



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU



Nr. 43740 / 16.08.2022

ANUNȚ DEZBATERE PUBLICĂ

Primăria orașului Bragadiru vă invită la dezbaterile publice a **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** având ca obiectiv „**CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMPE MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA, SEMNALISTICA, RACORD RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1,C2,C3,C4,C5**”, amplasament strada DNCB, nr. 2-8, tarla -, parcela -, nr.cad.115912, in suprafata masurata de 9 862,00 mp.

În vederea elaborării unui proiect de hotărâre care să țină cont în egală măsură de opiniile și propunerile tuturor celor interesați, Primăria orașului Bragadiru a demarat procedura de consultare, evenimentul având loc în data de **09.09.2022, orele 10⁰⁰**, în incinta Casei de Cultură ”Mihai Eminescu” Bragadiru, județul Ilfov.

Orice persoană sau grup interesat de prevederile proiectului de hotărâre sunt invitate să depună propuneri, opinii sau sugestii până la data de 08.09.2022, ora 13⁰⁰ în format electronic la adresa: registratura@primariaorasbragadiru.ro.

Persoanele care au inițiat propuneri scrise în termenul prevăzut, au dreptul de a-și susține punctele de vedere în cadrul evenimentului de dezbatere publică din data de **09.09.2022, orele 10⁰⁰**, organizat de Primăria orașului Bragadiru. Vor fi alocate câte 3 minute pentru fiecare vorbitor pentru a-și prezenta recomandările și propunerile. Acest interval a fost decis pentru a putea permite accesul la opinii verbale pentru cât mai mulți vorbitori.

Participanții la dezbatere care se înscriu la cuvânt își vor susține punctul de vedere exclusiv pe marginea proiectului de hotărâre aflat pe ordinea de zi. În cadrul dezbaterii nu se vor lua în considerare opiniile, sugestiile și sesizările care nu au legătură cu subiectul dezbaterii.

Propunerile, sugestiile și opiniile se vor consemna în procesul verbal și se vor transmite împreună cu recomandările scrise inițiatorului planului urbanistic zonal și secretarului general al orașului. În situația în care inițiatorul planului urbanistic zonal, în urma propunerilor formulate, își însușește o parte dintre acestea și consideră necesară introducerea lor în Puz, va menționa acest lucru într-un referat – anexă(semnat de cel care îl întocmește, avizat de secretarul general și aprobat de Primar), se va modifica în mod corespunzător PUZ -ul, respectiv anexele acestuia și se va răspunde motivat, de către compartimentul de specialitate, opiniilor neacceptate.

Planul urbanistic zonal elaborat în forma finală și actele care au stat la baza acestuia precum și procesul verbal al dezbaterii publice însoțit de recomandările scrise se supun dezbaterii consilierilor locali și comisiilor de specialitate ale Consiliului Local spre adoptare.

Consiliul Local are competența exclusivă de adoptare a hotărârilor, punctele de vedere exprimate în cadrul dezbaterilor publice având valoare de recomandare

**PRIMAR,
GABRIEL LUPULESCU**





ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI
BRAGADIRU
URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI



PROCES VERBAL DE AFIȘARE

Nr. 43598 /16.08.2021

Subsemnata, _____ am procedat astăzi 16.08.2022, la afișarea la avizier, cat si pe site-ul Primariei orașului Bragadiru, județul Ilfov următoarele documente in vederea inceperii etapei a informarii publice – **“CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMPE MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA, SEMNALISTICA, RACORD RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5”** amplasament: SOS. CENTURA, NR. 2-8, NR.CAD. 115912, BENEFICIAR SC SRL.

Documente anexate:

1. Aviz CJI nr.7283/4/7F din 01.08.2022
2. Memoriu general +R.L.U. Plan Urbanistic Zonal nr.cad.115912 BRAGADIRU, IF
3. Planse FAZA PUZ Proiect nr.25.10.2021 – plansa U1-U10

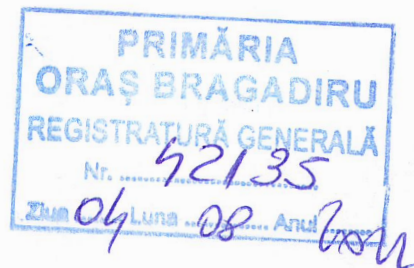
Menționăm faptul că afișarea s-a efectuat la avizierul cat si pe site-ul Primariei Orasului Bragadiru.
Drept care am încheiat azi 16.08.2022 prezentul proces verbal de afișare în două exemplare.

PRIMAR ,
GABRIEL LUPULESCU

ÎNTOCMIT

Document care contin date cu caracter personal ce intra sub protectia Regulamentului UE NR.679/2016.

CATRE :
PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU



DOMNULE PRIMAR ,

SUBSCRISA SC _____ , cu sediul social in Bucuresti
, Str. Nicolae Caramfil , Nr.18 , Corp B, inregistrata la Oficiul National al
Registrului Comertului sub nr. J40/ 16271 / 1991,avand CUI RO 1596220, prin
administrator _____ , prin prezenta cerere , va
rog sa primiti documentia anexata prezentei cereri pentru includerea acestuia in
viitoarea comisie privind aprobarile de hotarare.

Anexam prezentei cereri , cele trei exemplare PUZ si avizul Nr. 7283 /4 /7 F
din 01.08.2022 pentru lucrarea din Soseaua de Centura ,Nr 2-8 ,Nr.Cad
115912,Oras Bragadiru, Judetul Ilfov ,avand ca obiectiv „ **CONSTRUCTIE
HALA DEPOZITARE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMPE
MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA,
SEMNALISTICA, RACORD RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI
DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5.**

SC _____

04.08.2022

MEMORIU GENERAL

Plan Urbanistic Zonal

**CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE, SPALATORIE AUTO,
VULCANIZARE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMPE
MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA,
SEMNALISTICA, RACORD RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI
DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5**

SOS CENTURA NR 2-8 CAD 115912 BRAGADIRU JUD ILFOV

Denumire proiect:

Plan Urbanistic Zonal

SOS CENTURA NR 2-8 CAD 115912 BRAGADIRU JUD ILFOV

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

Specialitatea: **URBANISM**

Beneficiar:

SC

Proiectant urbanism:

S.C.

Colectiv elaborare:

1. INTRODUCERE

Denumirea lucrării:

CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMPE MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA, SEMNALISTICA, RACORD RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5

Amplasament:

SOS CENTURA NR 2-8 CAD 115912 BRAGADIRU JUD ILFOV

Beneficiar:

Proiectant urbanism:

1.2. OBIECTIVUL LUCRARIII

Documentatia este urmare a solicitarii lui _____ si are ca obiect întocmirea Plan Urbanistic Zonal - **CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMPE MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA, SEMNALISTICA, RACORD RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5 în SOS CENTURA NR 2-8 CAD 115912 BRAGADIRU JUD ILFOV.**

1.3. METODOLOGIA UTILIZATA

Metodologia utilizata este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza:

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;

Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;

Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);

Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998);

Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);

Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996);

Legea privind calitatea în constructii (nr. 10/1995);

Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995, republicata);

Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);

Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);

Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;

H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;

Codul Civil;

Ordinul ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Încadrare în teritoriu si localitate

Conform studiului PUG si al schemelor anexate la prezentul Memoriu general - extrase din Planul de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.), din Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Ilfov - se pot desprinde, comparativ cu celelalte unități administrativ teritoriale ale județului Ilfov, următoarele aspecte:

a) **Așezare** - Orasul Bragadiru este situat in Vestul regiunii București - Ilfov, la ieșirea către Alexandria, la 8 km de Bucuresti. Orasul aparține administrativ județului Ilfov, si este situat pe drumul national DN6, Bucuresti Alexandria.

b) **Vecinătăți** Orasul se invecineaza:

- La vest - Comuna Clinceni
- La est - Municipiul Bucuresti
- La nord - Comuna Domnesti si Municipiul București
- La sud - Orasul Magurele si Comuna Cornetu.

c) Orasul Bragadiru cuprinde in prezent in **teritoriul** sau **administrativ** localitatea Orasul Bragadiru - resedinta si localitatile apartinatoare.

d) În privința **rețelei feroviare** naționale teritoriul administrativ este traversat de cai ferate nationale.

e) Reteaua majora de **circulatii** a comunei este formata din drumuri nationale și judetene. Acestea asigura legatura cu alte localitati, respectiv cu rețeaua de drumuri nationale. Relatia in teritoriul administrativ este asigurata prin rețeaua de drumuri principale si secundare (strazi si drumuri de exploatare).

Legatura cu Bucuresti care este la o distanta de 8 km se face prin intermediul DN6. Soseaua Bucuresti-Alexandria. In acelasi timp, DNCB (Centura Mun. Bucuresti) asigura legatura cu celelalte localitati dispuse perimetral Capitalei in judetul Ilfov.

f) Profilul **economic** al orasului Bragadiru este de tip agro-industrial. Principalele activitati care constituie economia acestui oras de campie sunt industria extractiva. la care se adauga transporturile, depozitarea si serviciile. Putin dezvoltate sunt constructiile, comerțul, activitatile turistice si cele mestesugaresti.

In teritoriul administrativ al orasului Bragadiru activitatile agricole sunt reprezentate de cultura mare, legumicultura si zootehnia. Activitatii axtractive a titeiului i se adauga serviciile asociate extractiei petrolului si gazelor naturale. Teritoriul afectat de activitatea economica extractiva constituie zona industriala a localitatii. Alte ramuri industriale dezvoltate pe baza resurselor locale sunt industria alimentara, constructii metalice, etc.

g) La Recensamantul Populatiei si Locuintelor din 20 octombrie 2011, populatia orasului Bragadiru numara 14.4103 locuitori, reprezentand 9% din populatia urbana a judetului Ilfov. Comparativ cu numarul populatiei inregistrat in anul 2002, cresterea demografica a fost cu 76,5% in anul 2011, respectiv o crestere cu 6.425 locuitori. Orasul Bragadiru se numara printre localitatile eel mai dens populate din judetul Ilfov, alaturi de orasele Voluntari, Chitila. Chiajna, si Dobroiesti. Populatia orasului Bragadiru a cunoscut o

tendința continuă de creștere demografică, cu un ritm mai rapid în ultimii 5 ani. Această creștere accentuată se datorează tendințelor de suburbanizare, de stabilire a locuitorilor din mediul urban aglomerat într-un mediu natural, de schimbare a modului de locuire de la cel colectiv la cel individual. Distanțele reduse față de București și mobilitatea ridicată au facilitat stabilirea și navetismul spre locul de muncă.

2.2. Elemente ale cadrului natural

2.2.1. Relieful - elemente ale cadrului natural

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

Orasul are următoarele coordonate geografice: 44° 21' - latitudine nordică și 25° 58' longitudine estică. *Câmpia Bucureștiului* se extinde între văile Sabar și Pasărea (pe direcția vest - est) iar de la nord la sud, între Câmpia Titu (de subsidență) și o linie convențională ce trece peste sudul Bucureștiului, ce o desparte de Câmpul Călnăului, aproximativ pe la sud de Clinceni și Pițigaia. Altitudinile coboară lent de la 115-110 m la 65-75 m (pe câmp). Această unitate a fost clădită de Argeș și Dâmbovița iar în zona supusă analizei se caracterizează prin pante mici dar și prin apariția teraselor. 21 *Câmpia Ciorogârlei* sau Câmpul Berceni - Ciorogârla este o subdiviziune a Câmpiei Bucureștiului și este situată între Dâmbovița și malul Sabarului și încadrează foarte bine comuna Clinceni.

Lunca Argeș-Sabar se desfășoară la altitudine de 60 - 80 m și pe o lățime generală de 5 - 8 km și 1.5 - 2 km în perimetrul cercetat. Zona de luncă ocupă suprafața situată pe malul stâng al râului Argeș, pe care este partea vestică a comunei fiind o suprafață aproximativ plană. În cea mai mare parte, lunca este destinată agriculturii.

2.2.2. Geologia zonei

Din punct de vedere geologic întreaga Câmpie a Bucureștiului cunoaște mai multe faze de dezvoltare:

- depunerea Formațiunii de Căndești reprezentată prin nisipiri cu pietriș și intercalații argiloase,
- dezvoltarea unui nou început de subsidență și depunerea Stratelor de Frățești, fluvio lacustre
- dezvoltarea unei faze lacustre de reactivare puternică a subsidenței când s-a depus complexul marnos,
- dezvoltarea fazei fluviatile, uneori mlăștinoase, care a început pe alocuri cu erodarea marnelor și a continuat cu depunerea Nisipurilor de Mostiștea cu intercalații subțiri argiloase.

Câmpia Ciorogârlei, din cadrul căreia face parte și o parte din teritoriul comunei Clinceni, din punct de vedere geologic, a fost împărțită în două subzone: subzona interfluviului Ciorogârla - Sabar și subzona terasei a treia a râului Argeș, de la pârâul Ciorogârla la centura București. Astfel, în zona aparținătoare de Câmpul Berceni - Ciorogârla la alcătuirea structurii terenului natural iau parte depozite de vârstă cuaternară (Pleistocenul superior), de natură argiloasă-prăfoasă, cu concrețiuni calcaroase, având grosimi de 8 -10 m de la centura București până la valea Ciorogârla și de 2 - 4 m în zona de interfluviu Ciorogârla - Sabar. Aceste depozite stau peste depozite aluvionare alcătuite din nisipuri și pietrișuri din alcătuirea formațiunii cunoscute sub denumirea de Complexul Pietrișurilor de Colentina. Zona ce aparține de Lunca Argeș-Sabar, prezintă în alcătuirea structurii terenului natural depozite de vârstă cuaternară (Holocen superior), de natură argiloasă-prăfoasă, cu concrețiuni calcaroase, având grosimi de 8 -10 m, ce stau peste depozite alcătuite din nisipuri și pietrișuri. Aceste depozite stau peste depozite aluvionare alcătuite din nisipuri și pietrișuri din alcătuirea șesurilor aluviale de vârstă Holocen.

2.2.3. Condiții hidrologice

Orasul Bragadiru aparține bazinului hidrografic al râurilor Dambovită și Colentina. Principalele cursuri de apă, cu debit permanent, sunt Sabar și afluentul sau stang, Ciorogârla, ce traversează orasul dinspre nord-vest către sud-est și sunt însoțite de lunci cu lățimi variabile, între 4-7 km.

Ciorogarla intra in oras la cota 85,0 m fata de nivelul Marii Negre si iese la cota 81,0 m fata de nivelul Marii Negre, in timp ce Sabar intra in oras la cota 81,5 m si iese la cota 74,5 m fata de nivelul Marii Negre.

in prezent exista un proiect de regularizare a malurilor initiat de A.N.A.R.- Directia Apelor Arges Vede.

Amplasamentul lucrarilor hidrotehnice este pe teritoriul administrativ al localitatilor Draganeasca, Trestieni, Joita - Judetul Giurgiu si Ciorogarla, Darvari, Domnesti, Olteni si Bragadiru, Virteju, Magurele - Judetul Ilfov.

Lucrarile de amenajare a vaii Ciorogarla se impun pentru evitarea pagubelor produse datorita viiturilor pe teritoriul localitatilor riverane, pe tronsonul N.H. Brezoaiele pana la 1 km de podul spre Bucuresti din localitatea Magurele.

Raul se afla intr-un proces de modelare geomorfologica sustinuta de regimul precipitatiilor cu valori ridicate inregistrate in ultimii ani.

Caracteristic raului este o albie majora (Lunca) dezvoltata pe latimi de 1 km, uneori comuna cu lunca Raului Sabar.

Cresterile de nivel, la viituri sunt deversate si in timpul ploilor de durata, provoaca inundatii, iar retragerea apelor este frecvent urmata de divagarea albiei si activarea eroziunilor.

In localitatea Bragadiru este prezent fenomenul erozional, pe o lungime extinsa a malurilor.

2.2.4. Condiții de fundare. Seismicitate

In conformitate cu prevederile STAS 11100/1-1993, judeșul Ilfov se încadrează ariilor macroseismice. Conform STAS P100-92, zonarea teritoriului din punct de vedere al coeficientilor K_s încadrează arealul județului zonelor seismice de calcul C ($K_s = 0,2$), la vest de același aliniament amintit mai sus și D ($K_s = 0,16$), la sud-est de respectivul aliniament.

Conform normativului P100-1/2004, privind zonarea teritoriului în termeni de valori de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, a_g pentru cutremure având intervalul mediu pentru recurență IMR = 100 ani, valoarea acestui parametru a_g este de 0,24 g în partea nord - vestică a județului și $a_g = 0,20$ g în zona sud-estică. In ceea ce privește zonarea teritoriului din punct de vedere al perioadei de colt a spectrului de răspuns, majoritatea teritoriului județului Ilfov se încadrează la valoarea de $T_c = 1,6$ sec. 22

2.2.5. Solurile

În cadrul zonei predomină solurile brun-roșcate de pădure, formate sub vegetația de păduri. Acestea sunt asociate cu cernoziomurile în diferite studii de degradare. Se găsesc în diferite stadii de dezvoltare și soluri aluvionare.

Din punct de vedere al modului de folosință solurile brun-roșcate de pădure dau rezultate în culturi de cereale și de plante industriale precum și în cultura pomilor fructiferi și a viței de vie. Cernoziomurile dau bune rezultate în cultura cerealelor. Solurile aluvionare sunt indicate pentru legumicultură.

2.3. Circulația

2.3.1. Legături în teritoriu

Transporturile in cadrul orașului Bragadiru sunt asigurate prin intermediul cailor rutiere si feroviare.

Principala artera de circulatie rutiera este drumul national DN6 - soseaua Bucuresti-Alexandria, care strabate orașul de la Est la Vest, asigurand legatura cu zona de vest a tarii pe traseul Alexandria - Craiova - Timișoara. Acest drum se inscrie pe strazi din Municipiul București (Rahova, Alexandria) și are caracter de Drum European (E70), ceea ce impune o serie de conditii in raport cu localitatea.

Prin intermediul Șoselei Alexandriei se desfășoară circulațiile de interes local, dar și între localitati, ceea ce duce la aglomerarea acestora.

Șoseaua Alexandriei are cate doua benzi pe sens. În zona centrala a orașului s-au executat lucrari de modernizare a drumului national prin realizarea de rigole și modernizarea trotuarelor. 0

problema importanta o reprezinta absenta drumurilor colectoare de-a lungul DN 6A, ceea ce conduce la un numar foarte mare de penetrari ce provin din traficul local.

Zona de Est a oraşului este strabatuta de Şoseaua de Centura a municipiului Bucureşti (DN CB), care a fost modernizata şi largita, avand doua benzi, pe traseul fostului DJ 1 OOA.

In zona de Vest este propus traseul Autostrazii de Centura II a Mun. Bucureşti, intre trupul principal de intravilan şi trupul Buda.

Zona centrala a oraşului este traversata de OJ 401A - Şoseaua Clinceni, de la Nord-Vest la Sud-Est, asigurand legatura cu comuna Clinceni şi oraşul Magurele. Acesta are o banda pe sens, dar necesita lucrari de modernizare, lipsind trotuarele amenajate, rigolele şi plantatiile de protectie. Aceste amenajari sunt necesare, cu atat mai mult cu cat drumul judetean traverseaza zone predominant de locuire.

Restul teritoriului intravilan este deservit de strazi de categoria a III-a şi IV-a, un procent mare din acestea fiind neasfaltate. necesitand lucrari de modernizare.

Prin documentatiile de urbanism aprobate dupa 2005 au fost propuse strazi, care deservesc ansamblurile propuse (majoritatea de locuinte). Disfunctia apare la nivel teritorial, deoarece aceste drumuri au aparut spontan, fara sa existe sau sa respecte o strategie de circulatie realizata anterior. Astfel. au aparut numeroase intersecii la distante mici, rezultand o trama stradala incoerenta.

In aceeaşi masura, la nivelul teritoriului administrativ al oraşului Bragadiru se remarca şi foarte multe zone care nu sunt deservite de o retea de drumuri.

Circulatia pietonala şi circulatia biciclistilor nu este amenajata corespunzator, aceasta desfaşurandu-se pe suprafata carosabila. In extravilan, terenurile agricole sunt accesate prin drumurile de exploatare.

Oraşul este strabatut de la nord la sud de calea ferata de Centura, 301 Eb Jilava-Chiajna.

Linia de cale ferata 301 Eb Jilava-Chiajna prezinta urmatoarele pozitii kilometrice:

- in km 59+820,33 intersecteaza limita administrativa şi a intravilanului existent, in Sud-estul oraşului Bragadiru;

- Intre km 59+820,33 şi km 60+662, 70 se afla statia CF Va rte ju de pe teritoriul oraşului Bragadiru;

- in km 60+899,91 se intersecteaza cu calea ferata industrială a fabricii Fulgerul, in prezent dezafectata;

- in km 61+849,23 calea ferata este supratraversata de drumul national DN6;

- in km 64+818,35 calea ferata prezinta o trecere la nivel cu strada Prelungirea Ghencea şi totodata se intersecteaza cu limita administrativa şi cea a intravilanului existent.

Transportul in comun este asigurat prin intermediul autobuzelor. In urma infiintarii sistemului prestarilor de servicii şi al transportului de calatori, functioneaza doua linii de transport calatori. Exista linii R.A.T.B. cu frecventa de o data la 30 min/1 ora. O calatorie Intre Bragadiru şi Bucureşti (intrarea In Bucureşti). distanta de 5-10 km dureaza ½ ora şi cos ta 1,5 lei.

In prezent functioneaza şi o linie de maxi-taxi ce are traseul de-a lungul DN6 A şi vecinatati, asigurandu-se transportul populatiei in conditii optime la locurile de munca - unitati de invatamant, sanitare, cat şi catre Bucureşti.

2.4. INTRAVILAN EXISTENT

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. 74/27.10.2005, suprafata totala a teritoriului intravilan al oraşului Bragadiru este de 1.866,30 ha. Din masuratorile realizate In format electronic, dupa georeferenrierea tuturor informatiilor, suprafata intravilanului este, de fapt, de 1.885,75 ha.

2.5. ZONE FUNCŢIONALE CONFORM PUG

Locuirea.

Localitatea s-a dezvoltat mult In ultimii ani, au fost aprobate numeroase documentatii de urbanism ce au avut ca scop dezvoltarea ansamblurilor rezidentiale. In rest, locuirea de tip traditional se regaseşte In zona centrala şi de-a lungul drumului national şi a celor judetene. Locuintele colective de tip functionalist se regasesc In zona centrala, cu regim de Inaltime de

P+4. În restul teritoriului, prin documentații de urbanism aprobate ulterior P.U.G. 2005, au fost realizate diverse ansambluri de locuințe colective sau individuale. Codurile de culori folosite și volumetriile care nu respecta niciun principiu estetic au dus la o imagine urbană neunitară, neomogenă.

Orașul dispune de un număr mic de unități de cazare turistică. Pe teritoriul orașului există un singur hotel cu 30 de locuri de cazare.

Cai de comunicație.

Având în vedere proximitatea față de capitală, au fost propuse (și parțial realizate) proiecte majore pentru infrastructura rutieră.

Spații verzi și sport.

Din punct de vedere al spațiilor verzi, prin P.U.G. 2005 au fost propuse 144,2 ha, din acestea existând în prezent, doar 59 ha (ca spații verzi publice). De menționat este faptul că o parte din cele 144,2 ha propuse prin P.U.G. 2005, le reprezintă spațiile verzi propuse pe terenurile private, ca perdele de protecție ale unităților industriale sau echipamentelor edilitare.

Cel mai important spațiu verde al orașului 11 reprezintă parcul din zona centrală, în suprafața de 20,56 ha. Acesta reprezintă singurul spațiu amenajat de petrecere a timpului liber a locuitorilor din cadrul orașului. Ca disfuncționalitate, există zone mari, fără spații verzi, cum ar fi tot teritoriul intravilan la Est de calea ferată.

Activități economice.

În cadrul localității nu se regăsesc unități economice izolate. Atât cele existente, cât și cele dezafectate se află în intravilanul constituit al localității. Pe terenurile fostelor C.A.P.-uri 1"și desfășoară activitatea, în prezent, o serie de firme și mici întreprinderi private. Fosta unitate "Fulgeru" este dezafectată, urmând ca în locul ei să se facă o investiție privată.

Unitățile economice care funcționează în cadrul orașului sunt S.C. Exalco S.R.L., Fabrica de Oxigen, precum și numeroase depozite și alte sedii de firme. De asemenea, ramura extractivă de petrol încă funcționează. Pe teritoriul orașului există numeroase sonde de extracție.

Gospodărie comunala.

Prin P.U.G. 2005 a fost propusă o stație de epurare, care în prezent nu funcționează. Pe acest amplasament se va realiza o nouă stație de epurare, care este în curs de proiectare. Gospodăria de apă din zona centrală funcționează și în prezent. În orașul Bragadiru există două cimitire, unul în zona centrală și unul în Estul orașului.

Destinații speciale.

Pe teritoriul orașului există patru unități cu destinație specială, respectiv două unități militare, fortul XVI și o secție de poliție.

Echipare edilitară.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

În prezent, doar o parte din oraș beneficiază de rețele cu apă și canalizare. Pentru restul zonelor este în curs de implementare un proiect realizat de S.C. Apa Canal Ilfov S.A., care cuprinde și noua stație de epurare. Teritoriul administrativ este traversat de rețele de înaltă și foarte înaltă tensiune, de o magistrală de gaze, precum și de o conductă de titei.

2.6.1. DISFUNCȚIONALITĂȚI

2.6.1.1. Gospodărirea complexă a apelor

Teritoriul extins al zonei studiate a cunoscut trecerea de la agricultura intensivă ante 2000 la transformarea în zonă de mică producție și depozitare, servicii și comerț în legătură cu vecinătatea Bucureștiului utilizând intens accesibilitatea dată de soseaua de centură și axele de intrare-ieșire.

Astfel teritoriul extins nu conține o rețea integrată de gospodărire a apelor (alimentare, canalizare și epurare) toate unitățile economico-sociale sunt asigurate local în incintă cu puturi forate și bazine vidanjabile de canalizare.

2.6.1.2. Alimentarea cu apă potabilă

- Lipsa instalațiilor centralizate de alimentare cu apă în zona studiată
- o parte din puțurile existente sunt fie înnisipate, fie nu au echipamentul de pompare necesar;
- în gospodăriile de apă existente stația de clorinare nu funcționează;
- instalațiile de incendiu existente (rezervor de apă și asigurarea presiunii necesare) nu sunt în stare de funcționare.

2.6.1.3. Canalizarea și epurarea apelor uzate

În zona studiată lipsesc rețelele de canalizare pentru preluarea apelor uzate menajere din localități.

Rețelele de canalizare existente în teritoriul extins sunt insuficiente și nesistematizate, ele funcționând doar în zona centrală a localităților. Stația de epurare este sub capacitatea necesară și este dotată cu utilaje depășite, ceea ce determină poluarea atât a apelor de suprafață, a pânzei de apă freatică cât și a întregului mediu înconjurător, creând condiții de stres și boli hidrice pentru locuitori.

2.6.1.4. Drumuri și accese

Profilul existent al soselei de Centura în zona studiată are în prezent 1 fir de circulație pe sens ceea ce duce la aglomerări și încetiniri până la coloane de kilometri ale autovehiculelor în majoritatea orelor de trafic, de aceea conform PUG și a PATJ –ului Ilfov sunt propuse lucrări de supralargire la 2 benzi pe sens pentru soseaua de centura a Bucurestilor, precum și un pod în zona Domnesti.

2.7. Concluzii

Conform PUG, amplasamentul este situat în intravilanul jud. Ilfov, orasul Bragadiru, este preponderent populat cu depozitare, industrie mică nepoluantă, servicii și comerț constituinduse o zonă mixtă de unități complexe de interes public și zonă de unități industriale cu impact redus asupra mediului. Zona este intens tranzitată de autovehicule prin soseaua de centura a Bucurestilor.

Populația localității în majoritate deservește necesarul de populație activă a capitalei iar prin orientarea acesteia către unitățile economice din localitate ar reduce navetismul și implicit traficul sau.

3. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Conform “ **CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMPE MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA, SEMNALISTICA, RACORD RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5**”, SC UNITED CEMENT GROUP SRL incinta si dotarilor sale aferente alcatuiesc un singur UTR - **UTR - IS6 - 9840mp - subzona pentru comerț și servicii**

1.2. Zonificare funcțională – Reglementări

Funcțiunile dominante pentru zona studiată sunt: funcțiuni de interes public birouri, servicii, comerț, unități industriale cu impact redus asupra mediului, depozitare.

Conform cerintelor functionale si comenzii beneficiarului - “**CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMPE MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA, SEMNALISTICA, RACORD RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5**” va cuprinde urmatoarele dotari/constructii:

- MAGAZIN "AERO L1"
- TERASA ACOPERITA
- COPERTINA POMPE
- POMPE MULTIPRODUS - Q510T 4-8 3 buc

- POMPA RAPIDA 1 buc
- POMPA ADBLUE 1 buc
- REZERVOARE SUBTERANE - 60 mc 2 buc
- REZERVOR ADBLUE - 10 mc
- GURA DESCARCARE CARBURANTI
- BLOC AERISIRE VAPORI
- PUNCT AER - APA
- SEPARATOR HIDROCARBURI
- MONOLIT
- PLATFORMA GUNOI
- STEAGURI
- SEMNAL LUMINOS h -17.5 m
- SEMNALE LUMINOASE ACCESE
- PUT FORAT
- STATIE ELECTRICA INCARCARE AUTO
- BAZINE VIDANJABILE MENAJER V=30 mc
- BAZINE VIDANJABILE PLUVIAL V=120mc
- BAZINE ISU Vmin = 50 mc
- CONTAINERE DEPOZITARE
- ECHIPAMENT SKID GPL S - 6,10 mp
- PUNCT DESCARCARE GPL
- SEPARATOR GRASIMI
- HALA DEPOZITARE
- SPALATORIE AUTO
- VULCANIZARE AUTO
- Alei acces
- spatii verzi amenajate;

În cadrul lotului, se identifică o singură unitate teritorială de referință:

UTR 1

Suprafața totală teren : **9840mp**

Categorii de intervenții urbanistice:

- construcții și amenajări aferente funcțiunilor specifice
- amenajări spații verzi în interiorul incintei (plantatii ornamentale)
- construcția și amenajarea căilor de acces (alei pietonale și parcuri în cadrul incintei).
- construcția și amenajarea căilor de acces (alei pietonale și parcuri în cadrul incintei).

Pentru incintă se recomandă:

- păstrarea limitelor existente:
 - la Nord terenul o deschidere de 84.919m și se învecinează cu proprietăți private
 - la Sud terenul are o deschidere de 125m și se învecinează cu proprietăți private
 - la Est terenul are o deschidere de 95m și se învecinează cu rețeaua feroviară
 - la Vest terenul are o deschidere de 86.80m și se învecinează cu DN CB
- staționarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice;
- păstrarea distanțelor de siguranță și retragerile impuse de infrastructura majoră conform planșelor
- folosirea unor materiale de construcție durabile, cu finisaje moderne;
- plantarea ornamentală a incintei imobilului;
- asigurarea accesului în incintă imobilului se face controlat prin accesul prevăzut în lotul vecin – stație mixtă de carburanți prevăzută cu acces barieră.

INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUȘI

Reglementari tehnice propuse la nivelul parcelei

UTR - IS6 - 9840mp - subzona pentru comerț și servicii.

Suprafața construită la sol propusă – 9840 mp

Suprafața desfasurată propusă - 19680 mp

Nr.	Criteriu	Propus mp	Procent % Pr
1	suprafața teren	9840	100
2	suprafața construită la sol	2300	23
3	suprafața spațiu verde	3291	34
4	Suprafața circulației, platforme	4249	43

REGLEMENTARI PROPUSE PUZ:

UTR - IS6 - 9840mp - subzona pentru comerț și servicii

POT max pr - 30%

CUT max pr - 2

RGH max - Parter Magazin / P+4E+M (supanțe hală)

H max cornișă - 17m

Conform cerințelor funcționale și comenzi beneficiarului - "CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMPE MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA, SEMNALISTICA, RACORD RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5)" va cuprinde următoarele dotări/construcții:

- MAGAZIN "AERO L1" S - 217,10 mp
- TERASA ACOPERITA
- COPERTINA POMPE S - 215,40 mp
- POMPE MULTIPRODUS - Q510T 4-8 3 buc
- POMPA RAPIDA 1 buc
- POMPA ADBLUE 1 buc
- REZERVOARE SUBTERANE - 60 mc 2 buc
- REZERVOR ADBLUE - 10 mc
- GURA DESCARCARE CARBURANTI
- BLOC AERISIRE VAPORI
- PUNCT AER - APA
- SEPARATOR HIDROCARBURI
- MONOLIT
- PLATFORMA GUNOI
- STEAGURI
- SEMNAL LUMINOS h -17.5 m
- SEMNALE LUMINOASE ACCESE
- PUT FORAT
- STATIE ELECTRICA INCARCARE AUTO
- BAZIN VIDANJABIL MENAJER V=30 mc
- BAZIN VIDANJABIL PLUVIAL V=120mc
- BAZIN ISU Vmin = 50 mc
- CONTAINER DEPOZITARE
- ECHIPAMENT SKID GPL S - 6,10 mp
- PUNCT DESCARCARE GPL
- SEPARATOR GRASIMI
- HALA DEPOZITARE
- Put forat
- Bazin vidanjabil

- **Bazin retentie pluviale**
- **Alei acces**
- **spatii verzi amenajate;**
- **accese auto si parcare**
- **spatii verzi amenajate;**

Accesul in cadrul incintei se va realiza prin racordari la soseaua de centura DN CB una pentru intrare si iesire

1.3. Dezvoltarea echiparilor edilitare

Apa - Canalizare – Se propune un puturi forat la 30m pentru alimentarea cu apa iar pentru evacuarea apelor menajere se va folosi un bazine vidanjabile echipate cu separator de hidrocarburi, urmand ca in viitor in urma extinderilor retelelor de apa si canal ale localitatii acestea sa fie racordate in sistemul centralizat.

Gaze naturale – se propune racordarea la reseaua de distributie a gazelor naturale din zona.

Termoficare – se propun centrale termice cu tiraj forat iar constructiile viitoare vor fi echipate cu convectoare electrice pentru incalzire si boilere instant pentru prepararea apei calde.

Energie electrica – se propune racordarea la sistemul de energie electrica din zona iar constructiile viitoare se vor racorda la retea

Modul de depozitare a deseurilor – in pubele de plastic, sortate, pe platform betonate, ridicate periodic conform contractului de salubritate.

Apele pluviale se vor scurge in interiorul incintei studiate intr-un bazin de retentie a apelor pluviale echipat cu separator de hidrocarburi pentru zona parcarilor si spalatoriilor.

2. Surse de poluanti si protectia factorilor de mediu

4.1. protectia calitatii apelor

4.1.1. apele uzate menajere

Apele uzate menajere, generate de activitatile umane din zona, vor fi colectate in retea de canalizare proiectata corespunzator si stocate in rezervor subteran etans, vidanjabil, ce va fi evacuat in mod regulat. Odata cu dezvoltarea retelei de canalizare a localitatii se va asigura racordarea la aceasta.

In conformitate cu prevederile Legii 10/1995 privind calitatea in constructii, la fazele urmatoare de proiectare si in executie se vor asigura cel putin nivelurile de performanta pentru cerintele de calitate privind:

- rezistenta si stabilitatea;
- siguranta in functionare;
- siguranta la foc;
- igiena, sanatatea oamenilor, refacerea si protectia mediului;
- izolarea termica, hidrofuga si economia de energie;
- protectia impotriva zgomotului.

4.1.2. apele meteorice

Apele meteorice de pe constructii si platforme din zona se vor colecta in rezervor tampon subteran (bazin de retentie) cu separator de hidrocarburi si redacte spatiilor verzi cu aspersoare pe perioadele de timp ce urmeaza ploilor cu debit maxim.

In zona impactul platformelor este mic. Apele de pe constructii se deverseaza la teren, in timp ce cele de pe platforma de parcare se colecteaza in bazinul de retentie al incintei. Apele colectate de pe zone rutiere se pre-epureaza cu separatoare de hidrocarburi.

Nu exista alte surse de poluanti.

4.2. Protectia aerului

Datorita faptului ca sunt propuse activitati de depozitare industriala, servicii si comert se considera ca nu exista activitati potential poluante ce necesita protectie. Pentru activitatea de distributie a carburantilor se vor respecta normele de protectie.

4.3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Surse de zgomot:

-traficul auto

Pentru reducerea zgomotului se va limita viteza autovehiculelor in incinta.

4.4. protectia solului si subsolului

surse de poluare

- hidrocarburi scurse de la vehicule
- defectiuni ale instalatiilor de canalizare

Masuri:

- toate zonele de circulatie si parcare auto vor fi amenajate drept platforme betonate, etanse, bordurate, cu pante de scurgere catre camine de colectare racordate la reseaua de canalizare pluviala. Apele colectate sunt pre-epurate cu separatoare de hidrocarburi si grasimi.
- sistemele de canalizare vor fi realizate corespunzator si receptionate de catre organele abilitate ale statului.

Toate sistemele descrise se vor supune reviziilor periodice.

4.5. protectia ecosistemelor

Nu este cazul

4.6. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes

Cele mai apropiate locuinte se afla la aproximativ 300 metri neexistand riscuri sau elemente de disconfort generate de amplasament. Nu sunt necesare masuri suplimentare fata de cele mentionate in restul documentatiei.

4.7. Gospodaria deseurilor generate de amplasament

deseuri rezultate:

- deseuri menajere

Deseurile menajere vor fi evacuate in mod regulat in baza unui contract cu o firma de salubritate, fiind colectate in prealabil in europubele si containere etanse pe platforma betonata.

Deseurile organice se vor recicla in functie de natura acestora.

4.8. Lucrarile propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii:

Zonele libere de constructii vor fi ecologizate si readuse la starea initiala, la finalizarea lucrarilor de investitie

Se vor planifica lucrarile de decopertare a solului vegetal si regimul de refolosire a materialelor decopertate;

Se vor amenaja spatii verzi, alei pietonale pavate, accese carosabile.

Se vor respecta in principal urmatoarele reglementari:

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 cu completarile ulterioare;
- Legea petrolului nr.134/1995, ale carei prevederi se aplica si gazelor naturale;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Normativul departamental nr. ND 3915 - 94 pentru proiectarea si construirea conductelor colectoare si de transport gaze naturale;
- STAS 8591 - 97: Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura;
- STAS 9312 - 87: Subtraversari de cai ferate si drumuri cu conducte - Prescriptii de proiectare;
- Ordinul nr. 462 - 93 al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului - anexa 2 - Norme de limitare a emisiilor de poluanti pentru instalatiile de ardere;
- Normativul I 6 - 98 pentru proiectarea si executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- Normativul experimental I 6 PE/2000 pentru proiectarea si executarea sistemelor de distributie a gazelor naturale cu conducte din polietilena;
- Normativul I 31 - 99 pentru proiectarea si executarea sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (GPL);
- H.G.R. nr. 538/1999 privind conditiile de emitere a acordului de utilizare si consum al gazelor naturale;
- Normativul P 118 - 99 de siguranta la foc a constructiilor;

- H.G.R. nr. 678/1998 privind stabilirea si sanctionarea contravențiilor la normele de prevenire si stingere a incendiilor;
- Normele tehnice privind proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale 58/4.02.2004 aparute in M.O. nr. 173 bis din 27.02.2004;
- H.G.R. nr 666/20.06.2002 privind cerintele minime de randament la fabricarea sau la punerea in functiune a generatoarelor de caldura pentru incalzirea si/sau producerea apei calde in cladirile neindustriale noi sau existente si izolatia sistemului de distributie a agentului termic pentru incalzire si/sau productie a apei calde menajere in cladirile neindustriale noi.

2. CONCLUZII, OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Potentialul de dezvoltare a serviciilor este crescut, fapt ce va genera o dinamica a fortei de munca si o crestere economica a localitatii. Conform intențiilor conturate prin funcțiunile deja aprobate în vecinătatea terenului studiat, imobilul propus se încadrează funcțional în zonă.

Deasemenea soseaua de centura ca artera generatoare de servicii ce pot fi mutate din teritoriul localitatilor este propusa largirii la 4 benzi (2 fire pe sens).

Caracterul degradat al teritoriului existent, majoritatea functiunilor abandonate anterior sunt reglementate ca mixtare de servicii si comert prin PUG nu prezinta in zona studiata o densificare suficienta propusa prin scenariul de dezvoltare iar prin investitia de fata se vor complete aceste lipsuri.

Forta de munca ce va asigura buna desfasurare a functiunii propuse va fi asigurata cu precadere din populatia autohtona.

Beneficiarul va fi obligat să solicite avize regiilor deținătoare de utilități și să respecte condițiile impuse de acestea pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate.

Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați

Investitorii vor suporta toate categoriile de costuri privind lucrările din incinta privata, bransamentele și racordurile la utilități, parcajele în proprietate si rezolvarea acceselor din drumul de acces pe terenul ce face obiectul prezentului studiu, precum si masurile de protectie si preventie impotriva descincarilor accindetale, la incendiu, etc.

Categorii de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică locală vor fi cele privitoare la rețelele edilitare publice complete, conform statutului de teren intravilan.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **Aferent Planului Urbanistic Zonal**

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

1.1. Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Reprezinta sistemul de norme tehnice, juridice si economice care sta la baza elaborarii planurilor de urbanism, precum si a regulamentelor locale de urbanism.

1.2. Regulamentul local de urbanism cuprinde si detaliaza prevederile referitoare la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului CUT, procentul de ocupare a terenului POT, retrageri fata de aliniament, limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

1.3. Prezentul regulament este un regulament cadru avand un caracter director. Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT. Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1.4. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- obiective cu destinații semnificative

1.5. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu - PUD;
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale - PUZ.

1.6. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.7. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări.

1.8. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de următorii parametri:

- a) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- b) configurația parcelarului și a construcțiilor pe lot, POT, CUT.
- c) Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

2. Baza legala a elaborarii

- *Panurile topografice ale zonei;*
- *Elementele de recunoastere ale zonei;*
- *P.U.G. Municipiul Buzau – aprobat cu H.C.L. nr.239/2009*
- *"GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000*
- *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;*
- *Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;*
- *Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;*
- *Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);*
- *Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998);*
- *Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);*
- *Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996);*
- *Legea privind calitatea în constructii (nr. 10/1995);*
- *Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995, republicata);*
- *Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea*
- *O.G. nr. 43/1997);*
- *Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia*
- *(nr. 213/1998);*
- *Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului*
- *National;*
- *H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;*
- *H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;*
- *Codul Civil;*
- *Ordinul ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;*
- *Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.*

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se aplica teritoriului aflat in **SOS CENTURA NR 2-8 CAD 115912 BRAGADIRU JUD ILFOV in suprafata de 9840 mp.**

Principalele repere in zona sunt benzinaria Petrom, hale de productie, depozitare, logistica: ATIFCO SA, ULMA COFRAGE SRL, ARMEDI IMPORT EXPORT, NGB CONSTRUCTION & MANAGEMENT SRL, PLASTIC & LEGNO ROMANIA SRL, etc.

Amplasamentul are urmatoarele vecinatati:

- la est: cale ferata SNCFR
- la sud: SC RADO SA
- la vest: sos de Centura
- la nord: pensiunea DANACRIS

3.1. Corelari cu alte documentatii de urbanism

a. Prezentul Regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare ale caror efecte sunt imprimate in configuratia cadrului construit actual al comunei Bragadiru si care isi pastreaza si in prezent valabilitatea prin comparatie cu:

Regulamentul Local de Urbanism aferent **P.U.G. Municipiul Bragadiru – aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015**

Prezentul Regulament Local de Urbanism tine cont de prevederile din regulamentele **P.U.G. Municipiul Bragadiru – aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015** conform legii nr. 350/2001.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Regulile de baza sunt detaliate in prevederile la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale si UTR.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Conform prevederilor documentatiilor analizate si a scenariului de dezvoltare propus pentru lotul analizat se regaseste un regim functional asimilabil conform **PUG BRAGADIRU** de zona **IS6** – zona cu cladiri:

- Productie
- Depozitare
- Servicii de interes general
- Comert
- servicii
- birouri

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IS2	ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL – DEPOZITARE SI PRODUCTIE NEPOLUANTA SI NEPERICULOASA, COMERT
Art. 1. Utilizari admise	1. Comerț alimentar și nealimentar; 2. Magazine generale și supermarketuri și hipermarketuri; 3. Piețe agroalimentare; 4. Alimentație publică; 5. Comert; 6. Comerț cu amănuntul; 7. Clădiri și centre de birouri; 8. Autoservice; 9. Depozitare si productie nepoluanta; 10. Comert si distributie carburanti auto 11. Servicii de interes general 12. birouri, logistica aferente depozitelor si productiei 13. sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță îndiferite domenii și alte servicii profesionale; 14. servicii sociale, colective și personale;

	15. sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; 16. Construcții financiar-bancare; 17. parcaje la sol și multietajate; 18. spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; 19. spații plantate - scuaruri;
Art. 2. Utilizari admise cu conditionari	1. Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci; 2. Activități manufacturiere, de producție mică și mijlocie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului; 3. Stații de întreținere auto capacitate de maxim 3 mașini; 4. Aceste tipuri de activități se pot amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri: - o funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate și care pot produce astfel disconfort locuitorilor; - o funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate. 5. pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
Art. 3. Utilizari interzise	1. se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici; 2. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; 3. construcții provizorii de orice natură; 4. depozitări de materiale re folosibile; 5. platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; 6. depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; 7. activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; 8. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; 9. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice 10. activitati ce intra sub incindenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase 11. activitati care degradeaza cadrulul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei
Art. 4. Amplasarea cladirilor fata de aliniament	1. În cazul construcțiilor amplasate la DN CB soseaua de Centura se va respecta limita front construit – ax drum de 30 m conform normelor CNADR – profile avizate 2. În cazul construcțiilor amplasate la Autostrada de Centură București retragerea clădirilor se va face se va face la minim 35,00 m cu respectarea zonei de protecție de 50,00 m; 3. se va respecta limita de protecție medie tensiune medie tensiune de 5m fata de ax 4. se va respecta limita de siguranta a caii ferate de 20m 5. În cazul construcțiilor amplasate la Drumurile Județene, retragerea față de aliniament se va face respectând zona de protecție a acestuia, conform Ordonanței nr. 43/28.08.1997 6. În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta retragerea minimă cladirilor față de aliniament de 5,00m 7. Amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus in cazul arterelor nou propuse sau a largirii celor existente se va face la distante mai mari sau egale cu cele mentionate in Plansele de Reglementari urbanistice.

Art. 5. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor	1. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se va face la distante mai mari sau egale cu cele mentionate in Plansele de Reglementari urbanistice. 2. Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 15 metri de la aliniament; 3. În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/cornișă, dar nu mai puțin de 3,5 metri; 4. Amplasarea noii clădiri pe limita parcelei este interzisă în cazul în care aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și cea mixtă, funcțiuni publice, de cult sau gospodărie comună; în acest caz noua clădire va fi retrasă față de limitele laterale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m; 5. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri. 6. Pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni, care sunt orientate spre locuințele situate la mai puțin de 10 metri distanță, se recomandă să fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala încăperilor
Art. 6. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela	1. Cladirile vor respecta intre ele distante mai mari decat jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar numai puțin de 6m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi de locuit 2. Se vor respecta retragerile conforme NP 004-2003 privind "Proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție a carburanților la autovehicule
Art. 7. Circulații și accese carosabile	1. Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere). 2. În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare; 3. Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile 4. Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice; 5. Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafața comercială mai mică de 50 mp.); 6. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; - o platformă de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
Art. 8. Circulații și accese pietonale	1. Dacă există activități de lucru cu publicul, accesul pietonal pe parcela și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare. 2. Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni; se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.
Art. 9. Stationarea autovehiculelor	1. Stationarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, asigurându-se un număr de locuri de parcare în conformitate cu prevederile în vigoare. 2. stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara

	circulațiilor publice; 3. Se vor prevedea locuri de parcare conform destinației și specifice normelor în vigoare 4. Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu handicap sau cu dificultăți de deplasare cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri de parcare 5. pentru organizarea și realizarea locurilor de parcare în parcaje închise se pot amenaja oricâte subsoluri este nevoie cu respectarea normelor de parcaj, circulații, protecție la incendii și protecție civilă 6. în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate exterioare neacoperite, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui alt parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250 metri.
Art. 10. Înălțimea maximă a clădirilor	1. Înălțimea maximă a construcțiilor va fi conformă cu prevederile cuprinse în Planșele de Reglementări urbanistice RGH max - Parter Magazin / P+4E+M (supanțe hală) H max cornișă - 17m 2. În cazul în care există condiții favorabile tehnico-edilitare (panza freatică, ventilații necesare parcaje, etc) demisolul poate fi executat ca subsol, acesta nefiind obligatoriu
Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor	1. Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii 2. Finisajele trebuie să corespundă exigentelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. 3. Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare. 4. Aspectul clădirii va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, dar cu condiția realizării unor ansambluri compositionale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; 5. se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte; 6. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
Art. 12. Condiții de echipare edilitară	1. Este obligatorie racordarea constructorului la toate utilitățile disponibile în zonă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreaga localitate, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate; 2. În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică următoarele condiții: - pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii; - pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare. 3. Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; 4. Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice; 5. Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor

	pentru semnalizare rutiera. Montarea acestor echipamente tehnice se executa in varianta de amplasare subterana, sau dupa caz, In incinte sau nise ale constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. In mod exceptional, este admisa amplasarea supraterana a echipamentelor tehnice aferente retelei de distributie a energiei electrice, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate In vigoare, atunci cand amplasarea subterana a acestora este imposibila sau nefezabila din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012. 6. Este interzisa postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicatii, a elementelor de semnalizare de orice fel. 7. Se interzice amplasarea retelelor de telecomunicatii pe stalpi de iluminat si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor. Retelele de telecomunicatii vor fi reamplasate subteran. 8. Se vor respecta normele de protectie sanitara si tehnologica privitoare la amplasarea constructiilor fata de retelele edilitare importante, in special fata de liniile electrice aeriene. Amplasarea constructiilor si realizarea amenajarilor in proximitatea acestor retele vor trebui avizate de catre administratorii acestora 9. Se va asigura un iluminat adecvat functiunii si asigurarii securitatii circulatiei in zona. 10. Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații 11. Apa potabila - orice constructie noua putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie; 12. Canalizare menajera - racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau se vor utiliza sistemele prevazute la punctul 2. din prezentul articol 13. Canalizare pluviala - amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora - racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; 14. Retele electrice, telefonice si CATV - cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea, si retelele de telecomunicatii trebuie introduse in subteran - in caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor; bransamentele, pe cat posibil trebuie ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuie plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica; 15. Gaze - toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran; 16. Salubritate - orice cladire precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.
Art. 13. spatii libere si spatii plantate	1. Reglementarea spațiilor libere și verzi se va face în baza avizului obligatoriu de la Agenția Națională pentru Protecția Mediului Ilfov. 2. Pentru construcțiile administrative și de servicii publice vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minim 30% din suprafața terenului 3. Spațiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, alei, platforme etc. se inierbeaza sau planteaza; 4. Este interzisa desfiintarea sau reducerea suprafetei spatiilor verzi publice 5. Se va acorda o atentie deosebita spatiilor libere publice si semi-publice, prin amenajari specifice: terase, spatii pentru repaus, iluminat etc. 6. Pentru siguranta cladirii, arborii se planteaza la o distanta de cel putin 3,0m de aceasta. 7. Suprafetele mineralizate vor fi concepute astfel incat sa se evite sigilarea

	solului pe suprafete mari si sa se permita scurgerea dirijata a apelor meteorice. Se vor utiliza materiale si configuratii ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice si rezistente la diferentele de temperatura specifice locului. 8. Se va asigura evacuarea rapida si captarea apei meteorice de pe alei si din spatiile plantate. 9. Se va avea in vedere respectarea Codului Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.
Art. 14. imprejurimi	1. Aspectul împrejurimilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei 2. Zonele accesibile nelimitat publicului de pe parcelele cu destinatie publica nu se vor imprejui. 3. Se interzice realizarea de imprejurimi opace catre domeniul public. Se recomanda imprejurimi transparente sau semi-transparente, cu inaltimi mai mici de 1,80m. 4. Se interzice folosirea sarmei ghimpate, precum si a suprafetelor din policarbonat, tabla , PVC si alte materiale plastice sau care imita materiale naturale. 5. in toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada; 6. spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc; 7. marcarea limitei proprietatii in cazul parterelor cu functiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.; 8. spre limitele laterale si posterioare, acolo unde se invecineaza cu alte parcele, se recomanda separarea prin garduri semitransparente sau transparente dublate de garduri cu inaltimi de maxim 2,20 metri; 9. organizarea de santier pentru executarea lucrarilor se va amenaja in incinta.
Art. 15. Procentul maxim de ocupare a terenului	P.O.T. maxim = 30%
Art. 16. Coeficientul maxim de ocupare a terenului	C.U.T. maxim = 2 (ADC / mp teren) Nota: Demisolul cu rol de parcare nu intra in calculul CUT

V.UNITATI TERITORIAL DE REFERINTA

In cadrul lotului, se identifica o singura unitate teritoriala de referinta:

UTR – IS6 - 9840 mp - subzona pentru comert si servicii

REGLEMENTARI PROPUSE PUZ:

POT max pr - 30%
CUT max pr - 2
RGH max - Parter Magazin / P+4E+M (supante hala)
H max cornisa - 17m

ROMÂNIA
Județul ILFOV
PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU
(autoritatea administrației publice emitente *)
Nr. 43094 din 05.10.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1109 din 05.10.2021

În scopul: aprobare aviz prealabil de oportunitate privind inițierea și elaborarea documentației PUZ pentru edificare ulterioară stație distribuție carburanți, 3 pompe multiproduct, 1 pompa motorină, unitate skid+copertina protecție, elemente identificare semnalistică, racord rutier, împrejurire, utilități, dezafectare clădiri existente C1,C2,C3,C4,C5 și alte servicii

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ S.C.

cu domiciliul ²⁾ în județul municipiul BUCUREȘTI
sediul orașul
satul comuna
sectorul3..... cod poștal
strada BDUL BUREBISTA..... nr. 1... bl. D 15... sc. C... et. 2... ap. 78.....
telefon / fax e-mail
înregistrată la nr. 43094 din 30.08.2021.....

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul ILFOV.....
municipiul
orașul BRAGADIRU..... satul sectorul
comuna
cod poștal strada ȘOSEAUA DE CENTURA..... nr. 2-8..... bl. sc. et. ap.
sau identificat prin ³⁾ NR. CAD. 115912.....
NR. CF. 115912.....

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

Terenul este situat în intravilanul orașului Bragadiru conform PUG reactualizat cu documentația proiect nr. U73/2012 aprobat cu HCL nr.98 din 15.10.2015. Terenul în suprafață de 9.840,00 mp (9.862,00 mp din măsuratori) cu număr cadastral 115912 împreună cu construcțiile edificate pe acesta având numerele cadastrale 115912-C1+C5 toate înscrise în CF nr. 115912 a localității Bragadiru este proprietatea SC United Cement Group SRL conform Sentința Civilă nr.7052/2012, irevocabilă prin Decizia nr.1731/16.05.2014, pronunțată în dosarul 25444/3/2011 de Tribunalul București, Secția VI-a civilă. Terenul mai sus descris se află în zona de protecție și siguranță a căii ferate, este afectat de linia electrică de 20Kv existentă, se află în zona obiectivului „Cazarma 1525” aflat în curs de clasare în Lista Monumentelor Istorice. În zona de protecție sanitară severă a apeductelor și captărilor subterane de apă: pentru toate acestea, reglementarea zonelor de protecție se va face prin solicitarea avizelor SC SNCFR SA, Ministerul Transporturilor, SC Enel Distribuție Muntenia SA, Ministerul Culturii-Direcția Județeană de cultură Ilfov, SC Apa Nova SA.

2. REGIMUL ECONOMIC : curți construcții conform cerere nr.313487/16.07.2021 pt extrasul de CF pentru informare nr. 115912 eliberat de O.C.P.I. Ilfov;

3. REGIMUL TEHNIC : IS - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII;

IS6 – SUBZONĂ PENTRU COMERȚ ȘI SERVICII:

Utilizări admise: Comerț alimentar și nealimentar; Magazine generale și supermarketuri și hipermarketuri; Piețe agroalimentare; Alimentație publică; Servicii; Clădiri și centre de birouri; Autoservicii; Construcții financiar-bancare; Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale.

Utilizări admise cu condiționări: Restaurant, baruri, cofetării, cofetene, discotecă; Activități manufacturiere, de producție mică și mijlocie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului; Stații de întreținere auto echipate de maxim 3 mașini; Aceste tipuri de activități se pot amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri: funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate și care pot produce astfel disconfort locuitorilor; funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate;

Utilizări interzise: Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin stații de specialitate.

Caracteristici ale parcelelor (suprafață, forme, dimensiuni): În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri;

P.O.T. maxim = 30 %;

C.U.T. maxim = 1,8 ACD / mp.teren;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

-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,

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

-Clădirile se vor alina de calcanale clădirilor învecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 15 metri de la aliniament;

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcani pe linia de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la linia laterală a parcelei, având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alina de calcanul existent, iar față de linia opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/cornișă, dar nu mai puțin de 3,5 metri. Amplasarea noii clădiri pe linia parcelei este interzisă în cazul în care aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și cea mixtă, funcțiuni publice, de cult sau gospodărie comunală; în acest caz noua clădire va fi retrasă față de limitele laterale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m; Clădirile se vor retrage față de linia posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri; Pentru respectarea intimității locuitorilor, parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni, care sunt orientate spre locuințele situate la mai puțin de 10 metri distanță, se recomandă să fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala încăperilor;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte; Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, în următoarele cazuri: dacă ambele fațade prezintă calcani sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală; dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile destinate activităților permanente;

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

-În cazul construcțiilor amplasate la Autostrada de Centură București retragera clădirilor se va face sau se va face la minim 32,00 m cu respectarea zonei de protecție de 50,00 m; În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național DN6 sau se vor respecta retragerile prevăzute în avizele C.N.A.D.N.R., funcție de profilele avizate ale DN-ului în zonele respective; în cazul construcțiilor amplasate la Drumurile Județene, retragera față de aliniament se va face respectând zona de protecție a acestuia, conform Ordonanței nr. 43/28.08.1997; În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta retragera minimă a clădirilor față de aliniament de 5,00m;

Circulații și accese

-Pentru construcțiile comerciale se vor asigura necese autosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafața comercială mai mică de 50 mp.). În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: alte carosabile și porțuri în interiorul amplasamentului; platforme de depozitare și accese mușini și utilaje speciale separate de cele ale autosabilelor destinate consumatorilor;

Staționarea autovehiculelor.

- Pentru construcțiile comerciale se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate comercială până la suprafețe comerciale de 50 mp utili; Pentru suprafețele comerciale cu suprafețe mai mari de 40 mp se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp suplimentari; pentru suprafețe comerciale mai mari de 250 mp utili numărul calculat de locuri de parcare se suplimentează cu 20%; Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 locuri la masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garaje a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților; Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu handicap sau cu dificultăți de deplasare cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare.

Condiții de echipare edilitară: - Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării unităților consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreaga localitate, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apelor Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate;

- În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică următoarele condiții: pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii; pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare.

Spații libere și plantate

-Reglementarea spațiilor libere și verzi se va face în baza avizului obligatoriu de la Agenția Națională pentru protecția Mediului; Pentru construcțiile administrative și de servicii publice vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minim 30% din suprafața terenului.

Împrejurimi

-Clădirile de cultură și cele comerciale retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borcuni sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul reglementat și aliniamentul construcției ca terasă pentru restaurante, cafenele etc. Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;

Aspectul exterior al clădirilor

- Aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale, adaptate la identitatea locală, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională; Aspectul clădirilor va fi subordonat funcției specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; Se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale (pământii pastelte) și se interzice utilizarea culorilor strălucitoare; Se recomandă acoperișurile tip șarpantă, din țiglă, cu pantă de cel mult 45 grade; Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;

-Utilitățile se vor realiza din surse proprii, Prințarea orașului Bragadioru nefiind dispunând de fondurile necesare de execuție;

-Pentru lucrările de branșament electric, gaze naturale apă și canalizare se pot solicita certificate de urbanism și autorizații de construire separate sau odată cu lucrările de lașă.

În conformitate cu prevederile art.32 alin.1 lit.c) din legea nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare, elaborarea documentației PUZ se va face în baza Avizului prealabil de oportunitate aprobat de Primarul orașului Bragadioru.

După aprobarea documentației de urbanism PUZ se va depune documentația pt obținerea autorizației de construire.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat⁴⁾ în scopul solicitat pentru:

OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE PENTRU : aprobare aviz prealabil de oportunitate privind inițierea și elaborarea documentației PUZ pentru edificare ulterioară stație distribuție carburanți, 3 pompe multiproduș, 1 pompa motorină, unitate skid+cooperina protecție, elemente identificare semnalistică, racord rutier, împrejurimi, utilități, dezafectare clădiri existente C1,C2,C3,C4,C5 și alte servicii

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente :

a) ☐ certificatul de urbanism (copie);

b) ☐ dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie conform cu originalul);

c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale);

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate- contract încheiat cu

☐

☐ alimentare cu energie termică

SC Salserv Ecosistem SRL

☐

☐ transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3). avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

X hotararea Consiliului Judetean pentru
aprobare PUZ

X avizul prealabil de oportunitate al
arhitectului sef al Primariei orasului
Bragadiru

☐

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original) : ☐

☐ Numar postal si denumire strada ;

☐ Declaratie notariala cu privire la

☐

☐ Proces-Verbal actualizat de pichetare a
terenului, semnat si stampilat de
topometru autorizat, cu noul inventar de
coordonate din planul parcelar intocmit
STEREO 70 existent in baza de date a
OCPI Ilfov;

☐ respectarea retragerilor referitoare la
trama stradala ; ☐ Studiul geotehnic
verificat AF ; ☐ Calculul
coeficientului de izolare termica G;
☐ Verificarea documentatiei la
cerintele conf. Legii nr 10/1995;
☐ Referate de verificare; ☐ Copii
legitimatii vericatori; ☐ Dovada
OAR;

e) ☐ punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie) : ☐ chitanta de plata taxa autorizatie;

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

Primar,
GABRIEL LUPULESCU

(Conducătorul autorității administrației publice emittente ***)

(Funcția nu este rezervată)

Secretar general / secretar,
VERONICA IONIȚĂ

... (sef ****)

Achitat taxa de : 141,00 lei conform chitanței nr. 0016344/20.04.2021.

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

„Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului GDPR nr.679/27.04.2016”

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

*se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism*

de la data de până la data de

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

SECRETAR GENERAL / SECRETAR,

(numele, prenumele și
semnătura)

Comandantul autorității administrației publice emittente ***)
(numele, numele - prenumele și
semnătura)

L.S.

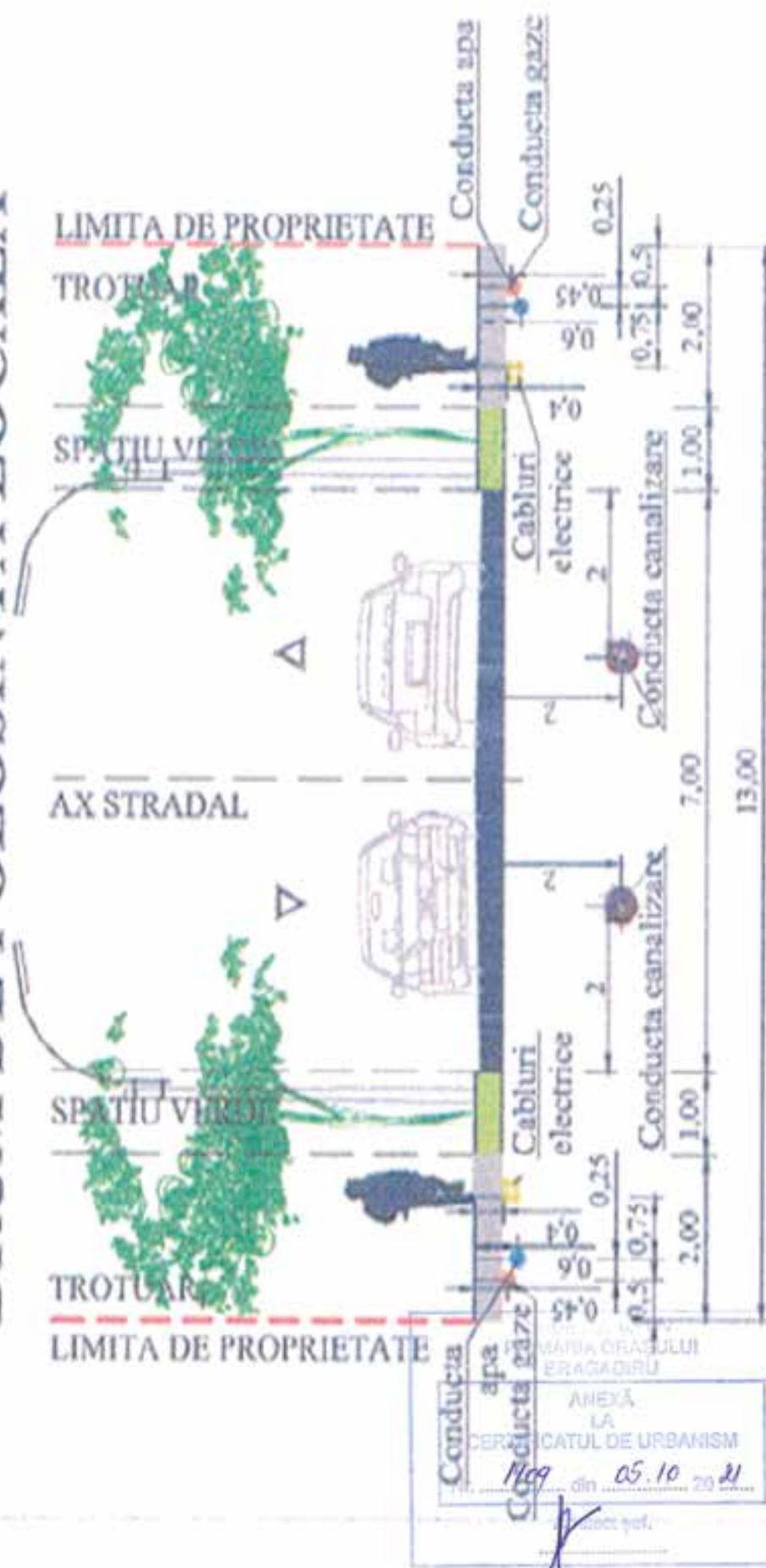
Arhitect - șef *****)
(numele, prenumele și
semnătura)

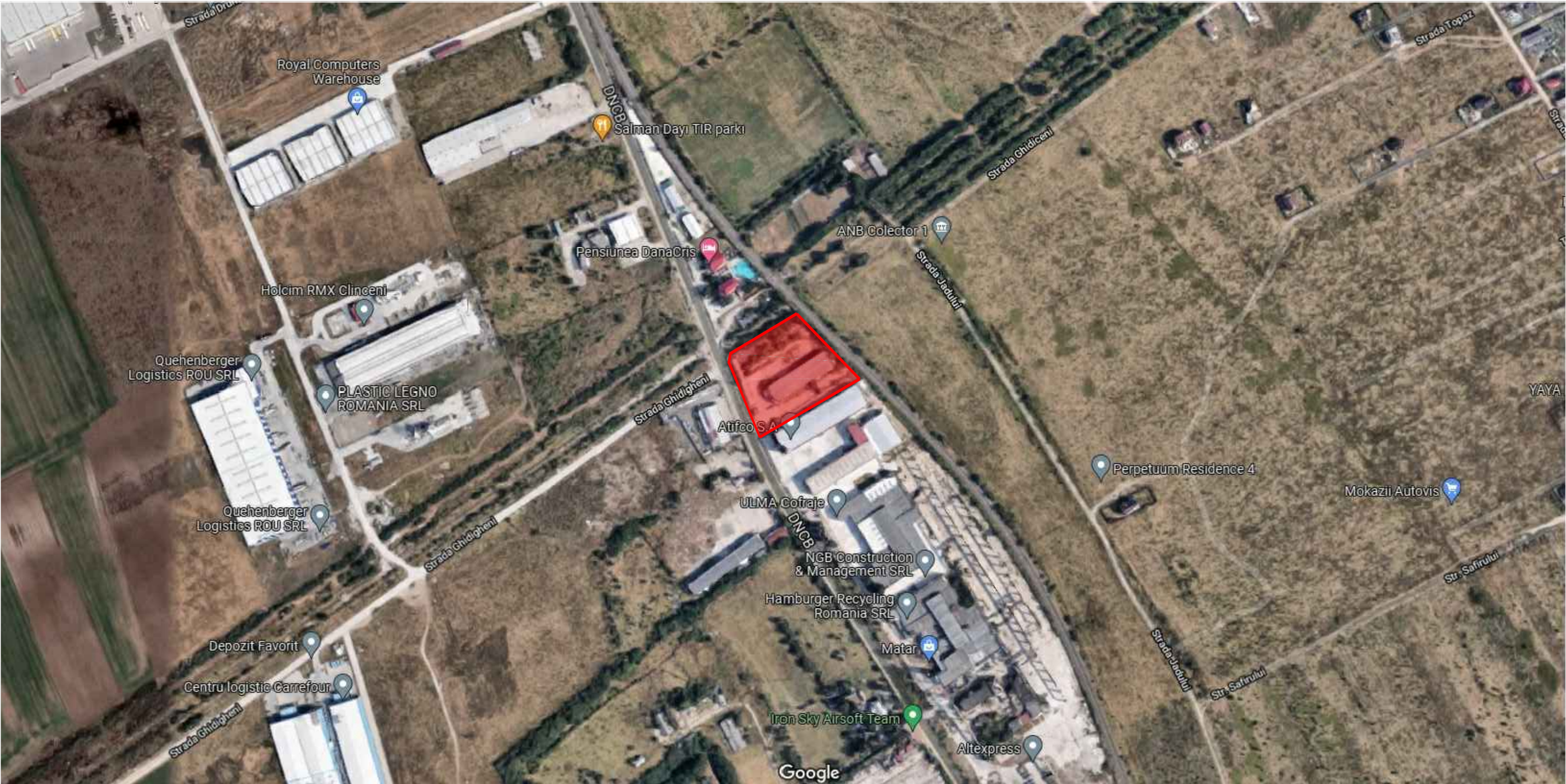
Data prelungirii valabilității :

Achita taxa de : lei, conform Chitanței nr., din

Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.

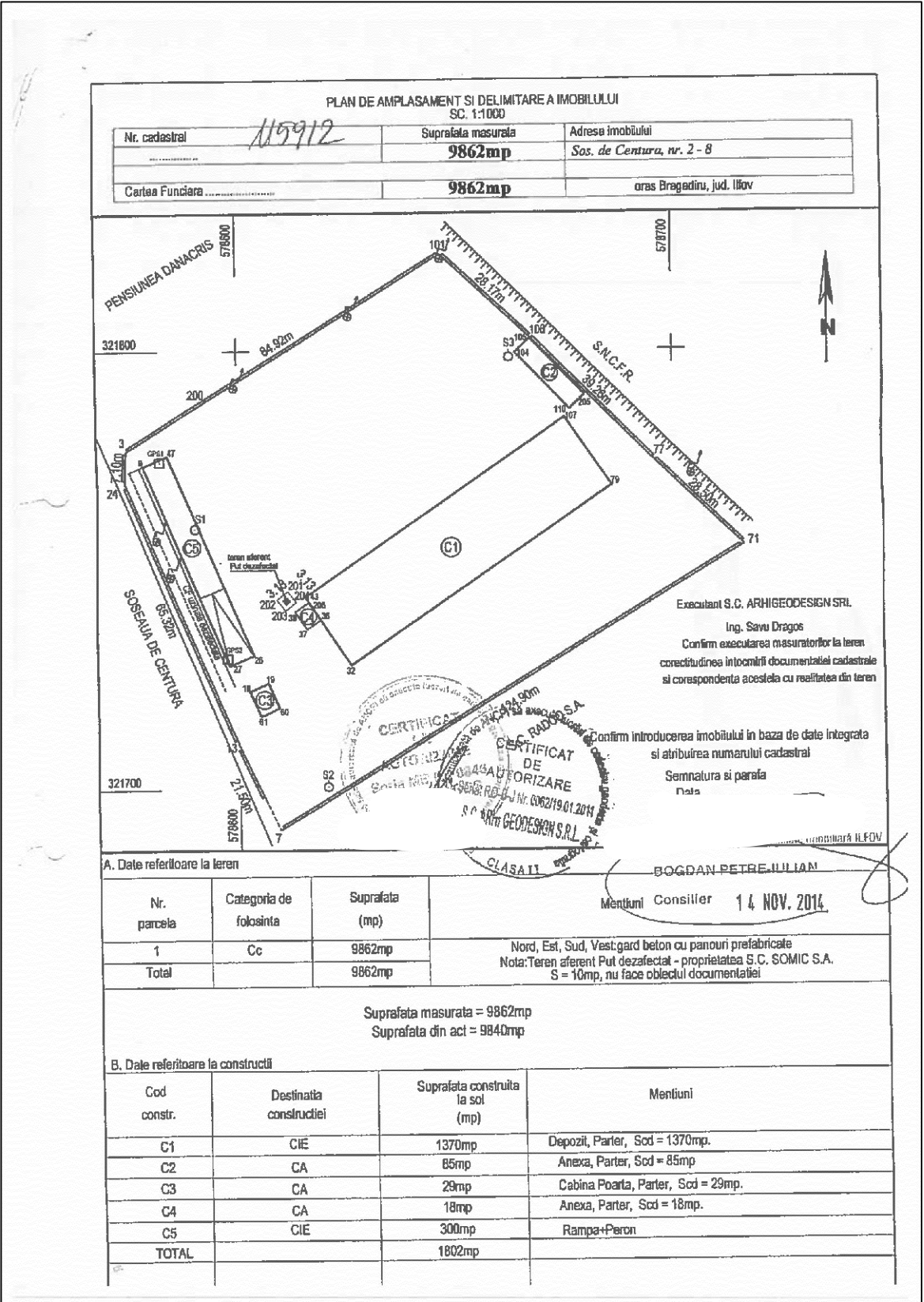
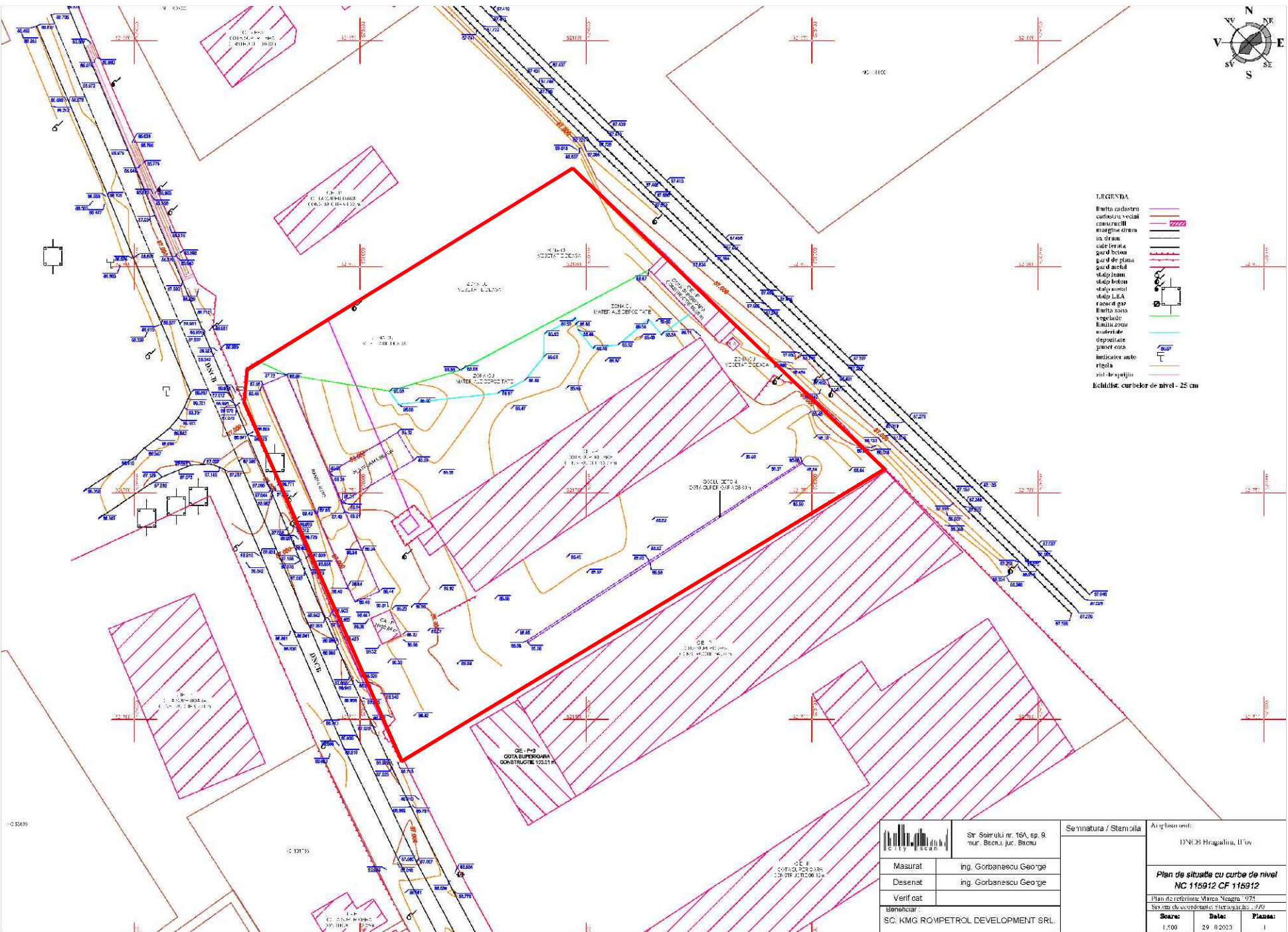
- PROFIL STRADAL PROPUS D-D**
- STRADA DE CATEGORIA A III-A -
 - DRUM CU CARACTER ORIENTATIV -
 - DRUM DE FOLOSINTA LOCALA -





LEGENDA
— limita teren ce a generat PUZ

	PROIECTANT ARHITECTURA S.C. ARHITECTURE CONCEPT MH S.R.L. STR AMURGULUI 25 POPESTI JUD ILFOV			TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMPA MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA, SEMNALISTIC/ RACORD RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C C2, C3, C4, C5 SOS CENTURA NR 2-8 CAD 115912 BRAGADIRU JUD ILFOV	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	SCARA: 1:500	BENEFICIAR: SC UNITED CEMENT GROUP SRL	PROIECT NR 25/10/2021
DESENAT	arh. Teodor Moraru				FAZA PUZ
PROIECTAT	arh. Horatiu Iliescu		DATA: 10 / 2021	TITLU PLANSA: INCADRARE SATELITARA	PLANSA NR U1
PROIECTAT	arh. Teodor Moraru				

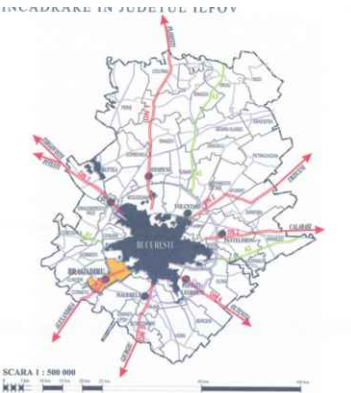
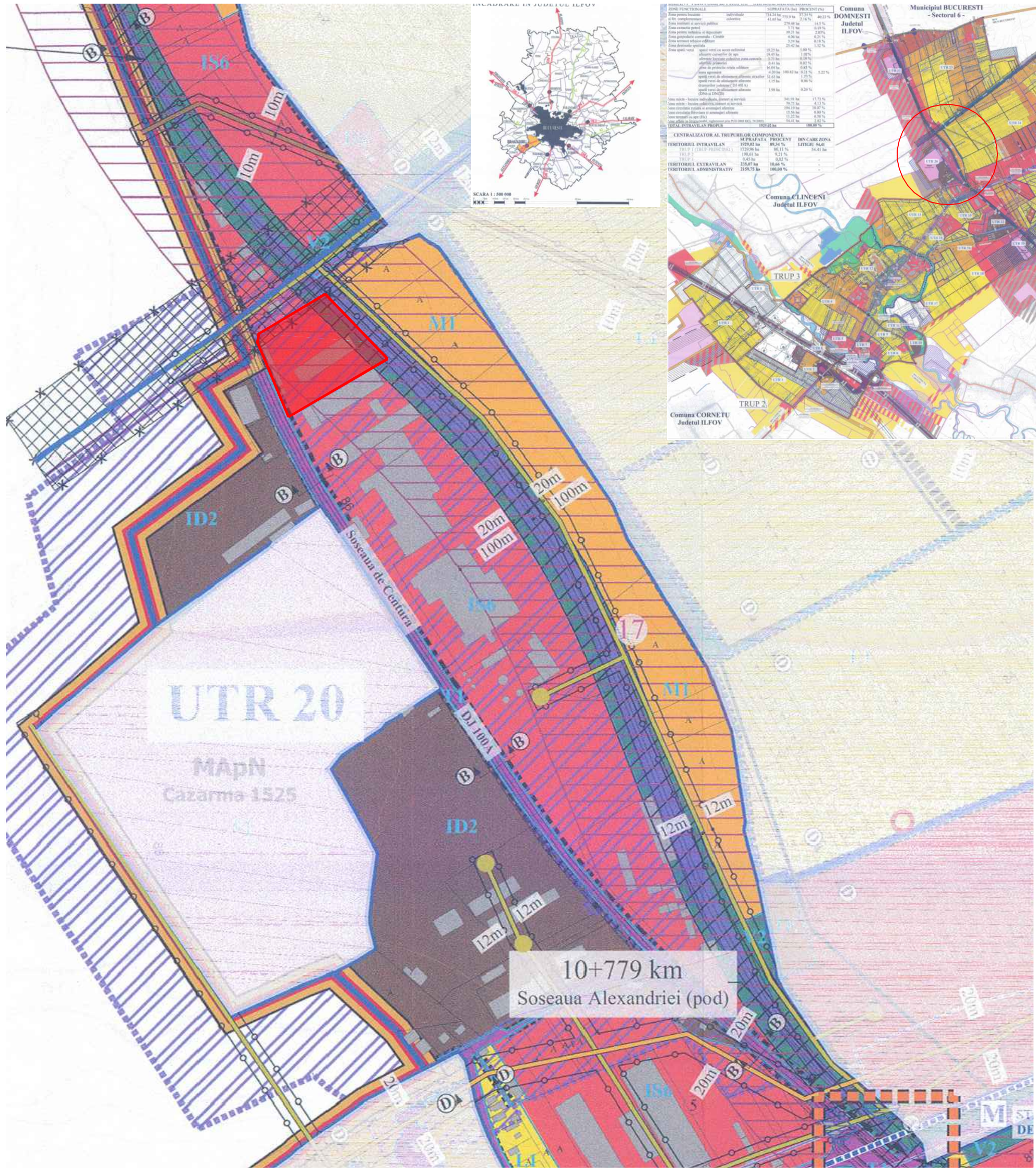


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI			
SC. 1:1000			
Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
115912	9862mp	Sos. de Centura, nr. 2-8	
Cartea Funciara	9862mp	oras Bragadiru, jud. Ilfov	

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI			
SC. 1:1000			
Nr. cadastral 115912			
Suprafata masurata 9862mp			
Adresa imobilului Sos. de Centura, nr. 2-8			
Cartea Funciara 9862mp			
oras Bragadiru, jud. Ilfov			
Executant S.C. ARHIGEODESIGN SRL			
Ing. Savu Dragos			
Confirm executarea masuratorilor la teren			
confirmarea in toamna documentatiei cadastrale			
si corespondenta acestora cu realitatea din teren			
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata			
si atribuirea numarului cadastral			
Semnatura si parafa			
Data			
14 NOV. 2014			
BOGDAN PETRELIU			
Mentiiun Consilier			
Nord, Est, Sud, Vest: gard beton cu panouri prefabricate			
Nota: Teren aferent Pui dezafectat - proprietatea S.C. SOMIC S.A.			
S = 10mp, nu face obiectul documentatiei			
Suprafata masurata = 9862mp			
Suprafata din act = 9840mp			
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia constructiei	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiun
C1	CIE	1370mp	Depozit, Parter, Sod = 1370mp.
C2	CA	85mp	Anexa, Parter, Sod = 85mp
C3	CA	29mp	Cabina Poarta, Parter, Sod = 29mp.
C4	CA	18mp	Anexa, Parter, Sod = 18mp.
C5	CIE	300mp	Rampa+Parter
TOTAL		1802mp	

LEGENDA			
— limita teren ce a generat PUZ			

PROIECTANT ARHITECTURA			
S.C. ARHITECTURE CONCEPT MH S.R.L.			
STR AMURGULUI 25 POPESTI JUD ILFOV			
TITLU PROIECT:			
PLAN URBANISTIC ZONAL			
CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMP			
MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA, SEMNALISTIC/			
RACORD RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C			
C2, C3, C4, C5			
SOS CENTURA NR 2-8 CAD 115912 BRAGADIRU JUD ILFOV			
BENEFICIAR:			
SC UNITED CEMENT GROUP SRL			
PROIECT NR			
25/10/2021			
FAZA			
PUZ			
TITLU PLANSA:			
INCADRARE CADASTRALA			
PLANSA NR			
U2			



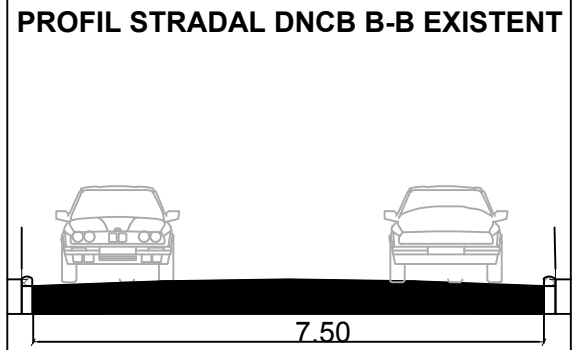
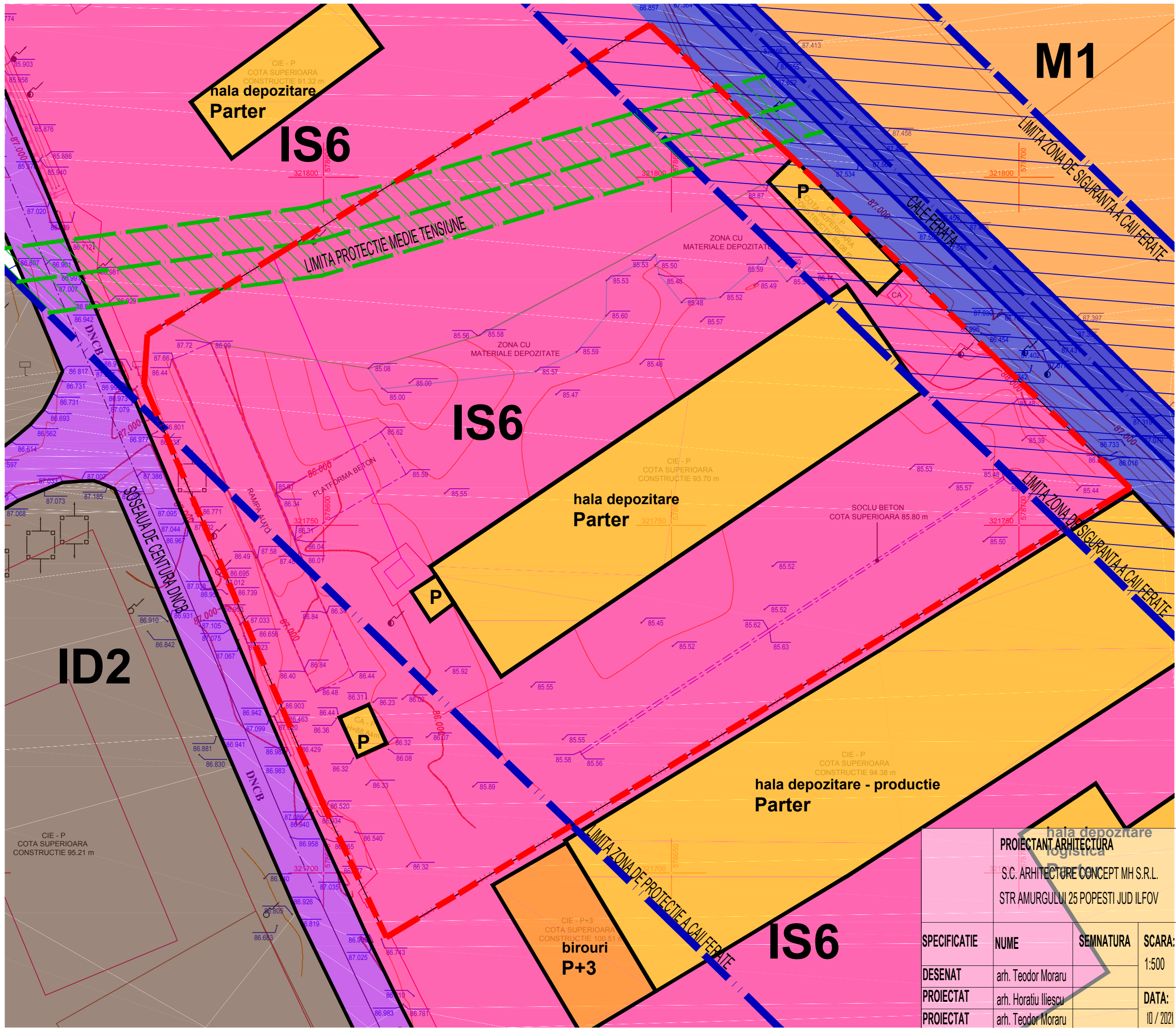
Tipul zonei	Suprafata (ha)	Procent (%)
Zone pentru locuit	192,82	89,34
Zone pentru activitati industriale si de depozitare	17,20	8,11
Zone pentru activitati comerciale si de servicii	19,61	9,21
Zone pentru activitati culturale, sportive si de recreie	0,43	0,21
Zone pentru activitati agricole	23,87	11,16
Zone pentru activitati de servicii	219,75	100,00



LEGENDA

- LIMITE**
- Limita teritoriului administrativ al orasului Bragadiru conform P.V. de receptie nr. 548/30.09.2014
 - Limita intravilanului propus conform P.V. de receptie nr. 548/30.09.2014
 - Documentatii de urbanism aprobate dupa anul 2005
 - Limita unitate teritoriala de referinta (UTR)
 - Limita zona si subzona functionala
- ZONIFICARE FUNCTIONALA A TERITORIULUI INTRAVILAN**
- L1 - Subzona locuirii individuale cu regim de inaltime de pana la P+2E+M niveluri
 - IS6 - IS6 - Subzona pentru comert si servicii
 - MI - MI - Subzona pentru locuire individuala, comert, servicii de interes general
 - ID1 - ID1 - Subzona pentru activitati industriale nepoluante si depozitare
 - ID2 - ID2 - Subzona pentru activitati industriale si depozitare
 - T1 - T1 - Subzona pentru cai de comunicatie rutiera
 - T2 - T2 - Subzona pentru cai de comunicatie feroviara
 - V2 - V2 - Subzona pentru spatii verzi de protectie a cailor de comunicatie sau a retelelor edilitare
 - S1 - S1 - Subzona terenurilor cu destinatie speciala
 - S2 - S2 - Subzona pentru punct vamal
 - Terenuri cu ape
- CAI DE COMUNICATIE**
- Traseu metrou - Linia 7
- REGLEMENTARI - CAI DE COMUNICATIE**
- Trecere existenta la nivel cu calea ferata, propusa pentru modernizare
 - Pod existent DN6 peste calea ferata, propus pentru modernizare
 - Trecere propusa la nivel cu calea ferata
 - Cale ferata propusa spre conversie in circulatie rutiera (Calea ferata "Fulgeru")
 - Modernizare propusa a drumurilor din intravilan, astfel:
 - profil de 24m pentru circulatii de categoria a II-a (DJ);
 - profil de 12m pentru circulatii de categoria a III-a;
 - Circulatii propuse cu caracter orientativ
- OBIECTIVE DE PATRIMONIUL CULTURAL SAU ISTORIC**
- Zona protectie situri arheologice conform studiului de delimitare a siturilor si zonelor de protectie concomitent PUG
 - Obiective aflate in curs de clasare in Lista Monumentelor Istorice
- RETELE TEHNICO-EDILITARE**
- Rețele de electricitate**
- Linie electrica aeriana medie tensiune existenta (20kV) conform pct. de vedere Enel Distributie Muntenia/03.12.2012
 - Posturi de transformare la sol MT/JT existente conform pct. de vedere Enel Distributie Muntenia/03.12.2012
 - Posturi de transformare aeriene MT/JT existente conform pct. de vedere Enel Distributie Muntenia/03.12.2012
- Rețele de gaze**
- Rețea transport gaze naturale existente conform aviz Transgaz nr. 12770/346/07.05.2014
 - Conducte Ø6" produse petroliere conform aviz Petrotrans nr. 771/10.12.2013
- Rețele de apă**
- Conducte îngropate irigații existente (conform plansa ANIF ILFOV) A17
- ZONA DE PROTECTIE SANITARA**
- Zona de protectie sanitara severa (non edificabil) a:
 - apeductelor aflate in exploatarea S.C. APA NOVA BUCURESTI S.A. - conform aviz S.C. APA NOVA BUCURESTI S.A. nr. 91204732 din 10.01.2013
 - puturilor forate existente aflate in exploatarea S.C. APA NOVA BUCURESTI S.A. - conform aviz S.C. APA NOVA BUCURESTI S.A. nr. 91204732 din 10.01.2013
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE**
- Zona de protectie si siguranta a:
 - Zona de protectie si siguranta magistrala de gaze Transgaz (20m din axul conductei conform 302/1/ din 14/1/2013 aviz Transgaz)
 - Zona de protectie si siguranta a liniilor electrice LEA 400kV (75m - conform Aviz Transelectrica nr. 11602 din 19.11.2012), LEA 220kV (55m - conform Norma tehnica din 09.03.2007, art.168, alin.2), LEA 110kV (37m - conform Norma tehnica din 09.03.2007, art.168, alin.2) LEA 20kV (20m - conform Norma tehnica din 09.03.2007, art.168, alin.2)
- ZONE DE PROTECTIE SI SIGURANTA A CAILOR DE COMUNICATIE**
- Zona de siguranta a caii ferate (20m din axul caii ferate, conform O.U. nr. 12 din 1998 privind transportul pe cale ferata romane si reorganizarea SNCFR - interdictie de construire)
 - Zona de protectie a caii ferate (100m din axul caii ferate, conform O.U. nr. 12 din 1998 privind transportul pe cale ferata romane si reorganizarea SNCFR - executia oricarui tip de lucrari se va putea realiza conform reglementarilor Ministerului Transporturilor)
 - Zona de protectie a Liniei 7 de Metrou (conform aviz SC Metrorex SA nr. M.04.02/357/9.04.2013 - interdictie de construire pentru lucrari supraterrane, iar pentru cele subterane se va obtine aviz SC Metrorex SA si acord M.T.)
- ALTE RESTRICȚII**
- Zona de siguranta poligon de tragere, non edificabil - 500m pe laturile de vest sud si est, conform aviz MAPN cu nr 2679 din 17.05.2013
- ELEMENTE ALE REAMBLURII TOPOGRAFICE**
- Categorie de folosinta
 - Constructii existente
 - Limite de proprietate

PROIECTANT ARHITECTURA				TITLU PROIECT:	
S.C. ARHITECTURE CONCEPT MH S.R.L.				PLAN URBANISTIC ZONAL	
STR AMURGULUI 25 POPESTI JUD ILFOV				CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMP MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA, SEMNALISTIC/ RACORD RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C C2, C3, C4, C5	
				SOS CENTURA NR 2-8 CAD 115912 BRAGADIRU JUD ILFOV	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:	BENEFICIAR:	PROIECT NR 25/10/2021
DESEAT	arh. Teodor Moraru		1:500		
PROIECTAT	arh. Horatiu Iliescu		DATA:		
PROIECTAT	arh. Teodor Moraru		10 / 2021		
				SC UNITED CEMENT GROUP SRL	FAZA PUZ
				TITLU PLANSA:	PLANSĂ NR U3
				INCADRARE PUG BRAGADIRU	



- LEGENDA**
- circulatii stradale
 - circulatii pietonale
 - circulatii stradale interioare
 - circulatii pietonale interioare
 - circulatii feroviare
 - IS6 subzona pentru comert si servicii
 - M1 subzona pentru locuire individuala, comert, servicii
 - ID1 subzona pentru activitati industriale nepoluante si depozitare
 - imobile Parter
 - imobile P+3
 - zona siguranta feroviara
 - zona protectie medie tensiune
 - limite topo
 - limita zona de siguranta feroviara 20m
 - limita zona de protectie feroviara 100m
 - limita zona de protectie medie tensiune 5m
 - limita teren ce a generat PUZ

BILANT TERITORIAL			
Nr.	Criteriu	Existent mp	Procent % Ex
1.	suprafata teren	9840	100
2.	suprafata construita la sol	1502	15
3.	suprafata desfasurata totala	1502	0.15
4.	suprafata spatiu verde	-	-
5.	platforme betonate	6500	66
6.	teren neamenajat	1838	19
7.	POT max cform IS6 PUG	30	
8.	CUT max cform IS6 PUG	1.80	
9.	inaltime max cform IS6 PUG	17m	

PROIECTANT ARHITECTURA

S.C. ARHITECTURE CONCEPT MH S.R.L.

STR AMURGULUI 25 POPESTI JUD ILFOV

SPECIFICATIE

NUME

SEMNAURA

SCARA:

DESENAT

PROIECTAT

PROIECTAT

arh. Teodor Moraru

arh. Horatiu Iliescu

arh. Teodor Moraru

DATA:

10 / 2021

TITLU PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMP MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA, SEMNALISTIC/ RACORD RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C C2, C3, C4, C5

SOS CENTURA NR 2-8 CAD 115912 BRAGADIRU JUD ILFOV

BENEFICIAR:

SC UNITED CEMENT GROUP SRL

PROIECT NI

25/10/2021

FAZA

PUZ

PLANSA NF

U4

TITLU PLANSA:

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

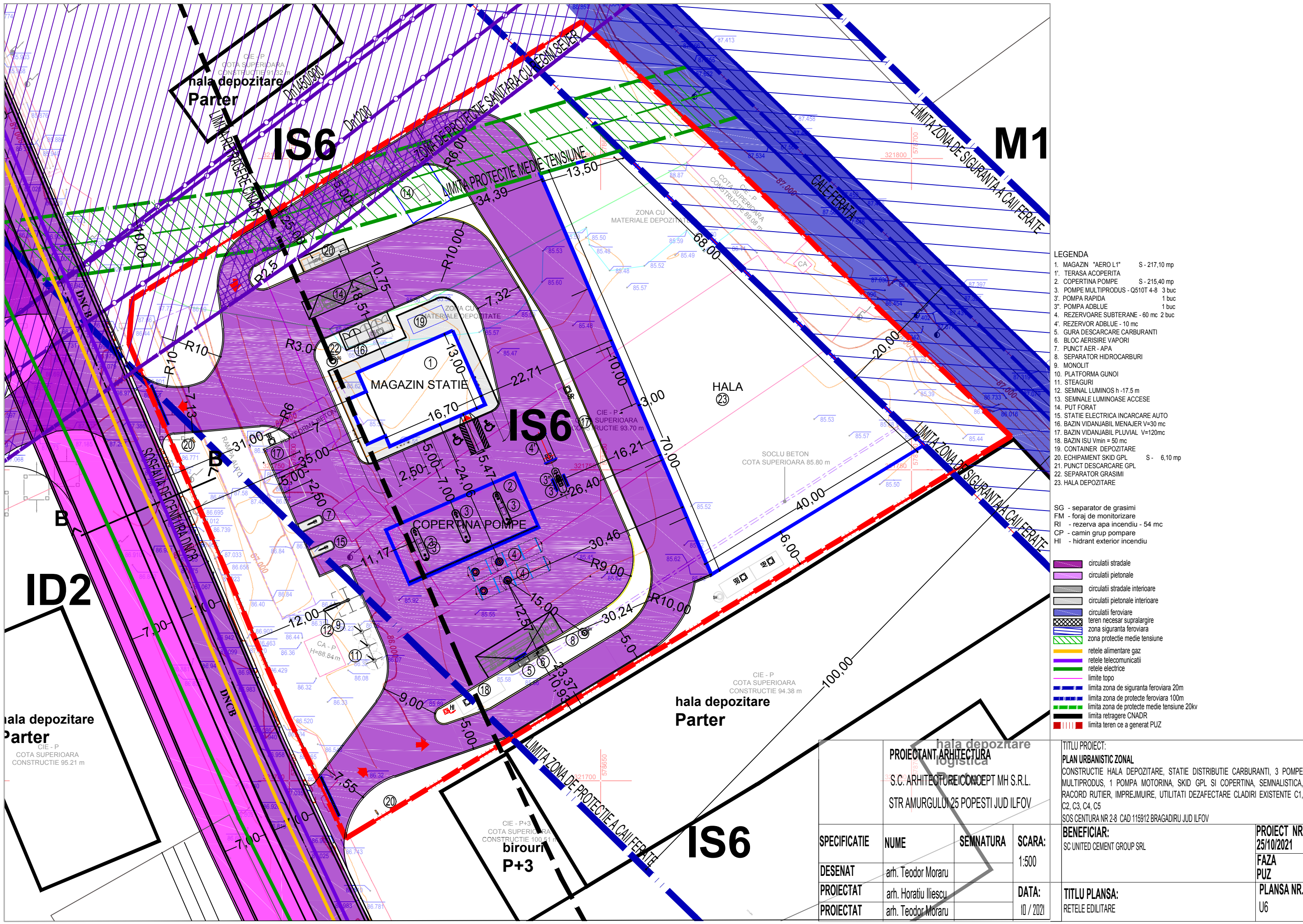


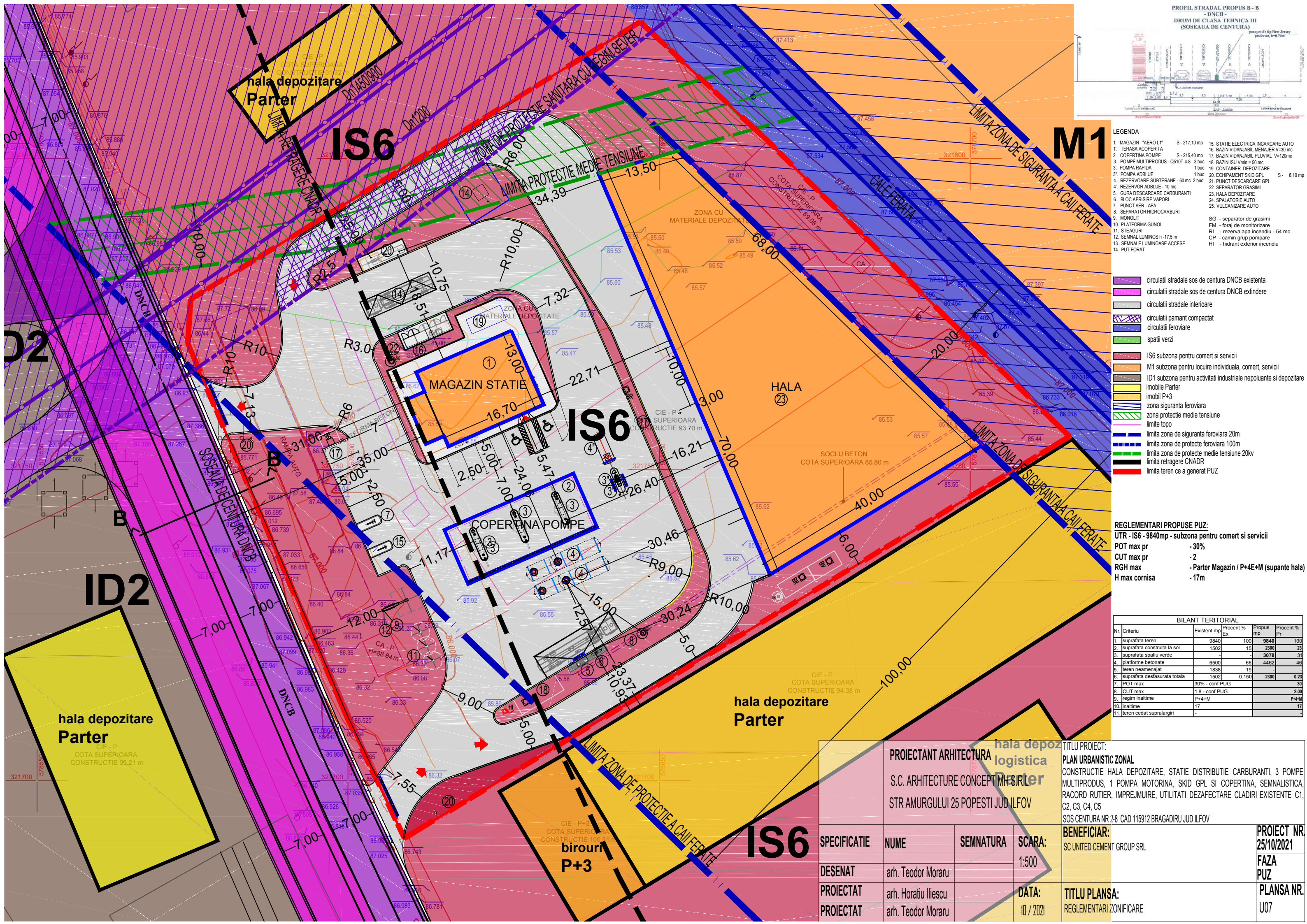
- LEGENDA
- 1. MAGAZIN "AERO L1" S - 217,10 mp
 - 1'. TERASA ACOPERITA S - 215,40 mp
 - 2. COPERTINA POMPE S - 215,40 mp
 - 3. POMPE MULTIPRODUS - Q510T 4-8 3 buc
 - 3'. POMPA RAPIDA 1 buc
 - 3". POMPA ADBLUE 1 buc
 - 4. REZERVORARE SUBTERANE - 60 mc 2 buc
 - 4'. REZERVOR ADBLUE - 10 mc
 - 5. GURA DESCARCARE CARBURANTI
 - 6. BLOC AERISIRE VAPORI
 - 7. PUNCT AER - APA
 - 8. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 9. MONOLIT
 - 10. PLATFORMA GUNOI
 - 11. STEAGURI
 - 12. SEMNAL LUMINOS h -17.5 m
 - 13. SEMNALE LUMINOASE ACCESE
 - 14. PUT FORAT
 - 15. STATIE ELECTRICA INCARCARE AUTO
 - 16. BAZIN VIDANJABIL MENAJER V=30 mc
 - 17. BAZIN VIDANJABIL PLUVIAL V=120mc
 - 18. BAZIN ISU Vmin = 50 mc
 - 19. CONTAINER DEPOZITARE
 - 20. ECHIPAMENT SKID GPL S - 6,10 mp
 - 21. PUNCT DESCARCARE GPL
 - 22. SEPARATOR GRASIMI
 - 23. HALA DEPOZITARE

SG - separator de grasimi
FM - foraj de monitorizare
RI - rezerva apa incendiu - 54 mc
CP - camin grup pompare
HI - hidrant exterior incendiu

- regim public
- regim privat
- teren necesar supralargire
- zona siguranta feroviara
- zona protectie medie tensiune
- retele alimentare gaz
- retele telecomunicatii
- retele electrice
- limite topo
- limita zona de siguranta feroviara 20m
- limita zona de protectie feroviara 100m
- limita zona de protectie medie tensiune 20kv
- limita retragere CNADR
- limita teren ce a generat PUZ

PROIECTANT ARHITECTURA				TITLU PROIECT:	
S.C. ARHITECTURA CONCEPT MH S.R.L.				PLAN URBANISTIC ZONAL	
STR AMURGULUI 25 POPESTI JUD ILFOV				CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMPE MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA, SEMNALISTICA, RACORD RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5	
				SOS CENTURA NR 2-8 CAD 115912 BRAGADIRU JUD ILFOV	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	SCARA:	BENEFICIAR:	PROIECT NR. 25/10/2021
	arh. Teodor Moraru		1:500		
	arh. Horatiu Iliescu		DATA:		
	arh. Teodor Moraru		10 / 2021		
				TITLU PLANSA:	PLANSA NR. U5
				REGIM JURIDIC	





- LEGENDA
- 1. MAGAZIN "AERO L1" S - 217.10 mp
 - 1'. TERASA ACOPERITA S - 215.40 mp
 - 2. COPERTINA POMPE S - 215.40 mp
 - 3. POMPE MULTIPRODUS - Q510T 4-8 3 buc
 - 3'. POMPA RAPIDA 1 buc
 - 3". POMPA ADBLUE 1 buc
 - 4. REZERVORARE SUBTERANE - 60 mc 2 buc
 - 4'. REZERVOR ADBLUE - 10 mc
 - 5. GURA DESCARCARE CARBURANTI
 - 6. BLOC AERISIRE VAPORI
 - 7. PUNCT AER - APA
 - 8. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 9. MONOLIT
 - 10. PLATFORMA GUNOI
 - 11. STEAGURI
 - 12. SEMNAL LUMINOSE h - 17.5 m
 - 13. SEMNALE LUMINOASE ACCESE
 - 14. PUT FORAT
 - 15. STATIE ELECTRICA INCARCARE AUTO
 - 16. BAZIN VIDANJABIL MENAJER V=30 mc
 - 17. BAZIN VIDANJABIL PLUVIAL V=120mc
 - 18. BAZIN ISU Vmin = 50 mc
 - 19. CONTAINER DEPOZITARE
 - 20. ECHIPAMENT SKID GPL
 - 21. PUNCT DESCARCARE GPL S - 610 mp
 - 22. SEPARATOR GRASIMI
 - 23. HALA DEPOZITARE
 - 24. SPALATORIE AUTO
 - 25. VULCANIZARE AUTO
- SG - separator de grasimi
FM - foraj de monitorizare
RI - rezerva apa incendiu - 54 mc
CP - camin grup pompare
HI - hidrant exterior incendiu

- circulatii stradale sos de centura DN-CB existenta
- circulatii stradale sos de centura DN-CB extindere
- circulatii stradale interioare
- circulatii pamant compactat
- circulatii feroviare
- spatii verzi
- IS6 subzona pentru comert si servicii
- M1 subzona pentru locuire individuala, comert, servicii
- ID1 subzona pentru activitati industriale nepoluante si depozitare
- imobile Parter
- imobil P+3
- zona siguranta feroviara
- zona protectie medie tensiune
- limite topo
- limita zona de siguranta feroviara 20m
- limita zona de protectie feroviara 100m
- limita zona de protectie medie tensiune 20kv
- limita retragere CNADR
- limita teren ce a generat PUZ

REGLEMENTARI PROPUSE PUZ:

UTR - IS6 - 9840mp - subzona pentru comert si servicii

POT max pr - 30%

CUT max pr - 2

RGH max - Parter Magazin / P+4E+M (supante hala)

H max cornisa - 17m

BILANT TERITORIAL				
Nr.	Criteriu	Existent mp	Procent % Ex	Procent % Pr
1.	suprafata teren	9840	100	9840
2.	suprafata construita la sol	1502	15	2300
3.	suprafata spatiu verde	-	-	3078
4.	platforme betonate	6500	66	4462
5.	teren neamenajat	1838	19	-
6.	suprafata desfasurata totala	1502	0.150	2300
7.	POT max	30% - conf PUG		30
8.	CUT max	1.8 - conf PUG		2.00
9.	regim inaltime	P+4+M		P+4+M
10.	inaltime	17		17
11.	teren cedat supralargii	-		-

PROIECTANT ARHITECTURA

S.C. ARHITECTURE CONCEPT M&S SRL

STR AMURGULUI 25 POPESTI JUD ILFOV

SPECIFICATIE

NUME

SEMNATURA

SCARA:

DESEMAT

PROIECTAT

PROIECTAT

arh. Teodor Moraru

arh. Horatiu Iliescu

arh. Teodor Moraru

1:500

DATA:

10 / 2021

TITLU PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMPE MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA, SEMNALISTICA, RACORD RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5

SOS CENTURA NR 2-8 CAD 115912 BRAGADIRU JUD ILFOV

BENEFICIAR:

SC UNITED CEMENT GROUP SRL

PROIECT NR:

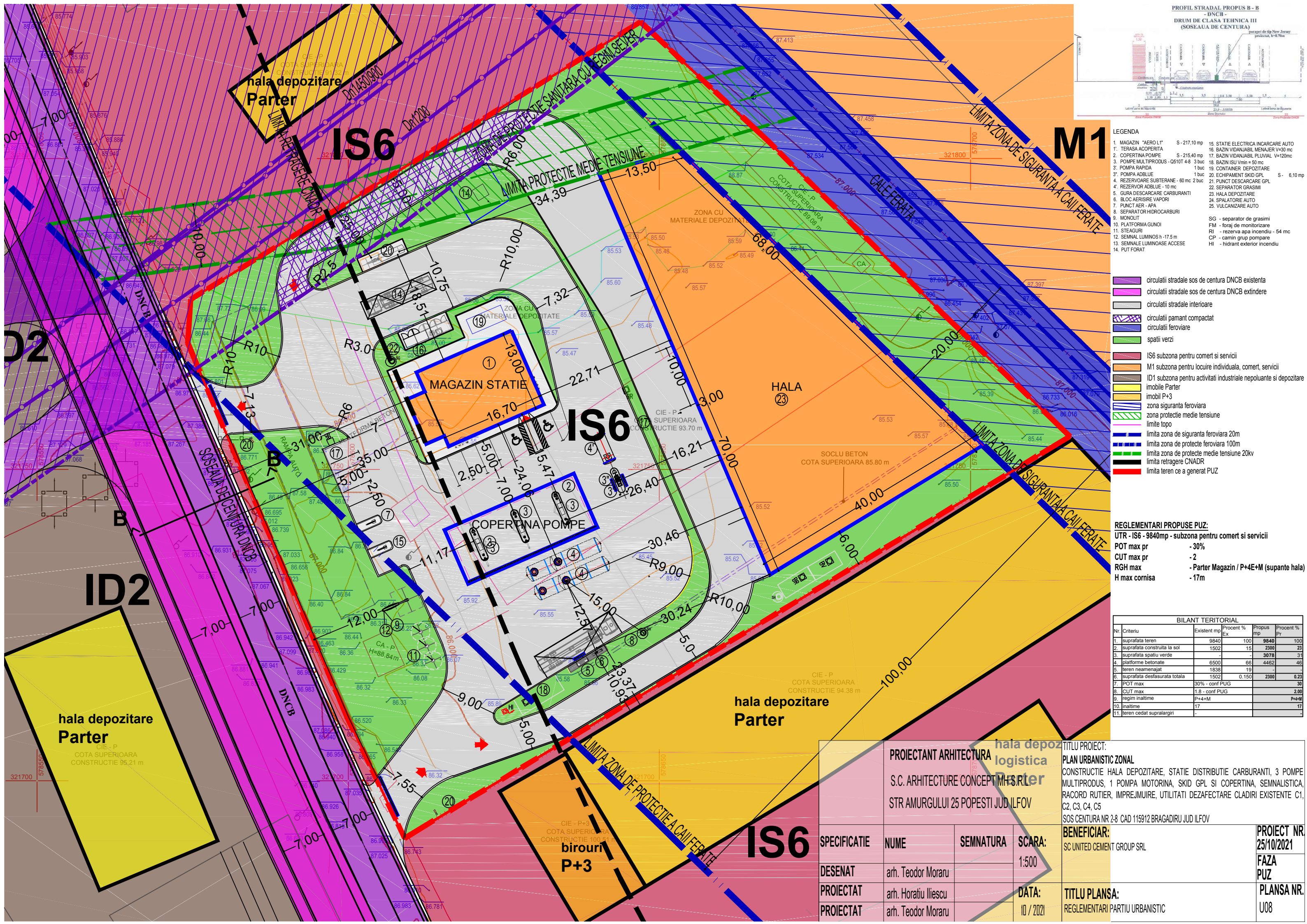
25/10/2021

FAZA

PUZ

PLANSĂ NR.

U07



- LEGENDA**
- 1. MAGAZIN "AERO L1" S - 217.10 mp
 - 1. TERASA ACOPERITA S - 215.40 mp
 - 2. COPERTINA POMPE S - 215.40 mp
 - 3. POMPE MULTIPRODUS - Q510T 4-8 3 buc
 - 3. POMPA RAPIDA 1 buc
 - 3. POMPA ADBLUE 1 buc
 - 4. REZERVUARE SUBTERANE - 60 mc 2 buc
 - 4. REZERVOR ADBLUE - 10 mc
 - 5. GURA DESCARCARE CARBURANTI
 - 6. BLOC AERISIRE VAPORI
 - 7. PUNCT AER - APA
 - 8. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 9. MONOLIT
 - 10. PLATFORMA GUNOI
 - 11. STEAGURI
 - 12. SEMNAL LUMINOS h - 17.5 m
 - 13. SEMNALE LUMINOASE ACCESE
 - 14. PUT FORAT
 - 15. STATIE ELECTRICA INCARCARE AUTO
 - 16. BAZIN VIDANJABIL MENAJER V=30 mc
 - 17. BAZIN VIDANJABIL PLUVIAL V=120mc
 - 18. BAZIN ISU Vmin = 50 mc
 - 19. CONTAINER DEPOZITARE
 - 20. ECHIPAMENT SKID GPL
 - 21. PUNCT DESCARCARE GPL S - 610 mp
 - 22. SEPARATOR GRASIMI
 - 23. HALA DEPOZITARE
 - 24. SPALATORIE AUTO
 - 25. VULCANIZARE AUTO
 - SG - separator de grasimi
 - FM - foraj de monitorizare
 - RI - rezerva apa incendiu - 54 mc
 - CP - camin grup pompare
 - HI - hidrant exterior incendiu

- circulatii stradale sos de centura DNCB existente
- circulatii stradale sos de centura DNCB extindere
- circulatii stradale interioare
- circulatii pamant compactat
- circulatii feroviare
- spatii verzi
- IS6 subzona pentru comert si servicii
- M1 subzona pentru locuire individuala, comert, servicii
- ID1 subzona pentru activitati industriale nepoluante si depozitare
- imobile Parter
- imobil P+3
- zona siguranta feroviara
- zona protectie medie tensiune
- limite topo
- limita zona de siguranta feroviara 20m
- limita zona de protectie feroviara 100m
- limita zona de protectie medie tensiune 20kv
- limita retragere CNADR
- limita teren ce a generat PUZ

REGLEMENTARI PROPUSE PUZ:
UTR - IS6 - 9840mp - subzona pentru comert si servicii
POT max pr - 30%
CUT max pr - 2
RGH max - Parter Magazin / P+4E+M (supante hala)
H max cornisa - 17m

BILANT TERITORIAL				
Nr.	Criteriu	Existent mp	Procent % Ex	Procent % Pr
1.	suprafata teren	9840	100	9840
2.	suprafata construita la sol	1502	15	2300
3.	suprafata spatiu verde	-	-	3078
4.	platforme betonate	6500	66	4462
5.	teren neamenajat	1838	19	-
6.	suprafata desfasurata totala	1502	0.150	2300
7.	POT max	30% - conf PUG		30
8.	CUT max	1.8 - conf PUG		2.00
9.	regim inaltime	P+4+M		P+4+M
10.	inaltime	17		17
11.	teren cedat supralargii	-		-

PROIECTANT ARHITECTURA

S.C. ARHITECTURE CONCEPT SRL

STR AMURGULUI 25 POPESTI JUD ILFOV

SPECIFICATIE

NUME

SEMNATURA

SCARA:

DESEMAT

PROIECTAT

PROIECTAT

arh. Teodor Moraru

arh. Horatiu Iliescu

arh. Teodor Moraru

1:500

DATA:

10 / 2021

TITLU PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMPE MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA, SEMNALISTICA, RACORD RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5

SOS CENTURA NR 2-8 CAD 115912 BRAGADIRU JUD ILFOV

BENEFICIAR:

SC UNITED CEMENT GROUP SRL

PROIECT NR:

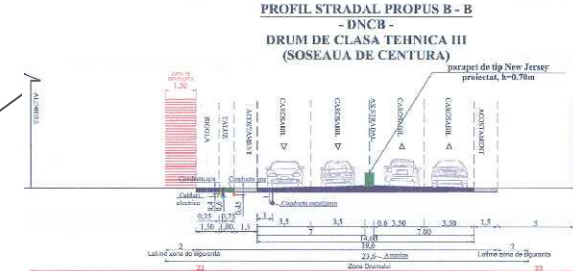
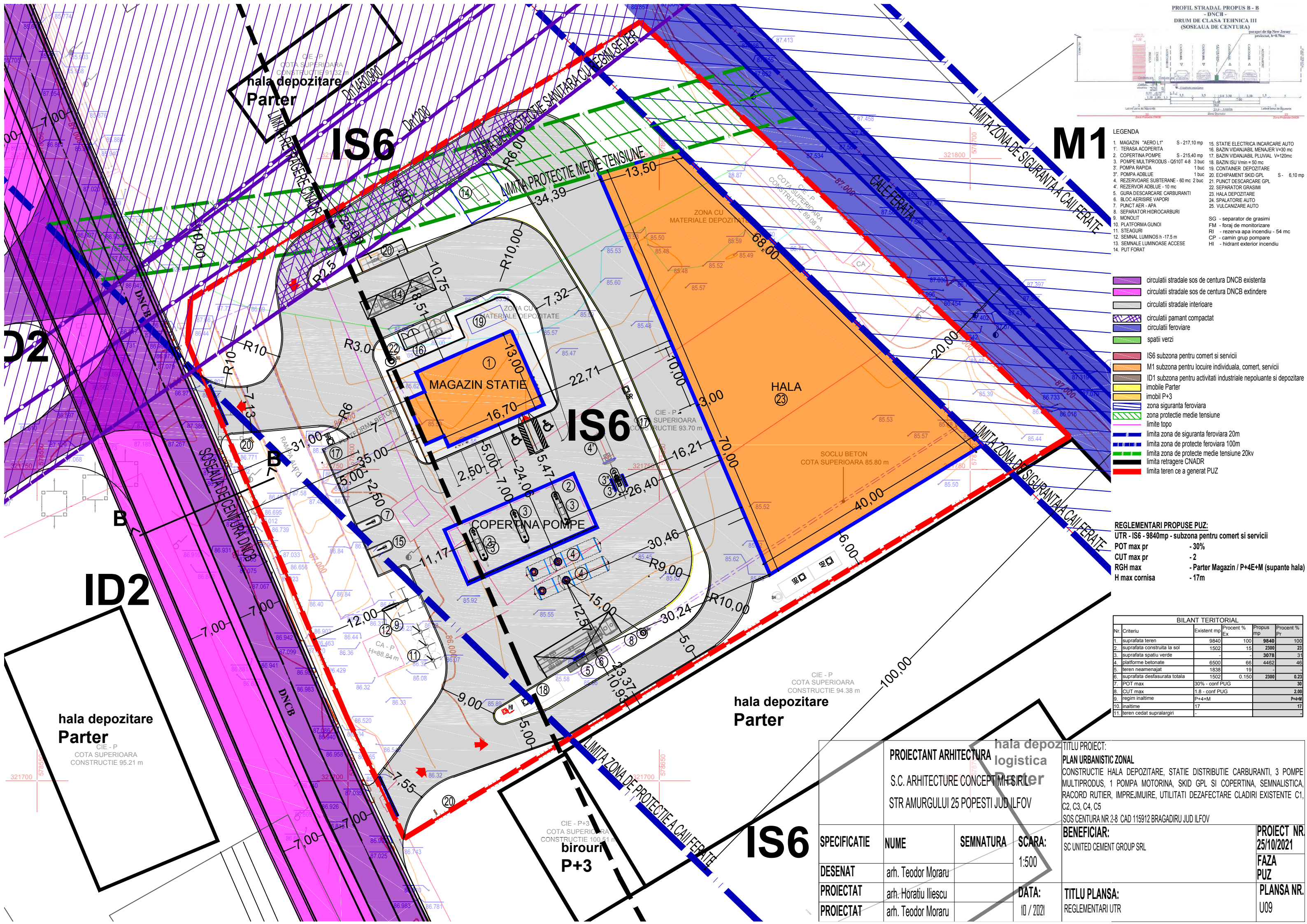
25/10/2021

FAZA

PUZ

PLANSĂ NR.

U08



- LEGENDA
- 1. MAGAZIN "AERO L1" S - 217.10 mp
 - 1. TERASA ACOPERITA S - 215.40 mp
 - 2. COPERTINA POMPE S - 215.40 mp
 - 3. POMPE MULTIPRODUS - Q510T 4-8 3 buc
 - 3. POMPA RAPIDA 1 buc
 - 3. POMPA ADBLUE 1 buc
 - 4. REZERVORARE SUBTERANE - 60 mc 2 buc
 - 4. REZERVOR ADBLUE - 10 mc
 - 5. GURA DESCARCARE CARBURANTI
 - 6. BLOC AERISIRE VAPORI
 - 7. PUNCT AER - APA
 - 8. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 9. MONOLIT
 - 10. PLATFORMA GUNOI
 - 11. STEAGURI
 - 12. SEMNAL LUMINOSE h - 17.5 m
 - 13. SEMNALE LUMINOASE ACCESE
 - 14. PUT FORAT
 - 15. STATIE ELECTRICA INCARCARE AUTO
 - 16. BAZIN VIDANJABIL MENAJER V=30 mc
 - 17. BAZIN VIDANJABIL PLUVIAL V=120mc
 - 18. BAZIN ISU Vmin = 50 mc
 - 19. CONTAINER DEPOZITARE
 - 20. ECHIPAMENT SKID GPL
 - 21. PUNCT DESCARCARE GPL
 - 22. SEPARATOR GRASIMI
 - 23. HALA DEPOZITARE
 - 24. SPALATORIE AUTO
 - 25. VULCANIZARE AUTO
- SG - separator de grasimi
FM - foraj de monitorizare
RI - rezerva apa incendiu - 54 mc
CP - camin grup pompare
HI - hidrant exterior incendiu

- circulatii stradale sos de centura DNCB existenta
- circulatii stradale sos de centura DNCB extindere
- circulatii stradale interioare
- circulatii pamant compactat
- circulatii feroviare
- spatii verzi
- IS6 subzona pentru comert si servicii
- M1 subzona pentru locuire individuala, comert, servicii
- ID1 subzona pentru activitati industriale nepoluante si depozitare
- imobile Parter
- imobil P+3
- zona siguranta feroviara
- zona protectie medie tensiune
- limite topo
- limita zona de siguranta feroviara 20m
- limita zona de protectie feroviara 100m
- limita zona de protectie medie tensiune 20kv
- limita retragere CNADR
- limita teren ce a generat PUZ

REGLEMENTARI PROPUSE PUZ:

UTR - IS6 - 9840mp - subzona pentru comert si servicii	
POT max pr	-30%
CUT max pr	-2
RGH max	- Parter Magazin / P+4E+M (supante hala)
H max cornisa	-17m

BILANT TERITORIAL				
Nr.	Criteriu	Existent mp	Procent % Ex	Propus mp
1.	suprafata teren	9840	100	9840
2.	suprafata construita la sol	1502	15	2300
3.	suprafata spatii verde	-	-	3078
4.	platforme betonate	6500	66	4462
5.	teren neamenajat	1838	19	-
6.	suprafata desfasurata totala	1502	0.150	2300
7.	POT max	30% - conf PUG		30
8.	CUT max	1.8 - conf PUG		2.00
9.	regim inaltime	P+4+M		P+4+M
10.	inaltime	17		17
11.	teren cedat supralargii	-		-

PROIECTANT ARHITECTURA

S.C. ARHITECTURE CONCEPT SRL

STR AMURGULUI 25 POPESTI JUD ILFOV

SPECIFICATIE

NUME

SEMNATURA

SCARA:

DESEMAT

PROIECTAT

PROIECTAT

arh. Teodor Moraru

arh. Horatiu Iliescu

arh. Teodor Moraru

1:500

DATA:

10 / 2021

TITLU PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMPE MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA, SEMNALISTICA, RACORD RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5

SOS CENTURA NR 2-8 CAD 115912 BRAGADIRU JUD ILFOV

BENEFICIAR:

SC UNITED CEMENT GROUP SRL

PROIECT NR:

25/10/2021

FAZA

PUZ

PLANSA NR.

U09

hala depozitare

Parter

CIE - P

COTA SUPERIOARA

CONSTRUCTIE 95.21 m

hala depozitare

Parter

CIE - P

COTA SUPERIOARA

CONSTRUCTIE 94.38 m

hala depoz

logistica

Parter

CIE - P

COTA SUPERIOARA

CONSTRUCTIE 100.51 m

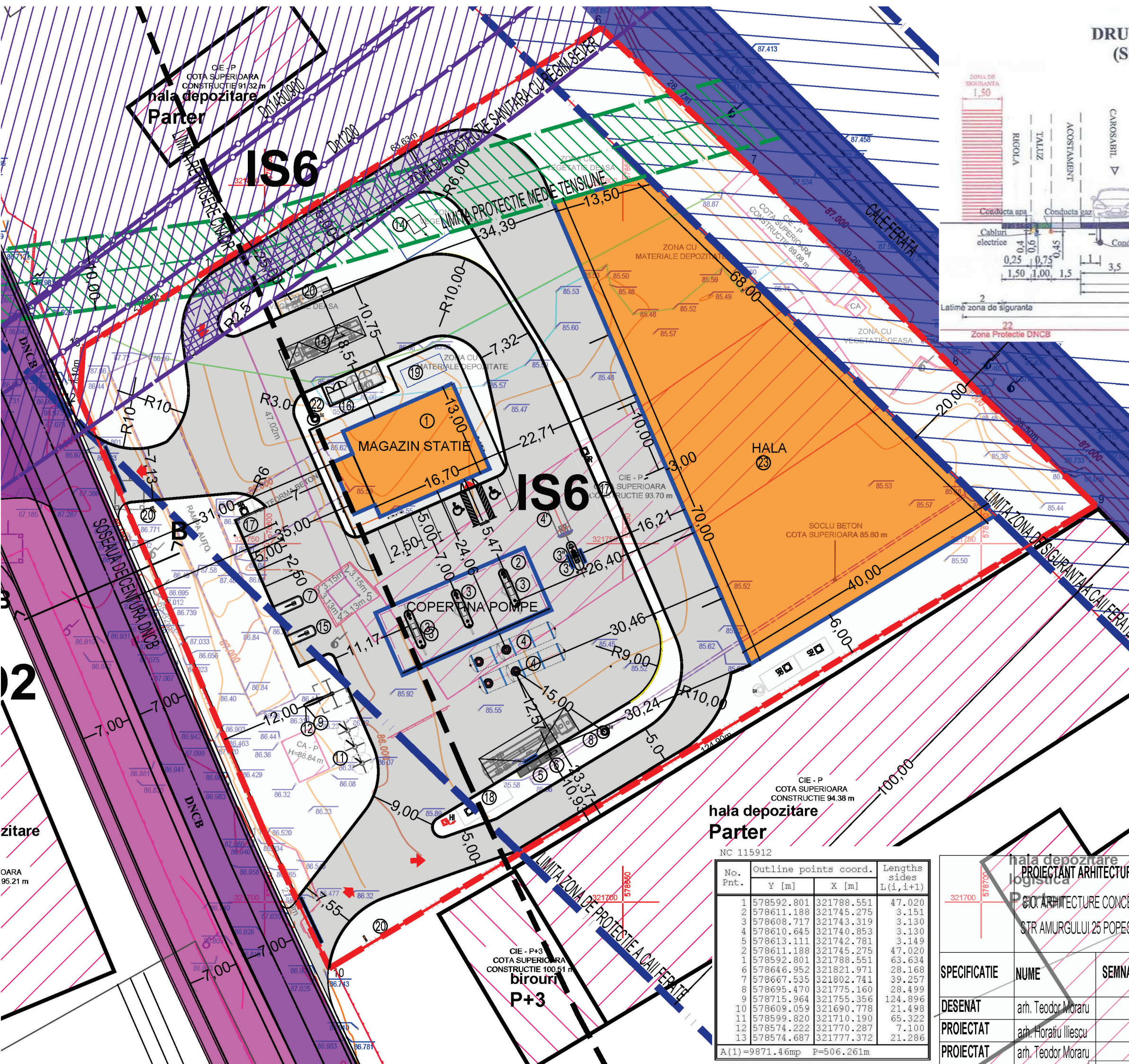
birouri

P+3

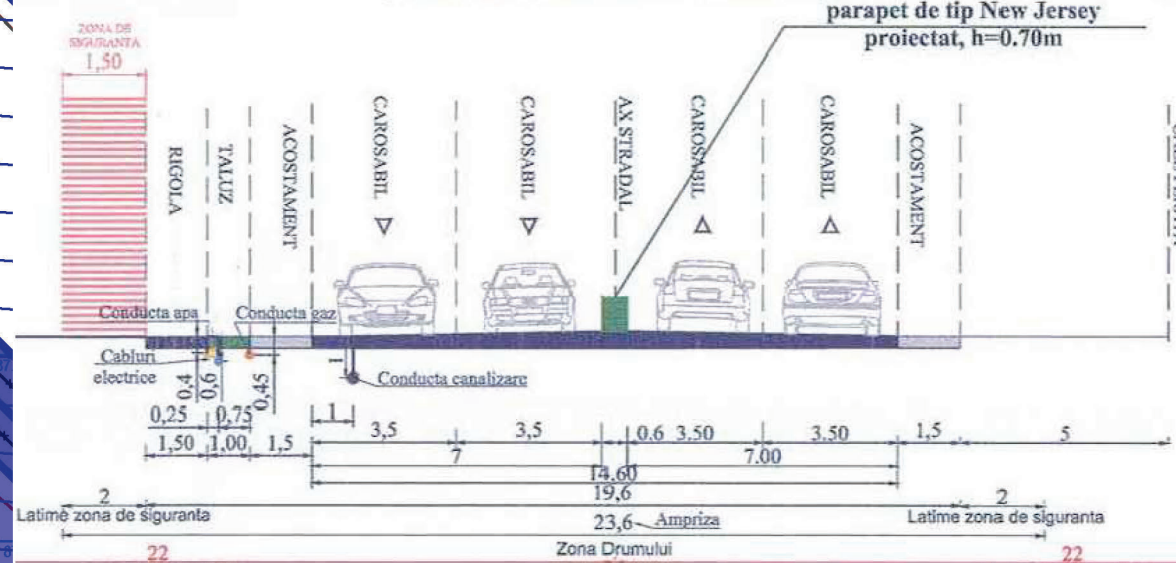
CIE - P+3

COTA SUPERIOARA

CONSTRUCTIE 94.38 m



- DNCB -
DRUM DE CLASA TEHNICA III
(SOSEAUA DE CENTURA)



- LEGENDA
- 1. MAGAZIN "AEROL1" S - 217,10 mp
 - 1. TERASA ACOPERITA S - 215,40 mp
 - 2. COPERTINA POMPE S - 215,40 mp
 - 3. POMPE MULTIPRODUS - Q510T 4-8 3 buc
 - 3. POMPA RAPIDA 1 buc
 - 3. POMPA ADBLUE 1 buc
 - 4. REZERVORARE SUBTERANE - 80 mc 2 buc
 - 4. REZERVOR ADBLUE - 10 mc
 - 5. GURA DESCARCARII CARBURANTI
 - 6. BLOC AERISIRE VAPORI
 - 7. PUNCT AER - APA
 - 8. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 9. MONOLIT
 - 10. PLATFORMA GUNOI
 - 11. STEAGURI
 - 12. SEMNAL LUMINOS h - 17,5 m
 - 13. SEMNALE LUMINOASE ACCESE
 - 14. PUT FORAT
 - 15. STATIE ELECTRICA INCARCARE AUTO
 - 16. BAZIN VIDABIL MENAJER V=30 mc
 - 17. BAZIN VIDABIL PLUVIAL V=120mc
 - 18. BAZIN ISU Vmin = 50 mc
 - 19. CONTAINER DEPOZITARE
 - 20. ECHIPAMENT SKID GPL S - 6,10 mp
 - 21. PUNCT DESCARCARI GPL
 - 22. SEPARATOR GRASIMI
 - 23. HALA DEPOZITARE
 - 24. SPALATORIE AUTO
 - 25. VULCANIZARE AUTO
- SG - separator de grasimi
FM - foraj de monitorizare
RI - rezerva apa incendiu - 54 mc
CP - camin grup pompare
HI - hidrant exterior incendiu

- circulatii stradale sos de centura DNCB existenta
- circulatii stradale sos de centura DNCB extindere
- circulatii stradale interioare
- circulatii pamant compactat
- circulatii feroviare
- spatii verzi
- IS6 subzona pentru comert si servicii
- M1 subzona pentru locuire individuala, comert, servicii
- ID1 subzona pentru activitati industriale nepoluante si depozitare
- imobile Parter
- imobil P+3
- zona siguranta feroviara
- zona protectie medie tensiune
- limite topo
- limita zona de siguranta feroviara 20m
- limita zona de protectie feroviara 100m
- limita zona de protectie medie tensiune 20kv
- limita retragere CNADR
- limita teren ce a generat PUZ

BILANT TERITORIAL				
Nr. Criteriu	Existent mp	Procent % Ex	Propus mp	Procent % Pr
1. suprafata teren	9840	100	9840	100
2. suprafata construita la sol	1502	15	2300	23
3. suprafata spatii verde	-	-	3078	31
4. platforme betonate	6500	66	4462	46
5. teren neamenajat	1838	19	-	-
6. suprafata desfasurata totala	1502	0.150	2300	0.23
7. POT max	30%	conf PUG	-	-
8. CUT max	1.8 - conf PUG	-	-	-
9. regim inaltime	P+4+M	-	-	-
10. inaltime	17	-	-	-
11. teren cedat supralargiri	-	-	-	-

REGLEMENTARI PROPUSE PUZ:
UTR - IS6 - 9840mp
subzona pentru comert si servicii
POT max pr - 30%
CUT max pr - 2
RGH max - Parter Magazin /
P+4+M (supante hala)
H max cornisa - 17m

hala depozitare
Parter

NC 115912

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
1	578592.801	321788.551	47.020
2	578611.188	321745.275	3.151
3	578608.717	321743.319	3.130
4	578610.645	321740.853	3.130
5	578613.111	321742.781	3.149
2	578611.188	321745.275	47.020
1	578592.801	321788.551	63.634
6	578646.952	321821.971	28.168
7	578667.535	321802.741	39.257
8	578695.470	321775.160	28.499
9	578715.964	321755.356	124.896
10	578609.059	321690.778	21.498
11	578599.820	321710.190	65.322
12	578574.222	321770.287	7.100
13	578574.687	321777.372	21.286

A(1)=9871.46mp P=506.261m

hala depozitare
logistica
PROIECTANT ARHITECTURA
CONCEPT MH S.R.L.
STR AMURGULUI 25 POESTI JUD ILFOV

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI CIRCULATII	PROIECT NR. 25/10/2021 FAZA PUZ PLANSA NR. U10
DESENAT	arh. Teodor Moraru		1:500		
PROIECTAT	arh. Horatiu Ilescu		DATA: 10 / 2021		
PROIECTAT	arh. Teodor Moraru				