



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL DOMNEȘTI
Șos. Al. I. Cuza nr. 25-27, județul Ilfov
Tel/Fax: 021.351.52.56/021.351.52.57



HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației PUD și a Memoriului General aferente privind obiectivul de investiții
”**CONSTRUIRE DOUA HALE P+1E, UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN**”,
amplasat în județul **Ilfov**, comuna **DOMNEȘTI**, satul **DOMNEȘTI**, tarla **14**, parcela **50/7/7**, **LOT 2/3**, nr.
cadastral **118402**

Consiliul Local al Comunei Domnești, întrunit în ședință ordinară
la data de 24.10.2023

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul comunei Domnești;
- Referatul de aprobare al Primarului Comunei Domnești nr. 31896/11.10.2023;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Urbanism, Amenajare Teritorială și Cadastru nr. 31895/11.10.2023;
- Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului Ilfov nr. **7251/11/6F din 29.08.2023**.
- Adresa a **S.C. ACTUAL DOMINIC CONSTRUCT S.R.L.**, înregistrată la Registratura Generală a Primăriei Comunei Domnești sub nr. 28289/08.09.2023
- Avizul Comisiei de specialitate pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărire comunală, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului, servicii și comerț;
- Avizul Comisiei de specialitate pentru administrația publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice a drepturilor cetățenilor;
- Avizul Comisiei de specialitate pentru învățământ, sănătate, cultură, protecție socială, activități sportive și de agrement;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Art.155 alin. (5), lit.f) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul Administrativ;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) alin. (2) lit. c) alin. (6) lit. c) art. 136 alin. (8), art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă documentația PUD (Plan Urbanistic de Detaliu- Planșele nr. 01-09) și a Memoriului General aferente privind obiectivul de investiții ”**CONSTRUIRE DOUA HALE P+1E, UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN**”, amplasat în județul **Ilfov**, comuna **DOMNEȘTI**, satul **DOMNEȘTI**, tarla **14**, parcela **50/7/7**, **LOT 2/3**, nr. cadastral **118402**, suprafața terenului fiind de **2.950,00 mp** conform actelor de proprietate, proiect întocmit de **S.C. ROOF ARCHITECTURE S.R.L**, anexele nr. 1 și 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Valabilitatea prezentei documentații PUD este valabilă până la aprobarea unei documentații modificatoare.

Art.3 Primarul Comunei Domnești prin aparatul de specialitate, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.4 Comunicarea și aducerea la cunostință publică se vor face conform competențelor, prin grija Secretarului general al comunei Domnști în termenul prevazut de lege.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CHIONCEL DRAGOȘ IULIAN**

**CONTRASEMNEAZĂ,
pentru legalitate
Secretar general al comunei
Niculaie Ramona Maria**

Nr. 175

Adoptată în ședința ordinară din **24.10.2023**

Cu un nr. de **15** voturi „**pentru**”, 0 voturi „**împotrivă**”, 0 voturi „**se abține**”

Din nr. total de **15** consilieri prezenți

Aflați în exercițiu **17** consilieri

ANEXA NR 2 LA HCL NR 179/24.10.2023



**MEMORIU GENERAL
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
COMUNA DOMNESTI, SAT DOMNESTI, JUDETUL ILFOV,
T 14, P 50/7/7, LOT 2/3, NR. CAD. 118402,
STR. CRENGUTEI, NR. F.N.**

**-CONSTRUIRE DOUA HALE P+1E, RACORDARE LA RETELELE DE UTILITATI PUBLICE,
IMPREJMUIRE TEREN-**

CONTINUT PROIECT

A - PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

- 1.1. - Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. - Obiectul lucrării
- 1.3. - Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. - Încadrare în localitate
- 2.2. - Încadrare în zonă
- 2.3. - Circulația
- 2.4. - Ocuparea terenurilor
- 2.5. - Echiparea edilitară
- 2.6. - Regim juridic asupra terenurilor

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1. - Propuneri ale P.U.D.
- 3.2. - Circulația
- 3.3. - Zonificare funcțională și bilanț teritorial
- 3.4. - Regim juridic și obiective de utilitate publică
- 3.5. - Modul de utilizare al terenului
- 3.6. - Retrageri față de aliniamente și limite de proprietate
- 3.7. - Mod de autorizare

4. ANEXE (Certificat de Urbanism, acte de proprietate, etc.)

B - PIESE DESENATE

1	- Încadrare în P.U.G. Domnesti	sc.-/--
2	- Analiza situatiei existente	sc.1/500
3	- Regimul juridic	sc.1/500
4	- Reglementari urbanistice	sc.1/500
5	- Reglementari edilitare	sc.1/500
6	- Posibilitate de mobilare urbana	sc.1/500
7	- Documentatie foto situatie existenta	sc.-/--
8	- Ilustrare 3D situatie propusa	sc.-/--

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Beneficiar:

ACTUAL DOMINIC CONSTRUCT S.R.L. (administrator Matei Iulian-Nicolae)

Proiectant Urbanism:

S.C. ROOF ARCHITECTURE S.R.L.

SEF PROIECT

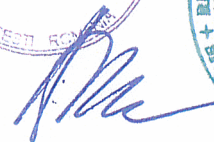
ARH. URB. ADRIAN BOROS

PROIECTAT

ARH. RALUCA BOROS

INTOCMIT

ARH. DIANA BALAN





1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie vine sa reglementeze amplasarea pe parcela a imobilului amplasat pe strada Bujorului, in apropierea intersectiei cu strada Crengutei - și este elaborată la faza Plan Urbanistic de Detaliu cu respectarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.D." aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

Propunerea construirii a **DOUA HALE P+1E, RACORDARE LA RETELELE DE UTILITATI PUBLICE, IMPREJMUIRE TEREN** vizeaza depozitarea anumitor materiale de constructii (fier, ciment si alte agregate, blocuri ceramice).

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Prezenta documentație a utilizat ca baza documentara următoarele informații:

- PUG – Comuna Domnesti aprobat prin HCL NR. 129/22.12.2017;
- HG NR. 525/27.06.1996 pentru aprobarea RGU;
- Ordinul Min. Sanatatii nr. 119/2014 (distante intre cladiri, insorire etc);
- Lg. 190/2013 pentru modif. si completarile lg. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Actele de proprietate ale beneficiarului PUD;
- Ridicare topografica insotita de procesul verbal de receptie nr. 426/2023;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII ZONEI

2.1. INCADRARE IN LOCALITATE

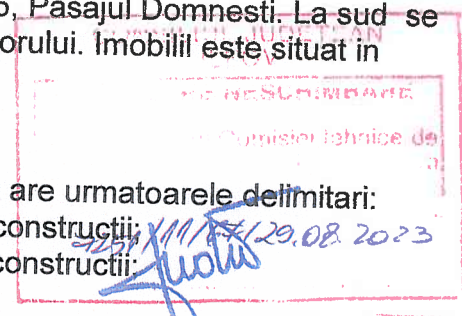
Teritoriul analizat de PUD se afla in Comuna Domnesti conform "PUG – Comuna Domnesti" aprobat prin HCL NR. 129/22.12.2017.

Acesta este situat in judetul Ilfov și este delimitat de următoarele elemente reper la nivel urban: la est soseaua de centura a Bucurestiului precum si sectorul 6, Pasajul Domnesti. La sud se afla Soseaua Tudor Vladimirescu de care se leaga strada Bujorului. Imobilul este situat in intravilan in zona de sud-est a comunei Domnesti.

2.2. INCADRARE IN ZONA

Terenul in suprafata de 2 950 MP, cu nr. cadastral 118402 are urmatoarele delimitari:

- la Nord – teren proprietate privata NC 118400 liber de constructii;
- La Sud – teren proprietate privata NC 118401 liber de constructii;
- La Est – str. Bujorului;
- La Vest – teren proprietate privata NC 118400 liber de constructii;



2.3. INCADRAREA IN PUG

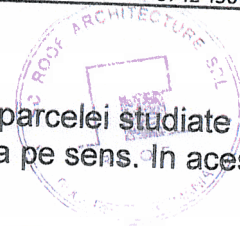
In conformitate cu PUG – Comuna Domnesti aprobat prin HCL NR. 129/22.12.2017, terenul este amplasat in Unitatea Teritoriala de Referinta –

Lp - subzona locuintelor individuale (izolate/cuplate) P-P+2+M, situate in noile extinderi sau in zone de intravilan neconstruite (noi poli de interes).

Imobilul nu se afla in scris pe Lista Monumentelor istorice actualizata in 2010.

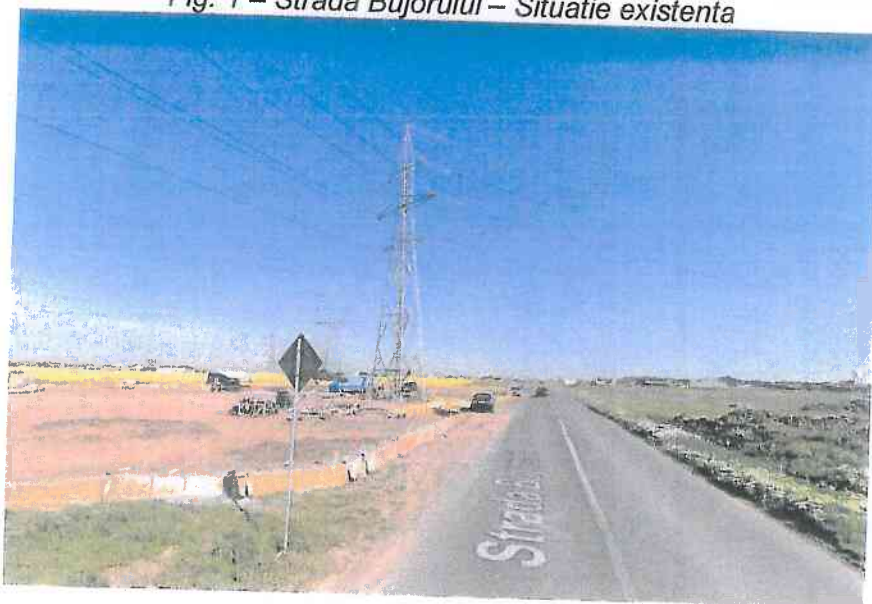
2.4. CIRCULATIA

Terenul propus spre studiu urbanistic are un unic acces la nord-est din strada Bujorului.



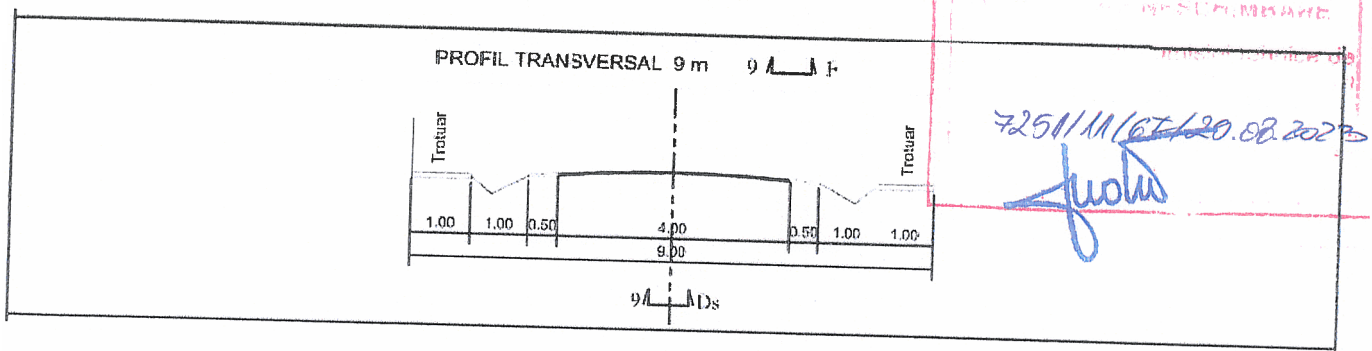
In situatia existenta strada Bujorului are un profil stradal variabil, in dreptul parcelei studiate fiind alcatuit din 2 sensuri de circulatie carosabila de 6.30 - 6.45m cu o banda pe sens. In acest moment el este neamenajat, avand drept strat de uzura - asfalt.

Fig. 1 - Strada Bujorului - Situatie existenta



In perspectiva viitoare strada Bujorului este propusa spre extindere avand un profil stradal de 9.00m conform PUG Domnesti (fig. 3).

Fig. 3 - Profil extindere str. Bujorului - cf. PUG Domnesti



Accesul carosabil si pietonal in incinta este asigurat din drumul de acces identificat cu NC 115734 - Str. Bujorului. Drumul de acces va fi reglementat conform, fiind propuse racordurile necesare prin razele de giratie normate.

Situatia regularizarii strazilor va afecta terenul studiat intr-o suprafata aproximativa de 87.25 mp.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent terenul este liber de constructii, folosinta actuala a terenului fiind intravilan-arabil.



2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Au fost obtinute urmatoare avize conform certificatului de urbanism nr. 178/24.02.2022

1. E-distributie Muntenia aviz nr. 126231310/06.03.2023
2. Distrigaz aviz nr. 26103 / 318536654 / 02.03.2023 RG
3. Transelectrica aviz nr. 11680/07.03.2023
4. Alimentare apa
5. Canalizare

In subsolul strazii Crengutei, în zona studiată, se găsesc următoarele rețele tehnico-edilitare:

- rețea de distribuție energie electrică LEA 20Kv cf. aviz nr. 17095 / 29.04.2022
- rețea de distribuție gaze naturale cf. aviz NR. 26103 / 318536654 / 02.03.2023 RG
- rețea de apa si canalizare

Racordarea la rețelele menționate se va face cu prelungirea rețelelor, prin intermediul unor bransamente individuale cu respectarea avizelor unităților deținătoare și a distanțelor, conform normelor in vigoare.

Evacuarea **apelor menajere** se va face catre sistemul centralizat de canalizare al comunei Domnesti, prin extinderea rețelei.

Construcția se va asigura cu trotuar de protecție cu lățimea de 0.8m cu pantă în exteriorul clădirii de cca 2 %. Sistematizarea amplasamentului va cuprinde alei de acces pietonal si auto.

Evacuarea **apelor meteorice** de pe platforme se va realiza prin rigolele amplasate in beton poziționate în lateralul terenului, fiind dirijate catre decantorul de namol si separatorul de hidrocarburi, ulterior mergand catre bazinul de retentie, astfel fiind evitate posibilele scurgeri accidentale provenite de la masinile de aprovizionare/utilizatori. Acesta va fi dotat cu o pompa submersibila si golit periodic in mod controlat. In perioadele secetoase se va uda spatiul verde folosind apa pluviala din bazinul de retentie, de asemenea poate folosi si ca bazin suplimentar de incendiu.

Evacuarea **apelor pluviale**, conventional curate, de pe acoperis sunt preluate prin igheaburi si burlane si dirijate catre bazinul de retentie apa.

Proiectarea și execuția lucrărilor vor respecta prevederile Normativului P7/2000 și ale STAS 8591/1997 privind amplasarea in localitati a rețelelor edilitare subterane.

2.7. REGIM JURIDIC ȘI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul care a generat documentația este in proprietatea societatii comerciale ACTUAL DOMINIC CONSTRUCT S.R.L. (reprezentant MATEI IULIAN NICOLAE) conf. contractului de vanzare anexat si are o suprafata de 2 950mp. Terenul este liber de constructii.

Stampa: CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
7250/111/6-129.08.2023
Signature: Iulian

BILANT TERITORIAL EXISTENT

S. TEREN = 2 950 mp

P.O.T. PROPUS = 0.00%

C.U.T. = 0.00

H. MAX. = 0.0 m

PROPRIETARI: S.C. ACTUAL DOMINIC CONSTRUCT S.R.L. (reprezentant MATEI IULIAN NICOLAE)



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PROPUNERILE P.U.D.

Retragerile propuse pentru acest imobil sunt:

N = 2.00 M

V = 8.00 M

S = 2.00 M

E = 5.35 M (fata de acces)

P.O.T. MAX. ADMIS 40%

C.U.T. MAX. ADMIS 1.6 ADC/mp

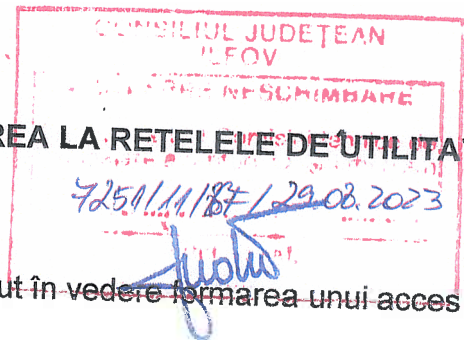
H. MAX. ADMIS = P+2E

P.O.T. PROPUS = 31.45%

C.U.T. = 0.40

H. MAX. = 8.50 m

Se doreste edificarea a doua HALE P+1E RACORDAREA LA REțeleLE DE UTILITATI PUBLICE, IMPREJMUIRE TEREN.



3.2. CIRCULATIA

Ca organizare generală în situația existentă s-a avut în vedere formarea unui acces auto si pietonal din Str. Bujorului identificata prin NC 115734.

Parcarea se va realiza in incinta spatiului (va fi dimensionata conf. anexa nr. 5 din H.G. 525 / 27.06.1996 pentru aprobarea R.G.U. in cadrul constructiilor industriale, pentru o suprafata de activitati desfasurate pe mai mult de 1000 mp (cazul prezentat) un loc de parcare la 100 mp si suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare / garare stabilite, pentru vizitatori/salariati/aprovizionatori.

In planul de situatie au fost propuse **15 locuri** de parcare la sol (cuprinzand locuri necesare vizitatori+administratie spatiu depozitare);
Terenul propus spre studiu urbanistic are un singur acces la nord-est din strada Bujorului.

3.3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Întreaga zonă cuprinsă în PUD se dezvolta functional conform analizei situației existente: fiind situat la intersectia dintre UTR Lp - subzona locuintelor individuale (izolate/cuplate) P-P+2+M, situate in noile extinderi sau in zone de intravilan neconstruite (noi poli de interes) si zona industrie nepoluanta, depozitare.

3.4. REGIM JURIDIC ȘI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

In zona analizată de prezentul PUD nu se modifica regimul juridic in zona.

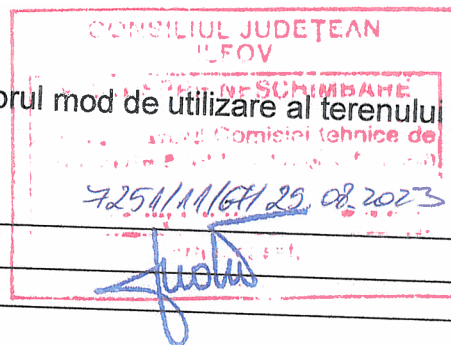
Terenul in suprafata de 2 950 MP este proprietatea subscrisei S.C. ACTUAL DOMINIC CONSTRUCT SRL - CIF 42560054 conf. act notarial autentificat de BNP Dumitrescu Florentina sub incheierea de autentificare nr. 1141/10.06.2021. Dreptul de proprietate a fost inregistrat in CF nr. 118402, nr. cad. 118402 cu incheierea nr. 260831 din 16.06.2021 la OCPI Ilfov.

3.5. MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI

In zona PUD Strada Bujorului, se propune următorul mod de utilizare al terenului pentru lotul studiat:

POT max = 40%

CUT max = 1.6



BILANT TERITORIAL

S. TEREN = 2 950 mp (100%)

SUPRAFETE IMOBILE PROPUSE:

SUPRAFETE HALA - C1/C2

S. PARTER = 464.00 MP

S. ETAJ 1 = 135.00 MP

S. DESFASURATA = 599.00 MP

SUPRAFETE 2 HALE - C1+C2

S. PARTER C1+C2 = 928.00 MP

S. ETAJ 1 C1+C2 = 270.00 MP

S. TOTAL DESFASURATA C1+C2 = 1198.00 MP

S. SPATII VERZI = 730.30 MP (24.75%)

S. cedata pt. regularizare str. Bujorului = 87.25 MP

15 LOCURI DE PARCARE LA SOL

(INCLUD 20% VIZITATORI) = 187,50 MP

S. PIETONAL / PLATFORME AUTO = 807.60 MP

POT PROPUSE = 31.45%

CUT = 0.40

H MAX = 8.50 m

REGIM DE INALTIME P+1E

3.6. RETRAGERI FATĂ DE ALINIAMENTE ȘI LIMITE DE PROPRIETATE- LOTUL STUDIAT

Volumul clădirii propuse are următoarele retrageri:

N = 2.00 M

V = 8.00 M

S = 2.00 M

E = 5.35 M (fata de acces str. Bujorului)

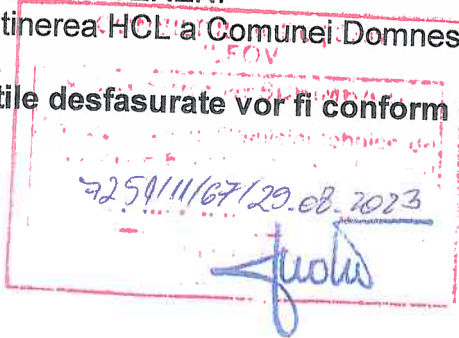


3.7. MOD DE AUTORIZARE AL CONSTRUCTIILOR

Pe terenul studiat in PUD Strada Bujorului, comuna Domnesti este propusa :
**CONSTRUIRE DOUA HALE P+1E, RACORDARE LA RETELELE DE UTILITATI PUBLICE,
IMPREJMUIRE TEREN.**

Dupa obtinerea HCL a Comunei Domnesti se va solicita o autorizatie de construire in baza legii
50/1991.

Activitatile desfasurate vor fi conform functiunilor admise de R.L.U. comuna Domnesti.



SEF PROIECT - ARH. URB. ADRIAN BOROS

PROIECTAT - ARH. RALUCA BOROS

INTOCMIT - ARH. DIANA BALAN

