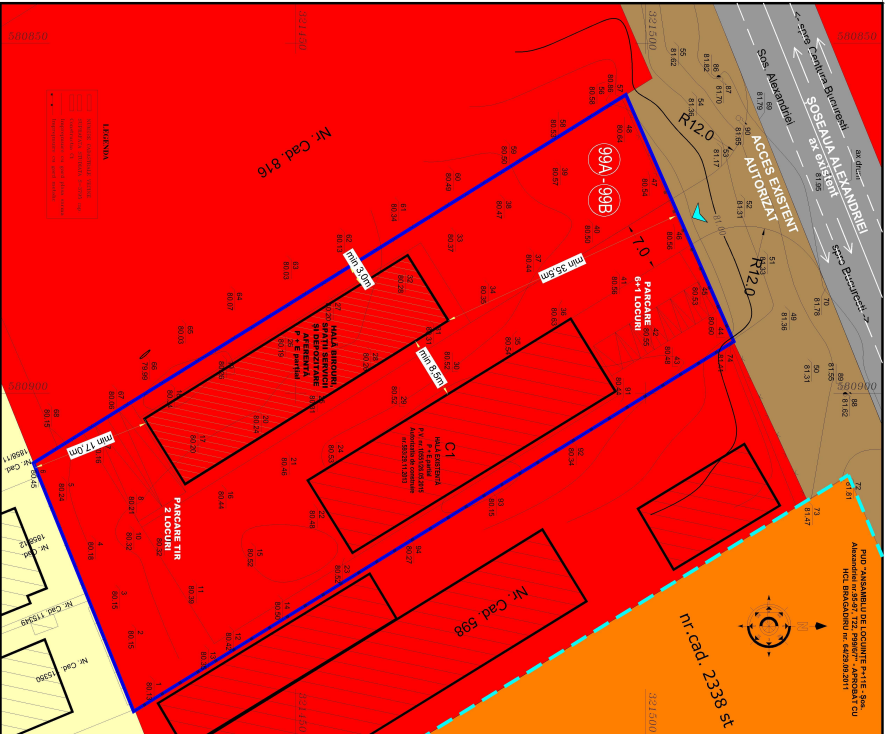
Nr. Pct.	Coordonate pcd de contur X [m]	Y [m]	Lungimi (m) D(L1+1)
137	321497.174	580857.380	13.650
138	321502.607	580859.902	24.833
139	321512.993	580892.639	100.691
140	321426.876	580845.471	12.218
141	321420.059	580828.672	6.302
143	321412.687	580822.649	13.650
6	321412.580	580909.990	98.638

STUDIU TOPOGRAFIC realizat de către OUCHI cu
P.V. nr.722/02.05.2017
cu planșele anexa satizate de către OUCHI

BILANT TERITORIAL

UTILIZARE TEREN	Suprafață (mp)	%
Construcții	1.024,0	27,0
Circulații carosabile	956,8	25,2
Circulații patonabile	675,9	17,8
Spații verzi	1.138,7	30,0
TOTAL	3.795,4	100,0

Birot teritorial - PROPUȘ:
 Suprafața teren = 3.795 mp
 Suprafața construită - PROPUȘ = 1.024 mp
 Suprafața destăruată - PROPUȘ = 1.218 mp
 P.O.T. PROPUȘ = 2%
 C.U.T. PROPUȘ = 0,4 mp AdC/imp teren
 H.C.H. PROPUȘ = PAKTER + ENAJ PARȚIAL
 H. PROPUȘ = 1,35m



Notă:
 Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită pe suport topografic în sistemul steno 70 - înconjur de hrg autorizat DUMITRESCU GEORGIANA, avizat de către I.C.S. (I.C.S.C. III) și a fost pe teren, conținând toate datele necesare pentru realizarea proiectului de urbanism. Soseaua Alexandriei nr.99A-99B, oraș Bragadiru, Județul Ilfov - terenul în vederea inginerului autorizat DUMITRESCU GEORGIANA și beneficiarului.
 Prin prezenta documentație s-au prezentat proiectul și planșele de urbanism în conformitate cu prevederile Legii nr. 347/2012 și Regulamentului nr. 10/2015.
 Planșele anexate sunt în conformitate cu prevederile Legii nr. 347/2012 și Regulamentului nr. 10/2015.

HALĂ - BIROURI, SPAȚII SERVICII ȘI DEPOZITARE AFERENTĂ, ÎMPREJMUIRE 4 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE

DATE DE TEMA

DATE PROPUȘE

LEGENDA:
 [] TEREN CARE A GENERAT PUD-UL:
 [] Sos. ALEXANDRIEI nr.99A - 99B
 Traficua 22, Parcela 99, 99B
 Nr. Cadastral 120066
 Carre Funciara nr. 120066 - UAT Bragadiru
 Suprafața teren = 3.795,4 mp
 (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale)
 Proprietar:
 DORL - ȘTEF INVEST S.R.L.

PROPUNERE:
 HALĂ - BIROURI, SPAȚII SERVICII ȘI DEPOZITARE AFERENTĂ
 [] EDIFICABIL. PROPUȘ

REGLEMENTĂRI EXISTENTE

REGLEMENTĂRI PROPUȘE

ÎNCADRARE ÎN P.U.G. BRAGADIRU aprobat cu HCL nr.98/15.10.2015: TEREN ARABIL INTRAIVILAN

- LIMITE**
- LIMITĂ DE PROPRIETATE
 - LIMITĂ DOCUMENTATĂ DE URBANISM
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- ZONĂ COMERT SERVICII
 - ZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ
 - ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ
 - CIRCULAȚII CAROSABILE
 - ZONĂ AFERENTĂ CIRCULAȚIEI
- CONSTRUCȚII**
- CLADIRI EXISTENTE

IS6 - SUBZONA PENTRU COMERT ȘI SERVICII

P.O.T. max = 30%
 C.U.T. max = 1,8 mp AdC/imp teren
 Hmax = 17m

AVIZE

- PROCES VERBAL DE RECEPȚIE (OCPI Ilfov)
- NR.722 din 02.05.2017 + PLAN ANEXA
- AVIZ DE PRINCIPIU (APA-CANAL ILFOV S.A.)
- NR.3848 din 28.03.2017
- AVIZ DE AMPASAMENT FAVORABIL (EDISTRABUPE MONTENIA S.A.)
- NR.1428 din 12.04.2017
- NOTIPIAL NR.1212 din 14.06.2016 - ÎNLEAS ROS CRISTINA MARA + EXTRAS PROIECT TEHNIC DE INSTALATIE DE PACOCORABE LA RETEAUA ELECTRICA DE DISTRIBUTIE
- AVIZ FAVORABIL, DISTRIGAZ SUD RETELE S.R.L) NR.311 438 827 din 11.04.2017
- STUDIU GEOTHENIC - GRUP GEOLOGIC S.R.L
- AVIZ FAVORABIL (METROREX S.A.)
- NR.M.03.02/94 din 22.05.2017
- ACORD M.T. (Ministerul Transporturilor) din 24.05.2017
- AUTORIZATIE (C.N.A.D.N.R. - D.R.D.P. București)
- NR.416 din 01.11.2013
- ACORD MODIFICARE MOBIL IPOTECAT
- PROCORDENT BANK NR.139 din 28.06.2017
- DECLARAȚIE NOTARIALA NR.2288 din 05/07/2017 emis de BIN ENACHE FLORENTINA

TELLURIS PROIECT S.R.L.
 Strada 13 Septembrie nr.100, Sector 4, Bucuresti
 Tel: 0722 465 846 / 0721 137 202

DORL - ȘTEF INVEST S.R.L.
 CONSILIUL LOCAL BRAGADIRU
 CONSILIUL JUDEȚIL ILFOV

RECEPȚIA

Specificație: un. Urbanism
 Proiectant: un. Urbanism
 Semnatura: Scara 1:500
 Data: Iunie 2017

Titlu planșă: RELEMENTĂRI URBANISTICE

4



PUD

Soseaua ALEXANDRIEI nr.99A-99B, oraș BRAGADIRU
Traficua 22, Parcela 99 și 99B, Județul ILFOV

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Parcela (500)

Nr. Pct.	Coordonate pcd de contur X [m]	Y [m]	Lungimi (m)
137	321497.174	580857.380	13.650
138	321502.607	580859.902	24.833
139	321512.593	580892.639	100.691
140	321426.876	580845.471	10.278
141	321420.059	580828.677	6.302
143	321417.687	580822.649	13.650
6	321412.580	580909.990	99.636

STUDIU TOPOGRAFIC realizat de către OUCHI P.V. nr.722/02.05.2017
cu planșele anexa satizate de către OUCHI

BILANT TERITORIAL

UTILIZARE TEREN	Suprafață (mp)	%
Construcții	1.024,0	27,0
Circulații carosabile	956,8	25,2
Circulații pietonale	675,9	17,8
Spații verzi	1.138,7	30,0
TOTAL	3.795,4	100,0

Birot teritorial - PROPUȘ: Suprafața teren = 3.795 mp
Suprafața construită - PROPUȘ = 1.024 mp
Suprafața vegetație - PROPUȘ = 1.138,7 mp
P.O.T. PROPUȘ = 27%
C.U.T. PROPUȘ = 0,41mp/Adc/imp teren
H.C.H. PROPUȘ = PAKTER + ENJ PARTIAL
H. PROPUȘ = 7,35m



HALĂ - BIROURI, SPAȚII SERVICII ȘI DEPOZITARE AFERENTĂ, ÎMPREJMUIRE

5 - POSIBILITATE DE MOBILARE URBANĂ

DATE DE TEMA

LEGENDA:

TEREN CARE A GENERAT PUD-ul:

Sos. ALEXANDRIEI nr.99A - 99B

Traficua 22, Parcela 99, 99B

Nr. Cadastral 120066

Care Funcționar nr.120066 - UAT Bragadiru

Suprafață teren = 3.795,4 mp

(conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale)

Proprietar: DORU - STEF INVEST S.R.L.

DATE PROPUȘE

PROPUNERE:

HALĂ - BIROURI, SPAȚII SERVICII ȘI DEPOZITARE AFERENTĂ

EDIFICABIL. PROPUȘ

REGLEMENTĂRI EXISTENTE

INCADRARE ÎN P.U.G. BRAGADIRU aprobat cu HCL nr.98/15.10.2015:
TEREN ARABIL INTRAIVILAN

REGLEMENTĂRI PROPUȘE

IS6 - SUBZONA PENTRU COMERȚ ȘI SERVICII

P.O.T. max = 30%
C.U.T. max = 1,8 mp Adc/imp teren
Hmax = 17m

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANĂ

CONSTRUCȚII
CLADIRI EXISTENTE

CONSTRUCȚII EXISTENTE/PROPUȘE
CIRCULAȚII CAROSABILE INTERIOARE
CIRCULAȚII PIETONALE INTERIOARE
SPAȚII VERZI AMENAJATE INTERIOARE

AVIZE

- PROCES VERBAL DE RECEPȚIE (OOPV) Ilfov)
- NR.722 din 02.05.2017 + PLAN ANEXA
- AVIZ DE PRINCIPIU (APA-CANAL ILFOV S.A.)
- NR.3848 din 28.03.2017
- AVIZ DE AMPHASAMENT FAZORABIL
- NR.183129639 din 18.04.2017 + DECLARAȚIE NOTARIALĂ NR.2122 din 14.06.2017 + DECLARAȚIE ROS CRISTINA MARIA + EXTRAS PROIECT TEHNIC DE INSTALĂȚIE DE RACORDARE LA REȚEAUA ELECTRICĂ DE DISTRIBUȚIE
- AVIZ FAVORABIL (DISTRIGAZ SUD RETELE S.R.L.) NR.311 438 527 din 11.04.2017
- STUDIU GEOTEHNIC - GRUP GEOLOGIC S.R.L.
- AVIZ FAVORABIL (METROREX S.A.)
- NR.1414 din 22.05.2017
- ACORD M.T. (Ministerul Transporturilor) din 24.05.2017
- AUTORIZAȚIE (C.N.A.D.N.R. - O.R.D.P. București) NR.415 din 01.11.2013
- ACORD MODIFICARE IMOBIL. IPOTECAT (PROCRREDIT BANK) NR.159 din 28.06.2017
- DECLARAȚIE NOTARIALĂ NR.2088 din 05/07/2017 emis de BIL ENACHE FLORENTINA

TELLURIS PROIECT S.R.L.

Strada 13 Septembrie nr.101, Bucuresti

Telefon: 0723 465 846 / 0721 131 202

www.telluris.ro

SEF PROIECT: unu Madalina Bivig
PROIECTANT: unu Madalina Bivig

PROIECT S.R.L.

Strada 13 Septembrie nr.101, Bucuresti

Telefon: 0723 465 846 / 0721 131 202

www.telluris.ro

SEF PROIECT: unu Madalina Bivig
PROIECTANT: unu Madalina Bivig

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANĂ

Strada 13 Septembrie nr.101, Bucuresti

Telefon: 0723 465 846 / 0721 131 202

www.telluris.ro

SEF PROIECT: unu Madalina Bivig
PROIECTANT: unu Madalina Bivig

POSIBILITATE DE MOBILARE URBANĂ

Strada 13 Septembrie nr.101, Bucuresti

Telefon: 0723 465 846 / 0721 131 202

www.telluris.ro

SEF PROIECT: unu Madalina Bivig
PROIECTANT: unu Madalina Bivig

MEMORIUL JUSTIFICATIV

al Planului Urbanistic de Detaliu
os. ALEXANDRIEI nr.99A-99B – Nr.Cadastral 120066
Ora BRAGADIRU, Județul ILFOV

1. INTRODUCERE

1.1 – Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: HALĂ – BIROURI, SPAȚII SERVICII ȘI DEPOZITARE AFERENTĂ, ÎMPREJMUIRE
- Beneficiari: DORI – STEF INVEST S.R.L.
CONSILIUL LOCAL BRAGADIRU
CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
- Amplasament: os. ALEXANDRIEI nr.99A-99B – Nr.Cadastral 120066
ora ul BRAGADIRU, Județul ILFOV
- Proiectant: TELLURIS PROIECT S.R.L.
Tel. 0723.485.546
- Data elaborării: IUNIE 2017

1.2 – Obiectul PUD:

Prezenta documentație are ca temă stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcției propuse și de realizare a amenajărilor aferente pentru investiția propusă HALĂ – BIROURI, SPAȚII SERVICII ȘI DEPOZITARE AFERENTĂ, ÎMPREJMUIRE, amplasament situat în ora ul BRAGADIRU, oseaua ALEXANDRIEI nr.99A-99B – Nr. Cadastral 120066, Tarlaua 22, Parcela 99 și 99/9, județul Ilfov.

1.3 – Justificare PUD:

Situarea terenului studiat pe oseaua Alexandriei – DN6 (E70), o zonă cu dezvoltare importantă la nivel regional a sectorului terțiar, a condus la inițierea și elaborarea acestui proiect având ca principal scop extinderea unei funcțiuni urbanistice existente care se constituie ca „motor de dezvoltare” pentru zona studiată.

1.4 – Surse documentare:

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUD:

- 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 – elaborat de S.C. MINA-M-COM S.R.L. și S.C. URBAN ARHITECTURAL MANAGEMENT S.R.L. proiect

nr.U73/2012 – revizia 12/februarie 2014, aprobat de către Consiliul Local al Ora ului Bragadiru prin HCL nr.98/15.10.2015;

Baza topografică:

- Planul topografic a fost întocmit în sistem de referință stereo 70 nivelment Marea Neagră de către inginer autorizat – DUMITRESCU GEORGIANA și avizat de OJCPI conform Procesului Verbal de Recepție nr.722/02.05.2017 împreună cu planurile anexă.

Surse de informații utilizate, date statistice:

- Documentațiile cadastrale ale terenurilor studiate;
- Informații obținute de proiectant de la Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Ilfov;
- Date culese de proiectant din teren.

Metodologia utilizată:

- Metodologia utilizată este în conformitate cu "Ghidul privind metodologia de elaborarea și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu" aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.37/08.06.2000;

Baza legală întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului actualizată prin O.G. nr.69/2004;
 - Ordonanța nr. 69 din 13 august 2004;
 - Legea nr. 289 din 7 iulie 2006;
 - Ordonanța nr. 18 din 31 ianuarie 2007;
 - Legea nr. 168 din 12 iunie 2007;
 - Ordonanța nr. 27 din 27 august 2008;
 - Ordonanța de urgență nr. 10 din 25 februarie 2009;
 - Legea nr. 183 din 26 mai 2009;
 - Legea nr. 242 din 23 iunie 2009;
 - Legea nr. 345 din 11 noiembrie 2009;
 - Ordonanța de urgență nr. 7 din 2 februarie 2011;
 - Legea nr. 162 din 11 iulie 2011;
 - Legea nr. 221 din 29 noiembrie 2011;
 - Ordonanța de urgență nr. 81 din 28 septembrie 2011 aprobată prin Legea nr. 219 din 19 noiembrie 2012;
 - Ordonanța de urgență nr. 85 din 12 decembrie 2012;
 - Legea nr. 190 din 26 iunie 2013;
 - Legea nr. 229 din 15 iulie 2013;
 - Legea nr. 302 din 27 noiembrie 2015;
 - Legea nr. 303 din 27 noiembrie 2015;
 - Legea nr. 324 din 16 decembrie 2015;
 - Ordonanța de urgență nr. 7 din 16 martie 2016;
 - Legea nr. 197 din 31 octombrie 2016;
 - Ordonanța de urgență nr.100 din 15 decembrie 2016.
 - 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. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 – Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul care a generat elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu având ca obiectiv realizarea **HALĂ – BIROURI, SPAȚII SERVICII ȘI DEPOZITARE AFERENTĂ, ÎMPREJMUIRE** cu amenajările exterioare necesare în orașul BRAGADIRU este situat în zona Estică a orașului, aproape de limita administrativă comună cu municipiul București.

Principalele *caracteristici ale amplasamentului* studiat sunt: situarea pe Drumul European 70 cu accesibilitate directă (sporind astfel condițiile de dezvoltare a activităților economice propuse spre extindere), situarea într-o zonă în curs de structurare dar cu un puternic potențial de dezvoltare datorită suprafețelor mari de teren de tip "greenfield", funcțiuni compatibile în vecinătate, dar mai ales amplasarea în zona periurbană a municipiului București.

Conform actelor de proprietate și a datelor prezentate în Certificatul de Urbanism nr.277/27.02.2017 emis de Primăria Orașului Bragadiru având ca scop realizarea obiectivului "**HALĂ – BIROURI, SPAȚII SERVICII ȘI DEPOZITARE AFERENTĂ, ÎMPREJMUIRE**" în orașul BRAGADIRU, osea ALEXANDRIEI nr.99A-99B – Nr. Cadastral 120066, Tarlăua 22, Parcela 99 și 99/9, județul Ilfov, terenul supus studiului:

- se află în **INTRAVILANUL** orașului Bragadiru;
- are o suprafață de **3.795mp** conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale;
- are **Numărul Cadastral 120066**;
- este înscris în **Cartea Funciară nr.120066** – UAT Bragadiru;
- este proprietatea **DORI – STEF INVEST S.R.L.**, conform Actului de Alipire nr.2479 din 16.12.2016 emis de BNP România Cristina Maria.

Conform reglementărilor din Reactualizare Plan Urbanistic General aprobat al Orașului Bragadiru conform HCL nr.98/15.10.2015, terenul studiat se încadrează în:

IS - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII

IS6 - SUBZONĂ PENTRU COMERȚ ȘI SERVICII

P.O.T. MAXIM = 30%

C.U.T. MAXIM = 1,8 mp ADC/mp teren

H. MAXIM:

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 17 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.



3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul care face obiectul prezentului studiu are acces direct din oseaua Alexandriei (DN 6 km 9+020 stânga), prin racordare simplă și deservește numai sensul de circulație Alexandria – București, axul drumului fiind marcat cu linie continuă iar semnalizarea verticală conține indicatoare rutiere care interzic virarea la stânga, conform Autorizației nr.415 din 01.11.2013 și a Contractului de Utilizare a zonei drumului nr.263/05.11.2013 emise de C.N.A.D.N.R. – D.R.D.P. București.

Conform documentației cadastrale terenul studiat în orașul Bragadiru, Tarla 22, Parcela 99 și 99/9 – Nr. Cadastral 120066, județul Ilfov, are o suprafață de **3.795,4 mp** conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, cu următoarele vecinătăți:

- › la NORD lungime 38,48 (13,65+24,83) ml : oseaua Alexandriei
- › la EST lungime 100,69ml : Nr.cadastral 598
- › la SUD lungime 38,04 ml : Nr.cadastrale 1858/12 și 115350
- › la VEST lungime 99,64 ml : Nr.cadastral 816.

La data întocmirii prezentei documentații terenul situat în orașul Bragadiru, Tarla 22, Parcela 99 și 99/9 – Nr. Cadastral 120066, județul Ilfov este ocupat de o hală P + E.parțial, fiind recepționată conform Proces Verbal nr.10551/26.05.2015 în baza respectării Autorizației de construire nr.593/29.11.2013:

S construcție existentă = 537mp

S desfășurată construcție existentă = 624 mp

H maxim construcție existentă = 7,35m

Indicatorii și indici urbanistici – SITUAȚIA EXISTENTĂ:

P.O.T. existent = 14,4%

C.U.T. existent = 0,2 mp ADC/mp teren

Regimul juridic al zonei este :

- Proprietate privată a persoanelor fizice/juridice – majoritatea terenurilor care au făcut obiectul punerii în posesie și ulterior altor operațiuni imobiliare ;
- Domeniu public al statului – reprezentat prin DN6 – oseaua Alexandriei;
- Domeniu public al orașului Bragadiru – reprezentat prin terenuri adiacente DN6, până în proprietățile private persoane fizice/juridice.

Din punct de vedere al echipării tehnice – edilitare terenul studiat și zona învecinată beneficiază de echipare edilitară completă, hala existentă fiind racordată la toate rețelele publice.

Analiza situației existente pentru terenul care a generat P.U.D.-ul (orașul BRAGADIRU, oseaua ALEXANDRIEI nr.99A-99B – Nr. Cadastral 120066, Tarlaua 22, Parcela 99 și 99/9, județul Ilfov) precum și pentru zona adiacentă este cuprinsă în Planșa nr.3 – Analiza situației existente (sc.1:500).

4. REGLEMENTĂRI – PROPUNERE URBANISTICĂ

Prin prezenta documentație se propune realizarea obiectivului "HALĂ – BIROURI, SPAȚII SERVICII ȘI DEPOZITARE AFERENTĂ, ÎMPREJMUIRE" în orașul BRAGADIRU, osea ALEXANDRIEI nr.99A-99B – Nr. Cadastral 120066, Tarlaua 22, Parcela 99 i 99/9, județul Ilfov.

3.1 – Descrierea investiției

Propunerea se încadrează în prescripțiile urbanistice ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Bragadiru aprobat cu prin HCL Bragadiru conform HCL nr.98/15.10.2015, cu păstrarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici stabiliți prin documentațiile de urbanism avizate anterior.

Descriere propunere:

– Suprafață construită:	Sc = 1.024 mp
– Suprafață desfășurată:	Sd = 1.218 mp
– Regim de înălțime:	Parter + Etaj parțial
Procent de ocupare al terenului	P.O.T. propus = 27%
Coeficientul de utilizare al terenului	C.U.T. propus = 0,4 mp ADC/mp teren

3.2 – Amplasarea construcției

Se propune extinderea funcțiunii existente prin realizarea unui nou corp de hală cu funcțiunea BIROURI, SPAȚII SERVICII ȘI DEPOZITARE AFERENTĂ, după cum urmează:

- Retragerere **min.35,5 ml** față de limita de proprietate Nord – aliniamentul la osea Alexandriei
- Retragerere **min.3,0 ml** față de limita de proprietate Vest (limită laterală)
- Retragerere **min.17,0 ml** față de limita de proprietate Nord (limită posterioară)
- Retragerere **min.8,5 ml** față de construcția existentă

Organizarea incintei și organizarea funcțională a clădirilor

Accesul carosabil și pietonal se face pe latura de Nord a terenului, printr-un acces direct din osea Alexandriei, cu păstrarea reglementărilor stabilite prin documentațiile aprobate anterior.

Prin realizarea construcției nou propuse va rezulta o circulație de incintă tip fundătură cu o zonă de primire în stânga cu parcare pentru autoturisme, urmată de zona clădirilor amplasate stânga-dreapta, iar în zona din spate o parcare pentru tiruri cu loc de întoarcere.

BILANȚ FUNCȚIONAL

UTILIZARE	SUPRAFAȚĂ(mp)	PROCENT (%)
Construcție	1.024,0	27,0
Circulații carosabile	956,8	25,2
Circulații pietonale	675,9	17,8
Spații verzi	1.138,7	30,0
TOTAL	3.795,4	100,0

Elementele de regulament de construire și amenjări sunt cuprinse în Planșa nr.4 Reglementări Urbanistice (sc.1:500) și Planșa nr.5 Posibilitate de mobilare urbană (sc.1:500).

3.3 – Staționarea autovehiculelor

Se va realiza o parcare amenajată de incintă, destinată clienților și angajaților, având un număr de 6 locuri de parcare normale și 1 loc de parcare pentru persoane cu dizabilități precum și 2 locuri de parcare pentru TIR.

Aspectul exterior al clădirilor va ține cont de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cele cu care se află în relație de co-vizibilitate.

3.4 – Protecția mediului

Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.

Activitățile din clădire nu sunt generatoare de noxe, în afara deșeurilor menajere și apelor uzate.

Parcela este prevăzută cu o suprafață de spații verzi de minim 30% din suprafața totală a terenului.

3.5 – Echiparea edilitară

Clădirea propusă va fi racordată la branamentele existente, conform:

- alimentare cu apă - Aviz de principiu nr.3648/28.03.2017 emis de S.C. APĂ-CANAL ILFOV S.A.
- canalizare - Aviz de principiu nr.3649/28.03.2017 emis de S.C. APĂ-CANAL ILFOV S.A.
- alimentare cu gaze naturale - Aviz favorabil nr.311.438.527/11.04.2017 emis de S.C. DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L.
- alimentare cu energie electrică - Aviz de amplasament favorabil nr. 183126039/18.04.2017 emis de S.C. E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A. cu servitute de trecere conform Declarație Notarială nr.1212/14.06.2016 + extras Proiect Tehnic de Instalație de racordare la rețeaua electrică de distribuție

5. CONCLUZII

Propunerea participă la dezvoltarea zonei adiacente oselei Alexandria (DN6) din orașul Bragadiru, județul Ilfov, prin asigurarea serviciilor necesare funcționării coerente a zonei de comerț – servicii de interes regional.

Alte AVIZE/ACORDURI necesare avizării prezentei documentații:

- AVIZ FAVORABIL (METROREX S.A.) NR.M.03.02/84 din 22.05.2017
- ACORD M.T. (Ministerul Transporturilor) din 24.05.2017
- ACORD MODIFICARE IMOBIL IPOTECAT (PROCREDIT BANK) NR.159 din 28.06.2017
- RAPORT PRELIMINAR PRIVIND INFORMAREA PUBLICULUI CONFORM ORDINULUI MINISTERULUI DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI TURISMULUI NR.2701/30.12.2010 (PRIMĂRIA ORAȘULUI BRADAGIRU) NR.18207 din 17.07.2017
- DECLARAȚIE NOTARIALĂ NR.2068 din 05.07.2017 emis de BIN ENACHE FLORENTINA

Intocmit,

Proiectant specialitate URBANISM

S.C. TELLURIS PROIECT S.R.L.

Urb. Mădălina Mareș



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
PRIMAR



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu privind obiectivul de investiții (funcțiunile)
**HALĂ SPAȚII SERVICII-BIROURI SI DEPOZITARE, AMENAJARE
ACCES, CIRCULAȚII, PARCĂRI, UTILITĂȚI, amplasat în orașul Bragadiru,
str. Șos. Alexandriei nr. 99A-99B, județul Ilfov**

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. 7214/6/10F din 01.08.2017 emis de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism a Consiliului Județean Ilfov;
- raportul Comisiei de specialitate 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 republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu - proiect nr. 16.02U/2017, privind obiectivul de investiții (funcțiunile) **HALĂ SPAȚII SERVICII-BIROURI SI DEPOZITARE, AMENAJARE ACCES CIRCULAȚII, PARCĂRI, UTILITĂȚI**, amplasat în orașul Bragadiru, str. Șos Alexandriei nr.99A-99B, județul Ilfov, identificat cu nr.cadastral 120066 - tarla 22, parcela 99,99/9 în suprafața de 3.795 mp, inițiat de S.C.DORI STEF INVEST S.R.L.-prin reprezentant Mustăța Nela, elaborat de S.C.TELLURIS PROIECT S.R.L. - master urb. Mădălina A.Mareș.

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

**PRIMAR,
CIMPOERU VASILE**

**VIZAT DE LEGALITATE,
Secretar,
IONIȚĂ VERONICA**

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