



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA COMUNEI CIOROGÂRLA



Strada Șos. București nr. 112, cod poștal: 077055, Tel: 021.313.15.90, Fax : 021.313.73.98
e-mail: contact@primariaciorogarla.ro; web: www.primariaciorogarla.ro
Cod de identificare fiscală: 4532450

Nr. 3452 / 09.03. 2021

ANUNȚ

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentatiei de urbanism: Plan Urbanistic de Detaliu
întocmită de SC EUROPROIECT DESIGN SRL privind obiectivul de investiții
(funcțiunile) CONSTRUIRE HALĂ FABRICAȚIE UȘI FRIGORIFICE, amplasat în
judetul Ilfov, comuna Ciorogârla, Șos. București (DJ601), T.23/7/1, P.9,9/1, nr.cadastral
50248, suprafata 9941 mp

Informații suplimentare privind proiectul de hotărâre pot fi solicitate
la compartiment urbanism.

În termen de 10 zile calendaristice de la afisare (până la data de
19.03. 2021) cei interesați pot trimite în scris propuneri,
sugestii, opinii cu valoare de recomandare, pe adresa: comuna
Ciorogârla, Șos. București, nr.112, județul Ilfov.

Propunerile, sugestiile și opiniile cu valoare de recomandare pot fi
adresate la Primaria comunei Ciorogârla – luni, marți, miercuri, joi, orele
8,30 – 16,00; vineri între orele ; 8,30 – 14,00, la telefonul direct 021.313.15.90
sau pe adresa de email: contact@primariaciorogarla.ro.

PRIMAR,
NICULAE PICTOR



Red. N.Neacsu



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CIOROGÂRLA



Strada Șos. București nr. 112, cod poștal: 077055, Tel: 021.313.15.90, Fax : 021.313.73.98
e-mail: contact@primariaciorogarla.ro; web: www.primariaciorogarla.ro
Cod de identificare fiscală: 4532450

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea documentației de urbanism: Plan Urbanistic de Detaliu întocmită de SC EUROPROIECT DESIGN SRL privind obiectivul de investiții (funcțiunile) CONSTRUIRE HALĂ FABRICAȚIE UȘI FRIGORIFICE, amplasat în județul Ilfov, comuna Ciorogârla, Șoseaua București (DJ601), T.23/7/1, P.9,9/1, nr.cadastral 50248, suprafata 9941 mp

Consiliul Local al comunei Ciorogârla, județul Ilfov,

Având în vedere :

referatul de aprobare nr. 3453 / 08-03. 2021
raportul de specialitate nr.1506/24.02.2021,
prevederile art. 48 și art.56 alin.(4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,
prevederile art.30 alin.(3) din Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism,

Avizul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si de Urbanism a județului Ilfov nr.8243/15/4F/18.12.2020,

Avizul comisiei de specialitate pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, amenajarea teritoriului și urbanism, servicii și comerț,

În temeiul art.139 alin.(3) lit.e) și art.196 alin.(1) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1- Se aprobă documentația de urbanism : Plan Urbanistic de Detaliu întocmită de SC EUROPROIECT DESIGN SRL privind obiectivul de investiții (funcțiunile) CONSTRUIRE HALĂ FABRICAȚIE UȘI FRIGORIFICE, amplasat în județul Ilfov, comuna Ciorogârla, Șoseaua București (DJ601), T.23/7/1, P.9,9/1, nr.cadastral 50248, suprafata 9941 mp.

Art.2 – Prezenta documentație de urbanism are valabilitate ____ ani de la data aducerii la cunoștință publică.

Art.3 - Primarul comunei Ciorogârla și compartimentului urbanism vor asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Initiator

PRIMAR

Victor

NICULAE



Nr. 3412 / 09.03.2021



JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA COMUNEI CIOROGÂRLA ROMÂNIA



Strada Șos. București nr. 112, cod poștal: 077055, Tel: 021.313.15.90, Fax : 021.313.73.98
e-mail: contact@primariaciorogarla.ro; web: www.primariaciorogarla.ro
Cod de identificare fiscală: 4532450

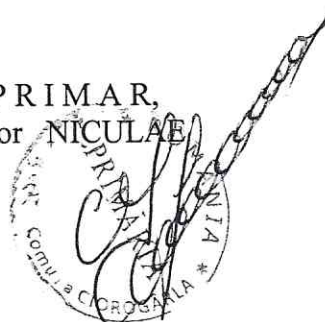
NR. 3453 / 08.03.2021

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea documentatiei de urbanism: Plan Urbanistic de Detaliu întocmită de SC EUROPROIECT DESIGN SRL privind obiectivul de investiții (funcțiunile) CONSTRUIRE HALĂ FABRICAȚIE UȘI FRIGORIFICE, amplasat în județul Ilfov, comuna Ciorogârla, Șos. București (DJ601), T.23/7/1, P.9,9/1, nr.cadastral 50248, suprafata 9941 mp

Având în vedere raportul de specialitate al compartimentului urbanism precum și avizul comisiei din cadrul compartimentului urbanism al Consiliului Județean Ilfov, în conformitate cu prevederile art. 48 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, supun spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentatiei de urbanism: Plan Urbanistic de Detaliu întocmită de SC EUROPROIECT DESIGN SRL privind obiectivul de investiții (funcțiunile) CONSTRUIRE HALĂ FABRICAȚIE UȘI FRIGORIFICE, amplasat în județul Ilfov, comuna Ciorogârla, Șos. București (DJ601), T.23/7/1, P.9,9/1, nr.cadastral 50248, suprafata 9941 mp

PRIMAR,
Victor NICULAE



Red.N.Neacsu

ROMÂNIA
Județul ILFOV
PRIMĂRIA CIOROGÎRLA

Șoseaua București, Nr. 112, Tel: 313.15.90 \ Fax: 313.73.98, Cod fiscal: 4532450

Nr: 1506 / 24.02.2021.
Comp. URBANISM si Amenajarea Teritoriului

Catre: Consiliul Local al com. Ciorogarla / Ilfov;
Primarul com. Ciorogarla;
Secretarul com. Ciorogarla;

Subiect: Aprobare documentatie de urbanism – PUD

REFERAT TEHNIC
DE SPECIALITATE

In urma analizarii documentatiei de urbanism insotita de Avizului favorabil nr.8243/15/4F din 18.12.2020 emis de Consiliul Judetean Ilfov, confirmat de avizul de specialitate al arhitectului sef al judetului, documentatie inregistrata cu nr. 1506 / 02.02.2021 la Primaria Ciorogarla, in care se face referire la obiectivul de investitii ilustrat in documentatia de urbanism PUD „CONSTRUIRE HALA FABRICARE USI FRIGORIFICE” amplasat in judetul Ilfov, Comuna Ciorogarla, sos. Bucuresti (DJ 601), tarla 23/7/1, parcela P 9; 9/1, nr.cad. 50248 cu suprafata de 9941 mp., am constatat urmatoarele:

Documentatia mai sus invocata, a fost initiata, elaborata si avizata, in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, motiv pentru care a primit si AVIZUL FAVORABIL atat din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism a Judetului Ilfov, cat si a Arhitectului-Sef.

Prevederi PUG-RLU aprobate cu HCL nr.13/28.04.2011:

UTR 5 - Zona industrial;
Regim construire: izolat;
Functiuni: Subzona A2 – activitati industrial si depozite;
H max.= 12,00m;
POT max.= 50% sau conf. PUZ;
CUT max.= 6 mc/mp teren, sau conf. PUZ (1,5mp/ADC/mp);
Retragere aliniament > 6,00m;

Ratiunea principala in virtutea careia autoritatea emitenta a solicitat elaborarea documentatiei de urbanism PUD in cazul de fata, rezulta din exigenta stipulata in RLU aferent PUG, prin care pentru loturile situate in subzone A2, se specifica:

“- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații P.U.D.”

In privinta termenului de valabilitate al documentatiilor de urbanism aprobate, cadrul legislativ prevede dupa cum urmeaza:

Art.54 (4) –Legea 350/2001

(4) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

Art.30 (3) – Ordin 233/2016

(3) Durata de valabilitate a planurilor urbanistice de detaliu (P.U.D.) se stabilește prin hotărârea consiliului local de aprobare a acestora, în corelare cu condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor, precum și cu importanța și complexitatea obiectivelor de investiții.

Avand in vedere importanța și complexitatea obiectivelor de investiții, propunem un termen de valabilitate a documentatiei de 5 ani.

De asemenea, in legea 350/2001, se prevad urmatoarele:

ART. 27^{1*})

(1) **Primarul**/Primarul general al municipiului București, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, are următoarele atribuții în domeniul urbanismului:

.....
c) **supune aprobării consiliului local**/Consiliului General al Municipiului București, în baza referatului tehnic al arhitectului-șef, documentațiile de urbanism, indiferent de inițiator;

Tot in legea 350/2001, se specifica rolul si atributiile Comisiei Tehnice, precum si ale Institutiei Arhitectului-Sef :

ART. 37

(1) În scopul **îmbunătățirii calității deciziei** referitoare la dezvoltarea spațială durabilă, în coordonarea președinților consiliilor județene și a primarilor de municipii și orașe, respectiv a primarului general al municipiului București se constituie Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de

analiză, expertizare tehnică și consultanță, care asigură fundamentarea tehnică a avizului arhitectului-șef.

#M10

(1^1) Membrii comisiei sunt specialiști atestați din domeniul urbanismului, arhitecturii, monumentelor istorice, arheologiei, precum și din domeniul sociologiei, economiei, geografiei, ingineri constructori, ingineri de rețele edilitare, transport.

(1^2) Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism de la nivelul consiliilor județene și al municipiilor fundamentează din punct de vedere tehnic emiterea avizului arhitectului-șef.

(1^3) Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz.

#M2

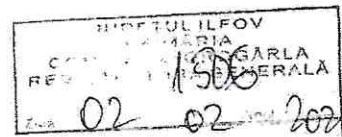
(2) Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism este formată din specialiști din domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului, secretariatul comisiei fiind asigurat de structura de specialitate din subordinea arhitectului-șef.

Asadar, recomandam Consiliului Local, analiza documentatiei in vederea aprobarii acesteia, in acord cu prevederile art. 27^1* alin. c) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, din care am citat mai sus.

Arhitect Sef :

arh. Sorin Chirulescu





Stimate Domnule Primar,

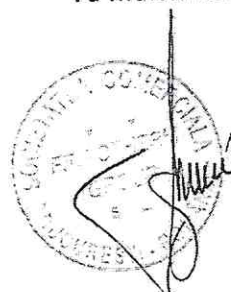
Subsemnata **FRIGOTHERM GROUP S.R.L.**, cu sediul in Bucuresti, strada Str. Liviu Rebreanu, nr. 6, bl.B1, scara 1, ap, 17, sector 3, nr. de înmatriculare la Registrul Comerțului J40/6742/2000, Cod fiscal RO13211042 , email: dragos.ciornei@frigotherm.ro , telefon 0745188721, în calitate de proprietar al terenului situat în comuna Ciorogârla, județ Ilfov, Sos Bucuresti (DJ 601), parcela 9, 9/1, nr. cadastral 50248, *prin prezenta va solicitam sa ne eliberati* **HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL**, in vederea aprobarii **P.U.D. – Hală fabricare uși frigorifice**, avizat de catre Consiliul Judetean Ilfov cu nr.8243/15/4F din 18.12.2020.

Data , 01. 02. 2021

Telefon de contact : 0722.393.080

Ing. Dipl. Dragos Zamfirescu

Va multumim,



DOMNULUI PRIMAR AL COMUNEI CIOROGARLA , JUDET ILFOV



**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

Nr. 8243/15/4F din 18.12.2020

Către: S.C. FRIGOTHERM GROUP S.R.L.
Municipiul București, Sector 3, str. Liviu Rebreanu nr.6,
bl.B1, sc.1, ap.17

Subiect: Avizare documentație de urbanism

In baza prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
**Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului
Ilfov,**

**întrunită în ședința din data de 18.08.2020 propune
AVIZAREA FAVORABILĂ**

Documentația de urbanism: Plan Urbanistic de Detaliu, întocmită de
SC EUROPROIECT DESIGN SRL privind obiectivul de investiții (funcțiunile)
„CONSTRUIRE HALĂ FABRICARE UȘI FRIGORIFICE”, amplasat în județul Ilfov,
comuna Ciorogârla, sat - , șos. București (DJ 601), tarla T 23/7/1, parcela P 9; 9/1, nr.
cadastral 50248 suprafața: 9941, conform actelor de proprietate.

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

Taxa pentru avizare în valoare de 17,80lei a fost achitată conform O.P. ING Bank nr.
F.N., din 27.10.2020.

**PREȘEDINTE,
Hubert Petru Ștefan THUMA**



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

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

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



ROMÂNIA

Consiliul Județean Ilfov

Arhitect Șef

Urmare a cererii adresate de S.C. FRIGOTHERM GROUP S.R.L. cu domiciliul/sediul în Municipiul București, Sector 3, str. Liviu Rebreanu nr.6, bl. B1, sc.1, ap.17, telefon/fax: 0722393080 - , e-mail: -, înregistrată la nr. 8243 din 22.06.2020 (cu completările nr.14486/2020, 16581/2020).

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

AVIZ

Nr. 8243/15/4F din 18.12.2020

privind Planul urbanistic de detaliu „CONSTRUIRE HALĂ FABRICARE UȘI FRIGORIFICE”, generat de imobilul identificat prin nr. Cadastral 50248. Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: județul Ilfov, comuna Ciorogârla, sat - , șos. București (DJ 601), tarla T 23/7/1, parcela P 9; 9/1, cu o suprafață de: 9941,00mp, conform actelor de proprietate.

Inițiatori: S.C. FRIGOTHERM GROUP S.R.L.;
proiectant: S.C. EUROPROIECT DESIGN S.R.L.;
specialist cu drept de semnătură RUR: ANDREI GABRIEL M. TUDOR.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.	N S E V	Calea București – Dj 601 str. Anghel Saligny fostă De 23/6/1 Terenul cu nr. cadastral 50006 Terenul cu nr. cadastral 50550
--	------------------	---

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate cu HCL nr. 13/28.04. 2011:

UTR	-	UTR 5 – Zona industrială
Regim de construire		izolat
Funcțiuni predominante		Subzona Id (A2) - Activități industriale și depozite
H max		Hmaxim = 12,00m
POT max		50% sau conform PUZ
CUT max		6 mc/mp teren, sau conform PUZ, (1,5mp ADC/mp)
Retragerea minimă față de aliniament		> 6,00 m

Intocmit Anda Bălașa, pagina 1 din 3



3-5 Ernest Juvară
Sector 6, 060104 București
România

☎ +40 21 212 56 93
☎ +40 74 CILFOV
☎ +40 21 212 56 99

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

Retrageri minime față de limitele laterale		H/2, dar nu mai puțin de 6,00m
Retrageri minime față de limita posterioară		min. 6,00m

Prevederile P.U.D. – R.L.U. PROPUSE:		
Retrageri minime față de limitele laterale		Privind din str. Anghel Saligny (De 23/6/1): Edificabilul va avea următoarele retrageri: Stânga V – 4,00m Dreapta E – 6,00m În vederea asigurării accesului carosabil dimensionat pentru tiruri sau camioane, clădirea propusă va avea următoarele retrageri: Stânga V – 4,00m Dreapta E – 10,77m
Retrageri minime față de limita posterioară		Parcela este cuprinsă între două drumuri DJ 601 și De 23/6/1. - Distanța între clădirea propusă și cea existentă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri, conform planșei de reglementări urbanistice avizate;
Circulații și accese		Se va asigura accesul auto și pietonal din str. Anghel Saligny (De 23/6/1), cu un profil minim propus de 13,00m.
Echipare tehnico-edilitară		Alimentarea cu apă este asigurată dintr-un puț forat existent; pentru apele menajere există un bazin îngropat vidanjabil și pentru apele pluviale, există un bazin îngropat de retenție. Se propune amplasarea unei stații de pompare îngropată pentru apele menajere în vecinătatea viitoarei construcții și un separator de hidrocarburi aferent zonei de parcare. Noua construcție va fi bransată la rețelele de distribuție a apei menajere și de alimentare cu energie electrică existente în incintă. Terenul este traversat în zona de nord, de o rețea aeriană de distribuție a energiei electrice (400kV), față de care s-a instituit o zonă de protecție de 75m (37,5m de o parte și de alta a axului stâlpilor de susținere), conform avizului Transelectrica nr.2093/25.02.2020.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.08.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Suprafața de 321,00mp se propune a fi trecută în domeniul public al comunei după realizarea infrastructurii rutiere și de utilități aferentă conform planurilor de reglementări.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din

Întocmit: Consilier Anda Bălașa, Pagina 2 din 3

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

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



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

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

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

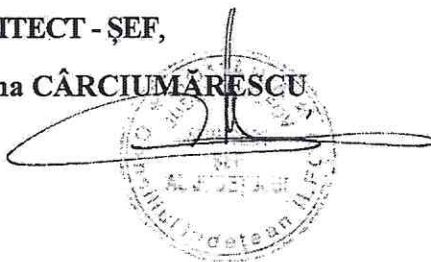
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Nerespectarea planului, determină anularea prezentului aviz conform art. 62, alin. 1) și 2) din Legea nr.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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 07 din 15.01.2020, emis de PRIMĂRIA COMUNEI CIOROGĂRLA.

Prin Hotărârea Consiliului Local se va specifica termenul de valabilitate a documentației PUZ/PUD conform art.56, alin. 4) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanism și art. 30, alin. 2) și 3) din normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanism.

ARHITECT - ȘEF,

arh. Alina Ioana CÂRCIUMĂRESCU



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

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

Întocmit: Consilier Anda Bălașa, Pagina 3 din 3

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

EUROPROIECT DESIGN S.R.L.

DESIGN, CONSULTING and TECHNICAL ASSISTANCE on SITE for CEMENT PLANTS, CIVIL and INDUSTRIAL CONSTRUCTIONS
Tel/Fax: +4 031 425 18 66; Mobile: +4 0722 393 080, +4 0722 873 629; E-mail: office@europroiectdesign.ro; www.europroiectdesign.ro

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

HALĂ FABRICARE UȘI FRIGORIFICE

**Amplasament: TARLA 23/7/1, PARCELA 9,9/1, NR.
CADASTRAL 50248, COMUNA CIOROGÂRLA, JUD. ILFOV**

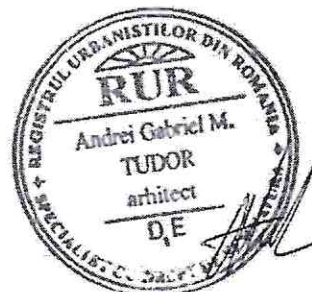
Inițiator: FRIGOTHERM GROUP S.R.L.

Elaborator: EUROPROIECT DESIGN S.R.L., București

Proiect: 180 / 2019

Data elaborării: februarie 2020

Coordonator proiect: arh. Andrei Gabriel Tudor



EUROPROIECT DESIGN S.R.L.

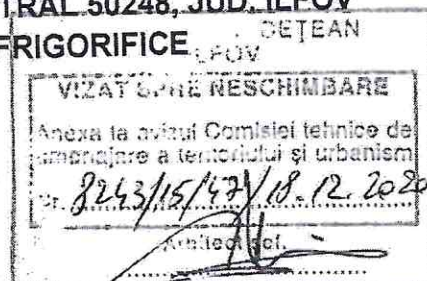
DESIGN, CONSULTING and TECHNICAL ASSISTANCE on SITE for CEMENT PLANTS, CIVIL and INDUSTRIAL CONSTRUCTIONS
Tel/Fax : +4 031 425 18 66 ; Mobile : +4 0722 393 080, +4 0722 873 629 ; E-mail : office@europroiectdesign.ro ; www.europroiectdesign.ro

MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere:

- 1.1.1. Localizare: COMUNA CIOROGÂRLA, ȘOSEAUA BUCUREȘTI (D.J. 601), TARLA 23/7/1, PARCELA 9, 9/1, NR. CADASTRAL 50248, JUD. ILFOV
- 1.1.2. Denumirea lucrării: HALĂ FABRICARE UȘI FRIGORIFICE
- 1.1.3. Beneficiar: FRIGOTHERM GROUP S.R.L.
- 1.1.4. Elaborator: EUROPROIECT DESIGN S.R.L.
- 1.1.5. Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- 1.1.6. Data elaborării: FEBRUARIE 2020



1.2 Obiectul lucrării:

Scopul elaborării prezentei documentații este stabilirea condițiilor urbanistice în care se poate realiza amplasarea unei construcții având destinația de hală fabricare uși frigorifice, cu regimul de înălțime P pe terenul amplasat în comuna Ciorogârla, șoseaua București (D.J. 601), tarla 23/7/1, parcela 9, 9/1, nr. cadastral 50248, județul Ilfov.

1.3 Baza de proiectare

- Tema de proiectare - elaborată de beneficiar
- Act de alipire nr.1423 din 07.07.2010
- Certificat de urbanism nr. 07 din 15.01.2020, emis de Primăria Comunei Ciorogârla, jud. Ilfov
- Avizele furnizorilor de utilități

1.4 Regimul juridic al terenului

Conform Actului de alipire nr.1423 din 07.07.2010 autentificat de BNP Raluca Herbay și Raluca Draga Baldan, dreptul de proprietate asupra imobilului revine FRIGOTHERM GROUP S.R.L. cu sediul în municipiul București, str. Liviu Rebreanu nr.6, bloc B1, scara 1, apart.17, sector 3. Terenul se află în afara zonelor protejate, de interdicție temporară sau definitivă de construire, a zonelor de interes public și nu a fost scos din circuitul civil în baza vreunui act normativ de trecere în proprietate de stat. Imobilul nu figurează pe lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015 și nu se găsește în raza de protecție a unui monument istoric.

1.5 Regimul economic

Imobilul studiat este compus dintr-un teren intravilan liber de construcții în suprafață de 9941,00 mp, face parte din intravilanul localității Ciorogârla, destinația actuală fiind curți construcții.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Încadrarea în localitate și în Planul Urbanistic General:

Terenul care face obiectul acestei documentații (cu o suprafață de 9941,00 mp) se află în intravilanul Comunei Ciorogârla iar conform Regulamentului Local aferent Planului Urbanistic General este amplasat în subzona mixtă destinată unităților industriale și depozitelor, respectiv instituțiilor publice și a serviciilor.

EUROPROIECT DESIGN S.R.L.

DESIGN, CONSULTING and TECHNICAL ASSISTANCE on SITE for CEMENT PLANTS, CIVIL and INDUSTRIAL CONSTRUCTIONS
Tel/Fax : +4 031 425 18 66 ; Mobile : +4 0722 393 080, +4 0722 873 629 ; E-mail : office@europroiectdesign.ro ; www.europroiectdesign.ro

2.2 Elemente ale cadrului natural:

Terenul este amplasat în zona de est a comunei Ciorogârla, fiind aproximativ plan, cu o structurare geomorfologică unitară și întrunind toate condițiile de construiabilitate necesare.

Nu există elemente ale cadrului natural susceptibile de a interveni în modul de organizare urbanistică (relief, climă, condiții geotehnice, alte tipuri de riscuri naturale). Terenul este traversat de o rețea electrică aeriană (400 kV) față de care este instituită o zonă de protecție, însă aceasta nu afectează amplasamentul construcției și echipamentelor propuse.

2.3 Circulația:

În prezent, accesul pietonal și al autovehiculelor se face în mod direct din circulația publică aflată la nord de amplasament (șoseaua București – D.J. 601). Profilul transversal existent și menținut al acestei căi de circulație are o lățime de circa 23,0 m și este alcătuit din carosabil asfaltat (7,0m) și acostamente de aproximativ 8,0 m pe ambele părți ale acestuia. De asemenea, pe latura de sud a terenului se găsește o altă cale de circulație (D.E. 23/6/1) cu un profil transversal variabil și un carosabil impropriu traficului autovehiculelor (pământ amestecat cu pietriș).

2.4 Ocuparea terenurilor și morfologia țesutului urban:

Țesutul urban existent din zona studiată este unul omogen din punct de vedere al zonificării funcționale, în vecinătatea amplasamentului existând construcții cu destinații din sfera activităților industriale și de depozitare. Din punct de vedere al lotizării, se poate constata o relativă omogenitate, terenurile având dimensiuni și suprafețe comparabile. În această zonă s-au realizat de-a lungul timpului alipiri ale unor loturi învecinate, generându-se astfel incinte cu suprafețe și deschideri mai mari la frontul stradal. Terenul de pe latura estică a lotului care a generat prezentul P.U.D. este în prezent liber de construcții, în timp ce pe terenul învecinat de pe latura vestică este amplasată o construcție (regim de înălțime P) cu destinația de hală.

Funcțiunea predominantă a zonei este mixtă (unități industriale și depozitare, respectiv instituții publice și servicii) iar regimul de înălțime este de maximum P+2E.

Terenul studiat are o suprafață de 9941,00 mp din măsuratori și are următoarele dimensiuni și vecinătăți:

- la nord (front stradal): șoseaua București – 44,99 m;
- la sud (front stradal): D.E. 23/6/1 – 45,00 m;
- la est: nr. cadastral 50006 – 220,28 m;
- la vest: nr. cadastral 50550 – 221,76 m.

În jumătatea nordică a terenului este amplasată o construcție cu destinația de hală producție și birouri având regimul de înălțime P+1E, iar adiacent acesteia au fost edificate două anexe cu regimul de înălțime P, dispuse pe laturile de nord și sud ale clădirii principale. De asemenea, pe latura de nord a proprietății, în proximitatea accesului în incintă, a fost amplasată o cabină poartă.

2.5 Echiparea edilitară:

În prezent, terenurile din zona studiată nu sunt în totalitate echipate din punct de vedere edilitar, nefiind prezente rețele de distribuție a apei potabile și de canalizare. De-a lungul șoselei București se găsesc rețele de distribuție a gazelor naturale.

Terenul este traversat de o rețea aeriană de distribuție a energiei electrice (400 kV) față de care a fost instituită o zonă de protecție cu interdicție de construire, având lățimea



EUROPROIECT DESIGN S.R.L.

DESIGN, CONSULTING and TECHNICAL ASSISTANCE on SITE for CEMENT PLANTS, CIVIL and INDUSTRIAL CONSTRUCTIONS
Tel/Fax : +4 031 425 18 66 ; Mobile : +4 0722 393 080, +4 0722 873 629 ; E-mail : office@europroiectdesign.ro ; www.europroiectdesign.ro

de 75 m (37,5 m de o parte și de alta a axului stâlpilor de susținere). Aceasta nu va afecta amplasamentul viitoarei construcții.

Pe terenul care a generat P.U.D. au fost amplasate o cabină poartă, un post de transformare pentru alimentarea cu energie electrică a construcțiilor, un puț forat pentru asigurarea apei menajere în incintă, un rezervor de apă îngropat pentru stingerea incendiului, un bazin îngropat vidanjabil pentru apele menajere și un bazin îngropat de retenție a apelor pluviale.

2.6 Probleme de mediu și riscuri:

Activitățile din zona terenului studiat nu au un impact semnificativ asupra mediului.

Din punct de vedere geotehnic, terenurile îndeplinesc condițiile de construibilitate.

În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție.

Condițiile climaterice ale zonei nu impun restricții sau condiționări ale modului de organizare urbanistică.

Nu există necesitatea instituirii unor zone de protecție sanitară sau față de echipările tehnico-edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Prevederi ale P.U.G.

Conform Planul Urbanistic General, terenul este amplasat în zonă mixtă destinată unităților industriale și depozitelor, respectiv instituțiilor publice și a serviciilor. Indicatorii urbanistici admiși pentru această zonă sunt: P.O.T. maxim = 50%, C.U.T. = 1,5, înălțime maximă la streșină 10,0 m, respectiv 13,0 m înălțime maximă.

Lucrările propuse se vor încadra în specificul funcțional major și în indicatorii urbanistici prevăzuți prin Regulamentul General de Urbanism.

3.2 Ocuparea terenurilor și morfologia țesutului urban

Pentru zona studiată este propusă reconfigurarea D.E. 23/6/1, în sensul regularizării profilului transversal, a realizării de circulații pietonale și de realizare a unei zone carosabile adecvate circulației autovehiculelor. De asemenea, în strategia de dezvoltare a localității este prevăzută și modernizarea D.J. 601.

Lucrările propuse pentru lotul studiat se încadrează în indicatorii urbanistici prevăzuți pentru zona respectivă, nefiind solicitate derogări de la aceștia.

3.3 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se va menține încadrarea terenului studiat în zonificarea funcțională existentă (unități industriale și depozite, respectiv instituții publice și servicii) și vor fi respectate regulile de construire specifice acestora, sub incidența cărora va intra noua construcție propusă.

Pentru realizarea lucrărilor de modernizare a D.J. 601, respectiv D.E. 23/6/1, de-a lungul laturilor de nord și de sud ale terenului vor fi rezervate în acest scop două zone cu lățimea de 0,68 m (latura de nord), respectiv de 6,37 m - 6,59 m (latura de sud). Aceste porțiuni de teren urmează a fi trecute în domeniul public al U.A.T.

Pentru lotul care a generat P.U.D. se propune amplasarea unei hale de fabricare a ușilor frigorifice cu regimul de înălțime P ce se va înscrie într-un perimetru edificabil având dimensiunile maxime în plan de 30,20 m x 37,00 m și va avea o înălțime maximă la streșină de 7,60 m, respectiv o înălțime maximă de 9,75 m. Dimensiunile perimetrului edificabil vor fi determinate de următoarele retrageri față de limitele de proprietate:



EUROPROIECT DESIGN S.R.L.

DESIGN, CONSULTING and TECHNICAL ASSISTANCE on SITE for CEMENT PLANTS, CIVIL and INDUSTRIAL CONSTRUCTIONS
Tel/Fax : +4 031 425 18 66 ; Mobile : +4 0722 393 080, +4 0722 873 629 ; E-mail : office@europroiectdesign.ro ; www.europroiectdesign.ro

- la nord (retragere față de aliniament) – 155,17 m;
- la sud (retragere față de noul aliniament) – 8,00 m (respectiv 14,50 m de la axul D.E. 23/6/1);
- la vest (limită laterală) – 4,00 m;
- la est (limită laterală) – 10,77 m.

Pentru lotul studiat se propun următoarele elemente de bilanț teritorial:

SUPRAFEȚE CONSTRUCȚII						
	EXISTENT		PROPUȘ		TOTAL	
	S.constr.	S.desf.	S.constr.	S.desf.	S.constr.	S.desf.
CORP 1	1005,00	1240,00	-	-	2515,00	2750,00
CORP 2	-	-	1510,00	1510,00		

• SITUATIA EXISTENTĂ

- SUPRAFAȚĂ TEREN CARE A GENERAT P.U.D. = 9941,00 m²
- SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ EXISTENTĂ = 1005,00 m²
- SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ EXISTENTĂ = 1240,00 m²
- P.O.T. EXISTENT = 10,11%
- C.U.T. EXISTENT = 0,12
- REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME: P+1E

• SITUATIA PROPUȘĂ

- SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ PROPUȘĂ = 1510,00 m²
- SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ PROPUȘĂ = 1510,00 m²



• BILANȚ TERITORIAL REZULTAT

- SUPRAFAȚĂ TEREN PROPUȘĂ SPRE TRECERE ÎN DOMENIUL PUBLIC = 321,00 m²
- SUPRAFAȚĂ REZULTATĂ TEREN = 9620,00 m²
- SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ TOTALĂ = 2515,00 m² (26,14%)
- SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ TOTALĂ = 2750,00 m²
- SUPRAFAȚĂ CIRCULAȚII/PLATFORME = 3831,00 m² (39,83%)
- SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI ÎN INCINTĂ = 3274,00 m² (34,03%)

• INDICATORI URBANISTICI

- P.O.T. MAXIM ADMIS = 50,0%
- C.U.T. MAXIM ADMIS = 1,5
- REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM: P+1E
- P.O.T. rezultat = 26,14%
- C.U.T. rezultat = 0,28
- H. streșină = 7,60 m; H. maximă = 9,75 m.

3.4 Circulații, accese și parări

Accesul autovehiculelor și al pietonilor la noua construcție propusă se va face din circulațiile publice aflate la nord și la sud de proprietatea studiată (D.J.601 și D.E. 23/6/1). În conformitate cu prevederile P.U.G. aprobat, profilul transversal al D.J.601 va fi mărit la 24,0 m și va fi alcătuit din carosabil de 7,0 m (2 benzi de circulație), acostamente de 0,75 m, canale de preluare a apelor pluviale de 1,5 m, spații verzi plantate de 1,0 m, trotuare de 1,5 m și spații verzi între trotuare și aliniamente, cu lățimea de 3,75 m. După modernizare,

EUROPROIECT DESIGN S.R.L.

DESIGN, CONSULTING and TECHNICAL ASSISTANCE on SITE for CEMENT PLANTS, CIVIL and INDUSTRIAL CONSTRUCTIONS
Tel/Fax : +4 031 425 18 66 ; Mobile : +4 0722 393 080, +4 0722 873 629 ; E-mail : office@europroiectdesign.ro ; www.europroiectdesign.ro

profilul transversal al D.E. 23/6/1 va avea lăţimea de 13,0 m şi va fi alcătuit din carosabil cu lăţimea de 7,0 m (2 benzi de circulaţie), trotuare cu lăţimea de 1,0 m pe ambele laturi ale acestuia şi spaţii verzi cu lăţimea de 2,0 m între trotuare şi aliniamente.

Parcarea autovehiculelor se va face exclusiv în incintă, restricţionându-se în mod expres parcarea în spaţiile destinate circulaţiilor (pietonale sau rutiere). Pentru lotul studiat se va prevedea câte un loc de parcare la fiecare 100 m² ADC şi suplimentar, 30% din numărul de locuri de parcare rezultat va fi destinat vizitatorilor. Având în vedere o suprafaţă desfăşurată totală de 2750 m², necesarul total va fi de 37 de locuri de parcare. Astfel, prin soluţia propusă se vor asigura 40 locuri de parcare, ce urmează a fi amplasate pe o platformă betonată situată pe latura de nord a noii construcţii.

3.5 Soluţii de echipare edilitară

Faţă de echipamentele şi dotările edilitare existente pe teren şi menţionate anterior, se propune amplasarea unui staţii de pompare îngropată pentru apele menajere în vecinătatea noii construcţii, precum şi a unui separator de hidrocarburi aferent zonei de parcare.

Noua construcţie va fi bransată la reţelele de distribuţie a apei menajere şi de alimentare cu energie electrică existente în incintă.

3.6 Regim juridic

Terenul studiat şi cele adiacente lui se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice. Pentru realizarea lucrărilor de modernizare a D.J. 601, respectiv D.E. 23/6/1, de-a lungul laturilor de nord şi de sud ale terenului vor fi rezervate în acest scop două zone cu lăţimea de 0,68 m (latura de nord), respectiv de 6,37 m - 6,59 m (latura de sud). Aceste porţiuni de teren (având o suprafaţă însumată de 321,00 m²) urmează a fi trecute în domeniul public al U.A.T.

3.7 Împrejmuiri

Având în vedere destinaţia viitoarei construcţii, se propune realizarea unei împrejmuiri semitransparente către căile publice de circulaţie de pe laturile de nord şi de sud, cu înălţimea maximă de 2,0m dublată de vegetaţie, împrejmuirile laterale urmând a fi opace, cu o înălţime maximă de 2,5m.

3.8 Protecţia mediului

Având în vedere funcţiunile propuse în zona studiată, nu se impun măsuri speciale de protecţie a mediului. Deşeurile vor fi colectate în europubele prevăzute cu capac etanş şi vor fi evacuate periodic de către firmele de salubritate ce îşi desfăşoară activitatea pe raza localităţii Ciorogârla. Zona de parcare a autovehiculelor va fi prevăzută cu un separator de hidrocarburi.



Coordonator proiect,
arh. Andrei Gabriel Tudor

