

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## al Planului Urbanistic Zonal Comuna CLINCENI, Județul ILFOV TARLAUA 10/1, PARCELA 43/1

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 – Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: CONSTRUIRE HALE PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI SERVICII, CORP ADMINISTRATIV, CONSTRUCȚII ANEXĂ - CABINE PORȚI, POST TRAFU, REZERVOARE APĂ, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ÎN INCINTĂ, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, BRANȘARE LA UTILITĂȚI, PUȚ FORAT ȘI GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER
- Beneficiar: TZMO ROMANIA S.R.L.
- Amplasament: TARLAUA 10/1, PARCELA 43/1  
Nr. Cadastral 51938  
comuna CLINCENI, județul ILFOV
- Proiectant: TELLURIS PROIECT S.R.L.  
Tel. 0723.485.546
- Data elaborării: NOIEMBRIE 2023

#### 1.2 – Obiectul PUZ:

Prezenta documentație are ca temă stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente pentru funcțiunea propusă **CONSTRUIRE HALE PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI SERVICII, CORP ADMINISTRATIV, CONSTRUCȚII ANEXĂ - CABINE PORȚI, POST TRAFU, REZERVOARE APĂ, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ÎN INCINTĂ, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, BRANȘARE LA UTILITĂȚI, PUȚ FORAT ȘI GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER**, pe amplasamentul situat în comuna Clinceni, Tarlaua 10/1, Parcela 43/1, județul Ilfov.

#### 1.3 – Surse documentare:

##### Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ:

- Plan Urbanistic General al comunei Clinceni - elaborat de GEOID S.R.L. proiect nr.6/2005 - aprobat cu HCL nr.50/14.08.2006.

##### Baza topografică:

- Planul topografic a fost întocmit în sistem de referință stereo 70 nivelment Marea Neagră de către inginer autorizat – CONSTANTIN ION COSMIN și avizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV conform Procesului Verbal nr.4176 din 20.11.2023 și a planului anexat vizat de către OJCIPI.



## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 – Evoluția zonei:

Comuna CLINCENI este așezată în Regiunea de Dezvoltare 8 București-Ilfov, în partea vestică a județului Ilfov, la 15 km de centrul Municipiului București și tangent față de Centura municipiului București. Fiind în imediata vecinătate a municipiului București, legătura cu acesta este realizată prin DN 6 București – Alexandria, din Bragadiru prin DJ 602A și DNCB – Centura Municipiului București.

Din punct de vedere fizico-geografic, comuna Clinceni face parte din marea unitate de relief a Câmpiei Române, compartimentul Câmpia Vlăsiei, unitatea locală Câmpia Calmatuiului și este un teritoriu plat, cu altitudinea de cca 85 – 90m.

Evoluția comunei Clinceni se datorează existenței în principal a poziției geografice strategice – situarea în imediata vecinătate a municipiului București, fiind în primul plan al Aglomerației Urbane București.

Teritoriul administrativ al comunei Clinceni este în suprafață de 2.348ha, dintre care un procent de aproximativ 93% este situat în intravilanul localității (restul fiind extravilan arabil neexistând suprafețe împădurite) și se învecinează cu următoarele localități:

- la Nord și Nord – Vest cu comuna Domnești;
- la Est și Sud – Est cu orașul Bragadiru;
- la Sud cu comuna Cornetu;
- la Sud – Vest cu comuna Buturugeni (jud. Giurgiu), granița constituind-o râul Argeș.

Din punct de vedere administrativ Comuna Clinceni are în alcătuire 3 localități componente: satul Clinceni – reședință de comună și satele Olteni și Orgoreanu Nou.

*Potențial de dezvoltare:*

În contextul dezvoltării planificate a Aglomerației Urbane din jurul Bucureștiului pe termen scurt și lung, zonele noi propuse spre dezvoltare din comuna Clinceni din ultimii 10-20 ani, cum este zona studiată, vor răspunde cerințelor viitoare de spații calitative și cu potențial real de dezvoltare.

### 2.2 – Încadrarea în localitate:

Amplasamentul studiat se află în Nord-Estul comunei Clinceni, în planul II de dezvoltare a zonei de activități industriale dezvoltate de-a lungul Șoselei de Centură a Municipiului București – principala arteră de circulație din zona învecinată terenului.

Terenul are accesibilitate facilă în/din Șoseaua de Centură prin Strada Drumul Mare (De 42), fiind situat la distanța de aproximativ 680m de DNCB.

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul comunei Clinceni conform PUG Clinceni - documentația proiect nr.6/2005, aprobat cu HCL Clinceni nr.50 din 14.08.2006.

Terenul studiat în suprafață de 24.563mp, pe care se va realiza investiția propusă, aparține societății TZMO România S.R.L. conform Contractului de Vânzare – Cumpărare nr.4747 din 19.10.2022 autentificat la SPN Manolache și Asociații.

Conform documentației cadastrale terenul studiat din comuna Clinceni, Tarlaua 10/1, Parcela 43/1 – Nr. Cadastral 51938, județul Ilfov, are o suprafață de **24.925mp** conform actelor de proprietate, respectiv **24.563mp** conform măsurătorilor cadastrale, cu următoarele vecinătăți:

- > la NORD lungime 71,60m: Domeniu Public – De 42 – strada Drumul Mare;
- > la VEST lungime 344,72m: Proprietate Privată – Nr. Cadastral 52836;
- > la SUD lungime 71,77m: Domeniu Public – De 48/1 – strada Transalkim;
- > la SUD lungime 342,09m: Proprietate Privată – Nr. Cadastral 60474.

La data întocmirii prezentei documentații terenul situat în Tarlaua 10/1, Parcela 43/1 – Nr. Cadastral 51938, județul Ilfov, este liber de construcții.





## 2.5 – Ocuparea terenurilor:

**Planul Urbanistic General** pentru comuna Clinceni (aprobat în anul 2006 prin HCL nr. 50/14.08.2006 și prelungit cu HCL nr.6/2013) cuprinde un total 2.174,78 hectare de teren intravilan pe întreg teritoriul comunei, din care:

- 1.233,96 hectare (56,74%) zona locuințelor și funcțiunilor complementare acestora
- 147,05 hectare (6,76%) zone cu funcțiuni centrale sau unități cu funcțiuni complexe de interes public
- 8,02 hectare (0,37%) zone de gospodărie comunală + construcții aferente rețelelor edilitare
- 191,44 hectare (8,80%) zona mixtă de unități cu funcțiuni complexe de interes public și a unităților industriale cu impact redus asupra mediului
- 238,65 hectare (10,97%) zonă mixtă: locuințe + zona complexă de interes public
- 143,22 hectare (8,73%) zonă mixtă: unități cu funcțiuni complexe de interes public + zona industrială cu impact redus asupra mediului
- 2,74 hectare (0,13%) zona de comunicații feroviare și construcții aferente
- 99,92 hectare (4,60%) zona de căi rutiere
- 60,75 hectare (2,79%) terenuri cu destinație specială
- 125,53 hectare (5,77%) zona de agrement
- 26,56 hectare (1,22%) zona ocupata de perdele de protecție și lăstăriș
- 31,94 hectare (1,47%) terenuri ocupate de ape
- 8,22 hectare (0,38%) terenuri neproductive

Din analiza zonificării funcționale se poate determina și profilul economic al comunei – **industrial, dar nevalorificat suficient de bine atât sub aspect cantitativ cât și calitativ.**

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

## 2.6 – Echipare edilitară:

Conform Adresei nr.14589 din 05.10.2023 emisă de Primăria Comunei Clinceni s-a precizat că în zona amplasamentului studiat există infrastructură stradală și rețele tehnico – edilitare.

## 2.7 – Probleme de mediu:

Pe teritoriul comunei Clinceni calitatea globală a mediului înconjurător este apreciată cu calificativul bună.

Unitățile productive existente nu ridică probleme deosebite, deși sunt situații când acestea se află în imediata apropiere a zonelor de locuit.

## 2.8 – Opțiuni ale populației:

Comuna Clinceni este situată în imediata vecinătate a municipiului București, acesta fiind principalul atu pe care, alături de valorile intrinseci ale localității (cadru natural + populația), pe care le poate valorifica. Interesul din mediul exterior privește valorificarea terenurilor în special ale celor care pot avea o funcționalitate eficientă cât mai rapidă. Astfel s-a observat un interes crescut asupra de-a lungul căilor de circulații importante, acestea beneficiind de o accesibilitate foarte bună atât la nivel teritorial, cât și macroteritorial răspunzând actualelor cerințe de organizare, ele fiind conformate cerințelor actuale de dezvoltare.

Administrația publică locală încurajează investițiile private locale (punctuale), întrucât participă fiecare la creșterea dezvoltării unor subzone, apoi ale unor zone din localitatea Clinceni.



### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1 – Operațiune urbanistică propusă:

Se propune realizarea unor **HALE PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI SERVICII, CORP ADMINISTRATIV, CONSTRUCȚII ANEXĂ - CABINE PORȚI, POST TRAFU, REZERVOARE APĂ, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE** cu amenajările exterioare ale incintei, racordarea la drumuri și la infrastructura edilitară și împrejmuirea terenului studiat în suprafață de aproximativ 2,5ha, situat în Tarlaua 10/1, Parcela 43/1, comuna Clinceni, județul Ilfov.

Propunerea participă la întregirea dezvoltării zonei de activități în conexiune strânsă cu Șoseaua de Centură a Municipiului București, constituindu-se ca următorul plan de dezvoltare a zonei de activități deja constituite.

Dezvoltarea de-a lungul timpului a fost una de tip liniar de-a lungul DNCB și astfel s-a ajuns în actualul stadiu – acela al unei dezvoltări planului următor, participând astfel la creșterea valorii întregii zone.

Conform Adresei nr.14589 din 05.10.2023 emisă de Primăria Comunei Clinceni s-a precizat că propunerea se înscrie în Strategia de Dezvoltare a localității privind funcționalitatea și accesul la rețele tehnico – edilitare și de infrastructură rutieră, precum și în soluțiile date de studiile de fundamentare elaborate la nivelul Planului Urbanistic General al Comunei Clinceni aprobat cu HCL nr.50/14.08.2006.

#### 3.2 – Consecințe economice și sociale la nivelul localității ale implementării prezentei propuneri:

Fiind vorba despre dezvoltarea unei investiții private importante ca dimensiune, consecințele economice și sociale vor fi în beneficiul localității și al locuitorilor săi. Un actor economic în zonă, cu o dezvoltare economică importantă creează un impact pe toate planurile vieții în localitate: financiar – prin contributivitatea sa, social – prin crearea unor noi locuri de muncă, economic – prin relațiile cu alți parteneri economici din zonă/teritoriu.

Dezvoltarea investiției se va fi finanțată în mod privat, în ceea ce privește construcțiile și amenajările din interiorul incintei.

#### 3.3 – Prevederi ale PUG:

Conform Planului Urbanistic General al comunei Clinceni aprobat cu HCL nr.50/14.08.2006 terenul ce face obiectul acestei documentații este încadrat în:

UTR Nr.5 – Zona mixtă

Zona de unități cu funcțiuni complexe de interes public + zona industrială cu impact redus asupra mediului

POT max = 60%

CUT max (volumetric) = 6 mc/mp teren

H max = 9m

Pentru terenul situat din comuna Clinceni, Tarlaua 10/1, Parcela 43/1, Nr. Cadastral 51938, județul Ilfov, Primăria Comunei Clinceni a emis Certificatul de Urbanism nr.375 din 15.09.2023, prin care se înștiințează că pentru parcelele cu suprafață peste 5000mp, autorizarea investiției se condiționează de aprobarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, care va fi aprobată conform legislației în vigoare.

Prin prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL se propune Consiliului Local aprobarea unui Regulament de Construire pentru **CONSTRUIRE HALE PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI SERVICII, CORP ADMINISTRATIV, CONSTRUCȚII ANEXĂ - CABINE PORȚI, POST TRAFU, REZERVOARE APĂ, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ÎN INCINTĂ, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, BRANȘARE LA UTILITĂȚI, PUȚ FORAT ȘI GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER**, pe amplasamentul situat în comuna Clinceni, Tarlaua 10/1, Parcela 43/1, județul Ilfov.



### **3.4 – Modernizarea circulației:**

Terenul va fi afectat de supralărgirile circulațiilor existente din zonă precum și de realizarea unor noi, după cum urmează:

- **De 42 (str. Drumul Mare) și De 48/1 (str. Transalkim) – profil total de 11,00m** – carosabil de 7,00m (o bandă pe sens), rigole carosabile/șanțuri stânga-dreapta 1,00m, trotuare de 1,00m cu plantăție de aliniament pe ambele sensuri echipate cu casete pentru rețele edilitare. Supralărgirea drumului se realizează cu păstrarea axului existent.

#### **Staționarea și parcare autovehiculelor**

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Spațiile de manevra auto se vor realiza în incintă.
- Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane – P132 – 93 și a prevederilor art.33 și Anexei nr.5 – R.G.U.

#### **Semnalizarea rutieră**

Semnalizarea rutieră a circulației acceselor propuse s-a făcut conform STAS 1848/1/2014.

Relația circulației interioare cu str. Drumul Mare – De 42 se va realiza prin 2 accese:

- Unul cu dublu sens racordat la intrare cu rază de 6,0m și la ieșire cu rază de 12,0m și se va reglementa cu marcaje la sol și indicatoare de circulație „Cedează trecerea” – fig. B1;
- Unul cu sens unic – ieșire în str. Drumul Mare – De 42 și se va reglementa cu marcaje la sol și indicatoare de circulație „Cedează trecerea” – fig. B1 și „Traseu de urmat pentru anumite categorii de vehicule” – fig. F17. În acest caz accesul se va semnaliza din str. Drumul Mare – De 42 cu indicatoarele „Accesul interzis” – fig.C1 și „Interzis a vira la stânga” – fig.C24.

Relația circulației interioare cu str. Transalkim – De 48/1 se va realiza prin 2 accese:

- Unul cu sens unic – ieșire în str. Transalkim – De 48/1 și se va reglementa cu marcaje la sol și indicatoare de circulație „Cedează trecerea” – fig. B1 și „Traseu de urmat pentru anumite categorii de vehicule” – fig. F17. În acest caz accesul se va semnaliza din str. Transalkim – De 48/1 cu indicatoarele de circulație „Accesul interzis” – fig.C1 și „Interzis a vira la stânga” – fig.C24;
- Unul cu sens unic – intrare în incintă și se va reglementa cu indicatorul de circulație „Sens unic” – fig.G4.

Circulația interioară se va realiza cu două sensuri unice amplasate stânga-dreapta halelor, semnalizate cu „Sens unic” – fig.G4 și „Accesul interzis” – fig.C1. Între cele două hale se va realiza o circulație cu dublu sens care va fi reglementată cu marcaje la sol și semnalizată cu indicatoare de circulație „Cedează trecerea” – fig. B1 și „Interzis a vira la stânga” – fig.C25.

Parcățile amenajate în incintă vor fi semnalizate cu indicatorul de circulație „Parcare” – fig.G34, iar ieșirea din parcare de autoturisme va fi semnalizată cu indicatorul de circulație „Cedează trecerea” – fig. B1.

Se va realiza un număr de 60 de locuri de parcare dintre care: 2(două) locuri de parcare pentru persoane cu handicap conform NP 051/2012, amplasate lângă accesul în corpul administrativ și 3 locuri de parcare pentru autocamioane – TIR. Totodată se prevăd 12 spații de încărcare – descărcare aferente halelor.

Racordarea bordurilor părții carosabile la intersecții se face conform STAS 10144/3-91 cu raze de 6,00m pentru circulația exclusiv a autoturismelor și de 12,00m pentru restul intersecțiilor (pentru toate categoriile de vehicule).

Prezenta propunere se încadrează în Strategia de Dezvoltare a localității Clinceni în ceea ce privește modernizarea infrastructurii rutiere conform Avizului nr. 14591 din 20.11.2023 emis de Primăria Comunei Clinceni.



### 3.5 – Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

Investiția propusă se va corela cu propunerile și reglementările aprobate prin PUG Clinceni aprobat cu HCL nr.50/14.08.2006 cu derogări în ceea ce privește reglementare CUT și a regimului de înălțime, terenul fiind reglementat prin:

**Zona mixtă - Zona de unități cu funcțiuni complexe de interes public + zona industrială cu impact redus asupra mediului**

POT max = 60%

CUT max = 1,0 mp ADC/mp teren

CUT max (volumetric) = 6,5 mc/mp teren

H max (cornișă) = 15m (construcții)

H max = 20m (elemente de semnalistică)



#### BILANȚ FUNCȚIONAL

| UTILIZARE TEREN                               | Suprafață (mp)  | Procent (%)  |
|-----------------------------------------------|-----------------|--------------|
| Construcții                                   | 10.432,0        | 42,5         |
| Circulații carosabile<br>și locuri de parcare | 8.257,7         | 33,6         |
| Circulații pietonale                          | 960,7           | 3,9          |
| Spații verzi                                  | 4.912,6         | 20,0         |
| <b>Total</b>                                  | <b>24.563,0</b> | <b>100,0</b> |

Accesul în incintă se va realiza din De 42 – str. Drumul Mare, asigurându-se legătura cu DN CB, prin două locuri – unul cu intrare-ieșire cu cabină de poartă, barieră și control acces, cel de al doilea doar cu ieșire, și un acces prin două locuri din De 48/1 – str. Transalkim unul cu intrare cu cabină poartă, barieră și control acces, respectiv unul cu ieșire.

Incinta va fi organizată în trei zone:

- Zona de primire – semnalizată cu elemente de semnalistică – un semnal publicitar tip “UNIPOL” cu H max de 20m și catarge cu steaguri amplasate în fața corpului administrativ care va avea o suprafață construită de 600mp, cu un regim de înălțime P+3E, care va avea o zonă de parcare cu 16 locuri în dreptul intrării principale. Tot în această zonă se va amplasa și un bazin de ape pluviale. Zona verde care înconjoară corpul administrativ va fi amenajată.
- Zona celor 2 hale de producție, depozitare și servicii – amenajată cu zone de parcare tiruri și încărcare/descărcare.
- Zona verde dinspre De 48/1 – str. Transalkim, pe care se vor construi puț forat, gospodărie de apă, rezervoare pentru rezerva de stins incendiu, postul trafo, generator.

Circulația carosabilă în incintă se va dezvolta de-a lungul laturilor laterale ale terenului, cu sensuri unice, existând legături intermediare mediane printre construcții.

### 3.6 – Dezvoltarea echipării edilitare

*Alimentarea cu energie electrică* se va face din De 48/1 - str. Transalkim prin extinderea rețelei existente, printr-o rețea executată cu cablu de energie montat subteran și prevăzut cu bandă de protecție la șocuri mecanice, bransată la rețeaua stradală existentă în zonă.

*Alimentarea cu gaze naturale* se va face se va face prin bransare la rețeaua existentă pe De 42 – str. Drumul Mare. Conductele se vor executa cu țeavă din oțel sau țeavă multistrat PeAlPe montată subteran, pe aceeași parte cu conducta de apă și pe partea opusă cablului electric. Proiectele pentru rețeaua de distribuție și pentru bransamente se vor executa de societăți autorizate de ANRE.

*Alimentarea cu apă* se va face atât din rețeaua publică existent pe De 42 – str. Drumul Mare pentru consumul menajer, cât și din sursă proprie cu realizarea unui puț forat cu zonă de protecție și a unei gospodării de apă pentru întreținerea spațiilor verzi și constituirea rezervelor de apă necesare.

*Canalizarea menajeră* - apele uzate menajere vor fi colectate prin sistem local de canalizare și apoi vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare existentă pe De 42 – str. Drumul Mare.

*Canalizarea pluvială* - apele pluviale vor fi colectate în sistem divizor:

- Apele pluviale de pe șarpante vor fi colectate și dirijate către bazinul de retenție
- Apele pluviale de pe suprafețele betonate vor fi colectate, trecute prin separatorul de hidrocarburi și apoi dirijate către bazinul de retenție.

Apele convențional curate din bazinul de retenție vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi din incintă.

Pentru *colectarea deșeurilor* sterile și biodegradabile, se va institui un regim special, prin care să se protejeze pânza freatică din această zonă. Astfel, acestea se vor colecta în europubelele amplasate pe o platformă din beton de 1,2x1,0m. Deșeurile menajere preluate de cisterne auto speciale vor fi transportate la cea mai apropiată platformă de gunoi amenajată special pentru a nu se produce în această zonă nici cea mai mică poluare a factorilor de mediu (apă, aer, sol, subsol).

### **3.7 – Protecția mediului și protejarea patrimoniului construit**

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

Se va asigura un procent minim de spații verzi de 20% din suprafața terenului.

Deoarece terenul studiat nu se află în zona de protecție a vreunui sit arheologic, nu este necesară supravegherea arheologică în timpul săpăturilor legate de realizarea proiectului prezentului PUZ.

### **3.8 – Obiective de utilitate publică**

În vederea modernizării tramei stradale existente conform Planșei 3/3 Reglementări – Căi de Comunicații și Transport aferente PUG Clinceni aprobat, s-au rezervat zone de teren în vederea supralărgirii circulațiilor De 42 – str. Drumul Mare și De 48/1 – str. Transalkim.

**Astfel suprafața de teren necesară supralărgirii circulațiilor existente este: 430mp, suprafață de teren ce va fi cedată cu titlu gratuit din domeniul privat al persoanelor fizice/juridice în domeniul public al comunei Clinceni.**

## **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Ca măsuri ulterioare se recomandă:

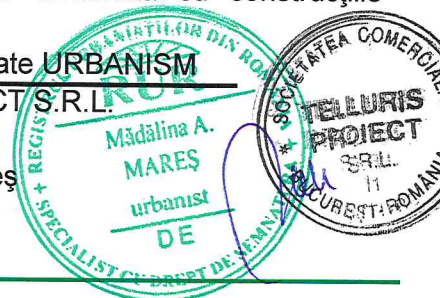
- Dezmembrarea terenurilor aferente supralărgirii circulațiilor existente (De 42 – str. Drumul Mare și De 48/1 – str. Transalkim) și cedarea acestora în domeniul public al comunei Clinceni;
- Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.
- Autorizarea executării construcțiilor va ține seama de zonele de servitute ale infrastructurii tehnice de transport gaze naturale și a celei rutiere precum și a sistemelor de alimentare cu energie electrică, a conductelor de gaze, apă și canalizare. Noile construcții se vor subordona caracterului reprezentativ al zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate.

Proiectant specialitate **URBANISM**

**TELLURIS PROIECT S.R.L.**

Întocmit,

Urb. Mădălina Mares



# REGULAMENT DE URBANISM

afereant Planului Urbanistic Zonal

CONSILIUL JUDEȚEAN  
ILFOV

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la avizul Comisiei tehnice de  
amenajare a teritoriului și urbanism

Nr. 15523/31.05.2024 08.08.2024

Arhitect șef

## TITLUL 1: PRESCRIPTII GENERALE

### 1.1 ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism afereant Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe terenul situat în **Tarlaua 10/1, Parcela 43/1 – Nr. Cadastral 51938, comuna Clinceni, județul Ilfov.**

### 1.2 CORELARE CU ALTE DOCUMENTE DE URBANISM

Prezentul regulament de urbanism se corelează parțial cu reglementările afereante PUG Clinceni propunând o derogare de la acestea, ceea ce presupune modificarea și adaptarea regulamentului local de urbanism afereant PUG. Actualul PUG al comunei este elaborat în anul 2005 de GEOID S.R.L. și aprobat de Consiliul Local Clinceni prin HCL nr.50 din 14.08.2006.

Elementele derogatorii sunt:

- Creșterea înălțimii maxime prevăzute prin PUG;
- Majorarea coeficientului de utilizare a terenului prevăzut prin PUG.

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

Prezentul Plan urbanistic Zonal s-a corelat cu:

- Plan Urbanistic General al comunei Clinceni - elaborat de GEOID S.R.L. proiect nr.6/2005 - aprobat cu HCL nr.50/14.08.2006.

### 1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism afereant, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea și executarea construcțiilor pe orice categorie de terenuri, în limitele teritoriului studiat prin PUZ, respectiv **Tarlaua 10/1, Parcela 43/1 – Nr. Cadastral 51938, comuna Clinceni, județul Ilfov.**

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

Orice construcție (clădire cu amenajările sale exterioare), drumuri, rețele edilitare, împrejurimi etc. se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza eliberării



Certificatelor de Urbanism și avizării, aprobării și eliberării Autorizațiilor de Construire cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

Zonificarea funcțională a terenurilor este prevăzută în planșa **Reglementări Urbanistice – scara 1:1000.**



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

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

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental și imaginea civilizată.

## **2.2 REGLEMENTĂRI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

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

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

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

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

## **TITLUL 3: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

- **Destinația terenurilor și construcțiilor**

Se propune **REGLEMENTAREA TERENULUI** din comuna Clinceni, situat în Tarlaua 10/1, Parcela 43/1 – Nr. Cadastral 51938, județul Ilfov, în suprafață de 21.563mp, conform:

### **ZONA MIXTĂ**

### **ZONA DE UNITĂȚI CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC + ZONA INDUSTRIALĂ CU IMPACT REDUS ASUPRA MEDIULUI**



### Circulații și accese – date generale

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal constituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

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

Amplasamentul studiat are acces direct din De 42 – str. Drumul Mare și din De 48/1 – str. Transalkim.

Terenul va fi afectat de supralărgirile circulațiilor existente din zonă precum și de realizarea unora noi, după cum urmează:

- **De 42 (str. Drumul Mare) și De 48/1 (str. Transalkim) – profil total de 11,00m** – carosabil de 7,00m (o bandă pe sens), rigole carosabile/șanțuri stânga-dreapta 1,00m, trotuare de 1,00m cu plantăție de aliniament pe ambele sensuri echipate cu casete pentru rețele edilitare. Supralărgirea drumului se realizează cu păstrarea axului existent.

În vederea modernizării tramei stradale existente conform Planșei 3/3 Reglementări – Căi de Comunicații și Transport aferente PUG Clinceni aprobat, s-au rezervat zone de teren în vederea supralărgirii circulațiilor De 42 – str. Drumul Mare și De 48/1 – str. Transalkim.

**Astfel suprafața de teren necesară supralărgirii circulațiilor existente este: 430mp, suprafață de teren ce va fi cedată cu titlu gratuit din domeniul privat al persoanelor fizice/juridice în domeniul public al comunei Clinceni.**

### Art. 3.1 Utilizări admise

- unități industriale de producție nepoluante/cu impact redus asupra mediului;
- unități de depozitare;
- unități de servicii;
- clădiri administrative, birouri;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare;
- perdele protecție;
- parcaje;
- utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare);
- activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețele de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat/descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.
- activități industriale productive de diferite profiluri (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mijlocii.
- comerț, alimentație publică și servicii personale;



- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unităților.

**Art. 3.2 Utilizări admise cu condiționări**

- comerț în suprafață maximă de 3000mp ADC (1500mp. suprafața de vânzare) per unitate și/sau amplasament.

**Art. 3.3 Utilizări interzise**

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

**Art. 3.4 Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

**caracteristicile parcelor:**

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp și un front minim la stradă de 30 metri.
- Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.
- Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

**amplasarea clădirilor față de aliniament**

Construcțiile se vor înscrie în edificabile maxime determinate de următoarele retrageri (conform Planșei Reglementări Urbanistice – scara 1:1.000), astfel:

- Retragerea construcțiilor la minim **5,00m** față de aliniamentul propus la De 42 – str. Drumul Mare și De 48/1 – str. Transalkim.

În zona retragerii față de aliniamentul propus se permite amplasarea construcțiilor anexă de tip cabine de poartă, elemente de semnalistică, generator, post trafo - cu respectarea vizibilității și a normelor de siguranță și protecție.

**amplasarea clădirilor față de limitele laterale**

- Retragere la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **7,50m** față de limitele laterale ale proprietății, cu excepția cabinelor de poartă și a elementelor de semnalistică care se vor amplasa la minim 3,00m față de limitele laterale ale terenului.

**amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

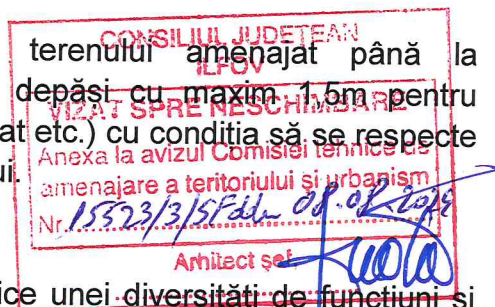
- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.



- **înălțimea maximă admisibilă**

Înălțimea maximă la cornișă va fi de **15,00m** pentru construcții și de **20,00m** pentru elementele de semnalistică.

Înălțimea maximă se calculează de la cota terenului amenajat până la cornișă/jgheabul construcției, această înălțime se poate depăși cu maxim 1,5m pentru elemente de arhitectură (mijloace de publicitate, atic, iluminat etc.) cu condiția să se respecte retragerea de minim H/2 față de limitele laterale ale terenului.



- **aspectul exterior al clădirilor**

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co – vizibilitate.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”.

Se vor folosi materiale de construcție durabile și finisaje de calitate adecvate funcțiunii și amplasamentului.



- **condiții de echipare edilitara**

*Alimentarea cu energie electrică* se va face din De 48/1 - str. Transalchim prin extinderea rețelei existente, printr-o rețea executată cu cablu de energie montat subteran și prevăzut cu bandă de protecție la șocuri mecanice, bransată la rețeaua stradală existentă în zonă.

*Alimentarea cu gaze naturale* se va face se va face prin bransare la rețeaua existentă pe De 42 – str. Drumul Mare. Conducele se vor executa cu țevă din oțel sau țevă multistrat PeAlPe montată subteran, pe aceeași parte cu conducta de apă și pe partea opusă cablului electric. Proiectele pentru rețeaua de distribuție și pentru bransamente se vor executa de societăți autorizate de ANRE.

*Alimentarea cu apă* se va face atât din rețeaua publică existent pe De 42 – str. Drumul Mare pentru consumul menajer, cât și din sursă proprie cu realizarea unui puț forat cu zonă de protecție și a unei gospodării de apă pentru întreținerea spațiilor verzi și constituirea rezervelor de apă necesare.

*Canalizarea menajeră* - apele uzate menajere vor fi colectare prin sistem local de canalizare și apoi vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare existentă pe De 42 – str. Drumul Mare.

*Canalizarea pluvială* - apele pluviale vor fi colectate în sistem divizor:

- Apele pluviale de pe șarpante vor fi colectate și dirijate către bazinul de retenție
- Apele pluviale de pe suprafețele betonate vor colectate, trecute prin separatorul de hidrocarburi și apoi dirijate către bazinul de retenție.

Apele convențional curate din bazinul de retenție vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi din incintă.

Scurgerea apelor pluviale și a celor provenite din topirea zăpezilor se va rezolva strict pe proprietatea beneficiarului.

Pentru *colectarea deșeurilor* sterile și biodegradabile, se va institui un regim special, prin care să se protejeze pânza freatică din această zonă. Astfel, acestea se vor colecta în europubelele amplasate pe o platformă din beton de 1,2x1,0m. Deșeurile menajere preluate

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



- **staționarea/parcarea autovehiculelor**

Staționarea și parcarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admit numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Spațiile de manevra auto se vor realiza în incintă.

În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,2m.

Pentru spațiile care nu necesită activitate/prezență umană permanentă (producție robotizată, instalații automatizate, depozitare etc.) se va asigura 1 loc de parcare/1000 mp dar nu mai puțin de 10 locuri de parcare.

Pentru restul spațiilor (cu activitate/prezență umană) se vor asigura locurile de parcare necesare în conformitate cu prevederile art.33 și Anexei nr.5 – R.G.U.

- **spații libere și spații plantate**

Spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața parcelei.

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

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

- **împrejmuiri**

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2 metri din care un soclu de 0,6 m, și vor fi dublate cu un gard viu.

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

**Art. 3.5 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

P.O.T. maxim = 60 %

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

C.U.T. maxim = 1,0 mp ADC/mp teren

C.U.T. maxim volumetric = 6,5 mc/mp teren



Proiectant specialitate URBANISM

TELLURIS PROIECT S.R.L.

Înlocuit,

Ing. Mădălina Mareș