



**MT SPACETIME SRL**

Str. Icoanei, nr. 45, et. 4, ap. 6, sect. 2, Bucuresti  
e-mail: mtspace@re@gmail.com

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE IN REGIM P+E, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN, OE, UTILITATI SI SPATII TEHNICE AFERENTE ACESTORA

#### I. INTRODUCERE

##### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

**Denumirea proiectului:**

PUZ – CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE IN REGIM P+E, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN, OE, UTILITATI SI SPATII TEHNICE AFERENTE ACESTORA

**Amplasament:**

Comuna Glina, sat Catelu, T7/4, P47-48, N.C. 57472, judet Ilfov

**Beneficiar:**

S.C. PROCIV S.R.L.

**Proiectant general:**

MT SPACETIME S.R.L., cu sediul in Bucuresti, str. Icoanei, nr. 45, et. 4, ap. 6, sector 2

**Data elaborarii:**

August 2023

##### 1.2. OBIECTUL LUCARII

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii are o suprafata de 7946mp este proprietate privata a S.C. PROCIV S.R.L. conform Act de Alipire autentificat sub nr. 4142/26.11.2021 si este amplasat in intravilanul comunei Glina, sat Catelu, T7/4, P47-48, judet Ilfov.

Terenul este amplasat in partea de est a localitatii Catelu, in apropierea autostrazii A2, a caili ferate industriale CET Bucuresti Sud si a DN CB.

Proprietarul terenului intentioneaza sa realizeze pe amplasament hale industriale in regim de inaltime P+1E, amenajare incinta, imprejmuire teren, utilitati si spatii tehnice aferente acestora.

Folosinta actuala a terenului este arabila, fiind incadrat conform PUG Comuna Glina in zona A - zona mixta care cuprinde unitati industriale, utilitati publice, servicii, comert, depozitare si mica productie. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG, pentru orice noi interventii in aceasta zona este necesara elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal, realizat in baza unui aviz prealabil de oportunitate.

##### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

- PUG Comuna Glina, aprobat prin HCL nr. 11/24.04.2012
- Raport geotehnic – elaborator: SC Geoterra Instal SRL; data: 2023
- Suport topografic – executant: Ovidiu Ionut MILITARU, data: 04.2022



## MT SPACETIME SRL

Str. Icoanei, nr. 45, et. 4, ap. 6, sect. 2, Bucuresti  
e-mail: mtspacetime@gmail.com

## II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. INCADARE IN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE

Conform **PUG Comuna Glina**, aprobat prin HCL nr. 11/24.04.2012, terenul cu nr. cad. 57472 este amplasat in zona A – zona mixta care cuprinde unitati industriale, utilitati publice, servicii, comert, depozitare si mica productie.

Pentru zona A prin documentatia PUG Comuna Glina sunt stabiliti urmatoorii indicatori urbanistici:

POT maxim – 60%

CUT maxim – 2 mp ADC/mp teren

H maxim cornisa = 25 metri

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Comuna Glina, pentru toate zonele de tip A, situate pe terenuri libere sau in extinderile din intravilan, este necesara elaborarea si aprobarea de Planuri Urbanistice Zonale.

### 2.2. INCADRARE IN TERITORIU

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii are o suprafata de 7946mp si este amplasat in partea de est a intravilanului localitatii Catelu, in apropierea autostrazii A2, a caii ferate industriale CET Bucuresti Sud si a DNCB. Imobilul se afla partial in zona de protectie a Autostrazii A2- Bucuresti-Constanta.

Conform adresei nr. 5/58/25.01.2023, emisa de CNCFR, Divizia Tehnica - Serviciul Tehnic de Evidenta Cadastru, amplasamentul in studiu nu se afla in zona de siguranta si protectie a infrastructurii feroviare.

Actualmente atat pe terenul ce a generat PUZ, cat si in zona din imediata vecinatate a terenului, nu exista amplasate constructii.

Terenurile din vecinatate sunt situate conform **PUG Comuna Glina**, aprobat prin HCL nr. 11/24.04.2012 in urmatoarele zone functionale:

- zona mixta care cuprinde unitati industriale, utilitati publice, servicii, comert, depozitare si mica productie
- zona cai ferate
- zona mixta: locuinte individuale, utilitati publice, servicii, comert – pe partea opusa a DE30
- zona locuire si functiuni complementare - pe partea opusa a DE30.

### 2.3. CARACTERUL ZONEI, DISFUNCTIONALITATI

Terenul analizat, in suprafata de 7946mp, face parte dintr-o zona cu terenuri libere, care prin PUG Comuna Glina, aprobat prin HCL nr. 11/24.04.2012 au fost incadrate in zona mixta A, care cuprinde unitati industriale, utilitati publice, servicii, comert, depozitare si mica productie. In proximitate sunt amplasate cai de comunicatie rutiera de importanta nationala, respectiv autostrada A2 si DNCB, dar si calea ferata industriala CET Bucuresti Sud, si astfel, din punct de vedere al amplasarii, accesului si vecinatatilor zona are toate toate premisele de dezvoltare.

#### Disfunctionalitati

In prezent, accesul pe teren se realizeaza din DE30, drum neasfaltat, cu un profil subdimensionat de aproximativ 3,50m, ce face legatura cu DNCB, dar care nu are continuitate, respectiv se opreste la limita terenului analizat.

Din punct de vedere al echiparii tehnico-edilitare, imobilul nu este racordat/bransat la retele edilitare, in zona DE30 fiind amplasata retea de alimentare cu energie electrica.

### 2.4. CIRCULATII

Din punct de vedere al circulatiilor, terenul ce a generat PUZ are acces direct pe latura de sud-vest din DE30, neasfaltat, cu un profil transversal subdimensionat de aproximativ 3,50m, drum ce face legatura cu DN Centura Bucuresti, dar care nu are continuitate, respectiv se opreste la limita terenului analizat.

In imediata vecinatate a terenului, in partea de nord, este situata autostrada A2 Bucuresti-Constanta iar in partea de est sunt amplasate DNCB si calea ferata industriala CET Bucuresti Sud.

### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Parcela studiata are categoria de folosinta teren arabil si este liber de constructii.

In privinta **limitelor**, proprietatea analizata se invecineaza cu:



## MT SPACETIME SRL

Str. Icoanei, nr. 45, et. 4, ap. 6, sect. 2, Bucuresti  
e-mail: mtspaceime@gmail.com

- la sud: drum de exploatare DE30
- la est: imobilul cu nr. cad. 51794, proprietate privata, teren liber de constructii
- la nord: imobilul cu nr. cad. 54937, taluz de rambleu aferent autostrazii A2
- la vest: imobilul cu nr. cad. 51803, proprietate privata, teren liber de constructii.

### 2.6. ECHIPARE EDILITARA

Terenul ce a generat documentatia nu este racordat/bransat la retele edilitare, in proximitate fiind amplasate retele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, dar este necesara prelungirea lor pentru a cuprinde intreaga zona de extindere a intravilanului aprobat conform PUG, si respectiv terenul ce a generat documentatia.

## III. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. OBIECTIVE

Proprietarul terenului intentioneaza sa realizeze pe amplasament hale industriale in regim de inaltime P+1E, amenajare incinta, imprejmuire teren, utilitati si spatii tehnice aferente acestora.

Terenul este amplasat in intravilan si este incadrat conform PUG Comuna Glina in zona A - zona mixta care cuprinde unitati industriale, utilitati publice, servicii, comert, depozitare si mica productie.

### 3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM APROBATE

Conform **PUG Comuna Glina**, aprobat prin HCL nr. 11/24.04.2012, terenul cu nr. cad. 57472 este amplasat in zona A - zona mixta care cuprinde unitati industriale, utilitati publice, servicii, comert, depozitare si mica productie.

Pentru zona A prin documentatia PUG Comuna Glina sunt stabiliti urmatoorii indicatori urbanistici:

POT maxim - 60%

CUT maxim - 2 mp ADC/mp teren

H maxim cornisa = 25 metri

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Comuna Glina, pentru toate zonele de tip A, situate pe terenuri libere sau in extinderile din intravilan, este necesara elaborarea si aprobarea de Planuri Urbanistice Zonale, realizate in baza unui aviz prealabil de oportunitate.

Imobilul se afla partial in zona de protectie a Autostrazii A2- Bucuresti-Constanta.

Conform adresei nr. 5/58/25.01.2023, emisa de CNCFR, Divizia Tehnica - Serviciul Tehnic de Evidenta Cadastru, amplasamentul in studiu nu se afla in zona de siguranta si protectie a infrastructurii feroviare, in zona fiind amplasata calea ferata uzinala CET Bucuresti Sud.

### 3.3. OPERATIUNI PROPUSE

Conform intentiei beneficiarului, se propune realizarea de hale industriale in regim de inaltime P+1E, amenajare incinta, imprejmuire teren, utilitati si spatii tehnice aferente acestora. Cladirile propuse vor fi amplasate respectand retragerile minime impuse prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG comuna Glina, respectiv:

- la est si la vest, fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor retrage minim jumatate din inaltimea constructiei masurata la cornisa, dar nu mai putin de 6,00m
- la nord, fata de limita posterioara a parcelei, cladirile vor respecta limita zonei de protectie a autostrazii A2 - Bucuresti - Constanta, respectiv 50m de la marginea partii carosabile
- la sud, fata de drumul de exploatare DE30, cladirile se vor retrage minim 10,00m fata de aliniamentul propus in vederea largirii drumului de exploatare.

Accesul auto si pietonal pe lot se va realiza din drumul de exploatare existent pe latura de sud-vest a terenului, pentru care este prevazuta largirea, ajungand la un profil transversal de 9,00m, rezultat din carosabil de 7,00m si trotuare de 1,00m de-o parte si de alta.

Asigurarea locurilor de parcare se va face prin amenajarea acestora in interiorul lotului, numarul necesar fiind stabilit in conformitate cu art. 33 si anexa nr. 5 din RGU, privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare in functie de destinatia si capacitatea constructiilor.



## MT SPACETIME SRL

Sr. Icoanei, nr. 45, et. 4, ap. 6, sect. 2, Bucuresti  
e-mail: mtspacetime@gmail.com

Suprafata minima reglementata de spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie este stabilita conform art. 34 si anexei nr. 6 din RGU, respectiv 20% din suprafata terenului.

Constructiile propuse se vor racorda la retelele edilitare publice existente in zona, solutiile optime urmand a fi stabilite in baza avizelor emise de operatorii de retele.

Pentru alimentarea cu apa, canalizarea apelor pluviale si menajere, se propun urmatoarele:

- alimentare cu apa: - put forat
- evacuarea apelor pluviale: - vor fi dirijate catre spatiile verzi din incinta
- evacuarea apelor menajere: - bazin vidanjabil.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Strategia de dezvoltare a zonei, prevazuta in PUG comuna Glina, presupune largirea si continuarea drumului de exploatare DE30 existent in partea de sud-vest a terenului si realizarea unui drum paralel cu autostrada A2 – Bucuresti-Constanta, in partea de nord a terenului.

Pentru drumul de exploatare din partea de sud-vest, profilul transversal propus este de 9,00m, rezultat din carosabil de 7,00m si trotuare de 1,00m de-o parte si de alta.

Pentru drumul nou propus prin PUG comuna Glina, profilul transversal este de 12,00m rezultat din carosabil de 7,00m si trotuare de 2,50m de-o parte si de alta.

In partea de est a terenului, la o distanta de peste 100m, este amplasata calea ferata industrială CET Bucuresti Sud, iar prin PUG comuna Glina, paralel cu traseul caii ferate, adiacent acesteia, este propus un drum nou, al carui profil transversal este de 12,00m rezultat din carosabil de 7,00m si trotuare de 2,50m de-o parte si de alta.

### 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

In privinta functiunii: hale industriale in regim de inaltime P+1E, amenajare incinta, imprejmuire teren, utilitati si spatii tehnice aferente acestora, ce se doreste a se dezvolta pe teren, acestea respecta prevederile PUG, incadrandu-se in reglementarile urbanistice aprobate pentru zona mixta – A: unitati industriale, utilitati publice, servicii, comert, depozitare si mica productie, zona in care este incadrat terenul.

Cladirile vor fi amplasate in regim izolat si se vor retrage fata de limitele de proprietate dupa cum urmeaza:

- fata de aliniamentul propus al DE30 cladirile se vor retrage cu minim 10,00m
- fata de limitele laterale cladirile se vor retrage cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 6,00m;
- fata de limita posterioara constructiile propuse se vor amplasa in afara zonei de protectie a autostrazii A2, respectiv portiunea cu latimea 50m de la marginea partii carosabile.

Se vor respecta prevederile avizului nr. 15/123696/108 din 16.08.2023 emis de CNAIR, Directia Intretinere DN si Autostrazi, Serviciul Autorizatii si Verificare Zona DN.

#### Indicatori urbanistici

POT maxim = 60%

CUT maxim = 2 mpADC/mp teren

H maxim cornisa – 25m

Numarul de locuri de parcare va fi stabilit in conformitate cu art. 33 si anexa nr. 5 din RGU, privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare in functie de destinatia si capacitatea constructiilor.

Suprafata minima reglementata de spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie este stabilita conform art. 34 si anexei nr. 6 din RGU, respectiv 20% din suprafata terenului neafectat de largire drum sau circulatii propuse.



## MT SPACETIME SRL

Str. Icoane, nr. 45, et. 4, ap. 6, sect. 2, Bucuresti  
e-mail: mtspaceime@gmail.com

Nr.	Denumire	Existent – cf. PUG Glina	Maxim admis
1.	UTR	A	A
2.	Suprafata teren	7946 mp	7946 mp
3.	Suprafata teren afectata de circulatii propuse, cedata cu titlu gratuit domeniului public		1014 mp
4.	Suprafata teren ramasa		6932 mp
5.	Suprafata construita	-	4767,60 mp
6.	Suprafata desfasurata	-	15892 mp
7.	Suprafata spatii verzi	-	20% (calculat la suprafata teren ramasa)
8.	POT	60%	60%
9.	CUT	2 mp ADC / mp teren	2 mp ADC / mp teren
10.	Inaltimea constructiilor	25 m	25 m

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Din punct de vedere al echiparii tehnico-edilitare, pentru terenul analizat se propun urmatoarele masuri pentru asigurarea utilitatilor, solutiile optime urmand a fi stabilite in baza avizelor emise de operatorii de retele si a unor proiecte de specialitate intocmite conform cerintelor fiecarui avizator in parte:

#### *Alimentare cu apa*

Sursa de alimentare cu apa pentru consum, igienico-sanitar si asigurarea rezervei de incendiu va fi constituita dintr-un put forat (conform aviz SGA Bucuresti-Ifov nr. 65-IF/03.04.2023 si Decizia etapei de incadrare APM Ifov nr. 78/29.06.2023).

#### *Canalizarea apelor menajere*

Apele uzate menajere vor fi evacuate intr-un bazin vidanjabil etans ce va fi amplasat in incinta proprietatii (conform aviz SGA Bucuresti-Ifov nr. 65-IF/03.04.2023 si Decizia etapei de incadrare APM Ifov nr. 78/29.06.2023).

#### *Canalizarea apelor pluviale*

Apele pluviale provenite de pe platformele betonate vor fi evacuate liber pe spatiile verzi din incinta (conform aviz SGA Bucuresti-Ifov nr. 65-IF/03.04.2023 si Decizia etapei de incadrare APM Ifov nr. 78/29.06.2023).

#### *Alimentarea cu energie electrica*

Pentru alimentarea cu energie electrica se propune bransarea la reseaua electrica existenta in zona, amplasata pe partea opusa a DE30. Solutia pentru bransare si necesarul de putere se vor stabili in baza documentatiei tehnice de obtinere a avizului de racordare.

#### *Alimentarea cu gaze naturale*

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea retelei de distributie gaze naturale amplasata in proximitate.

### 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in:

- impactul din timpul executiei obiectivelor de investitii (hale industriale cu regim de inaltime P+E)
- impactul din timpul exploatarii acestor obiective

Prima faza, limitata ca si durata, va produce o categorie de efecte precum praf, zgomot si vibratii.

Se estimeaza ca factori: zgomot si emisia de agenti poluanti, in timpul exploatarii, sa fie redusi.

#### *Poluarea aerului*

In faza de constructie calitatea aerului va fi afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt folosite. Pe parcursul executiei vor fi propagate in aer: praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute.

In faza de exploatare calitatea aerului va fi influentata de circulatia autovehiculelor.

#### *Poluarea sonora*

Funciunea si fluxul tehnologic nu au caracteristici deosebite ca sa produca niveluri inalte de zgomot si vibratii.



## MT SPACETIME SRL

Str. Icoanei, nr. 45, et. 4, ap. 6, sect. 2, Bucuresti  
e-mail: mtspacetime@gmail.com

Sursele de poluare sonora provin din transportul rutier prin zgomotul produs in timpul rularii autovehiculelor, semnalizarea acustica, etc., poluare ce are insa un nivel redus.

### *Poluarea apei de suprafata si a panzei freatice*

Lucrarile prevazute in aceasta documentatie nu afecteaza calitatea fizica a apei de suprafata si a panzei freatice.

### *Poluarea solului*

In faza de constructie definitiv in impacul asupra solului il reprezinta evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive. Materialele de constructie vor fi depozitate in zone clar delimitate pentru a evita distrugerea solului. In faza de exploatare poluarea solului poate interveni prin intermediul apei, zapezii sau gunoaielor menajere.

Deseuri menajere vor fi depozitate in pubele si ridicate de serviciul de salubritate al localitatii.

Colectarea reziduurilor solide se va face in recipiente metalice sau in cutii inchise, etanse, cu depozitare pe platforme betonate. Deseurile rezultate din activitate vor fi colectate selectiv si se va asigura reciclarea lor. Evacuarea lor se va face in conformitate cu contractul incheiat intre beneficiar si firma de specialitate.

Canalizarea si evacuarea apelor menajere se va realiza prin intermediul retelei de canalizare propusa in incinta.

### *Impactul asupra vegetatiei*

In faza de constructie, activitatile desfasurate vor fi de durata medie, iar impactul produs asupra vegetatiei va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera datorita miscarii frecvente si rapide a maselor de aer.

In perioada de exploatare a obiectivelor propuse concentratiile de substante fitotoxice din atmosfera se vor situa sub limitele de admisibilitate. In interiorul parcelei vor fi amenajate spatii verzi, suprafata minima fiind stabilita conform art. 34 si anexei nr. 6 din RGU, respectiv 20% din suprafata terenului.

### *Arii protejate si riscuri naturale*

Terenul studiat nu face parte din zone naturale protejate si conform analizelor la nivel judetean, suprafata ce a generat PUZ-ul nu prezinta riscuri precum alunecari de teren, inundatii sau cutremure de mare intensitate.

## 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Din punct de vedere al tipului de proprietate, terenul, in suprafata de 7956mp, ce a generat documentatia este teren intravilan proprietate privata a S.C. PROCIV S.R.L. conform Act de Alipire autentificat sub nr. 4142/26.11.2021. Prin PUG comuna Glina este prevazuta largirea si continuarea drumului de exploatare DE30 existent in partea de sud a terenului si realizarea unui drum paralel cu autostrada A2 – Bucuresti-Constanta, in partea de nord a terenului. Suprafetele de teren afectate de largirea drumului de exploatare sau de circulatiile propuse prin PUG vor fi cedate cu titlu gratuit domeniului public si sunt evidentiate in planșa U6 – "Proprietatea asupra terenurilor" si se prezinta conform tabelului de mai jos:

T 7/4, P 47-48, COMUNA GLINA, LOC. CATELU, JUD. ILFOV, NR. CADASTRAL 57472		
Proprietatea asupra terenurilor	S (mp)	S (%)
Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	7946 mp	100
<b>TOTAL SUPRAFATA TEREN</b>	<b>7946 mp</b>	<b>100</b>

Circulatia terenurilor	Categoria de interes	S (mp)	S (%)
Terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor juridice afectate de propunerea de largire drumuri existente sau circulatii propuse conform PUG, cedate cu titlu gratuit domeniului public	Local	1014 mp	12,76
<b>TOTAL SUPRAFATA TEREN</b>		<b>7946 mp</b>	<b>100</b>



## MT SPACETIME SRL

Str. Ioanei, nr. 45, et. 4, ap. 6, sect. 2, Bucuresti  
e-mail: mtspacetime@gmail.com

### IV. CONCLUZII

Investitia propusa respecta prevederile PUG comuna Glina, incadrandu-se in reglementarile urbanistice si indicatorii aprobati, prezenta documentatie fiind o detaliere a modului de utilizare a terenului, de amplasare a constructiilor si de realizare a accesului.

Realizarea obiectivului – hale industriale in regim de inaltime P+1E, amenajare incinta, imprejmuire teren, utilitati si spatii tehnice aferente acestora, va conduce la:

- imbunatatirea perceptiei vizuale prin transformarea unui teren neamenajat intr-un amplasament atractiv,
- crearea de locuri de munca, respectiv personalul necesar pentru functionarea obiectivului
- investitia propusa va crea un punct de interes in zona
- accesibilizarea zonei prin realizarea si modernizarea cailor de circulatii

Costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de proprietar, ne fiind necesare lucrari care sa fie suportate din fonduri publice.

Prezenta documentatie a fost elaborata la solicitarea beneficiarului si a fost executata conform temei program.

Intocmit,  
arh. urb. Raluca Axentev.



urb. Raluca Tampa

