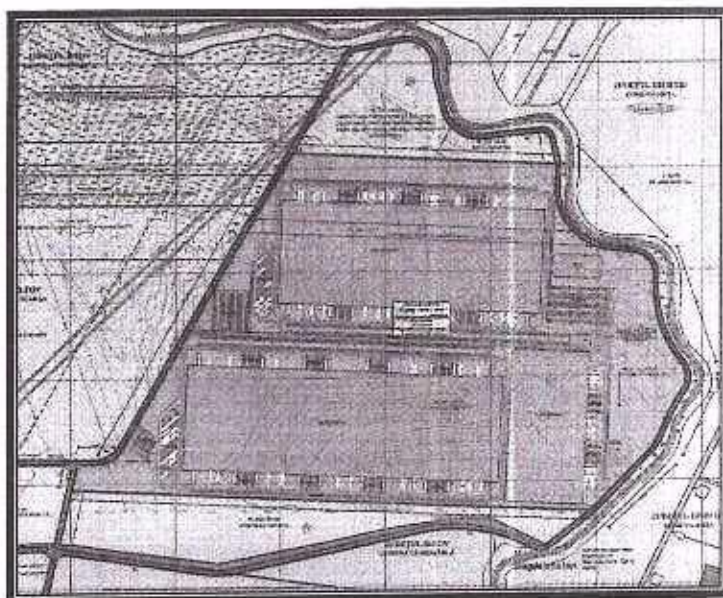


PLANUL URBANISTIC ZONAL

**„P.U.Z. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE UNITĂȚI DEPOZITARE-LOGISTICĂ,
BIROURI, ANEXE, AMENAJARE DRUMURI DE INCINTĂ ȘI PARCARE, ZONE TEHNICE, AMENAJARE
SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ACCESURI, ASIGURARE UTILITĂȚI, AMPLASARE SEMNALE
PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE”**

comuna Ciorogârla, tarlăua 5, parcelele 15/1, 15/2, 15/3 și 15/4,
numerele cadastrale 59917, 59918 și 59919, județul Ilfov



**Beneficiari: OLĂROIU AURELIAN COSMIN, OLĂROIU
CLAUDIA LUMINIȚA și SPIRIDON COSTIN**

Proiectant de specialitate: S.C. HUNANEST S.R.L.

BORDEROU

Proiect numărul: 53/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL

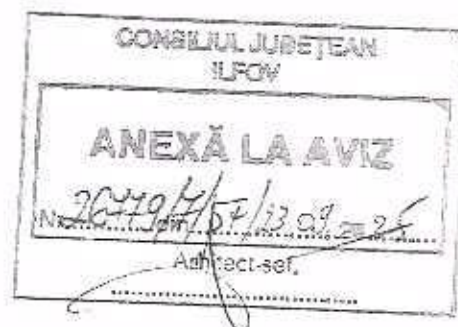
„P.U.Z. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE UNITĂȚI DEPOZITARE-LOGISTICĂ,
BIROURI, ANEXE, AMENAJARE DRUMURI DE INCINTĂ ȘI PARCARE, ZONE TEHNICE, AMENAJARE
SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ACCESURI, ASIGURARE UTILITĂȚI, AMPLASARE SEMNALE
PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE”
comuna Ciorogârla, tarlăua 5, parcelele 15/1, 15/2, 15/3 și 15/4,
numerele cadastrale 59917, 59918 și 59919, județul Ilfov

A. Piese scrise

- Borderou
- Memoriu tehnic de prezentare
- Regulament Local de Urbanism

B. Piese desenate

- 1.1. Încadrare în P.U.G. [1:10000]
- 1.2. Încadrare în zona [1:10000]
- 1.3. Studiu fotografic [1:10000]
- 2. Situația existentă [sc.1:2000]
- 3. Reglementări urbanistice - zonificare [sc.1:2000]
- 4. Căi de comunicație [1:10000]
- 5. Reglementări echipare edilitară [sc.1:2000]
- 6. Proprietatea asupra terenurilor [sc.1:2000]
- 7. Propunere orientativă [sc.1:2000]



C. Acte anexate

- Acte identificare beneficiar
- Acte identificare teren

Memoriu de prezentare aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL
 „P.U.Z. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE UNITĂȚI DEPOZITARE-LOGISTICĂ, BIROURI, ANEXE, AMENAJARE
 DRUMURI DE INCINTĂ ȘI PARCARE, ZONE TEHNICE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ACCESURI, ASIGURARE
 UTILITĂȚI, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE”
 comuna Ciorogârla, tarlăua 5, parcelele 15/1, 15/2, 15/3 și 15/4, numerele cadastrale 59917, 59918 și 59919, județul Ilfov

Memoriu tehnic de prezentare PLAN URBANISTIC ZONAL

„P.U.Z. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE UNITĂȚI DEPOZITARE-LOGISTICĂ,
 BIROURI, ANEXE, AMENAJARE DRUMURI DE INCINTĂ ȘI PARCARE, ZONE TEHNICE, AMENAJARE
 SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ACCESURI, ASIGURARE UTILITĂȚI, AMPLASARE SEMNALE
 PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE”
 comuna Ciorogârla, tarlăua 5, parcelele 15/1, 15/2, 15/3 și 15/4,
 numerele cadastrale 59917, 59918 și 59919, județul Ilfov

CUPRINS

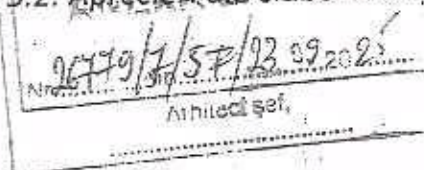
1. INTRODUCERE	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației	4
1.2. Obiectul lucrării	5
1.3. Surse de documentare	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1. Date de identificare ale terenului: amplasarea în zonă și teritoriu	7
2.1.1. Elemente de identificare	7
2.1.2. Poziția față de intravilanul localității	7
2.1.3. Devenirea (evoluția) zonei în cadrul localității	7
2.1.4. Limite, vecinătăți, suprafețe	8
2.2. Accesibilitate. Circulația rutieră	10
2.3. Analiza ocupării terenurilor	10
2.4. Date geo-morfologice (conform studiilor conexe)	10
2.4.1. Ridicare topografică	10
2.4.2. Elemente ale cadrului natural (date geotehnice, date climatice, considerații seismice)	10
2.5. Situația juridică a terenurilor	12
2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic	12
2.7. Echiparea edilitară	12
2.8. Probleme de mediu	12
2.9. Opțiuni ale proprietarilor și administratorilor	13
2.10. Obiective ale studiului	13
3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	14
3.1. Analiza urbanistică	14
3.2. Disfuncționalități-Priorități	14
3.3. Concluzii ale analizei urbanistice	15
4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	16
4.1. Propuneri de dezvoltare a circulației	16
4.2. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	17

S.C. HUNANEST S.R.L. - București, Sectorul 3, str. Drăstarului, nr. 98, bloc 11, sc. C, etaj Parter, ap. 89
 ROONRC.J40/598/2021 - J40/598/18.01.2021 - C.U.I. 43568579

Memoriu de prezentare aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL

„P.U.Z. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE UNITĂȚI DEPOZITARE-LOGISTICĂ, BIROURI, ANEXE, AMENAJARE DRUMURI DE ÎNCINTĂ ȘI PARCARE, ZONE TEHNICE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ACCESURI, ASIGURARE UTILITĂȚI, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE”
comuna Ciorogârla, tarla 5, parcelele 15/1, 15/2, 15/3 și 15/4, numerele cadastrale 59917, 59918 și 59919, județul Ilfov

4.3. Reglementări urbanistice - retrageri	18
4.4. Echipare edilitară.....	18
4.5. Tipuri de proprietate.....	19
4.6. Obiective de utilitate publică.....	20
4.7. Circulația terenurilor	20
4.8. Indicatori conform propunerii orientative.....	20
5. CONCLUZII ȘI MĂSURI	20
5.1. Oportunitatea investiției coroborată cu amplasamentul	20
5.2. Aprecieri ale elaboratorului.....	21



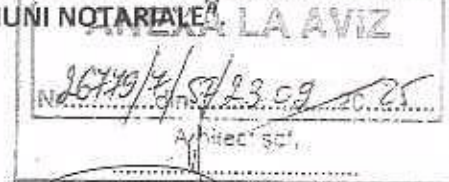
1. INTRODUCERE

Documentația prezentă a fost întocmită în baza Certificatului de Urbanism emis de Primăria comunei Ciorogârla nr. 69 din 04.04.2023, a Avizului de Oportunitate emis de Consiliul Județean Ilfov nr. 21641/4/12C din 21.08.2023, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism Plan Urbanistic General al comunei Ciorogârla nr. 62/2005, aprobat cu H.C.L. Ciorogârla nr. 13/28.04.2011, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, precum și a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

1.1. Date de recunoaștere a documentației

• Denumirea lucrării:

- P.U.Z. „P.U.Z. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE UNITĂȚI DEPOZITARE-LOGISTICĂ, BIROURI, ANEXE, AMENAJARE DRUMURI DE ÎNCINTĂ ȘI PARCARE, ZONE TEHNICE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ACCESURI, ASIGURARE UTILITĂȚI, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE”



• Amplasament:

- Comuna Ciorogârla, județul Ilfov;
- Tarlăua 5, parcelele 5/1, 15/2, 15/3 și 15/4.
- Numere cadastrale: 59917 (fost 53247), 59918 (fost 54017) și 59919 (fost 54015).

• Proprietari:

- Olăroiu Aurelian Cosmin, Olăroiu Claudia Luminița și Spiridon Costin;
- Domiciliu: str. Ștefan Mihăileanu, nr. 23, ap3, Sector 2, Municipiul București.

• Proiectant de specialitate - Urbanism:

- S.C. HUNANEST S.R.L.;
- Adresa: București, Sector 3, str. Dristorului, nr. 98, bl. 11, sc. C, parter, ap. 89;
- Date de contact: tel.: 0724571631; e-mail: hunanest@gmail.com;
- C.U.I. 43568579, J40/598/2021;
- Urb. Vlădescu Dorin – membru R.U.R., O.A.R. și U.A.R.

• Data elaborării: iunie 2025.

• Proiect: Proiect nr. 53.



1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație este întocmită pentru a răspunde cererii beneficiarilor, Olăroiu Aurelian Cosmin, Olăroiu Claudia Luminița și Spiridon Costin, de a construi un complex de unități industriale pentru producție și depozitare, respectiv, un parc industrial, pe imobilul situat, în prezent, în extravilanul comunei Ciorogârla, compus din terenurile identificate cu următoarele numere cadastrale: 59917 (fost 53247), 59918 (fost 54017) și 59919 (fost 54015).

Astfel, beneficiarul solicită „introducere în intravilan și construire unități depozitare-logistică, birouri, anexe, amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejmuiri și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale”, respectiv, reglementarea terenului studiat cu zona funcțională unități industriale și depozite (UTR ID).

Obiectivele principale ale prezentului proiect au fost identificate ca fiind următoarele:

- Reglementarea urbanistică a terenului pe care se vor construi unități depozitare-logistică;
- Asigurarea acceselor carosabile și pietonale pentru terenul analizat conform cu cerințele funcțiunii propuse;
- Oferirea unui cadru de reglementare a fluxului tehnologic specific investiției;
- Implementarea unui sistem infrastructural specific dezvoltării preconizate.

1.3. Surse de documentare

Întocmirea prezentei documentații urbanistice a fost precedată de analiza următoarelor studii și proiecte întocmite anterior și/sau concomitent cu prezentul proiect:

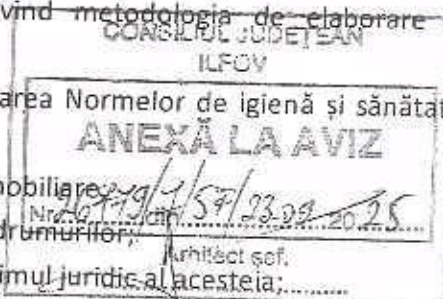
- Plan Urbanistic General al comunei Ciorogârla nr. 62/2005, aprobat cu H.C.L. Ciorogârla nr. 13/28.04.2011;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Ciorogârla;
- Studii conexe asupra naturii terenului:
 - Ridicare topografică executată de ing. Marinache Cristian Daniel, autorizat Categoria A, Seria RO-B-F, Nr. 2267, august 2023;
 - Studiu de inundabilitate executat de Marian Petre, S.C. VIREO ENVIROCONSULT S.R.L., decembrie 2023;
 - Studiu geotehnic executat de ing. Lefter Iulia, S.C. STUDII GEOTEHNICE S.R.L., martie 2024;
 - Studiu arheologic – evaluare teoretică executat de arheolog expert Dr. Raluca Kogălniceanu, februarie 2024;
 - Studiu de circulație executat de ing. Daniel Niță, S.C. SEDA DESIGN SERVICES S.R.L., ianuarie 2024.

Legislația ce a stat la baza elaborării prezentei documentații de urbanism reprezintă forme actualizate și republicate ale următoarelor acte normative:

- **LEGEA nr. 50 din 29 iulie 1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- **Legea 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului;

Memoriu de prezentare aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL
„P.U.Z. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE UNITĂȚI DEPOZITARE-LOGISTICĂ, BIROURI ANEXE, AMENAJARE
DRUMURI DE INCINTĂ ȘI PARCARE, ZONE TEHNICE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ACCESURI, ASIGURARE
UTILITĂȚI, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE”
comună Ciocogârta, țara 5, parcelele 15/1, 15/2, 15/3 și 15/4, numerele cadastrale 59917, 59918 și 59919, județul Ilfov

- **Hotărârea nr.525 din 27 iunie 1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- **Ordinul MLPAT Nr. 91/1991** privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanismului;
- **Ordinul MLPAT nr.80/N/18.11.1996** "Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism";
- **Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000** "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal";
- **Ordinul nr.119 din 4 februarie 2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- **Legea 7/1996** – cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- **Ordonanța 43 din 28 august 1997** - privind regimul drumurilor;
- **Legea 213/1998** – privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- **Legea 54/1998** – privind circulația juridică a terenurilor;
- **Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007** completat cu **Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007** privind „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- **Codul Civil.**



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Date de identificare ale terenului: amplasarea în zonă și teritoriu

Terenul analizat prin prezenta documentație, este localizat în extravilanul comunei Ciorogârla, fiind proprietatea privată a Olăroiu Aurelian Cosmin, Olăroiu Claudia Luminița și Spiridon Costin.

Terenul reglementat, în suprafață totală de 550512mp, conform măsurătorilor, este compus din următoarele imobile: 59917 (fost 53247), 59918 (fost 54017) și 59919 (fost 54015)

T1. - NC 59917 (fost 53247): $S_{T1}=463729\text{mp}$;

T2. - NC 59918 (fost 54017): $S_{T2}=16783\text{mp}$;

T3. - NC 59919 (fost 54015): $S_{T3}=70000\text{mp}$.

Terenul analizat este adiacent unor drumuri de exploatare, drumuri publice din care se realizează atât accesul pietonal, cât și cel auto. Aceste drumuri de exploatare, reglementate prin P.U.G.-ul localității, se continuă și se intersectează cu autostrada A1, la km 23, ieșirea către

Bolintin Deal.

2.1.1. Elemente de identificare

Amplasamentul reglementat este compus din terenuri agricole, având categoria de folosință arabil, și este încadrat prin P.U.G.-ul comunei Ciorogârla parțial în teren arabil (UTREX2) și parțial în zona de comunicație rutieră și amenajări aferente (UTR CCr).

Imobilele care compun terenul analizat nu sunt cuprinse în Lista Monumentelor Istorice actualizată în anul 2015.

2.1.2. Poziția față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în nordul teritoriului administrativ al comunei Ciorogârla. Accesul la teren se face prin intermediul drumurilor de exploatare, respectiv, din autostrada A1, la km 23, ieșirea către Bolintin Deal.

Adiacent laturii estice a terenului reglementat curge râul Ciorogârla.

2.1.3. Devenirea (evoluția) zonei în cadrul localității

În prezent terenurile reglementate sunt folosite ca terenuri agricole pe care sunt plantate culturi diverse.

Situația existentă a terenului reglementat se prezintă astfel:

Numere cadastrale	59917, 59918 și 59919
Numere cărți funciare	59917, 59918 și 59919
Date de identificare	Tarlăua 5, parcelele 5/1, 15/2, 15/3 și 15/4
Proprietari	Olăroiu Aurelian Cosmin, Olăroiu Claudia Luminița și Spiridon Costin
Suprafață măsurată teren reglementat	550512mp
Suprafață din acte teren reglementat	550512mp
Regim tehnic	Extravilan
Categorie de folosință	Arabil
Amplasarea în cadrul localității	În nordul teritoriului administrativ al localității
Zona funcțională a terenului	parțial teren arabil (UTREX2) și parțial zona căi

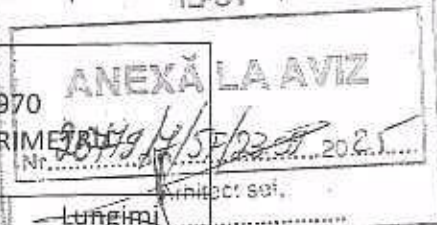
Memoriu de prezentare al anexei PLANULUI URBANISTIC ZONAL
 „P.U.Z. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE UNITĂȚI DEPOZITARE-LOGISTICĂ, BIRDURI ANEXE, AMENAJARE
 DRUMURI DE ÎNCINTĂ ȘI PARCARE, ZONE TEHNICE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ACCESURI, ASIGURARE
 UTILITĂȚI, AMPLASARE SEMNALE PUBLICE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE”
 comuna Ciorogârla, cartea 5, parcelele 15/1, 15/2, 15/3 și 15/4, numerele cadastrale 59917, 59918 și 59919, Județul Buzău

	de comunicație rutieră și amenajări aferente (UTR CCr)
Accesibilitate din drumuri publice	Drumul de exploatare DE15/1
Vecinatăți Nord	Proprietate privată: Marcu Elena, Pantea Roman, Tane Liliana, Căloi Florica, Cojocariu Mariana, Mălăeru Ionel, Mălăeru Vasile, Mălăeru Angelica și Stângă Mirela.
Vecinatăți Est	Drumul de exploatare DE15/1, Râul Ciorogârla
Vecinatăți Vest	Drumul de exploatare DE15/1
Vecinatăți Sud	Proprietate privată, Dumitrescu Antonio

2.1.4. Limite, vecinatăți, suprafețe

Terenul ce a generat necesitatea realizării prezentei documentații urbanistice a fost delimitat cadastral și prezintă următoarele puncte de contur conform planului de amplasament și delimitare realizat de ing. dipl. Marinache Cristian Daniel:

INVENTAR COORDONATE Sistem de proiecție: STEREO 1970 COORDONATELE PUNCTELOR DE PERIMETRU NC59917, 59918 și 59919			
Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
2	331038.064	569243.438	23.943
3	331036.098	569267.300	15.842
4	331032.319	569282.685	13.892
5	331025.287	569294.666	13.913
6	331014.187	569303.055	21.517
7	330993.756	569309.805	21.655
8	330972.108	569309.239	18.388
9	330953.729	569309.827	33.724
10	330920.231	569313.722	15.683
11	330904.930	569317.162	29.599
12	330877.247	569327.637	37.989
13	330843.369	569344.825	33.128
14	330816.973	569364.843	15.329
15	330802.719	569370.482	14.341
16	330788.380	569370.262	17.248
17	330772.158	569364.403	29.681
18	330748.499	569346.481	22.017
19	330728.567	569337.129	27.354
20	330702.996	569327.414	36.427
21	330669.630	569312.798	22.711
22	330654.271	569296.068	41.373



Memoriu de prezentare alereii PLANULUI URBANISTIC ZONAL
 „P.U.Z. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE UNITĂȚI DEPOZITARE-LOGISTICĂ, BIRDURI, ANEXE, AMENAJARE
 DRUMURI DE INCINTĂ ȘI PARCARE, ZONE TEHNICE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ACCESURI, ASIGURARE
 UTILITĂȚI, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE”
 comuna Ciorogârla, tarla 5, parcelele 15/1, 15/2, 15/3 și 15/4, numerele cadastrale 59917, 59918 și 59919, județul Ilfov

23	330624.595	569267.240	32.506
24	330601.751	569244.114	26.342
25	330583.043	569225.569	28.107
26	330561.235	569207.837	25.309
27	330542.924	569190.365	531.376
28	330568.481	568659.604	434.746
29	330589.390	568225.361	24.264
30	330590.557	568201.125	55.948
31	330645.158	568213.329	69.635
32	330644.106	568282.956	438.508
33	331023.073	568503.576	63.406
34	331077.869	568535.477	15.008
38	331090.839	568543.028	14.825
39	331103.829	568550.173	28.592
42	331128.539	568564.558	68.935
43	331188.114	568599.240	46.466
44	331228.271	568622.618	266.460
45	331215.456	568888.770	235.990
46	331204.106	569124.487	4.102
47	331203.908	569128.584	18.858
48	331185.148	569126.665	30.236
49	331154.926	569125.754	25.249
50	331129.984	569129.679	20.571
51	331110.911	569137.386	5.514
52	331105.443	569138.095	5.434
53	331100.981	569141.196	32.268
41	331074.483	569159.610	3.505
40	331074.652	569156.109	23.021
36	331058.652	569172.661	19.943
37	331047.974	569189.504	7.084
35	331046.049	569196.321	18.821
1	331040.935	569214.434	29.146
S(1)=550512mp P=3155.929m			

Terenul reglementat are o formă aproximativ dreptunghiulară, cu latura lungă orientată vest-est.

Pentru coerența analizei urbanistice a zonei s-a delimitat zona de studiu, în suprafață măsurată de 90,22ha, delimitată astfel: la nord și est de Râul Ciorogârla, la sud de canalul A.N.I.F. de desecare CPE49 și la vest de proprietăți private, terenuri agricole.

Terenul reglementat constituie capacitate de desecare gravitațională și capacitate de irigații în amenajarea complexă Titu Ogrăzeni, Plot 42, cod 200, aflată în administrarea A.N.I.F. Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Ilfov, și nu se află în administrarea O.U.A.I.¹

2.2. Accesibilitate. Circulația rutieră

Accesul pe imobilele care compun terenul reglementat se face din drumurile de exploatare existente în zonă, respectiv, din autostrada A1, la km 23, ieșirea către Bolintin Deal.

2.3. Analiza ocupării terenurilor

În prezent, pe teren nu sunt edificate construcții.

2.4. Date geo-morfologice (conform studiilor conexe)

2.4.1. Ridicare topografică

Terenul este aproximativ plat, în jurul valorii de 102m, cu o mică înclinație spre est, respectiv, spre Râul Ciorogârla.

Din punct de vedere fizico-geografic, zona aflată în studiu (comuna Ciorogârla) se află poziționată în cadrul Câmpiei Bucureștiului.

Relieful predominant al comunei este de câmpie cu altitudini cuprinse între 90 și 100 m față de nivelul mării.

Câmpia Bucureștiului se extinde între văile Ciorogârla 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.

Câmpia Ciorogârlei sau Câmpul Berceni-Ciorogârla este o subdiviziune a Câmpiei Bucureștiului și este situată între Dâmbovița și malul Ciorogârlei.²

2.4.2. Elemente ale cadrului natural (date geotehnice, date climatice, considerații seismice)

Considerații geomorfologice și geologice

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul analizat este situat în zonă plană, aparținând Câmpiei Vlăsiei, subunitate a Câmpiei Române.

Geologic, arealul considerat este situat pe depozite cuaternare, constituite superior din material aluvionar, prafuri nisipoase, argile nisipoase, nisipuri și din pietrișuri poligene prinse în matrice nisipoasă. Forajul executat a semnalat existența unei litologii constituite din prafuri argiloase care stau pe prafuri și nisipuri argiloase.

Local, arealul studiat nu este afectat de fenomene de eroziune sau alunecări de teren.

Depozitele pe care este situat perimetrul construcției sunt de vârstă Pleistocen superior.

¹ Aviz nr. 483 din 20.09.2023, întocmit de Directorul jr. Ciucu Adriana Ștefania, AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCIARE, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Ilfov.

² Studiu de inundabilitate executat de Marian Petre, S.C. VIREO ENVIROCONSULT S.R.L., decembrie 2023

Conform STAS 6054-77, zona după adâncimea de îngheț, perimetrul prezintă adâncimea de îngheț de 80-90 cm.

Încadrarea climatică, hidro-geologică și seismică

Stratele acvifere au o pondere însemnată în constituția litologică până la adâncimea de 30m, reprezentând pentru luncile Dâmboviței și Colentinei, precum și a interfluviului respectiv cca 50% din grosime. Apa subterană are o dinamică activă și prezintă o direcție generală de curgere NNW-SSE, ca și rețeaua hidrografică.

Valorile medii ale coeficienților de permeabilitate, determinate prin pompări experimentale și obținute din literatura de specialitate sunt următoarele :

$k = 5 \cdot 10^{-10} \text{ cm/s}$ pentru pietrișurile de Colentina;

$k = 5 \cdot 10^{-10} \text{ cm/s}$ pentru nisipurile de Mostiștea;

$k = \text{sub } 1 \cdot 10^{-10} \text{ cm/s}$ pentru complexul intermediar.

Din punct de vedere meteorologic, teritoriul municipiului București se încadrează în sectorul de climă continentală.

- temperatura medie anuală : $+12^{\circ}\text{C}$;

- media lunii iulie (cea mai caldă) : $+22,5-24^{\circ}\text{C}$;

- media lunii ianuarie (cea mai friguroasă) : -15°C ;

- numărul zilelor cu îngheț : 95-100 zile/an;

- precipitațiile medii anuale : 550 – 600mm;

- durată medie a stratului de zăpadă : 40-42 zile;

- direcția vânturilor : NE : 18,5%

E : 18,4%

V : 18,4%,

Conform Codului de proiectare seismică – prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P100/1-2013, hazardul seismic pentru proiectare este caracterizat de valoarea de vârf a accelerației orizontale a_g determinată pentru intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani (20% probabilitate de depășire în 50 ani), corespunzător stării limită ultime, valoare numită “accelerație pentru proiectare”, iar condițiile locale de teren sunt date prin valoarea perioadei de control (colț) T_c a spectrului de răspuns și reprezintă granița dintre zona (palierul) de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona (palierul) de valori maxime în spectrul de viteze relative.

Zona studiată este caracterizată prin, din zona teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns, $T_c = 1,6s$, iar după zona în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului de proiectare, $a_g = 0,30g$.

Pe baza datelor geotehnice, a elementelor geologice, hidrogeologice, seismice și a celor referitoare la antecedentele amplasamentului obținute în urma cercetării geotehnice (recunoaștere geotehnică, prospectare și rezultatele încercărilor de laborator), încadrarea geotehnică este:

- risc geotehnic = moderat;

- categoria geotehnică = 2.

Pentru taluzele obținute prin săparea gropii de fundare, se poate săpa vertical până la 2m; pentru adâncimi mai mari de 2,0m, se recomandă lucrări de sprijinire sau pante de 2/3.³

Nivelul apei subterane în diferite puncte de pe teritoriul comunei Ciorogârla (conform datelor din arhivele de specialitate) este situat la adâncimi cuprinse între 5,20 m și 10,0 m.

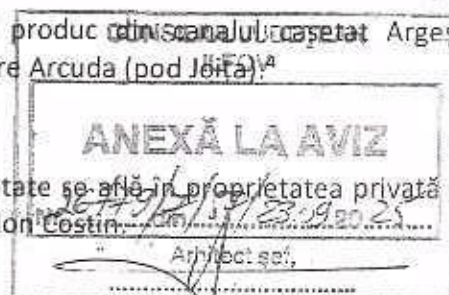
Rețeaua hidrografică a localității Ciorogârla este formată din râul Ciorogârla. Râul Ciorogârla are un bazin hidrografic de 149 km².

Regimul scurgerii lichide pe râul Ciorogârla este influențat de existența mai multor lucrări hidrotehnice, din care cea mai importantă este nodul hidrotehnic de la Brezoaiele care îl leagă cu râul Dâmbovița. Prin această derivație o parte din debitele Dâmboviței, la ape mari și viituri, sunt descărcate în Ciorogârla pentru protejarea capitalei.

Alte descărcări de debite în râul Ciorogârla se mai produc din canalul cașetat Argeș-Dâmbovița precum și evacuările (spălări) de la stația de tratare Arcuda (pod Jofa).⁴

2.5. Situația juridică a terenurilor

Din punct de vedere al proprietății, terenurile reglementate se află în proprietatea privată a lui Olăroiu Aurelian Cosmin, Olăroiu Claudia Luminița și Spiridon Costin.



2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

În prezent terenurile reglementate sunt folosite ca terenuri agricole pe care sunt plantate culturi diverse.

În zonă nu există monumente de arhitectură și nici clădiri valoroase din punct de vedere stilistic arhitectural.

2.7. Echiparea edilitară

Terenul analizat nu are posibilitatea racordării directe la utilități tehnico-edilitare.

Zona studiată este traversată de o linie electrică aeriană de 20KV.

2.8. Probleme de mediu

În zona analizată nu există nici condițiile necesare și nici zone predispușe riscurilor naturale.

În ceea ce privește stabilitatea terenului, la data executării cercetărilor geotehnice, sectorul de teren nu este afectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat / construit.

2.8.1 Aer

Nivelul de poluare al aerului este unul scăzut.

2.8.2 Apă

Conform Studiului hidrologic de inundabilitate, întocmit de VIREO ENVIROCONSULT S.R.L., terenul nu se află în zona inundabilă la debitul maxim de 290 m³/s pentru probabilitatea p=1 %.⁵

³ Studiu geotehnic executat de ing. Lefter Julia, S.C. STUDII GEOTEHNICE S.R.L., martie 2024

⁴ Studiu de inundabilitate executat de Marian Petre, S.C. VIREO ENVIROCONSULT S.R.L., decembrie 2023

Terenul supus analizei, **nu este inundabil** în cazul în care în zona ridicării profilelor ar ajunge o undă de viitură cu probabilitatea de depășire de 1%, acesta fiind protejat de malurile înalte.

Pe baza rezultatelor calculului hidraulice efectuate s-a trasat o limită de inundabilitate, ceea ce demonstrează că terenul supus analizei nu se află sub influența directă a unei de viitură cu probabilitatea de depășire de 1%.

În concluzie, terenul poate fi totuși afectat de inundații doar ca urmare a revărsării apei din amonte. Drept urmare, suprafața pe care se va pune amprenta construcțiilor trebuie supraînălțată cu circa 1,0 m, ca o măsură de siguranță.⁵

Nu există deversări care să polueze apa de suprafață.

2.8.3 Sol

În prezent, pe terenul reglementat sunt realizate culturi agricole, poluarea solului fiind infimă și la nivel superficial.

2.8.4. Protecția siturilor arheologice și a monumentelor de arhitectură

Imobilul ~~nu se află pe lista~~ cuprinzând monumente istorice actualizată în 2015, sau la mai puțin de 300 m față de imobile aflate pe această listă.

Cercetările arheologice de evaluare teoretică nu au dus la identificarea de materiale arheologice, terenul fiind „curat” din acest punct de vedere.⁷

2.8.5. Protecția zonelor naturale.

Terenul ~~nu se află în~~ interiorul zonelor naturale protejate.

Arhitect șef,

2.9. Opțiuni ale proprietarilor și administratorilor

Investiția preconizată prin prezentul studiu presupune sistematizarea terenului analizat, realizarea acceselor pietonale și auto din drumul public din vecinătate și construirea unui complex de unități industriale pentru producție și depozitare, cu dotări aferente. Astfel, se solicită „introducere în intravilan și construire unități depozitare-logistică, birouri, anexe, amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejmuiri și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale”.

2.10. Obiective ale studiului

Față de aceasta opțiune a investitorilor este necesară:

- Stabilirea compatibilității reglementărilor urbanistice în teren;
- Realizarea accesibilității la terenul analizat;
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- Asigurarea de reglementări/măsuri care să înlăture orice poluare posibilă a zonelor învecinate, cauzată de noua utilizare a terenului analizat.

⁵ Aviz de Gospodărire a Apelor nr. 10-IF din 17.01.2024, întocmit de Dana Nenu, ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ ARGEȘ-VEDEA, Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București.

⁶ Studiu de inundabilitate executat de Marian Petre, S.C. VIREO ENVIROCONSULT S.R.L., decembrie 2023

⁷ Studiu arheologic – evaluare teoretică executat de arheolog expert Dr. Raluca Kogălniceanu, februarie 2024

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Analiza urbanistică

În prezent, pe teren nu sunt edificate construcții.

Conform planșei „Reglementări urbanistice” aferentă P.U.G.-ului comunei Ciorogârla, terenul este încadrat parțial în teren arabil (UTREX2) și parțial în zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente (UTR CCR).

Astfel, indicatorii urbanistici existenți reglementați pentru U.T.R.-ul EX2 – zone rezervate pentru activități agricole sunt:

P.O.T. maxim nespecificat

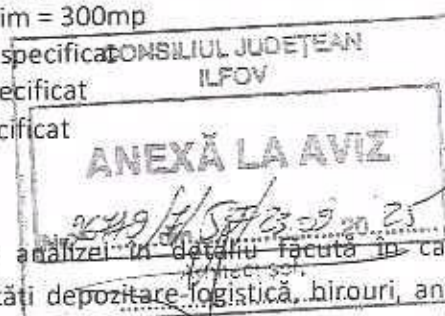
C.U.T. maxim nespecificat

Suprafață construită la sol maxim = 300mp

Regim maxim de înălțime nespecificat

H. maxim construcții nespecificat

Spații verzi minim nespecificat



3.2. Disfuncționalități-Priorități

Pornind de la solicitările beneficiarilor, în urma analizei în dată facută în cadrul prezentului studiu, raportat la realizarea „construire unități depozitare-logistică, birouri, anexe, amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejmui și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale”, au rezultat o serie de observații vis-a-vis de prevederile prezentate mai sus, observații inerente în cazul aprofundării studiului prin P.U.Z.

Sintetic în tabelul de mai jos sunt prezentate pe categorii de probleme aceste disfuncționalități, precum și prioritățile de intervenție, astfel:

DOMENII	
DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
A. URBANISM	
A1. Zonificarea funcțională stabilită prin P.U.G.-ul comunei Ciorogârla nu este în totalitate compatibilă cu solicitarea investitorului în zona studiată.	A1. Stabilirea de reglementări urbanistice în scopul realizării investiției preconizate, care să definească caracterul zonei.
B. CIRCULAȚIE	
B1. Lipsa accesului organizat în terenul studiat.	B1. Asigurarea unui acces organizat, prin reglementarea acceselor din drumurile publice existente în zonă.
B2. Absența locurilor de parcare amenajate.	B2. Asigurarea necesarului de locuri de parcare în conformitate cu zona funcțională propusă și a legislației în vigoare.

Memoria de prezentare aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL
 „P.U.Z. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE UNITĂȚI DEPOZITARE-LOGISTICĂ, BIROURI, ANEXE, AMENAJARE
 DRUMURI DE ÎNCINTĂ ȘI PARCARE, ZONE TEHNICE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ACCESURI, ASIGURARE
 UTILITĂȚI, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE”
 comună Ciorogârla, cartea 5, parcelele 15/1, 15/2, 15/3 și 15/4, numerele cadastrale 59917, 59918 și 59919, județul Ilfov

C. FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
C1. Utilizarea neeficientă a unui imobil cu potențial crescut din extravilanul localității, teren cu accesibilitate bună și încadrare urbanistică eficientă din punct de vedere al zonificării generale a comunei, respectiv zonei metropolitane a Municipiului București.	C1. Schimbarea încadrării funcționale a terenului cu scopul realizării investiției, pentru eficientizarea sa economică.
D. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	
D1. Imobilul analizat nu este, în prezent, racordat la toate rețelele edilitare existente în zonă.	D1. Propuneri și soluții pentru rezolvarea echipării edilitare, în conformitate cu noua propunere.
E. SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	
E1. Absența spațiilor verzi amenajate.	E1. Asigurarea unui minim de suprafețe verzi amenajate pentru zona reglementată, în conformitate cu funcțiunea propusă și prevederilor Regulamentului General de Urbanism.
F. PROBLEME DE MEDIU	
F1. Folosirea terenului reglementat pentru producție agricolă cu nivel scăzut de poluare a solului.	F1. Reglementarea terenului în conformitate cu normele în vigoare, cu scopul reducerii nivelului de poluare punctual.

CONSILIUL LOCAL

ANEXA LA AVIZ

9/19/7/57/23.09.25

Arhitect șef,

3.3. Concluzii ale analizei urbanistice

Potențialul de creștere economică a zonei și politicile de dezvoltare ale comunei sunt favorabile dezvoltărilor unităților industriale și de depozitare în această parte a teritoriului administrativ al comunei Ciorogârla. Potențialul de dezvoltare al zonei este dat de poziționarea terenului adiacent Autostrăzii existente A1 - București-Pitești și Autostrăzii în execuție A0 – Centura Bucureștiului.

Amplasamentul analizat prin prezenta documentație urbanistică este compatibil pentru realizarea obiectivelor propuse, bazat pe următoarele argumente:

a. argumente de ordin fizic – operațiuni propuse:

- terenul are suprafața, orientarea și forma necesare realizării clădirilor industriale pentru producție și depozitare, cu dotări aferente;
- terenul are planeitatea necesară realizării investiției aflându-se în afara arealurilor de risc natural;
- existența în vecinătatea imobilului a rețelilor edilitare necesare, respectiv, alimentare cu energie electrică;
- accesibilitate bună;
- amplasarea bună în cadrul localității, cu acces prin intermediul drumurilor de exploatare existente din autostrada A1, la km 23, ieșirea către Bolintin Deal.

b. argumentele de ordin socio - economic:

- la nivel local astfel de investiții vin să contribuie în susținerea dezvoltării socio-economice a comunei;
- investiția va genera local fonduri suplimentare la buget, prin crearea de locuri noi de muncă;
- acest tip de investiție este menit să atragă și alte investiții secundare.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

În cadrul acestui capitol vor fi detaliate numai propunerile privind zona reglementată.

4.1. Propuneri de dezvoltare a circulației

Pentru asigurarea accesibilității pe teren se propune amenajarea accesului din drumul de exploatare existent.

Suprafața de teren necesară modernizării căilor de acces (S_{OU.P.}=5107 din terenul reglementat) se propune a fi trecută în domeniul public al comunei Ciorogârla, cu titlu gratuit.

Profilele de drum propuse prin prezenta documentație urbanistică P.U.Z., în conformitate cu propunerile P.U.G.-ului în vigoare, sunt:

- Profil tip 'A' – tramă locală – drumuri de exploatare: distanța între aliniamente este de 12m, din care 5,5m carosabil, 2x0,75m acostamente, 2x1m șanțuri și 2x1,5m trotuare;
- Profil tip 'B' – tramă locală – drumuri de exploatare în lungul râului Ciorogârla (drum de halaj): distanța între aliniamente este de 11m, din care 5,5m carosabil, 2x0,75m acostamente, 2x1m șanțuri și 2x1m trotuare.

Zona studiată are acces direct din autostrada A1, la km 23, ieșirea către Bolintin Deal prin amenajarea a două sensuri giratorii și a unui pod peste autostradă.

În interiorul incintei se vor realiza circulații carosabile de min. 3,50 m și pietonale de min. 1,50 m.

În zona industrială și de depozitare propusă se vor asigura locuri de parcare în incinta proprietății.

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Se estimează că obiectivul va necesita un maxim de 2753 locuri de parcare, din care 80 pentru TIR-uri. Parcățile vor avea dimensiunea de 2.5x5.0m pentru autoturisme și 18 x 4.0 m pentru vehicule lungi. De asemenea, vor fi amenajate parcări destinate persoanelor cu dizabilități. Acestea vor avea dimensiunea 3.7 x 5.4 m.

În urma analizării rezultatelor obținute prin modelarea traficului pentru zona studiată, se constată faptul că atât în situația fără proiect - dimineața, cât și în situația cu proiect, se asigură deplasarea liberă a fluxurilor de vehicule.

În urma analizării rezultatelor obținute prin modelarea traficului pentru zona studiată, se constată faptul că în situația fără proiect - seara, se asigură deplasarea liberă a fluxurilor de vehicule, iar în urma realizării investiției, se observă o ușoară aglomerare, fără a împiedica manevra de pe o bandă pe cealaltă.

Fluxurile de trafic generate de investiție, pot fi preluate de trama stradală existentă și propusă în cadrul proiectului.⁸

4.2. Zonificarea funcțională – reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici

Pentru realizarea propunerii de edificare preconizată prin prezenta documentație urbanistică este necesară încadrarea terenului reglementat în zona funcțională unități industriale și depozite (UTR ID).

Străzile locale existente, respectiv, drumurile de exploatare, se propun a fi lărgite conform propunerilor P.U.G.-ului localității.

Pentru realizarea obiectivului dorit se propune schimbarea zonificării funcționale, astfel:

	EXISTENT		PROPUȘ	
	S (mp)	P (%)	S (mp)	P (%)
Arabil (U.T.R. EX2)	550512mp	100%	-	-
Zona unități industriale și depozite (U.T.R. ID)	-	-	545405mp	99,07%
Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente (U.T.R. CCr)	-	-	5107mp	0,93%
TOTAL	550512mp	100%	550512mp	100%

Indicatorii urbanistici propuși pentru Zona unități industriale și depozite (U.T.R. ID) sunt:

P.O.T.maxim = 50%

C.U.T.maxim = 2,2

Regim maxim de înălțime – S+P+3E

H.maxim construcții = 20m

Spații verzi minim – 20%

Mijloacele de publicitate ce au un sistem propriu de susținere în raport cu pământul (ex: indicatoare publicitare fixate prin stâlpi și alte asemenea) și componentele tehnologice ale instalațiilor (ex: antene, coșuri izolate etc.) vor avea înălțimea maximă de 20m față de CTN (cota terenului natural).

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafață totală a terenului.

Vor fi prevăzute zone de protecție verzi care să delimiteze funcțiunile incompatibile.

Indicatorii urbanistici propuși pentru Căi de comunicație rutieră (U.T.R. CCr) sunt:

P.O.T.maxim = nu este cazul

C.U.T.maxim = nu este cazul

Regim maxim de înălțime – nu este cazul

H.maxim construcții = nu este cazul

Spații verzi minim – nu este cazul

⁸ Studiu de circulație executat de ing. Daniel Niță, S.C. SEDA DESIGN SERVICES S.R.L., ianuarie 2024

4.3. Reglementări urbanistice - retrageri

Pentru toate clădirile se impune o retragere a construiabilului astfel, conform cu planșa nr. 3 “Reglementări urbanistice - Zonificare”:

- *Retragere minimă față de aliniamentul propus:*
 - $H_{max}/2$, dar nu mai puțin de **10m**;
- *Retragerile minime față de limitele laterale și limita posterioară de proprietate:*
 - $H_{max}/2$, dar nu mai puțin de **10m** față de limitele laterale de proprietate;
 - $H_{max}/2$, dar nu mai puțin de **10m** față de limita posterioară de proprietate;

Excepție fac mijloacele de publicitate care au un sistem propriu de susținere în raport cu pământul (ex: indicatoare publicitare fixate prin stâlpi și alte asemenea), anexe tehnice pentru branșare la utilități și construcții tip casă poartă, care pot fi amplasate în zona de retragere față de aliniament și limitele laterale și posterioară.

4.4. Echipare edilitară

Asigurarea utilităților tehnico-edilitare necesare noii investiții se va face astfel:

- pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va realiza un post de transformare MT/JT în cabină de zidărie racordat la linia electrică aeriană 20KV existentă în zonă.

De la postul de transformare se va realiza racordul terenului reglementat la rețeaua de alimentare cu energie electrică.

Conform Ordinului ANRE nr. 239/2019, privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, se va păstra o distanță de 3,5 m (5 m stânga – dreapta față de axul liniei) între conductorul extrem al LEA 20 kV (aflate în gestiunea UO/PL Bolintin) la deviația maximă și cea mai apropiată parte a construcției, fără să constituie traversare.

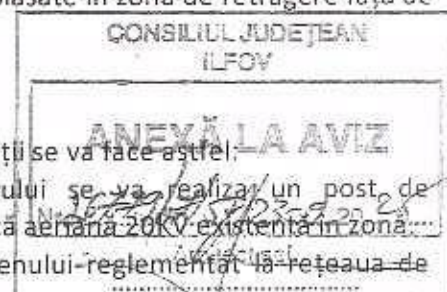
Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Ilfov Vest cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură.

În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone⁹.

- pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va realiza un racord la rețeaua de distribuție, atunci când aceasta va fi extinsă în zona studiată a P.U.Z.-ului;

- alimentarea cu apă se va realiza respectând normele de protecție a mediului în cadrul unui sistem individual, prin sursă de alimentare cu apă subterană – foraje, ce vor fi amplasate în incinta proprietății. Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face din sursă proprie.

Ulterior, alimentarea cu apă se va face din rețeaua publică, în momentul extinderii acesteia în zona studiată prin P.U.Z.



⁹ Aviz nr. 17479899 din 19.05.2023, întocmit de Perjescu Daniela, E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A.

- canalizarea menajeră: apele uzate menajere vor fi evacuate în bazine vidanjabile etanșe, ce vor fi amplasate în incinta obiectivului.

Ulterior, apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua publică, în momentul extinderii acesteia în zona studiată prin P.U.Z.

- canalizarea pluvială: apele pluviale provenite de pe platformele betonate vor fi trecute prin două separatoare de hidrocarburi, apoi vor fi colectate în două bazine de retenție, de unde vor fi evacuate în râul Ciorogârla. Apele pluviale de pe acoperișuri vor fi evacuate liber, la teren.

Pentru soluția de evacuare a apelor uzate menajere prin vidanjare, beneficiarii se vor adresa Primăriei com. Ciorogârla, în vederea realizării și aprobării unei analize la nivel local, având în vedere faptul că, competența înființării, organizării și gestionării serviciilor inteligente alternative, precum și autorizarea sistemelor individuale adecvate, după caz, este a autorității publice locale, aprobarea soluțiilor privind evacuarea apelor uzate din cadrul investiției propuse de dvs. revenind în exclusivitate acesteia, conform prevederilor H.G. nr. 714/2022.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere evacuate prin vidanjare se vor încadra în limitele maxime impuse de H.G. nr. 188/2002 - Anexa 2 - Normativul NTPA-002/2002, modificată și completată cu H.G. nr. 352/2005.

Indicatorii de calitate ai apelor pluviale epurate, evacuate în râul Ciorogârla se vor încadra în prevederile impuse de H.G. nr. 188/2002 - Anexa 3 - Normativul NTPA-001/2002, modificată și completată prin H.G. nr. 352/2005.¹⁰

pentru telecomunicații vor fi folosite rețelele GSM existente în zonă, nefiind necesară realizarea unui cablu la rețeaua de telefonie fixă existentă în sat.

Construcțiile privind realizarea arterelor de circulație și a echipării edilitare ce vor deservi terenurile din zona reglementată prin prezenta documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiar, conform planului de acțiune.

4.5. Tipuri de proprietate

Conform documentelor puse la dispoziția proiectantului de beneficiar, corelat cu documentarea în teren au fost identificate următoarele tipuri de proprietate:

Proprietate publică:

- Terenuri proprietate publică de interes național reprezentate de canalele de desecare și de irigație aflate în proprietatea A.N.I.F., Râul Ciorogârla și Autostrada A1 București-Pitești.
- Terenuri proprietate publică de interes local reprezentate de drumurile publice de deservire locală.

Proprietate privată

- Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice reprezentate de terenurile reglementate și de terenurile învecinate.

¹⁰ Aviz de Gospodărire a Apelor nr. 10-IF din 17.01.2024, întocmit de Oana Nenu, ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ ARGES-VEDEA, Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București.

4.6. Obiective de utilitate publică

Realizarea obiectivelor propuse nu generează servituți urbanistice zonelor adiacente.

4.7. Circulația terenurilor

Străzile locale se propun a fi lărgite și nou create conform propunerilor strategiei locale de dezvoltare a circulațiilor.

Ținându-se cont de modificările propuse tramei stradale propuse, se crează următorul bilanț teritorial existent/propus al regimului economic al terenului reglementat:

	EXISTENT		PROPOS	
	S (mp)	P (%)	S (mp)	P (%)
Arabil	550512mp	100%	550512mp	100%
Curți-construcții	-	-	545405mp	99,07%
Drumuri (O.U.P.)	-	-	5107mp	0,93%
TOTAL	550512mp	100%	550512mp	100%

4.8. Indicatori conform propunerii orientative

Conform propunerii orientative exprimate grafic în planșa numărul 7 „Propunere orientativă”, anexată documentației, se creează următorul bilanț teritorial raportat la suprafața terenului reglementat, aferent obiectivului propus:

U.T.R. ID	Suprafață (mp)	Procent (%)
Ocupat de construcții	272702,5mp	50%
Alei pietonale și carosabile	163621,5mp	30%
Spații plantate	109081,0mp	20%
TOTAL	545405mp	100%
U.T.R. CCr	Suprafață (mp)	Procent (%)
Ocupat de construcții	-	-
Alei pietonale și carosabile	5107mp	100%
Spații plantate	-	-
TOTAL	5107mp	100%

5. CONCLUZII ȘI MĂSURI

5.1. Oportunitatea investiției coroborată cu amplasamentul

Noua propunere preconizată definește viitorul carater urbanistic al zonei.

Din punct de vedere al zonificării funcționale, conform solicitării beneficiarilor pentru „introducere în intravilan și construire unități depozitare-logistică, birouri, anexe, amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejmui și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale”, se propune încadrarea terenului reglementat în zona funcțională unități industriale și depozite (U.T.R. ID).

Realizarea obiectivelor propuse va fi o investiție susținută în totalitate de investitori privați.

Categorii de costuri pentru realizarea obiectivelor propuse:

- costuri de proiectare complexă a investiției;

- pregătirea terenului pentru realizarea investiției (sistematizarea verticală a terenului pentru asigurarea scurgerii apelor meteorice);
- realizarea obiectivelor propuse și dotarea lor conform standardelor, amenajarea locurilor de parcare necesare, împrejmuire etc.;
- realizarea racordurilor edilitare necesare;

La aceste costuri legate strict de investiția în sine se adaugă:

- costuri de administrare-mentenanță în funcționare.

Amplasamentul analizat prin prezenta documentație urbanistică este compatibil pentru realizarea obiectivului propus, bazat pe următoarele argumente:

• **Poziționare** – zonă cu acces facil, teren amplasat într-o zonă caracterizată de necesitatea dezvoltării de noi dotări de unități industriale;

– Noua destinație este în concordanță directă cu noile tendințe de evoluție funcțională a comunei, în relație directă cu noile dezvoltări rutiere, respectiv, prezența în apropiere a traseelor autostrăzilor A1 București – Pitești și a viitoarei autostrăzi de centură a Bucureștiului A0.

- **Financiar** – întreaga investiție va fi realizată cu fonduri private.
- **Zone protejate** – nu sunt afectate elemente de patrimoniu cultural-istoric sau natural.
- **Socio-economic** – o investiție de o asemenea amploare va aduce cu sine o creștere a nivelului de trai prin diversificarea dezvoltărilor industriale și a specialităților viitorilor angajați la nivelul întregii comune și, respectiv, prin crearea de noi locuri de muncă.

5.2. Aprecieri ale elaboratorului

Pe parcursul prezentului studiu proiectantul a oferit soluții și a argumentat pentru fezabilitatea obiectivelor solicitate de către beneficiar.

Amplasamentul analizat este compatibil cu realizarea obiectivului “introducere în intravilan și construire unități depozitare-logistică, birouri, anexe, amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejmuiri și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale”, bazat pe încadrarea acestuia în cerințele generale de amplasare specificate, cât și mai ales pentru că implementarea proiectului va contribui la diversificarea dezvoltărilor industriale.

Față de motivațiile prezentate, elaboratorul prezentei documentații de urbanism consideră realizabile intervențiile solicitate prin tema de proiectare în această zonă și necesară încadrarea terenului reglementat în zona funcțională unități industriale și depozite (UTR ID).

ÎNTOCMIT:

urb. VLĂDESCU DORIN



PLANUL DE ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal

„P.U.Z. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE UNITĂȚI DEPOZITARE-LOGISTICĂ, BIROURI, ANEXE, AMENAJARE DRUMURI DE INCINTĂ ȘI PARCARE, ZONE TEHNICE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ACCESURI, ASIGURARE UTILITĂȚI, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE”

comuna Ciorogârla, tarla 5, parcelele 15/1, 15/2, 15/3 și 15/4,
numerele cadastrale 59917, 59918 și 59919, județul Ilfov

Prezenta documentație este întocmită pentru a răspunde cererii beneficiarilor Olăroiu Aurelian Cosmin, Olăroiu Claudia Luminița și Spiridon Costin, de a construi un complex de unități industriale pentru producție și depozitare, respectiv, un parc industrial, pe imobilul situat în prezent, în extravilanul comunei Ciorogârla, compus din terenurile identificate cu următoarele numere cadastrale: 59917 (fost 53247), 59918 (fost 54017) și 59919 (fost 54015).

Astfel, beneficiarul solicită „introducere în intravilan și construire unități depozitare-logistică, birouri, anexe, amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejmuiri și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale”, respectiv, reglementarea terenului studiat cu zona funcțională unități industriale și depozite (UTR ID).

Obiectivele principale ale prezentului proiect au fost identificate ca fiind următoarele:

- Reglementarea urbanistică a terenului pe care se vor construi unități depozitare-logistică;
- Asigurarea acceselor carosabile și pietonale pentru terenul analizat conform cu cerințele funcțiunii propuse;

- Oferirea unui cadru de reglementare a fluxului tehnologic specific investiției;

Implementarea unui sistem infrastructural specific dezvoltării preconizate.

Realizarea obiectivelor propuse va fi o investiție susținută de investitori privați.

Suprafața de teren necesară modernizării căilor de acces ($S_{o.p.}=5107$ din terenul reglementat) se propune a fi trecută în domeniul public al comunei Ciorogârla, cu titlu gratuit.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați:

- costuri de proiectare complexă a investiției;
- pregătirea terenului pentru realizarea investiției (sistematizarea verticală a terenului pentru asigurarea scurgerii apelor meteorice);
- realizarea obiectivelor propuse și dotarea lor conform standardelor, amenajarea locurilor de parcare necesare, împrejmuire etc.;
- realizarea racordurilor edilitare necesare.

Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale:

- lărgirea drumurilor de exploatare existente, conform masterplanului de circulații.

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL
 P.U.Z. INTRODUCERE ÎN ÎNTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE UNITĂȚI DEPOZITARE-LOGISTICĂ, BIROURI, ANEXE, AMENAJARE DRUMURI DE INCINTĂ ȘI PARCARE, ZONE TEHNICE, AMENAJARE
 SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ACCESURI, ASIGURARE UTILITĂȚI, AMPLASARE SEMNALE PUBLICE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE”
 comuna Ciorogârla, lotul 5, parcelele 15/1, 15/2, 15/3 și 15/4, numerele cadastrale 532/7, 540/5 și 540/7, Județul Ilfov

Nr.crt.	Lucrări / Investiții	Fonduri	Actori / Investitori	ETAPIZARE
1	Proiectare complexă	Private	Olăroiu Aurelian Cosmin, Olăroiu Claudia Luminița și Spiridon Costin	ETAPA 1
2	Pregătirea terenului pentru realizarea investiției (sistemizarea verticală a terenului pentru asigurarea scurgerii apelor meteorice).	Private	Olăroiu Aurelian Cosmin, Olăroiu Claudia Luminița și Spiridon Costin	ETAPA 2
3	Amenajarea incintei conform specificațiilor organizării de șantier.	Private	Olăroiu Aurelian Cosmin, Olăroiu Claudia Luminița și Spiridon Costin	
4	Realizarea racordurilor edilitare.	Private	Olăroiu Aurelian Cosmin, Olăroiu Claudia Luminița și Spiridon Costin	ETAPA 3
5	Construire unități depozitare-logistică, birouri, anexe, amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi și amplasare semnale publicitare.	Private	Olăroiu Aurelian Cosmin, Olăroiu Claudia Luminița și Spiridon Costin	
6	Amenajarea locurilor de parcare necesare, împrejurimi etc.	Private	Olăroiu Aurelian Cosmin, Olăroiu Claudia Luminița și Spiridon Costin	ETAPA 4
7	Amenajarea accesului în incintă	Private	Olăroiu Aurelian Cosmin, Olăroiu Claudia Luminița și Spiridon Costin	
9	Dotarea construcțiilor realizate conform standardelor.	Private	Olăroiu Aurelian Cosmin, Olăroiu Claudia Luminița și Spiridon Costin	ETAPA 5
10	Lucrări de administrare și mentenanță în funcționare	Private	Olăroiu Aurelian Cosmin, Olăroiu Claudia Luminița și Spiridon Costin	ETAPA 6
11	Lărgirea drumurilor de exploatare existente și crearea străzilor tramei locale, conform masterplanului de circulații	Publice	Consiliul Local Caragâlna	ETAPA 7

CONSILIUL JUDEȚEAN
 ILFOV
 ANEXĂ LA AVIZ
 Nr. 8779/23.09.2025
 Art. 1861

ÎNTOCMIT:

urb. VLĂDESCU DORIN



S.C. HUNANEST S.R.L. - București, Sectorul 3, str. Dristorului, nr. 98, bloc 11, sc. C, etaj Parter, ap. 89
 ROONRC.J40/598/2021 - J40/598/18.01.2021 - C.U.I. 43568579

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL

„P.U.Z. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE UNITĂȚI DEPOZITARE-LOGISTICĂ, BIROURI, ANEXE, AMENAJARE DRUMURI DE INCINTĂ ȘI PARCARE, ZONE TEHNICE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ACCESURI, ASIGURARE UTILITĂȚI, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE”

comuna Ciorogârla, tarla 5, parcelele 15/1, 15/2, 15/3 și 15/4,
numerele cadastrale 59917, 59918 și 59919, județul Ilfov

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Baza legală a elaborării

Regulamentul urbanistic a fost elaborat în baza Legii 50/1991 (actualizată), a Ordinului M.L.P.A.T. nr.1430/2005, a Regulamentului General de Urbanism, aprobat cu HGR 525/1996 și Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, aprobat cu Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000.

1.2. Domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în Regulament Local de Urbanism (permisiv și restricții) sunt obligatorii pe întreg terenul reglementat, ce face obiectul prezentului P.U.Z. „P.U.Z. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE UNITĂȚI DEPOZITARE-LOGISTICĂ, BIROURI, ANEXE, AMENAJARE DRUMURI DE INCINTĂ ȘI PARCARE, ZONE TEHNICE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ACCESURI, ASIGURARE UTILITĂȚI, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE”, pe imobilul situat în extravilanul comunei Ciorogârla, compus din terenurile identificate cu următoarele numere cadastrale: 59917, 59918 și 59919.

Amplasamentul reglementat este compus din terenuri agricole, având categoria de folosință arabil, și este încadrat prin P.U.G.-ul comunei Ciorogârla parțial în teren arabil (UTREX2) și parțial în zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente (UTR CCR).

2. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

Prezentul Regulament urbanistic respectă prevederile documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic General al comunei Ciorogârla nr. 62/2005, aprobat cu H.C.L. Ciorogârla nr. 13/28.04.2011.

În cazul în care prevederile legilor sau reglementărilor urbanistice, care vor apare ulterior vor face necesare unele adaptări ale acestui regulament urbanistic, este obligatoriu ca modificările să urmeze aceeași procedură de aprobare ca și în cazul prezentului regulament.

3. DIVIZIUNEA TERENULUI

Investiția preconizată prin prezentul studiu presupune sistematizarea terenului analizat, realizarea acceselor pietonale și auto din drumul public din vecinătate și construirea unui complex de unități industriale pentru producție și depozitare, cu dotări aferente. Astfel, se solicită

„introducere în intravilan și construire unități depozitare-logistică, birouri, anexe, amenajare drumuri de incintă și parcare, zone tehnice, amenajare spații verzi, împrejmuiri și accesuri, asigurare utilități, amplasare semnale publicitare, organizare de șantier, operațiuni notariale”.

Pentru realizarea propunerii de edificare preconizată prin prezenta documentație urbanistică este necesară încadrarea terenului reglementat în zona funcțională unități industriale și depozite (UTR ID).

De asemenea, străzile locale se propun a fi lărgite și nou create conform propunerilor P.U.G.-ului localității.

Suprafața de teren necesară modernizării căilor de acces ($S_{0,UP}=5107$ din terenul reglementat) se propune a fi trecută în domeniul public al comunei Ciorogârla, cu titlu gratuit.

Conform propunerii orientative exprimate grafic în planșa numărul 7 “Propunere orientativă”, anexată documentației, se creează următorul bilanț teritorial raportat la suprafața terenului reglementat, aferent obiectivului propus:

U.T.R. ID	Suprafață (mp)	Procent (%)
Ocupat de construcții	272702,5mp	50%
Alei pietonale și carosabile	163621,5mp	30%
Spații plantate	109081,0mp	20%
TOTAL	545405mp	100%
U.T.R. CCR	Suprafață (mp)	Procent (%)
Ocupat de construcții	-	-
Alei pietonale și carosabile	5107mp	100%
Spații plantate	-	-
TOTAL	5107mp	100%

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI:

- Art. 1. – Tipurile de subzone funcționale;
- Art. 2. – Funcțiunea dominantă a zonei;
- Art. 3. – Funcțiunile complementare admise ale zonei;

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ:

- Art. 4. – Utilizări permise;
- Art. 5. – Utilizări permise cu condiții;
- Art. 6. – Utilizări interzise;
- Art. 7. – Interdicții temporare;
- Art. 8. – Interdicții definitive;

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii:

- Art. 9. – Orientarea față de punctele cardinale;
- Art. 10. – Amplasarea față de drumurile publice;
- Art. 11. – Amplasarea față de căi ferate;
- Art. 12. – Amplasarea față de aliniament;
- Art. 13. – Amplasarea în interiorul parcelei;

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Art. 14. – Accese carosabile;

Art. 15. – Accese pietonale;

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

Art. 16. – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente;

Art. 17. – Realizarea de rețele edilitare;

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor:

Art. 18. – Parcelarea;

Art. 19. – Înălțimea construcțiilor;

Art. 20. – Aspectul exterior al construcțiilor;

Art. 21. – Indicatori urbanistici maximali;

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

Art. 22. – Parcaje;

Art. 23. – Spații verzi și plantate;

Art. 24. – Împrejurimi.

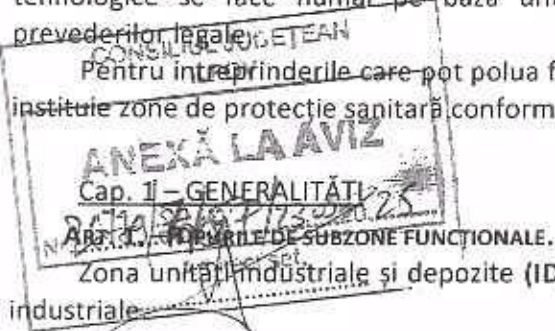


ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți etc.).

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu, sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară conform soluții în vigoare.



Zona unități industriale și depozite (ID) cuprinde: unități de producție, depozitare și servicii industriale.

ART. 2. – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI.

Funcțiunea dominantă a zonei este reprezentată de unități industriale de producție și servicii nepoluate, depozite etc.

ART. 3. – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI.

Funcțiunile complementare admise sunt:

- dotări și servicii aferente funcțiunii dominante de unități industriale de producție și depozitare: birouri;
- rețele tehnico-edilitare;
- accese pietonale și carosabile;
- spații plantate amenajate: perdele de protecție.

Cap. 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 4. – UTILIZĂRI PERMISE.

- construcții în care se desfășoară activități industriale nepoluante, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor care nu produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației, cercetare industrială;

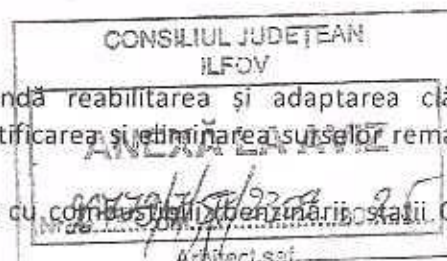
- construcții pentru dotări și servicii aferente funcțiunii dominante pentru unități industriale: sedii administrative, birouri, spații pentru activități manageriale, comerciale și tehnice, cercetare, spații pentru distribuție, expunere și comercializare, vestiare, magazii, cântare auto, anexe tehnice pentru branșare la utilități, construcții tip casă poartă, la care se adaugă diverse alte servicii destinate salariaților și clienților;

- spații de cazare și servire a mesei pentru personalul care asigură permanență, sau securitatea unităților;

- depozite;
- spălătorii auto, service-uri auto, ateliere de întreținere și reparații auto;
- mijloacele de publicitate care au un sistem propriu de susținere în raport cu pământul (ex: indicatoare publicitare fixate prin stâlpi și alte asemenea);
- accese auto și pietonale, parcaje, platforme, împrejmuiri;
- platforme de pre colectare a deșeurilor rezultate din activitățile industriale desfășurate în incintă;
- spații plantate amenajate: perdele de protecție, spații verzi amenajate cu rol decorativ;
- rețele tehnico-edilitare.

ART. 5. – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII.

- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate la noile cerințe precum și identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare, sau contaminare a solului;
- se admite amplasarea stațiilor de alimentare cu combustibil (benzinării, stații GPL), a depozitelor de fier vechi;
- locuințe de intervenție (locuințe destinate cazării personalului unităților economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezență permanentă sau în caz de urgență în cadrul unităților economice) cu condiția să se realizeze o dată cu obiectivul de investiție și să se amplaseze în incinta acestuia sau în imediata apropiere.



ART. 6. – UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzic unitățile industriale și de depozitare poluante care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației și care nu respectă distanțele minime de protecție sanitară;
- se interzic unitățile industriale poluante sau a celor fără lucrări suplimentare de prevenire și combatere a poluării (reținere, filtrare, supraveghere electronică, perdele de protecție, plantarea terenurilor libere etc.)
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de intervenție;
- lucrări de terasament care pot să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate, care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice, sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- rampe de transfer deșeuri, depozite de deșeuri periculoase și nepericuloase;
- orice alte funcțiuni în afara celor permise.

ART. 7. – INTERDICȚII TEMPORARE.

- pentru toate lucrările de investiții ce vor avea legătură cu apele se vor solicita în mod obligatoriu avize de gospodărire a apelor pe baza unor documentații tehnice întocmite conform normativelor în vigoare¹;
- se va solicita avizul Inspectoratului de Poliție al Județului Ilfov, în conformitate cu legislația în vigoare, unde se va reanaliza semnalizarea rutieră propusă a fi amplasată în zona obiectivului²;
- suprafața pe care se va pune amprenta construcțiilor trebuie supraînălțată cu circa 1,0 m, ca o măsură de siguranță.³

ART. 8. – INTERDICȚII DEFINITIVE.

Este interzisă amplasarea oricărei construcții în zonele rezervate modernizării și extinderii circulației – lărgire de străzi.

Cap. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

ART. 9. – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale și se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 actualizat pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației.

Pentru construcțiile de industrie și depozitare nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

Pentru realizarea de funcțiuni complementare, precum clădiri de birouri, servicii pentru activități industriale, se recomandă ca orientarea acestora să asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

ART. 10. – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE.

ALINIAMENT PROPUȘ - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, propusă prin prospectul de drum reglementat prin prezenta documentație urbanistică.

Astfel, aliniamentul propus al terenului reglementat va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor:

- minim 6m față de axul profilului stradal tip A – tramă locală – drumuri exploatare;
- minim 5,5m față de axul profilului stradal tip B – tramă locală – drum de halaj.

ART. 11. – AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE.

Nu este cazul.

¹ Aviz de Gospodărire a Apeilor nr. 10-IF din 17.01.2024, întocmit de Oana Nenu, ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ ARGEȘ-VEDEA, Sistemul de Gospodărire a Apeilor Ilfov-București.

² Aviz prealabil nr. 7156905/19.01.2024, întocmit de comisar șef de poliție Florea Remus-Mugurel, MINISTERUL AFACERILOR INTERNE, Inspectoratul de Poliție al Județului Ilfov.

³ Studiu de inundații executat de Marian Petre, S.C. VIREO ENVIROCONSULT S.R.L., decembrie 2023

ART. 12. – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT.

Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectele străzilor propuse prin prezenta documentație P.U.Z., respectiv, retragerea minimă față de aliniamentul propus este $H_{max}/2$, dar nu mai puțin de 10m;

Excepție fac mijloacele de publicitate care au un sistem propriu de susținere în raport cu pământul (ex: indicatoare publicitare fixate prin stâlpi și alte asemenea), anexe tehnice pentru branșare la utilități și construcții tip casă poartă, care pot fi amplasate în zona de retragere față de aliniament.

ART. 13. – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI.

Modul de amplasare al construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele se va face izolat.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Astfel, retragerea minimă a construcțiilor față de limitele laterale și limita posterioară este de $H_{max}/2$, dar nu mai puțin de 10m;

Excepție fac mijloacele de publicitate care au un sistem propriu de susținere în raport cu pământul (ex: indicatoare publicitare fixate prin stâlpi și alte asemenea), anexe tehnice pentru branșare la utilități și construcții tip casă poartă, care pot fi amplasate în zona de retragere față de limitele laterale și posterioară.

Distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă, nealăturate, trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

ART. 14. – ACCESE CAROSABILE.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

În cazul loturilor situate în intersecții accesul carosabil se recomandă a se realiza din strada cu traficul cel mai redus.

Accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții.

ART. 15. – ACCESE PIETONALE.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

ART. 16. – RACORDAREA LA REȚELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Pentru realizarea de construcții se poate deroga de la prevederile alin. anterior cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

De asemenea, pot fi adoptate soluții tehnico-edilitare în sistem individual, cu respectarea legislației în vigoare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ART. 17. – REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului construit și amenajat din intravilanul localității 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 rutieră și altele de această natură.

Montarea echipamentelor tehnice prevăzute anterior, se execută în varianta de amplasare subterană, ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen, pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor, ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor:

ART. 18. – PARCELAREA.

Nu este cazul.

ART. 19. – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR.

Se va respecta următorul regim maxim de înălțime:

Regim maxim de înălțime – S+P+3E

H.maxim construcții = 20m

Mijloacele de publicitate ce au un sistem propriu de susținere în raport cu pământul (ex: indicatoare publicitare fixate prin stâlpi și alte asemenea) și componentele tehnologice ale instalațiilor (ex: antene, coșuri izolate etc.) vor avea înălțimea maximă de 20m față de CTN (față de terenul natural).

Se admite construirea de nivele subterane.



ART. 20. – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Aspectul exterior al clădirilor noi va exprima caracterul și reprezentativitatea zonei unități industriale și depozite și va ține seama de caracterul arhitectural al clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se recomandă folosirea de tencuieli.

Se recomandă ca anexele să nu fie vizibile din circulațiile publice. În cazul în care sunt totuși vizibile din circulațiile publice, acestea se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Este interzisă folosirea improprie a materialelor pentru interior la exterior pentru evitarea apariției de oglinzi, faianță, gresie etc. pe fațade.

ART. 21. – INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI.

Pentru clădirile aparținând zonei unități industriale și depozite se propun următorii indicatori urbanistici maximi:

P.O.T. max. = 50%

C.U.T. max. = 2,2 ADC/m² teren

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

ART. 22. – PARCAJE.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform Legii nr. 347/2006.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

În cazul construcțiilor industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp, un loc de parcare la 25mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp, un loc de parcare la 150mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp, un loc de parcare la 100mp;

Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații (ex: unități industriale cu spații de servicii aferente) vor fi luate în considerare cerințele de parcaje ale funcțiunii ce prevede un număr mai mare de locuri de parcare.

ART. 23. – SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate.

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

ART. 24. – ÎMPREJMUIRI.

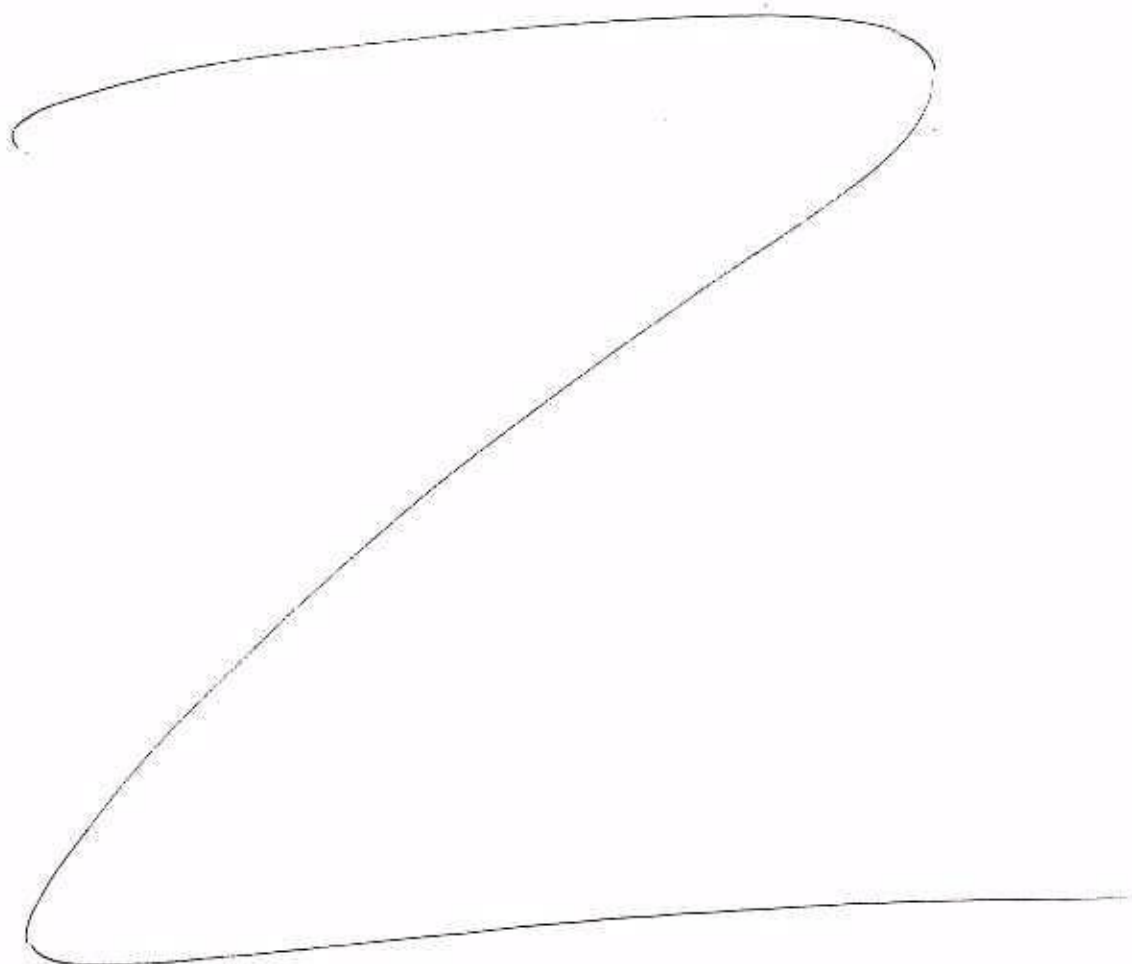
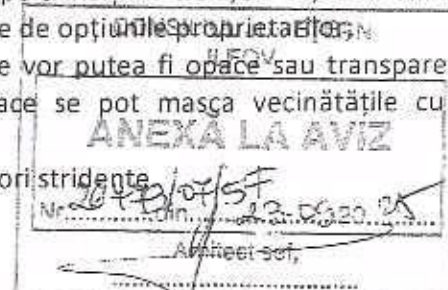
Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

• Împrejurimi spre stradă:

- gardurile vor avea înălțimea maximă de 2m și vor fi dublate de gard viu;
- în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50m distanță, cu un al doilea gard transparent de maxim 2m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- 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 de pe drumurile publice.
- porțile de intrare vor fi simple și în armonie cu împrejurimile;
- este interzisă vopsirea împrejurimilor în culori stridente.

• Împrejmuiri laterale și posterioare:

- gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 1,60 - 2,00 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, în funcție de opțiunile proprietăților;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor putea fi opace sau transparente. Prin folosirea împrejmuirilor laterale și posterioare opace se pot masca vecinătățile cu anexele gospodărești (ex. garaje, sere, solarii etc.);
- este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente



ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

Străzile locale se propun a fi lărgite și nou create conform propunerilor strategiei de circulații a localității.

Cap. 1 – GENERALITĂȚI

ART. 1. – TIPURILE DE SUBZONE FUNCȚIONALE.

Căi de comunicație rutiere și amenajări aferente.

ART. 2. – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elemente constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

ART. 3. – FUNCȚIILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI.

Funcțiunile complementare admise sunt:

- rețele tehnico-edilitare;
- plantații de ornament, plantații de protecție;
- acces carosabile și pietonale, parcaje.

Cap. 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 4. – UTILIZĂRI PERMISE.

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente, lucrări de artă;
- Modernizarea drumurilor existente;
- Amenajări, modernizări de intersecții;
- Spații alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- Refugii pentru pietoni;
- Trotuare, piste pentru cicliști;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Spații verzi amenajate: plantații de protecție;
- Parcaje publice;
- Spații de staționare;
- Stații de transport în comun, copertine, mici spații comerciale;
- Lucrări de terasamente.

ART. 5. – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII.

• Mijloace de publicitate precum panouri, bannere, indicatoare publicitare direcționale etc pe clădiri, cu condiția respectării prevederilor legii privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate nr. 185 din 25 iunie 2013, publicată în Monitorul Oficial nr. 405 din 5 iulie 2013.

Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației,

este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv.

ART. 6. – UTILIZĂRI INTERZISE.

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

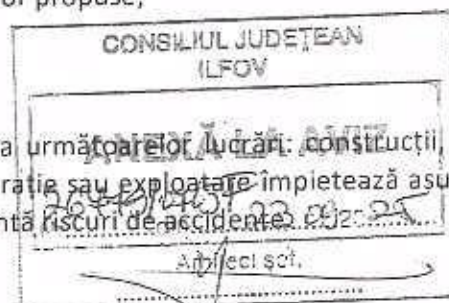
- Se interzice ocuparea, sub orice formă, a părții carosabile, a stațiilor mijloacelor de transport în comun, a șanțurilor, trotuarelor, pistelor și a zonelor de siguranță ale drumului, precum și afectarea stării de curățenie a acestora;

- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;
- realizarea traversărilor pietonale.

- În zona drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică sau îngreunează desfășurarea, organizarea și dirijarea traficului sau prezintă riscuri de accidente.

- Orice alte funcțiuni în afara celor permise.



Cap. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii:

ART. 7. – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE.

Nu este cazul.

ART. 8. – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE.

Se propune lărgirea drumurilor de exploatare existente în zonă.

Astfel, aliniamentul propus al terenului reglementat va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor:

- minim 6m față de axul profilului stradal tip A – trama locală – drumuri exploatare;
- minim 5,5m față de axul profilului stradal tip B – trama locală – drum de halaj.

ART. 9. – AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE

Nu este cazul.

ART. 10. – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT.

Respectând prevederile reglementărilor propuse prin configurarea profilelor stradale, amplasarea clădirilor se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității).

ART. 11. – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI.

Nu este cazul.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

ART. 12. – ACCESE CAROSABILE.

Nu este cazul.

ART. 13. – ACCESE PIETONALE.

Nu este cazul.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

ART. 14. – RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE.

Nu este cazul.

ART. 15. – REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului construit și amenajat din intravilanul localității se interzice montarea supradimensională, 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 rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute anterior, se execută în varianta de amplasare subterană, ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen, pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor, ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor:

ART. 16. – PARCELAREA.

Nu este cazul.

ART. 17. – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR.

Nu este cazul.

ART. 18. – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR.

Nu este cazul.

ART. 19. – INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI.

Nu este cazul.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri:

ART. 20. – PARCAJE.

Nu este cazul.

ART. 21. – SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE.

Nu este cazul.

ART. 22. – ÎMPREJMUIRI.

Nu este cazul.



ÎNTOCMIT:

urb. VLĂDESCU DORIN

