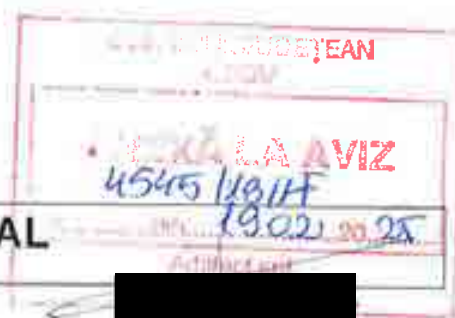


Proiect: **SOS. OLTENITEI F.N.,
POPEȘTI-LEORDENI, JUD. ILFOV**

Faza: **P.U.Z.**

PLAN URBANISTIC ZONAL

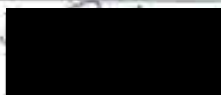


PROIECT : P.U.Z. SOS. OLTENITEI, POPEȘTI-LEORDENI, JUD. ILFOV
ALIPIRE TERENURI SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNUI CENTRU LOGISTIC

BENEFICIAR : SPACEPLUS S.R.L.

PROIECTANT : S.C. ARX DESIGN CONCEPT S.R.L.

ȘEF PROIECT : Urb. Raluca – Mihaela Epifan



Proiect: **SOS. OLTENITEI F.N.,
POPEȘTI-LEORDENI, JUD. ILFOV**

Faza: **P.U.Z.**

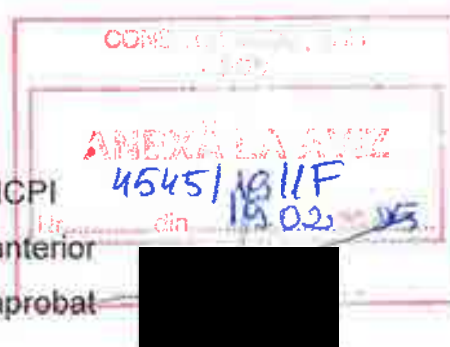
CUPRINS

A. PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL URBANISM

B. PIESE DESENAȚE

- | | |
|------------|---|
| Planșa 0.1 | – Încadrare în teritoriu |
| Planșa 0.2 | – Încadrare în zona / ANCPI |
| Planșa 0.3 | – Încadrare în P.U.G. - anterior |
| Planșa 0.4 | – Încadrare în P.U.G. - aprobat |
| Planșa 0.5 | – Foto existent |
| Planșa 1 | – Situația existentă – scara 1/1000 |
| Planșa 2 | – Reglementări urbanistice – scara 1/2000 |
| Planșa 2.1 | – Mobilare urbana – scara 1/1000 |
| Planșa 3 | – Regim juridic – scara 1/2000 |
| Planșa 4 | – Retele edilitare – scara 1/1000 |
| Planșa 5 | – Circulații – scara 1/2000 |



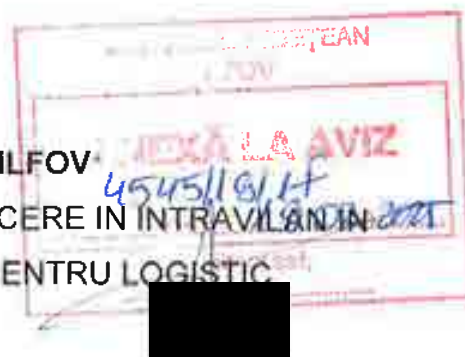
Proiect: **SOS. OLTENITEI F.N.,
POPEȘTI-LEORDENI, JUD. ILFOV**
Faza: **P.U.Z.**

MEMORIU GENERAL URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentatiei:

Denumirea proiectului: **P.U.Z. SOS. OLTENITEI F.N.,
POPEȘTI-LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV
ALIPIRE TERENURI SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN
VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU LOGISTIC**



Beneficiar: **SPACEPLUS S.R.L.**

Proiectant Urbanism : **S.C. ARX DESIGN CONCEPT S.R.L.**

1.2. Obiectivul proiectului

Prezenta documentație fundamentează asigurarea condițiilor principale de construibilitate a imobilului situat în **Sos. Oltenitei**, la intersecția cu Centura Bucuresti, compus din 2 terenuri arabile având nr. Cad. 132325 (intravilan) și nr. Cad. 133113 (extravilan), în Popești-Leordeni, Ilfov, în vederea ALIPIRE TERENURI SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU LOGISTIC.

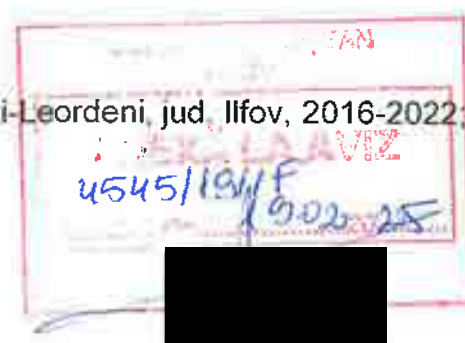
Urmare a cererii adresate de PALITA RAZVAN, împuternicit de SPACEPLUS S.R.L., înregistrată la Primăria Orașului Popești-Leordeni sub nr. 43622 din 08.08.2023, a fost emis Certificatul de Urbanism nr.412/43622/18.08.2023, în scopul "INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII CENTRU LOGISTIC, ACCES CAROSABIL SI PIETONAL, IMPREJMURIE SI MODIFICARE REGLEMENTARI PUZ-uri APROBATE CU HCL nr.2/13.01.2014, respectiv, HCL nr.90/22.12.2011 – OPERATIUNI NOTARIALE SI CADASTRALE ALIPIRE 2 LOTURI", cu condiționarea autorizării investiției de aprobarea de către autoritatea competentă a unui plan urbanistic zonal.

Proiect: **SOS. OLTENITEI F.N.,
POPEȘTI-LEORDENI, JUD. ILFOV**

Faza: **P.U.Z.**

1.3. Surse de documentare

- Baza topografică și cadastrală;
- Elementele de recunoaștere ale terenului;
- P.U.G. al Orașului Popești-Leordeni _ anterior;
- P.U.G. al Orașului Popești-Leordeni – aprobat;
- Strategia privind dezvoltarea durabilă a orașului Popești-Leordeni, jud. Ilfov, 2016-2022;
- <https://primaria-popesti-leordeni.ro>;
- <https://ro.wikipedia.org/wiki/Popești-Leordeni>.



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI DE STUDIU

2.1 Evoluția zonei

Terenul pentru care a fost inițiată elaborarea documentației de urbanism P.U.Z. este situat în orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov.

Orașul Popești-Leordeni este amplasat în partea de sud-est a Capitalei, pe șoseaua București-Oltenești (DN4), având următoarele coordonate geografice: 25°45' longitudine estică și 44°23' latitudine nordică. Orașul este situat la 9 km de centrul Municipiului București.

Localitatea Popești apare pentru prima dată în documente încă din anul 1532, când se face pomenire de moartea lui Vlad Vodă, înecat în apele Dâmboviței. În anul 1632, când Sofica, fiica vornicului Stoica din Sintești, s-a căsătorit cu boierul Gheorghe Caridi, aceasta a primit în dar jumătate din satul Popești, cealaltă jumătate cumpărând-o mai pe urmă.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, pe teritoriul actual al orașului erau organizate comunele Popești-Conduratu și Leurdeni, în plasa Dâmbovița a județului Ilfov. Comuna Popești-Conduratu era formată din două sate, Popești-Români și Popești-Pavlicheni, 810 locuitori, în majoritate bulgari romano-catolici, care trăiau în 154 de case. În comună funcționau o școală mixtă, o biserică ortodoxă și una catolică. Comuna Leurdeni era formată din satele Leurdeni-Români și Leurdeni-Sârbi, având 496 de locuitori. În comună

Proiect: **SOS. OLTENITEI F.N.,
POPEȘTI-LEORDENI, JUD. ILFOV**

Faza: **P.U.Z.**

funcționau o mașină de treierat cu aburi, o școală mixtă cu 8 elevi (din care 3 fete) și o biserică. În anul 1873, cele două comune au fost unite sub numele de Popești-Leurdeni, iar în 1925 comuna făcea parte din plasa Pantelimon a aceluiași județ și fiind compusă din satele Popești-Pavlicheni (reședința), Popești-Români, Leurdeni și cătunul Cula, având o populație de 2100 de locuitori.

În 1950, comuna Popești-Leordeni a fost arondată raionului N. Bălcescu din orașul republican București, iar în 1968, a devenit comună suburbană a municipiului București, toate satele ei fiind contopite într-unul singur. În 1981, a trecut la Sectorul Agricol Ilfov, subordonat municipiului București, sector devenit în 1997 județul Ilfov.

2.2 Încadrarea în localitate

Imobilul care a generat elaborarea documentației de urbanism P.U.Z. este situat în sud-estul localității, la intersecția Sos. Oltenitei cu Centura București, respectiv într-o zonă agricolă, industrială de producție, depozitări și servicii publice din punct de vedere funcțional și dinamică din punct de vedere compozițional.

Amplasamentul are acces direct atât din Sos. Oltenitei, cât și din Centura București cu următoarele vecinătăți:

- **Nord-Est** – proprietate private având necadastrat;
- **Sud-Est** – proprietăți private nr. Cad. 133112, 129175;
- **Nord-Vest** – Centura București;
- **Sud-Est** – Sos. Oltenitei și proprietăți private având nr. Cad. 100185, 100183, 100068, 100084, 110889, 128532.

Zona nu prezintă valori morfologice deosebite ale parcelarului sau ale construcțiilor, acestea fiind fără valoare patrimonială, arhitecturală sau urbanistică.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Popești-Leordeni se află pe „linia de centură” a Capitalei, o localitate situată pe un cerc imaginar, care unește virtual reședințe nobiliare ce prefigurează o veritabilă „Vale de

Proiect: **SOS. OLTENITEI F.N.,**
POPEȘTI-LEORDENI, JUD. ILFOV

Faza: **P.U.Z.**

Valaha". Curțile boierești, reședințele domnești, conacele, castelele, mănăstirile ce înconjoară Bucureștiul pot fi repere ale unui itinerar istoric și spiritual: Ciocănești, Buftea, Mogoșoaia, Fundeni-Frunzănești (pe malurile Colentinei), Potlogi, Găiseni, Stoienești, Florești (în jurul Sabarului); Comana (pe Argeș), Budești (la confluența Dâmboviței cu Argeșul), Popești Leordeni.

Localitatea se află pe malul drept al râului Dâmbovița, aici arheologii găsind urme care atestă o locuire neîntreruptă, timp de două milenii.

Arterele principale de circulație din zonă sunt:

- Șoseaua Olteniței – aflate în administrarea Orașului Popești Leordeni;
- Șoseaua de centură București – aflată în responsabilitatea Companiei Naționale de Autostrăzi și Drumuri Naționale.



2.4 Circulația

Accesul în zona ce face obiectul studiului se realizează prin intermediul arterelor majore de circulație a orașului, respectiv Șos. Olteniței și Centura București.

Accesul pe lot este asigurat din Sos. Oltenitei.

2.5 Ocuparea terenurilor

Datorită transformărilor socio-economice și precum și a nevoii continue de adaptare a activităților și funcțiunilor urbane, zona ce face obiectul studiului a avut o dinamică accentuată din punct de vedere al ocupării terenurilor.

Dacă inițial funcțiunea dominantă era agricolă, în prezent zona este caracterizată prin mixitate funcțională, regăsindu-se funcțiuni industriale, activități comerciale, servicii sau mica producție și locuire. Fondul construit format în mare parte din clădiri de tip hală și depozitari.

Mai exact, urmare a analizei ocupării terenurilor, în contextului de dezvoltare actual, zona în care se află amplasat imobilul poate fi caracterizată astfel:

- din punct de vedere spațio-temporal – zonă urbană constituită, fără modificări structurale, dar cu modificări funcționale accentuate;

Proiect: **SOS. OLTENITEI F.N.,**
POPEȘTI-LEORDENI, JUD. ILFOV

Faza: **P.U.Z.**

- din punct de vedere morfo-tipologic – țesut urban fără valoare patrimonială, arhitecturală sau urbanistică, cu un fond construit în transformare;
- din punct de vedere socio-economic – dinamică accentuată a funcțiunilor și serviciilor de interes general, ca răspuns la nevoile actuale a locuitorilor, în care locuințele ocupă o pondere mai mica în zonele de aglomerare a activităților și serviciilor.

2.6 Echipare edilitară

Orașul Popești Leordeni a cunoscut o permanentă îmbunătățire a echipării edilitare, rețelele aferente fiind în curs de modernizare și extindere prin proiecte ample de investiții.

Datorită zonei agricole în care se află lotul, alimentarea cu apă se realizează din surse proprii (puturi) și evacuarea apelor uzate în zona de studiu este asigurată prin stație proprie de tratare a apelor uzate.

2.7 Probleme de mediu

Din punct de vedere al poluării, în orașul Popești Leordeni cea mai mare parte a substanțelor poluante provin din activitățile umane industriale sau gospodărești.

Printre sursele de poluare ale aerului se regăsesc traficul auto, șantierele de construcții și betoniere, surse difuze de combustie, etc.

În ceea ce privește riscul la inundații al orașului, datorită planeității terenului, nu s-au menționat fenomene de inundare sau revarsare a apelor.

Din punct de vedere al disfuncționalităților cu impact major asupra factorilor de mediu, în oraș se regăsesc: traficul intens generat de circulația rutieră pe Sos. Oltenitei, pe direcția Vest – Est, ce face legătura între Orașul București și centură, precum și Centura București.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Proiect: **SOS. OLTENITEI F.N.,
POPEȘTI-LEORDENI, JUD. ILFOV**

Faza: **P.U.Z.**

- **STUDIU GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE**

Studiul de fundamentare este în curs de elaborare. Se vor prezenta concluzia lui într-o etapă ulterioară.

3.2 Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate

Terenul cu nr. Cad. 132625, în suprafața de 15.735 mp este situat în intravilanul localității conform PUZ aprobat prin HCL nr.2/13.02.2014. Terenul cu [REDACTED] 133113, în suprafața de 12.805 mp este situat în extravilanul localității Popești Leordeni.

Conform prevederilor Legii 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, se prevede la art. 31, alin. (5), punctul a), prevede: „**prin P.U.Z. se stabilesc reglementări noi** cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, **înălțimea maxima admisă**, coeficientul de utilizare a terenului (**CUT**), procentul de ocupare a terenului (**POT**), **retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**”, iar alin. (7): „Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (**CUT**) **propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%**, o singură dată.”

A fost stabilit faptul că din considerente investiționale, determinate de nevoile de dezvoltare actuale, autoritatea administrației publice poate hotărî asupra unor valori mai mari ale indicatorilor urbanistici. Mai exact, atât cazul în care este supusă autorizării o construcție cu o înălțime mai mare decât cea reglementată sau după caz, mai mare decât distanța între fronturi, precum și cazul în care prin obiectivul investiției se stabilesc valori mai mari ale P.O.T. sau C.U.T. (altele decât cele prevăzute prin R.G.U.), acestea fac excepție de la regulile stabilite prin P.U.G., cu justificarea soluției și evaluarea corectă a consecințelor includerii construcției în țesutul existent.

Raportat la situația existentă din teren, stadiul actual al dezvoltării urbane precum și dinamica fondului construit, reglementările stabilite prin P.U.G. Popești Leordeni aprobat în 2002, nu mai sunt de actualitate și nu mai pot satisface nevoile socio-economice actuale.

Proiect: **SOS. OLTENITEI F.N.,**
POPEȘTI-LEORDENI, JUD. ILFOV

Faza: **P.U.Z.**

Urmare a nevoii de actualizare a documentației de urbanism P.U.G., a fost elaborată o nouă documentație de urbanism, aflată în curs de avizare.

3.3 Valorificarea cadrului urban/natural

Lotul se află la intersecția Soselei Oltenitei cu Centura București, având în zona construcții cu caracter industrial de producție și depozitari. Conform [redacted] grafice, terenul este plat. Potrivit acestor caracteristici, se urmărește valoarea terenului prin construire unui centru logistic, ce se va încadra armonios în fondul construit existent, cu un impact cât mai redus asupra mediului, atât pe perioada execuției cât și a exploatarei.

Zona este caracterizată atât prin mixitate compozițională, datorită fronturilor stradale formate din loturi de dimensiuni variate și construcții cu dimensiuni și forme diverse. Prin investiția propusă se va valorifica terenul liber de construcții, ce va contribui la definirea fronturilor străzii, atât din punct de vedere compozițional, prin volumul construit integrat armonios în țesutul actual, cât și funcțional, prin extinderea cu funcțiuni industriale nepoluante, păstrând caracteristica zonei de studiu.

3.4 Modernizarea circulației

Pentru investiția propusă pe lotul ce face obiectul PUZ accesul carosabil sa va putea realiza din Șos. Olteniței.

Parcajele aferente funcțiunilor propuse vor fi în afara spațiului public, în conformitate cu reglementările și prevederile legale în vigoare. Așa cum a fost stabilit prin Certificatul de Urbanism nr.412/43622/18.08.2023, necesarul de parcaje va fi asigurat cu respectare H.C.L. nr.96/09.09.2019.

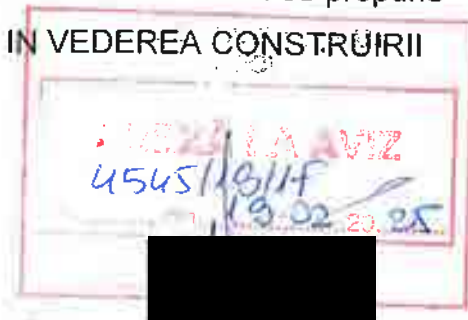
Datorită amplasării favorabile a imobilului, funcțiunea propusă nu va fi una generatoare de aglomerații.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Proiect: **SOS. OLTENITEI F.N.,
POPEȘTI-LEORDENI, JUD. ILFOV**

Faza: **P.U.Z.**

Pe terenul pentru care a fost inițiată documentația de urbanism P.U.Z. se propune
**ALIPIRE TERENURI SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII
UNUI CENTRU LOGISTIC.**



Bilanț teritorial și indici urbanistici propuși:

- Suprafață lot nr. Cad. 132625 = 15.735 ,00 mp
- Suprafață lot nr. Cad. 133113 = 12.805,00 mp
- Suprafață lot ALIPIT = **28.540,00 mp**
- P.O.T. max. = **50%**
- C.U.T. max. = **1 mp. ADC/mp. Teren**
- RH.max. = **P**
- Hmax. = **12,00 m**

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Echiparea edilitară se va realiza prin racord la rețelele edilitare edificate existente în incintă, disponibile și funcționale din zonă și/sau prin adoptarea de soluții punctuale, în conformitate cu avizele proprietarilor de rețele, după caz. De exemplu, în ceea ce privește alimentarea cu apă se va realiza din surse proprii – puțuri, iar evacuarea apelor uzate în zona de studiu se va asigura prin stație proprie de tratare a apelor uzate, așa cum se realizează și în prezent.

3.7 Protecția mediului

Investiția va fi realizată cu respectarea cerințelor impuse prin Certificat de Urbanism nr.412/43622/18.08.2023 emis de Primaria Orașului Popești Leordeni, precum și prin avizele sau acordurile solicitate prin acesta, emise de instituțiile avizatoare.

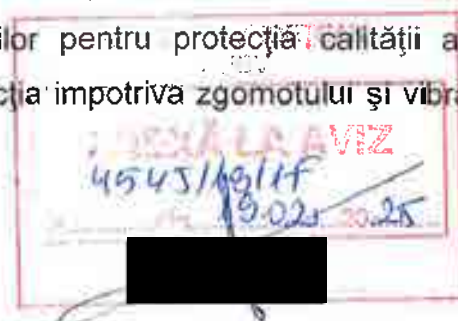
Proiect: SOS. OLTENITEI F.N., POPEȘTI-LEORDENI, JUD. ILFOV
Faza: P.U.Z.

Se vor amenaja și întreține suprafețele de spații verzi menționate în proiect, respectiv minim 30% spații verzi pe sol natural.

Locurile de parcare la nivelul solului se vor amenaja cu respectarea reglementărilor și a prevederilor legale în vigoare (RGU și Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, etc.).

Eventualele tăieri de arbori, toaletări sau transplantări se vor realiza numai cu avizul favorabil emis Primăria Orașului Popești - Leordeni – Direcția Protecția Mediului.

Se va limita impactul asupra factorilor de mediu pe perioada de construcție și funcționare a obiectivului, prin respectarea măsurilor pentru protecția calității apelor; protecția aerului; protecția solului și subsolului; protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor; protecția așezărilor umane; gospodărirea deșeurilor.



3.8 Obiective de utilitate publică

Urmare a investiției propuse, nu este necesară schimbarea regimului juridic al terenului, acesta rămânând în proprietate privată.

4. CONCLUZII

În conformitate cu prevederile legale în vigoare prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural, istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

Având în vedere obiectivul investiției propuse, respectiv - ALIPIRE TERENURI SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU LOGISTIC - raportat la reglementările și prevederile legale în vigoare și totodată, la contextul spațial de dezvoltare și nevoile socio-economice actuale, este oportună elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism - P.U.Z. în vederea autorizării lucrărilor de

Proiect: **SOS. OLTENITEI F.N.,**
POPEȘTI-LEORDENI, JUD. ILFOV

Faza: **P.U.Z.**

construcții propuse, cu valorificarea potențialului imobilului din Sos. Oltenitei, Oraș Popești-Leordeni, Județul Ilfov.

Așa cum a fost analizat mai sus, din punct de vedere funcțional, investiția propusă nu aduce modificări activităților existente, destinația clădirii propuse integrându-se armonios în caracterul zonei.

Construcția propusă se va realiza din inițiativa investitorului privat **SPACEPLUS S.R.L.** și costurile vor fi suportate exclusiv de către acesta.

Beneficiile inițiatorului vor proveni din exploatarea spațiilor în funcție de destinația lor, cât și prin vânzarea și/sau închirierea spațiilor către diverși actori interesați.

Beneficiile financiare ale autorității publice locale vor proveni din taxele aferente construcției și terenului, respectiv impozite și taxe locale ce cad în sarcina actualului proprietar, dar și a viitorilor proprietari, aducând un plus bugetului local.



Șef proiect,

Urb. Dipl. Mihaela - Raluca Epifan

RUR CUI U00195;

B, D, E, F6, G6;



Întocmit,

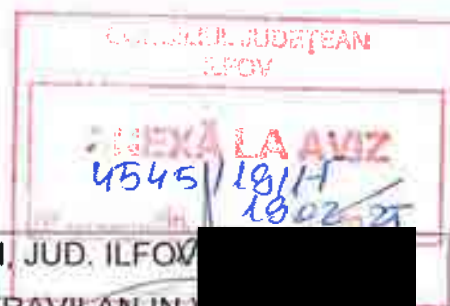
Urb. Dipl. Irina - Madalina Ignat

Proiect: **SOS. OLTENITEI F.N.,
POPEȘTI-LEORDENI, JUD. ILFOV**

Faza: **P.U.Z.**

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



PROIECT : **P.U.Z. SOS. OLTENITEI, POPEȘTI-LEORDENI, JUD. ILFOV**
ALIPIRE TERENURI SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNUI CENTRU LOGISTIC

BENEFICIAR : **SPACEPLUS S.R.L.**

PROIECTANT : **S.C. ARX DESIGN CONCEPT S.R.L.**

ȘEF PROIECT : Urb. Raluca – Mihaela Epifan

Proiect: **SOS. OLTENITEI F.N.,**
POPEȘTI-LEORDENI, JUD. ILFOV

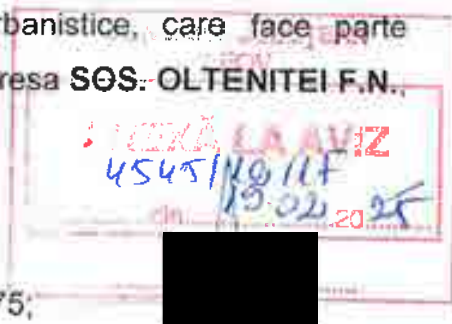
Faza: **P.U.Z.**

TITLUL I PRESCRIPTII GENERALE

DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se referă la un imobilul proprietate privată în suprafață de **28.540,00 mp** compus din 2 terenuri arabile având nr. Cad. 132325 (intravilan) și nr. Cad. 133113 (extravilan), delimitat în planul de reglementari urbanistice, care face parte integrantă din acest regulament. Terenul este identificat prin adresa **SOS. OLTENITEI F.N.,** Popești-Leordeni, Ilfov și are următoarele vecinătăți:

- **Nord-Est** – proprietate privată având necadastrat;
- **Sud-Est** – proprietăți private nr. Cad. 133112, 129175;
- **Nord-Vest** – Centura București;
- **Sud-Est** – Sos. Oltenitei și proprietăți private având nr. Cad. 100185, 100183, 100068, 100084, 110889, 128532.



Imobilul care a generat elaborarea documentației de urbanism P.U.Z. este **situat în sud-estul localității, la intersecția Sos. Oltenitei cu Centura București, respectiv într-o zonă agricolă, industrială de producție, depozitări și servicii publice din punct de vedere funcțional și dinamică din punct de vedere compozițional.** Amplasamentul are acces direct atât din Sos. Oltenitei, cât și din Centura București. Dacă inițial funcțiunea dominantă era agricolă, în prezent zona este caracterizată prin mixitate funcțională, regăsindu-se funcțiuni industriale, activități comerciale, servicii sau mică producție și locuire. Fondul construit format în mare parte din clădiri de tip hală și depozitari.

Zonificarea funcțională a zonei studiate se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde aceasta și de ponderea acestora în teritoriu în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism privind asigurarea compatibilităților funcțiunilor și este evidențiată în planșa de **REGLEMENTARI URBANISTICE** a Planului Urbanistic Zonal.

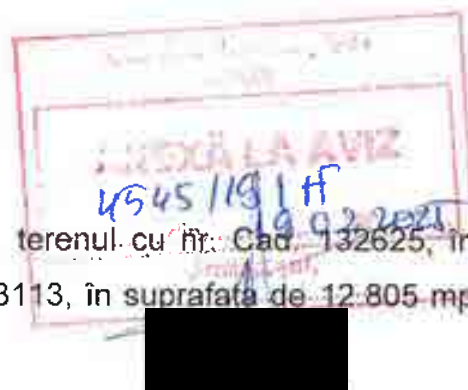
Proiect: **SOS. OLTENITEI F.N.,**
POPEȘTI-LEORDENI, JUD. ILFOV

Faza: **P.U.Z.**

Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

CORELARE CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Conform **P.U.G -ul Popești – Leordeni, aprobat**, terenul cu nr. Cad. 132625, în suprafața de 15.735 mp, respectiv terenul cu nr. Cad. 133113, în suprafața de 12.805 mp sunt situate în intravilanul localității conform PUG aprobat.



TITLUL II PRESCRIPTII SPECIALE LA NIVELUL ZONEI

Planșa de reglementari face parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului.

ZONA FUNCTIONALA - industrie, depozitare, utilități publice

GENERALITĂȚI , CARACTERUL SUBZONEI

Imobilul care a generat elaborarea documentației de urbanism este situat în sud-estul localității, la intersecția Sos. Oltenitei cu Centura București, respectiv într-o zonă agricolă, industrială de producție, depozitări și servicii publice din punct de vedere funcțional și dinamică din punct de vedere compozițional.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

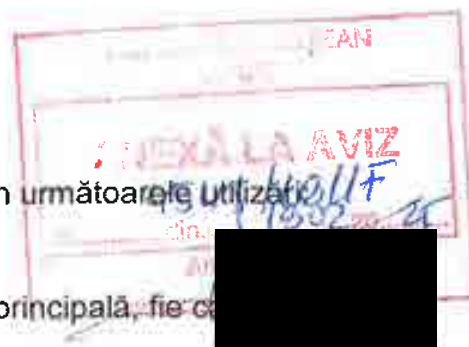
Articolul 1 - utilizări admise

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare; parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;

- comerț, alimentație publică și servicii personale.

Articolul 2 - utilizări admise cu condiționări

- activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
- producție manufacturieră;
- birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca secundară;
- activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.



Articolul 3 - utilizari interzise

- unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea realizării lucrărilor de branșamente utilități, circulații și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare în vederea asigurării funcțiunii existente, fără a fi necesară o nouă documentație de urbanism.

Articolul 5 - amplasarea clădirilor fata de aliniament

- conform planșa de reglementări urbanistice care face parte integranta a acestui regulament;

- În fâșia dintre aliniere și aliniament sunt permise următoarele utilizări: cabine poartă cu suprafața maximă de 10 mp; clădiri pentru echiparea edilitară (posturi de transformare, stații de reglare și măsurare gaze, etc); stații și accese la stații de transport în comun; panouri publicitare, totem-uri, terenuri de sport.

Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- conform planșa de reglementări urbanistice care face parte integrantă a acestui regulament;
- În fâșia dintre limita de proprietate și limita edificabilului sunt permise următoarele utilizări: clădiri pentru echiparea edilitară (posturi de transformare, stații de reglare și măsurare gaze, etc); stații și accese la stații de transport în comun; panouri publicitare, totem-uri, locuri parcare.

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- conform planșa de reglementări urbanistice care face parte integrantă a acestui regulament;
- amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela
clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 12m;
- este permisă amplasarea pe parcelă a echipamentelor tehnologice, fără a afecta suprafața de spațiu verde, în vederea realizării unor îmbunătățiri ale eficienței energetice a clădirilor, chiar dacă depășesc zona edificabilă în condițiile respectării prevederile Codului Civil referitoare la servitutea de vedere (stații încărcare electrice, pompe de căldură, rampe spălare auto, rezervoare de combustibil pentru uz exclusiv intern, etc.).

Articolul 8 - circulații și accese

- accesul carosabil se va realiza din Sos. Oltenitei;
- accesul pietonal se va realiza din Sos. Oltenitei;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Proiect: **SOS. OLTENITEI F.N.,**
POPEȘTI-LEORDENI, JUD. ILFOV

Faza: **P.U.Z.**

Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- vor fi asigurate locuri de parcare conform RGU;
- parcările se pot acoperi cu structura de susținere a unor sisteme verzi de producere energie verde (panouri fotovoltaice, panouri solare pentru apă caldă, etc.).

Articolul 10 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Regimul de înălțime – P (în volumul construit se pot realiza supanțe în condițiile respectării CUT și H maxim reglementate);
- Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 12,00 m.

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

- Construcțiile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se va armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- Arhitectura clădirii va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului mix, respectiv producție, depozitare, birouri;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției;
- Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirile principale;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Articolul 12 - condiții de echipare edilitară

- Construcțiile se vor racorda la branșamentele existente;
- Se va asigura evacuarea și captarea apelor meteorice în stația de epurare propusă;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Proiect: **SOS. OLTENITEI F.N.,**
POPEȘTI-LEORDENI, JUD. ILFOV

Faza: **P.U.Z.**

Articolul 13 - spații libere și spații plantate

- Minim 30% din suprafața terenului va fi amenajată ca spațiu verde pe sol natural;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite din aer.

Articolul 14 – împrejuriri

- conform normelor specifice existente; se recomandă împrejuriri transparente de maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m metri dublate de gard viu, acolo unde este cazul. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de max 2,00 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT maxim = 50%

Articolul 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim = 1 mp. ADC/mp. Teren

Șef proiect,

Urb. Dipl. Mihaela - Raluca Epifan

RUR CUI U00195;

B, D, E, F6, G6;

Proiect: **Sos.Oltenitei FN**
POPEȘTI-LEORDENI, JUD. ILFOV

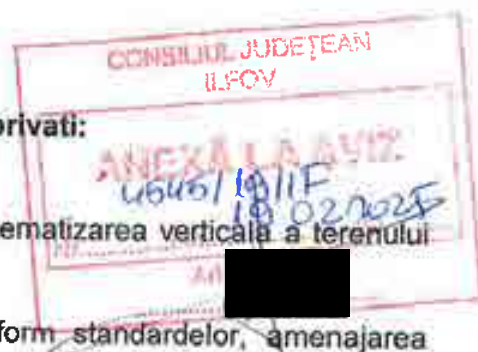
Faza: **P.U.Z.**

PLANUL DE ACTIUNE
PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN
PLANUL URBANISTIC ZONAL

Prezenta documentatie este intocmita pentru a răspunde cererii beneficiarului, SPACEPLUS S.R.L., pentru introducere in intravilan teren cu scopul de a realiza un centru logistic având regimul de înălțime P pe terenul situat situat în partea de est a intravilanului localitatii Popești-Leordeni din Ilfov, pe Sos Oltenitei FN și având nr. Cadastral 133113 si 132625.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privati:

- costuri de proiectare complexa a investitiei;
- pregatirea terenului pentru realizarea investitiei (sistematizarea verticala a terenului pentru asigurarea scurgerii apelor meteorice);
- realizarea obiectivelor propuse și dotarea lor conform standardelor, amenajarea locurilor de parcare necesare, imprejmuire, etc.;
- realizarea acordurilor edilitare necesare.



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

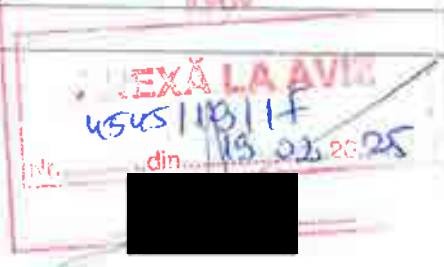
- nu sunt.

NR. CRT.	LUCRĂRI / INVESTITII	FONDURI	ACTORI / INVESTITORI	ETAPIZARE
1	Proiectare complexa	PRIVATE	SPACEPLUS	ETAPA 1
2	Pregatirea terenului pentru realizarea investitiei (sistematizarea verticala a terenului pentru asigurarea scurgerii apelor meteorice)	PRIVATE	SPACEPLUS	ETAPA 2
3	Amenajarea incintei conform specificatiilor organizarii de santier	PRIVATE	SPACEPLUS	
4	Realizarea acordurilor edilitare	PRIVATE	SPACEPLUS	

Proiect: **Sos.Oltenitei FN**
POPEȘTI-LEORDENI, JUD. ILFOV

Faza: **P.U.Z.**

5	Edificare constructii	PRIVATE	SPACEPLUS	ETAPA 3
6	Amenajarea locurilor de parcare necesare, imprejmuire etc.	PRIVATE	SPACEPLUS	
7	Amenajarea accesului în incinta	PRIVATE	SPACEPLUS	ETAPA 4
8	Dotarea constructiilor realizate conform standardelor	PRIVATE	SPACEPLUS	ETAPA 5
9	Lucrări de administrare și mentenanță în funcționare	PRIVATE	SPACEPLUS	ETAPA 6
10				



Șef proiect,

Urb. Mihaela Raluca Epifan

RUR CUI U00195

B, D, E, F6, G6;



Întocmit,

Irina Madalina Ignat





România
Județul Ilfov
Consiliul Județean
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF

Nr. 4551 din 19.02.2025

Către: SPACEPLUS S.R.L. prin Epifan Mihaela-Raluca
Str. Dej nr. 13A, sector 1, București

Subiect: Emitere aviz tehnic al arhitectului-șef al județului Ilfov

Având în vedere cererea nr. 34836 din 20.11.2024, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov pentru emiterea avizului arhitectului-șef solicitat de Spaceplus S.R.L., în scopul "PUZ - construire centru logistic", pentru imobilul amplasat în județul Ilfov, oraș Popești - Leordeni, șos. Olteniței, F.N., Tarla 14, parcela 233/17/1, 233/18, 233/9, numărul cadastral 132625 și 133113, suprafața 28.540mp. conform actelor de proprietate și în baza art. 190 alin (1) din Ordonanța de Urgență privind Codul administrativ, vă transmitem anexat avizul cu nr.

4551 /19/1F/ 19.02.2025

PREȘEDINTE,
Hubert Petru Ștefan THUMA
prin
ADMINISTRATOR PUBLIC
Olivia Ana CIOBANU OPRESCU



L.C. 34836/20.11.2024



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

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

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



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de **SPACEPLUS S.R.L.** prin **Epifan Mihaela-Raluca**, cu sediul în București, sector 1, str. Dej nr. 13A, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. **34836** din **20.11.2024**, completată cu nr. 39013/20.12.2024 și nr. 1855/27.01.2025 și

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

AVIZ

Nr. 4545...../19/1F din 19.02.2025

PENTRU

PUZ – „CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC”,

T 14, P 233/9, 233/17/1, 233/18

ORAȘ POPEȘTI-LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV

GENERAT DE IMOBILUL: identificate prin numerele cadastrale 133113 și 132625, amplasate în județul Ilfov, oraș Popești-Leordeni, T 14, P 233/9, 233/17/1, 233/18 în suprafață de 28.540mp., proprietate privată a unei persoane fizice/ juridice conform acte de proprietate, intabulări și extrase C.F. anexate. Pentru acest imobil Primăria orașului Popești-Leordeni a emis Certificatul de urbanism nr. 412/43622 din 18.08.2023.

INIȚIATOR: SPACEPLUS S.R.L.;

PROIECTANT: S.C. ARX DESIGN CONCEPT S.R.L.;

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: urb. Epifan Mihaela-Raluca atestat lit. B, D, E, F₆, G₆;

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin P.U.Z. se află în intravilanul orașului Popești-Leordeni și este delimitată astfel: la Nord și Est – proprietăți private; la Vest- Centura București; la Sud- șos. Olteniței (DN4).

În vederea elaborării documentației P.U.Z. s-a emis Avizul de oportunitate nr. 2 din 15.02.2024 de către Primăria orașului Popești-Leordeni.

Amplasamentul se află parțial în zona de protecție a circulațiilor majore.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior – cu H.C.L. nr.08/ 21.02.2002 (prelungit cu H.C.L. nr.11/ 27.02.2012, nr.19/ 27.03.2014, nr.04/ 31.01.2017, nr.54/ 07.06.2017, nr.123/ 19.11.2018, nr.127/ 20.11.2019) terenul cu nr. cad. 132625 se află în extravilanul localității, zonă fără reglementări urbanistice, terenul cu nr. cad. 133113 se află în intravilanul localității conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Popești-Leordeni nr. 90/22.11.2011 și nr. 2/13.01.2014, în zona serviciilor publice, producție, depozitare. Indicatorii urbanistici reglementați sunt: POTmax=<45%: CUTmax=<1,0 mp ADC/mp teren; Hmax=12m, RHmax=P+2E+1ER; POTmax=<35%: CUTmax=<1,0 mp ADC/mp teren; Hmax=12m, RHmax=P+2E+1ER;

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 57/19.04.2024, modificat prin H.C.L. nr. 64/17.06.2024, terenul se află în intravilanul localității în subzona M- instituții, servicii, locuire cu R.H.max.=P+4E și în subzona ID-activități productive și de serviciu.

L.C. 34836/20.11.2024

Pagina 1 din 4



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

☎ : +40 21 212 56 93
+4074011110V
☎ +40 21 212 56 99

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



PREVEDERILE P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE:

Zona funcțională ID – producție, depozitare:

- Regim de construire: izolat;
 - Funcțiuni predominante: centru logistic - producție, depozitare, servicii;
 - R.H. max. = Parter înalt;
 - H.max. (măsurată de la cota terenului natural la atic) = 12,00m; În cazul în care se optează pentru acoperire tip șarpantă, soluția adoptată se va încadra în înălțimea aticului la planul fațadei, iar panta acoperișului va fi determinată astfel încât să nu fie percepută de la nivelul străzii ;
 - P.O.T. max. = 50%;
 - C.U.T. max. = 1,00 ADC/mp teren;
 - Retragera minimă față de aliniament: 58,29m față de axul DN4 (șos. Olteniței) conform aviz C.N.A.I.R. nr. 15/67784/9/ 18.01.2024 și aviz I.P.J. Ilfov nr. 7157426/ 05.06.2024;
 - Retrageri minime față de limitele laterale și posterioară: Nord - 7,00m; Est – 13,00m; Vest – 10,00m față de nr. cadastral 100185; Nord – Vest – 50,00m; Sud – 12,00m față de nr. cadastral 100185, conform planșă de reglementări;
- Construcțiile se vor amplasa cu respectarea specificațiilor planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare. Retragerile astfel definite sunt obligatorii – depășirea lor nu se admite.

Zona funcțională C – căi de comunicație, subzona Cr – căi de comunicație rutieră:

Accesul în zona studiată se va face prin șos. Olteniței (DN 4) cu un profil de 39,70m. Se propune o tramă stradală cu caracter orientativ în sud-vest și vest, cu profil de 6,00m care dublează breteaua DN 4.

Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta prevederile PUG și ale Regulamentului Local de Urbanism al orașului Popești-Leordeni.

SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT: În conformitate cu prevederile R.L.U și ale avizului Agenției pentru Protecția Mediului nr. 87/26.07.2024 – 30%. Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi, nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007;

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:

Alimentarea cu apă se va realiza prin intermediul unor foraje; apele uzate menajere vor fi evacuate în bazine vidanjabile; apele pluviale provenite de pe suprafața carosabilă vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, colectate într-un bazin de retenție și utilizate la întreținerea spațiilor verzi, conform mențiunilor din avizele A.P.M. Ilfov și A.N. Apele Române.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

Potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat cu H.G. nr.525 din 27.06.1996, art.13, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de finalizarea rețelelor edilitare (apă, canal, electricitate, gaze).

CONDIȚII DIN AVIZE:

A.N. Apele Române nr. 42-IF-15.03.2024: pentru soluția de evacuare a apelor uzate menajere, beneficiarul se va adresa Primăriei orașului Popești-Leordeni care va realiza și aproba o analiză la





nivel local conform legislației în vigoare; orice lucrări care se au legătură cu apele se vor face numai cu avizul organelor competente de gospodărire a apelor, conform normativelor în vigoare;

Aviz C.N.A.I.R. nr. 15/67784/9/ 18.01.2024: construcțiile se vor amplasa la distanța de minim 82,44m față de axul DN CB și la minim 58,29m față de axul DN 4. La faza D.T.A.C. se va solicita D.R.P.P București acordul prealabil și autorizația de amplasare a construcției.

Aviz I.P.J. Ilfov nr. 7157426/ 05.06.2024: La faza P.A.C. se va solicita aviz în conformitate cu legislația în vigoare, unde se va reanaliza amenajarea accesului și semnalizarea rutieră propusă a fi amplasată în zona obiectivului.

Aviz Veolia nr. 92462172/ 19.12.2024: Întocmirea P.U.Z. este condiționată de retragerea terenului deoarece în zona amplasamentului sunt propuse lucrări de execuție a unor conducte de apă potabilă și refulare.

E distribuție Muntenia, Distrigaz Sud, Veolia, Orange: la faza D.T.A.C. se vor solicita noi avize.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 04.02.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de Reglementări Urbanistice anexată și vizată spre neschimbare;

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Totodată, conform prevederilor art. 5, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, privitor la principiul autonomiei, prezentul aviz sprijină și asigură fundamentarea tehnică de specialitate în vederea luării deciziei arhitectului-șef din cadrul structurii de specialitate a Primăriei orașului Popești-Leordeni. Prin urmare, se va emite aviz al arhitectului-șef conform competențelor stabilite de lege.

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

U.A.T. pe raza căruia este amplasat terenul va transmite Consiliului Județean Ilfov, și Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației de urbanism conform prevederilor Legii 350/2001.

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





Odată cu recepția la finalizarea lucrărilor, se va prezenta și dovada transferului în domeniu public al suprafeței de teren/infrastructurii edilitare sau a altor obiective de interes public stabilite prin documentația de urbanism aprobată.

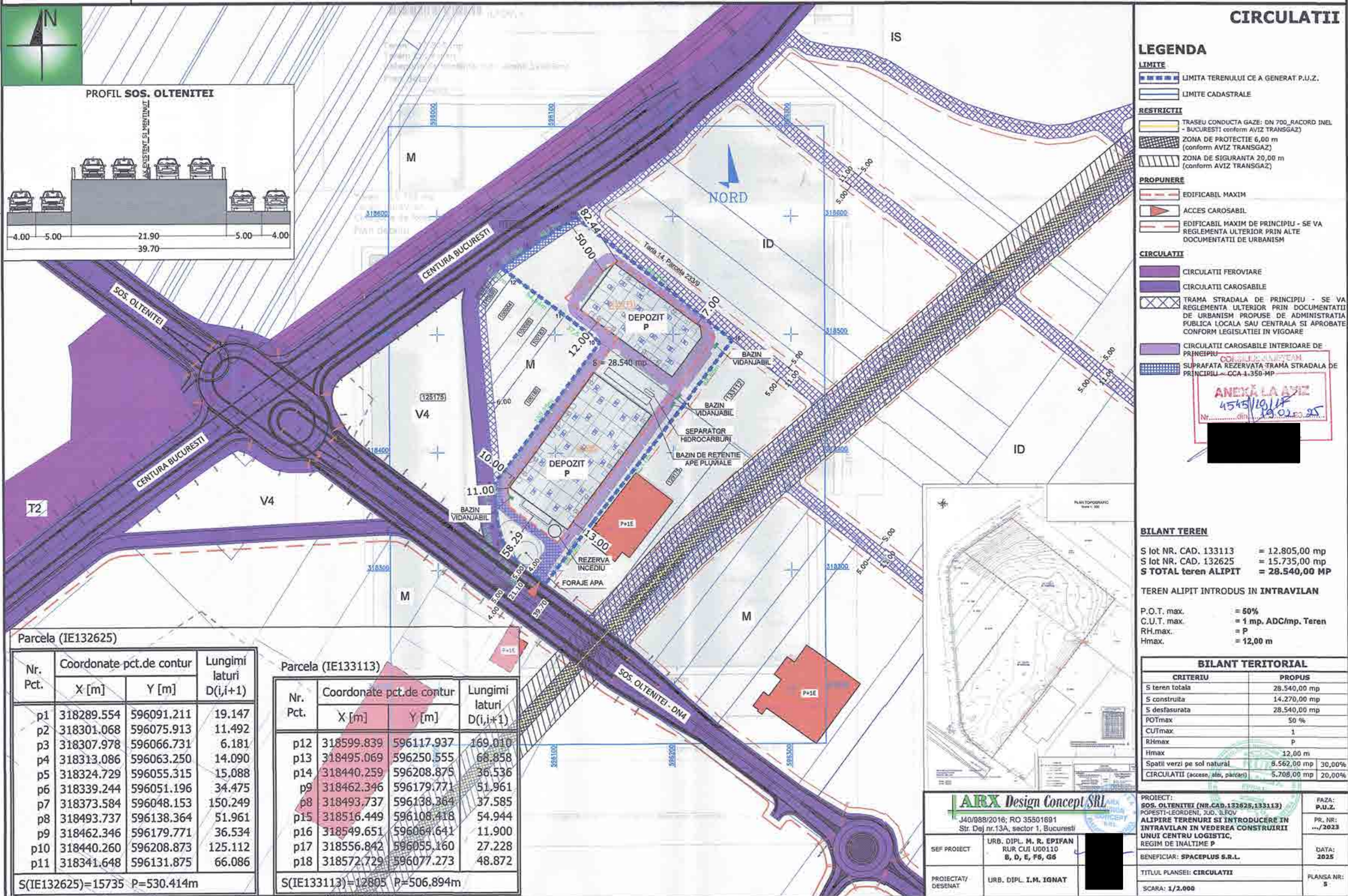
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 412/43622 din 18.08.2023 de către Primăria oraș Popești-Leordeni.

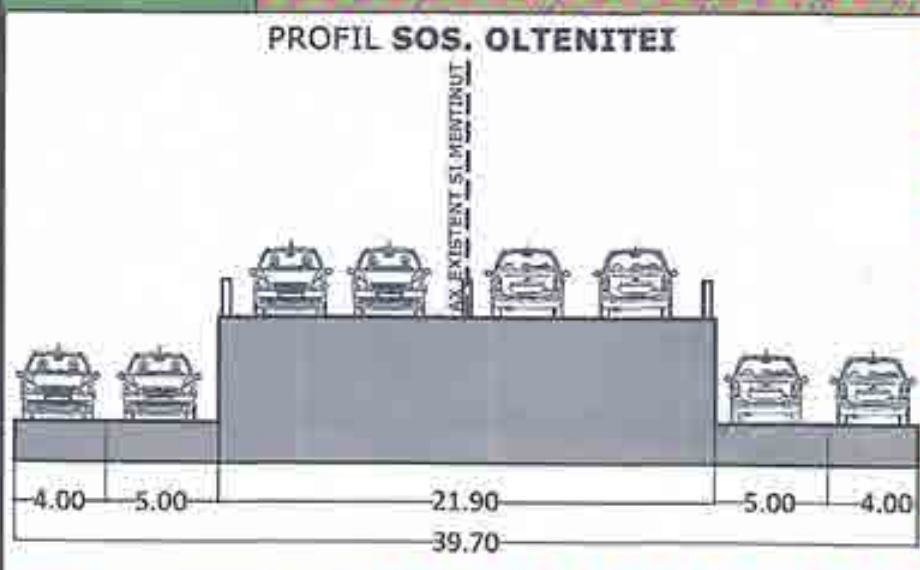
ARHITECT ȘEF,
Arh. Urb. Iulian VIȘANU



17.02.2025







REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITE CADASTRALE

ZONIFICARE FUNCTIONALA ct P.U.G. APROBAT

- M - SUBZONA MIXTA (INSTITUTII, SERVICII, LOCUIRE) CU CLADIRI AVAND REGIM DE INALTIME MAXIM P+4E
- IS - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE
- ID - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE SI DE SERVICII
- T1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE
- T2 - SUBZONA TRANSPORTURILOR FEROVIARE
- V4 - SUBZONA SPATIILOR/ CULOARELOR VERZI DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII TEHNICE
- ZONE GENERATOARE DE SPATIU VERDE

RESTRICTII

- TRASEU CONDUCTA GAZE: DN 700, RACORD INEL - BUCURESTI conform AVIZ TRANSGAZ)
- ZONA DE PROTECTIE 6,00 m (conform AVIZ TRANSGAZ)
- ZONA DE SIGURANTA 20,00 m (conform AVIZ TRANSGAZ)

PROPUNERE

- EDIFICABIL MAXIM
- ACCES CAROSABIL
- TRAMA STRADALA DE PRINCIPIU - SE VA REGLEMENTA ULTERIOR PRIN DOCUMENTATII DE URBANISM PROPUSE DE ADMINISTRATIA PUBLICA LOCALA SAU CENTRALA SI APROBATE CONFORM LEGISLATIEI IN VIGOARE
- EDIFICABIL MAXIM DE PRINCIPIU - SE VA REGLEMENTA ULTERIOR PRIN ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM
- CIRCULATII CAROSABILE INTERIOARE DE PRINCIPIU
- SUPRAFATA REZERVATA TRAMA STRADALA DE PRINCIPIU ~ CCA 1.350 MP

BILANT TEREN

S lot NR. CAD. 133113	= 12.805,00 mp
S lot NR. CAD. 132625	= 15.735,00 mp
S TOTAL teren ALIPIT	= 28.540,00 MP

TEREN ALIPIT INTRODUS IN INTRAVILAN

P.O.T. max.	= 50%
C.U.T. max.	= 1 mp. ADC/mp. Teren
RH.max.	= P
Hmax.	= 12,00 m

BILANT TERITORIAL

CRITERIU	PROPOS
S teren totala	28.540,00 mp
S construita	14.270,00 mp
S desfasurata	28.540,00 mp
POTmax	50 %
CUTmax	1
RHmax	P
Hmax	12,00 m
Spatii verzi pe sol natural	8.562,00 mp 30,00%
CIRCULATII (accese, alei, parcani)	5.708,00 mp 20,00%

Parcela (IE132625)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
p1	318289.554	596091.211	19.147
p2	318301.068	596075.913	11.492
p3	318307.978	596066.731	6.181
p4	318313.086	596063.250	14.090
p5	318324.729	596055.315	15.088
p6	318339.244	596051.196	34.475
p7	318373.584	596048.153	150.249
p8	318493.737	596138.364	51.961
p9	318462.346	596179.771	36.534
p10	318440.260	596208.873	125.112
p11	318341.648	596131.875	66.086

S(IE132625)=15735 P=530.414m

Parcela (IE133113)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
p12	318599.839	596117.937	169.010
p13	318495.069	596250.555	68.858
p14	318440.259	596208.875	36.536
p9	318462.346	596179.771	51.961
p8	318493.737	596138.364	37.585
p15	318516.449	596108.418	54.944
p16	318549.651	596064.641	11.900
p17	318556.842	596055.160	27.228
p18	318572.729	596077.273	48.872

S(IE133113)=12805 P=506.894m

ANEXA LA AVIZ
4545/19.11.19
19.02.25

ARX Design Concept SRL

J40/988/2016; RO 35501691
Str. Dej nr.13A, sector 1, Bucuresti

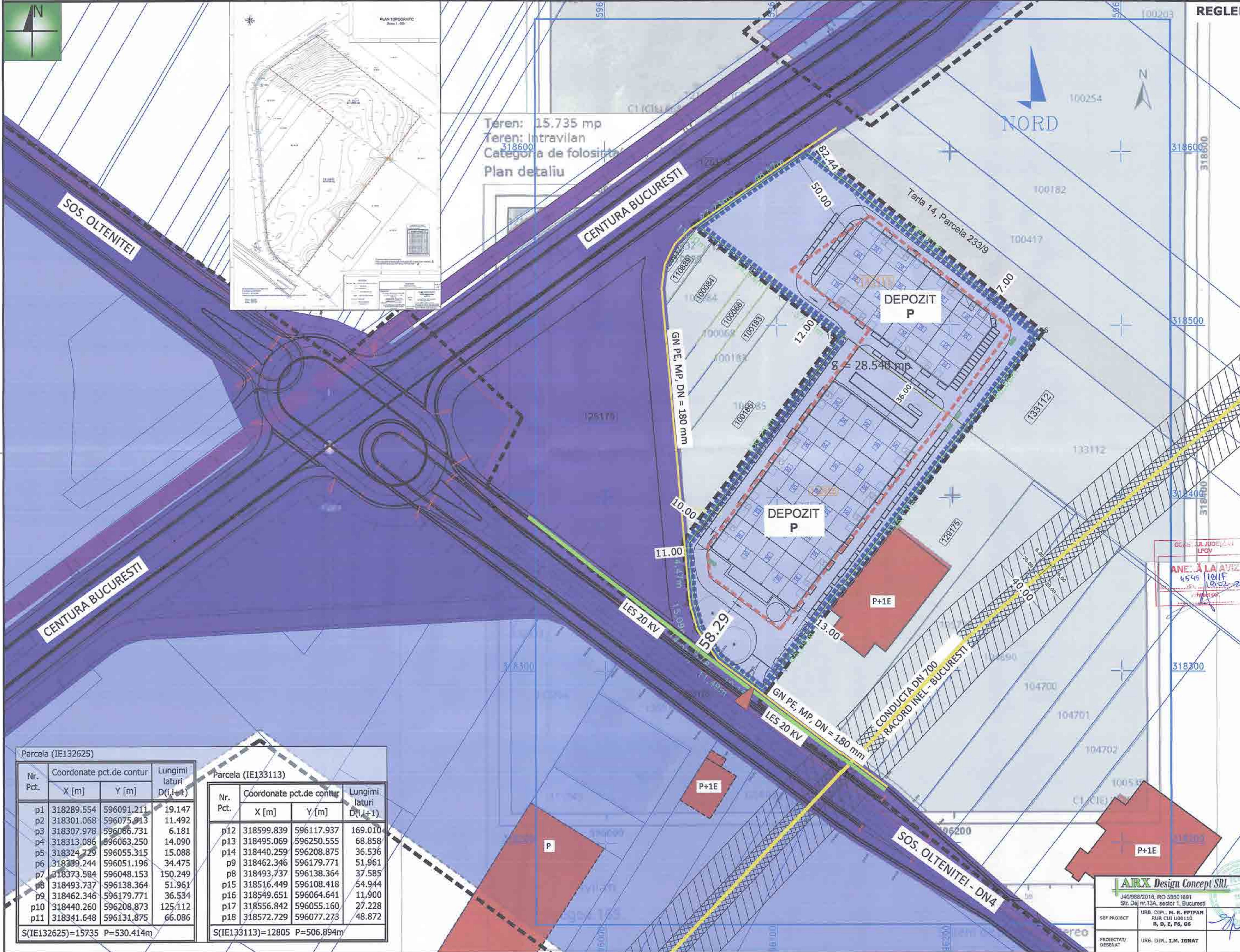
SEF PROIECT	URB. DIPL. M. R. EPIFAN RUR CUI U00110 B, D, E, F6, G6
PROIECTAT/ DESENAT	URB. DIPL. I.M. IGNAT

PROIECT:
SOS. OLTENITEI (NR.CAD.132625,133113)
POPESTI-LEORDENI, JUD. ILFOV
ALIPIRE TERENURI SI INTRODUCERE IN
INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII
UNUI CENTRU LOGISTIC,
REGIM DE INALTIME P

BENEFICIAR: SPACEPLUS S.R.L.

TITLUL PLANSEI: REGLEMENTARI URBANISTICE
SCARA: 1/2.000

FAZA:
P.U.Z.
PR. NR.:
.../2023
DATA:
2025
PLANSĂ NR.:
2



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
 - LIMITA UTR-URI CONFORM P.U.G. COMUNA POPEȘTI LEORDENI (APROBAT 2001)
 - LIMITA INTRAVILAN
 - LIMITE CADASTRALE
- FUNCTIUNE**
- COMERT / SERVICII / HALE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
- FOND CONSTRUIT**
- CONSTRUCTII NOI IDENTIFICATE IN FOTO
 - SATELIT
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE PRINCIPALE
 - CIRCULATII CAI FERATE (CFR)
- UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA CONFORM P.U.G. COMUNA POPEȘTI LEORDENI (APROBAT 2001)**
- UTR 4 - ZONA INDUSTRIE, DEPOZITARE, UTILITATI PUBLICE
- PROPOUNERE**
- EDIFICABIL MAXIM
 - ACCES CAROSABIL
- RESTRICTII**
- TRASEU CONDUCTA GAZE: DN 700 - RACORD INEL - BUCUREȘTI conform AVIZ TRANSGAZ
 - ZONA DE PROTECTIE 6,00 m (conform AVIZ TRANSGAZ)
 - ZONA DE SIGURANTA 20,00 m (conform AVIZ TRANSGAZ)
 - TRASEU CONDUCTA GAZE: PE, MP, DN = 180mm conform AVIZ DISTRI-GAZ SUD RETELE
 - TRASEU REȚEA ELECTRICA: LES 20 kV conform AVIZ E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.)
- NOTA:**
- Conform Aviz emis de VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE S.A., firma nu detine in exploatare retele publice de apa / canalizare in zona.

BILANT TEREN

S lot NR. CAD. 133113 = 12.805,00 mp
S lot NR. CAD. 132625 = 15.735,00 mp
S TOTAL teren ALIPIT = 28.540,00 MP

TEREN ALIPIT INTRODUS IN INTRAVILAN

P.O.T. max. = 50%
C.U.T. max. = 1 mp. ADC/mp. Teren
RH.max. = P
Hmax. = 12,00 m

Parcela (IE132625)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
p1	318289.554	596091.211	19.147
p2	318301.068	596075.913	11.492
p3	318307.978	596066.731	6.181
p4	318313.086	596063.250	14.090
p5	318324.729	596055.315	15.088
p6	318339.244	596051.196	34.475
p7	318373.584	596048.153	150.249
p8	318493.737	596138.364	51.961
p9	318462.346	596179.771	36.534
p10	318440.260	596208.873	125.112
p11	318341.648	596131.875	66.086

S(IE132625)=15735 P=530.414m

Parcela (IE133113)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
p12	318599.839	596117.937	169.010
p13	318495.069	596250.555	68.858
p14	318440.259	596208.875	36.536
p9	318462.346	596179.771	51.961
p8	318493.737	596138.364	37.585
p15	318516.449	596108.418	54.944
p16	318549.651	596064.641	11.900
p17	318556.842	596055.160	27.228
p18	318572.729	596077.273	48.872

S(IE133113)=12805 P=506.894m

ARX Design Concept SRL

40/988/2016; RO 35501001

Str. Dej nr.13A, sector 1, Bucuresti

URB. DIPL. M. R. EPIFAN

RUR CUJ UD0110

B, D, E, F6, G6

URB. DIPL. I.M. IGNAT

PROIECT: SOS. OLTENITEI (NR.CAD.132625,133113) POPEȘTI LEORDENI, JUDET ILFOV ALIPIRE TERENURI SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU LOGISTIC, REGIM DE INALTIME P

BENEFICIAR: SPACEPLUS S.R.L.

TITLUL PLANSEI: REȚELE EDILITARE

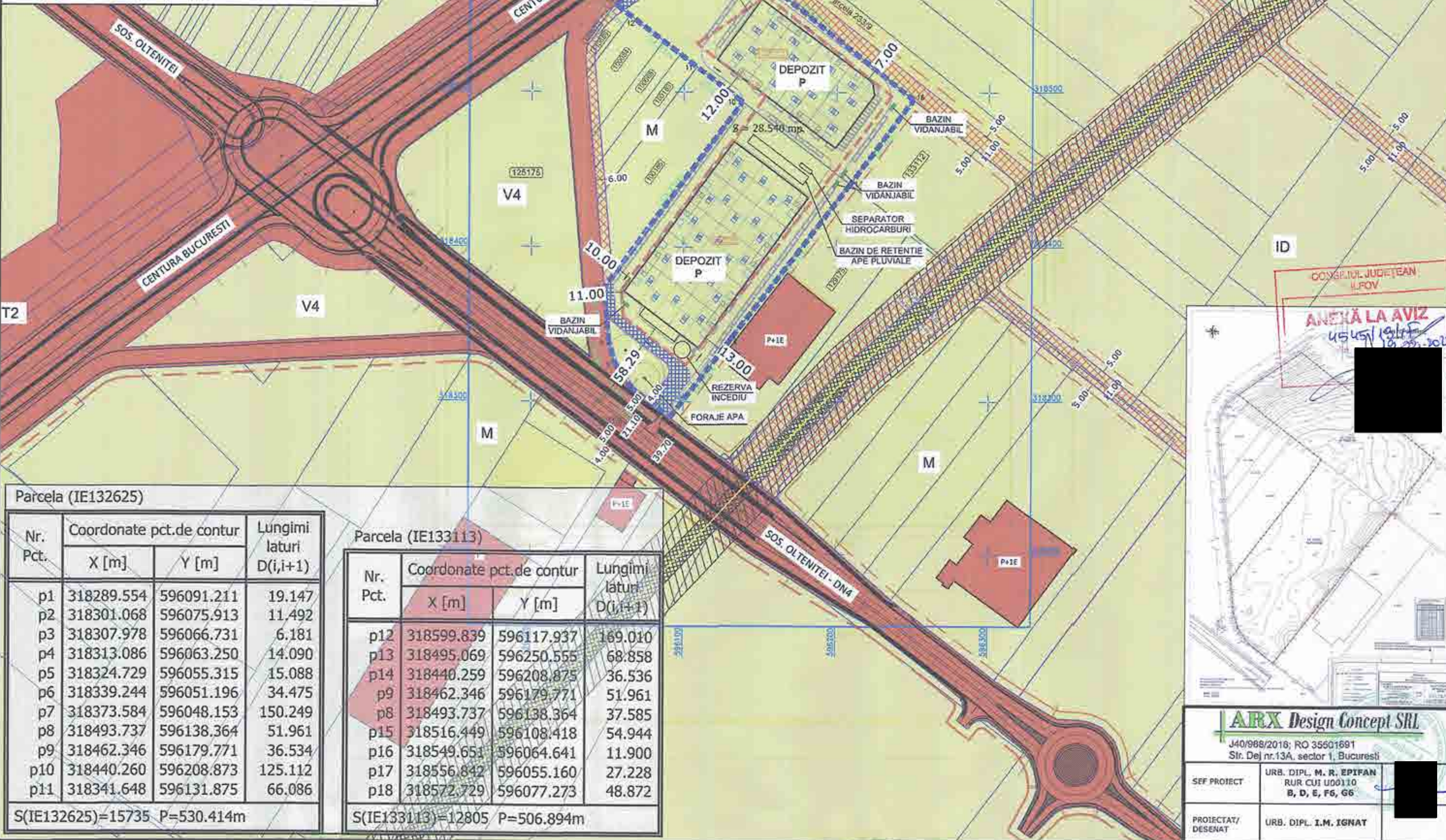
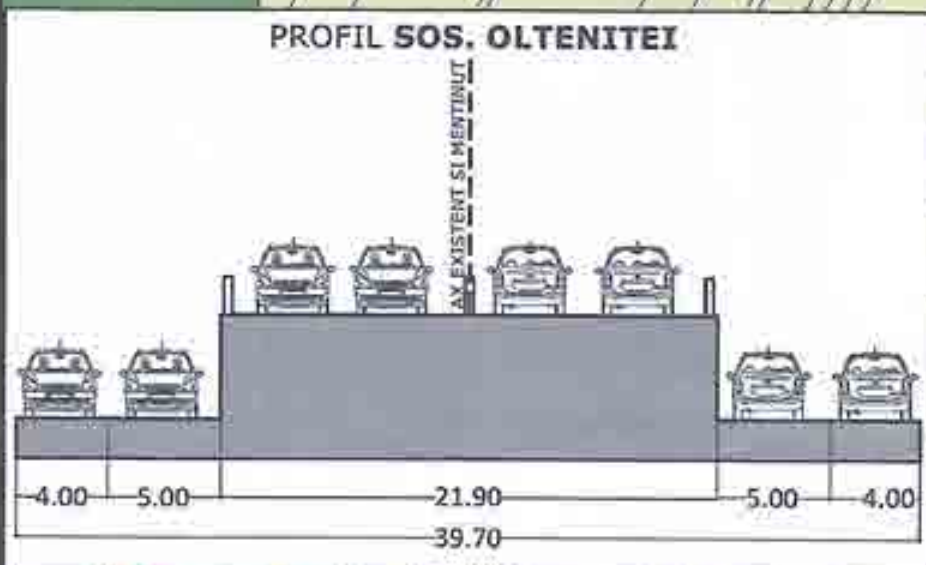
SCARA: 1/1.000

PAZA: P.U.Z.

PR. NR.: /2023

DATA: 2024

PLANSĂ NR: 4



REGIM JURIDIC

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
 - LIMITE CADASTRALE
- RESTRICTII**
- TRASEU CONDUCTA GAZE: DN 700_RACORD INEL - BUCURESTI conform AVIZ TRANSGAZ)
 - ZONA DE PROTECTIE 6,00 m (conform AVIZ TRANSGAZ)
 - ZONA DE SIGURANTA 20,00 m (conform AVIZ TRANSGAZ)
- PROPUNERE**
- EDIFICABIL MAXIM
 - ACCES CAROSABIL
 - EDIFICABIL MAXIM DE PRINCIPIU - SE VA REGLEMENTA ULTERIOR PRIN ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM
- REGIM JURIDIC**
- PROPRIETATE PRIVATA
 - DOMENIUL PUBLIC
 - TRAMA STRADALA DE PRINCIPIU - SE VA REGLEMENTA ULTERIOR PRIN DOCUMENTATII DE URBANISM PROPUSE DE ADMINISTRATIA PUBLICA LOCALA SAU CENTRALA SI APROBATE CONFORM LEGISLATIEI IN VIGOARE
 - SUPRAFATA REZERVATA TRAMA STRADALA DE PRINCIPIU ~ CCA 1.350 MP

BILANT TEREN

S lot NR. CAD. 133113 = 12.805,00 mp
S lot NR. CAD. 132625 = 15.735,00 mp
S TOTAL teren ALIPIT = 28.540,00 MP

TEREN ALIPIT INTRODUS IN INTRAVILAN

P.O.T. max. = 50%
C.U.T. max. = 1 mp. ADC/mp. Teren
RH.max. = P
Hmax. = 12,00 m

BILANT TERITORIAL

CRITERIU	PROPUSE
S teren totala	28.540,00 mp
S construita	14.270,00 mp
S desfasurata	28.540,00 mp
POTmax	50 %
CUTmax	1
RHmax	P
Hmax	12,00 m
Spatii verzi pe sol natural	8.562,00 mp 30,00%
CIRCULATII (accese, alei, parcuri)	5.708,00 mp 20,00%

ARX Design Concept SRL

J40/988/2018; RO 35501691
Str. Dej nr.13A, sector 1, Bucuresti

SEF PROTECT URB. DIPL. M. R. EPIFAN
RUR CUI UD0110
B, D, E, F6, G6

PROIECTAT/DESENAT URB. DIPL. I.M. IGNAT

PROIECT: SOS. OLTENITEI (NR.CAD.132625,133113)
POPESTI-LEORDENI, JUDET ILFOV
ALIPIRE TERENURI SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU LOGISTIC, REGIM DE INALTIME P

BENEFICIAR: SPACEPLUS S.R.L.

TITLUL PLANSEI: REGIM JURIDIC

SCARA: 1/2.000

FAZA: P.U.Z.
PR. NR.: .../2023

DATA: 2025

PLANSĂ NR.: 3



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața SFANTA MARIA, nr. 1
Tel. 0311313406; Fax, web: www.ppl.ro
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 19928



PRIMAR,
Nr. 43622 din 08.08.2023

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 402 43622 din 1808 2023

**În scopul: INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII CENTRU LOGISTIC,
ACCES CAROSABIL ȘI PIETONAL, ÎMPREJMUIRE ȘI MODIFICARE REGLEMENTĂRI P.U.Z.-uri
APROBATE CU HCL nr.2/13.01.2014, respectiv, HCL nr.90/22.12.2011 - OPERAȚIUNI
NOTARIALE ȘI CADASTRALE ALIPIRE 2 LOTURI**

Ca urmare a cererii adresate de PALIȚA RĂZVAN, cu domiciliul/sediul în municipiul București, strada Dej,, în calitate de reprezentant al SPACEPLUS SRL, înregistrată la nr. 43622 din 08.08.2023, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul ILFOV, municipiul/orașul/comuna POPEȘTI-LEORDENI, satul, cod poștal, Șoseaua Olteniei, nr. FN, bl., sc., et., ap., sau identificat prin NR.CF./NR.CAD. 132625, 133113, Tarla 14, Parcela 233/18, 233/17/1, 233/9

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. P68/2000/-, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului local HCL nr 08/21.02.2002, HCL nr. 11/27.02.2012, HCL nr 19/27.03.2014, HCL nr 04/31.01.2017, HCL nr 54/07.06.2017, HCL nr. 123/19.11.2018 și HCL nr. 127/20.11.2019.

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul în suprafață de 15.735,00 mp este situat în intravilanul localității conform PUZ aprobat prin HCL nr.2/13.01.2014, respectiv, HCL nr.90/22.12.2011 și se află în proprietatea S.C. SPACEPLUS SRL conform actului de alipire autentificat sub nr.1064/27.06.2023 încheiat la UNNP-SPN EURONOT. Conform extrasului de carte funciară nr.304826/03.08.2023 – B. Partea II. Proprietari și acte – B2 - Având în vedere dispozițiile Legii nr.255/2010 se notează actualizarea imobilului în concordanță cu documentația cadastrală avizată; suprafața de 323,00 mp se regăsește integral în coridorul de expropriere corespunzător UAT Popești Leordeni pentru care a fost atribuit nr. cadastral 126729. Terenul în suprafață de 12.805 mp este situat în extravilanul localității existent la 01.01.1990 și se află în proprietatea Iță Marius Viorel și Albu-Iță Monica Georgiana conform actului de dezmembrare autentificat sub nr.1188/19.07.2023 încheiat la UNNP-SPN EURONOT.

NOTĂ: În conformitate cu art. 2 alin(1) din Legea nr.50/1991(h) Primăria Orașului Popești Leordeni nu este responsabilă pentru eventualele erori ale informațiilor furnizate de emitentul prezentei acte privind acest teren.

2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenului:

- actuală: arabil.
- propusă: introducere în intravilan în vederea construirii centru logistic, acces carosabil și pietonal, împrejmuire și



modificare reglementări P.U.Z.-uri aprobate cu HCL nr.2/13.01.2014, respectiv, HCL nr.90/22.12.2011 - operațiuni notariale și cadastrale alipire 2 loturi

Destinație: Zonă servicii publice, depozitare, producție, anexe și utilități – P+2E+1ER pentru terenul intravilan – conform PUZ

3. REGIMUL TEHNIC

Conform Regulamentului de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 2/13.01.2014; P.O.T. < 45% și C.U.T. < 1, Hmax. atic 12,00 m. Zonificarea funcțională: este corelată cu dezmembrarea proprietăților pentru crearea căilor de acces, servind pentru utilități în indiviziune, fiind propuse a se ceda domeniului public. Zonificarea funcțională prevede terenuri pentru amplasarea: Zonă depozitare, producție, servicii publice, anexe și utilități. Zona reglementată cu căi de acces carosabile, platforme, parcuri în interiorul parcelei. Accesul în incintă se va face din drumul colector adiacent lui DN4 modernizat. În interiorul accesului în incintă adiacent lui DN4, sunt prevăzute platforme carosabile care asigură parcaje și staționări temporare pentru autovehicule. Regimul de construire: aliniamentul la sud față de Șoseaua Olteniței (DN4) se va stabili conform avizului CNAIR. Regim de aliniere: la nord față de limita de proprietate se propune o retragere de 50,00m (protecție obligatorie pentru conducta DN 500 a TRANSGAZ București – 20,00 m stânga/ dreapta), la vest față de limita de proprietate, se propune amplasarea halelor la o distanță de 8,00 m, la est față de limita de proprietate, se propune amplasarea halelor pe limita de proprietate, la sud față de Șoseaua Olteniței (DN4), se propune amplasarea halelor la o distanță de 30,00 m față de îmbrăcămintea asfaltică - DN 4 modernizat - 26 m + 2 drumuri colectoare (6,00 m lățime dreapta/stânga). Regimul de înălțime: Înălțimea admisibilă a halelor la cornișe va fi de maxim 12,00 m (P+2E+1ER). Activități permise: depozitare, desfacere, prezentare, producție, birouri pentru producția și asamblarea de componente nepoluante. Activități nepermise: industrie alimentară; industrie grea - metalurgică, producătoare de mașini, mașini unelte, topitorii; industrie armament și componente pentru arme; industrie chimică și producție chimică; producție betoane și agregate poluante pentru construcții - străzi, drumuri naționale, autostrăzi, poduri, căi ferate, construcții subterane și supraterane de înaltă tehnologie; spații pentru depozit tip angro; spații pentru depozitarea deșeurilor; spații pentru producție poluantă. Condiții de echipare edilitară: Alimentarea cu apă se asigură dintr-un puț forat la mare adâncime iar în momentul extinderii conductei de apă potabilă se va racorda la aceasta, apele uzate menajere vor fi colectate în sistem local de canalizare, în momentul extinderii rețelei de canalizare se va realiza racordarea. Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticală spre spațiile verzi din zona studiată. Spații libere și plantate: Spațiile libere rămase după ocuparea terenului cu construcții, alei de acces, platforme, parcuri și construcții anexe utilitare (rețele, construcții speciale) se defalca în spații verzi adiacente construcțiilor și suprafețe agricole ramase în circuitul agricol necultivabil. Spațiul verde va ocupa > 35% din terenul studiat. Împrejmuiri: Incinta poate fi împrejmuțată cu gard de zidarie, din grilaje metalice sau panouri din lemn pe soclu din beton. Înălțimea împrejmuirii nu va depăși 2,50 m. Se recomandă ca în cazul panourilor transparente să se dubleze împrejmuirea spre interior cu un gard viu. Conform Regulamentului de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat prin HCL nr.90/22.12.2011; P.O.T. < 35% și C.U.T. < 1, Hmax. atic 12,00 m conform Regulamentului de Urbanism aferent P.U.Z. Zonificarea funcțională: este corelată cu dezmembrarea proprietăților pentru crearea căilor de acces, servind pentru utilități în indiviziune, fiind propuse a se ceda domeniului public. Zonificarea funcțională prevede terenuri pentru amplasarea: Zonă depozitare, producție, servicii publice, anexe și utilități. Zona reglementată cu căi de acces carosabile, platforme, parcuri în interiorul parcelei. Accesul în incintă se va face din drumul colector adiacent lui DN4 modernizat. În interiorul accesului în incintă adiacent lui DN4, sunt prevăzute platforme carosabile care asigură parcaje și staționări

temporare pentru autovehicule. Regimul de construire: aliniamentul la sud față de Șoseaua Olteniței (DN4) se va stabili conform avizului CNAIR. Regim de aliniere: la nord față de limita de proprietate se propune o retragere de 67,00m (protecție obligatorie pentru conducta DN 500 a TRANSGAZ București – 20,00 m stânga/ dreapta), la vest față de limita de proprietate, se propune amplasarea halelor la o distanță de 8,00 m, la est față de limita de proprietate, se propune amplasarea halelor la o distanță de 8,00 m, la sud față de Șoseaua Olteniței (DN4), se propune amplasarea halelor la o distanță de 30,00 m față de îmbrăcămintea asfaltică - DN 4 modernizat - 26 m + 2 drumuri colectoare (6,00 m lățime dreapta/stânga). Regimul de înălțime: Înălțimea admisibilă a halelor la cornișe va fi de maxim 12,00 m (P+2E+1ER). Activități permise: depozitare, desfacere, prezentare, producție, birouri pentru producția și asamblarea de componente nepoluante. Activități nepermise: industrie alimentară; industrie grea - metalurgică, producătoare de mașini, mașini unelte, topitorii; industrie armament și componente pentru arme; industrie chimică și producție chimică; producție betoane și agregate poluante pentru construcții - străzi, drumuri naționale, autostrăzi, poduri, căi ferate, construcții subterane și supraterane de înaltă tehnologie; spații pentru

depozit tip angro; spații pentru depozitarea deșeurilor; spații pentru producție poluantă. Condiții de echipare edilitară: Alimentarea cu apă se asigură dintr-un puț forat la mare adâncime iar în momentul extinderii conductei de apă potabilă se va racorda la aceasta, apele uzate menajere vor fi colectate în sistem local de canalizare, în momentul extinderii rețelei de canalizare se va realiza racordarea. Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticală spre spațiile verzi din zona studiată. Spații libere și plantate: Spațiile libere rămase după ocuparea terenului cu construcții, alei de acces, platforme, parcuri și construcții anexe utilitare (rețele, construcții speciale) se defalca în spații verzi adiacente construcțiilor și suprafețe agricole ramase în circuitul agricol necultivabil. Spațiul verde va ocupa > 35% din terenul studiat. Împrejmuiri: incinta poate fi împrejmuită cu gard de zidărie, din grilaje metalice sau panouri din lemn pe soclu din beton. Înălțimea împrejmuirii nu va depăși 2,50 m. Se recomandă ca în cazul panourilor transparente să se dubleze împrejmuirea spre interior cu un gard viu. Datorită derogării de la condițiile impuse de Regulamentul aferent P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 2/13.01.2014, respectiv, HCL nr.90/22.12.2011 cu privire la POT, CUT și Hmax și alipirii cu teren extravilan în condițiile prevederilor Legii nr.350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului este necesară întocmirea unei documentații de urbanism respectiv P.U.Z

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat(4) pentru:

elaborarea documentației necesare întocmire PUZ și OPERAȚIUNI NOTARIALE ȘI CADASTRALE ALIPIRE 2 LOTURI

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire / de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

AGENȚIA DE PROTECȚIE A MEDIULUI: -

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE. Prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) ☐ Certificatul de urbanism (copie);

b) ☐

c) Documentația tehnică – D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

Referate întocmite de verficatori atestați conform legislației în vigoare.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism;

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☒ alimentare cu apă -S.C. VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE

☒ canalizare -S.C. VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE

☒ alimentare cu energie electrică -E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SA

☐ alimentare cu energie termică

☒ gaze naturale -ENGIE ROMANIA SA

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

-CNAIR

-TRANSGAZ

-Apele Române

-Aviz de oportunitate

-Comisia Tehnică din Consiliul
Județean Ilfov și aprobat de
Consiliul Local al orașului
Popești-Leordeni

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

☐ poliția rutieră

d.3. Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

-Oficiul de Studii
Pedologice și Agrochimice

-Oficiul de Cadastru și
Publicitate Imobiliară

d.4. Studii de specialitate (1 exemplar original):

e) ☒ punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

p. PRIMARUL ORASULUI,

Constantin Alin TODIREANU

Administrator public

(cf. Dispoziției nr 317/ 19.07.2023)

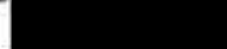


SECRETAR GENERAL AL ORASULUI,



ARHITECT SEF,

Raluca Florina POPESCU



Întocmit:

Inspector superior,

Daniela NICULAE



Achitat taxa de 293,00 lei, conform chitanței nr. 0019599 din 08.08.2023.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 05.09.2023

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

p. PRIMARUL ORASULUI,

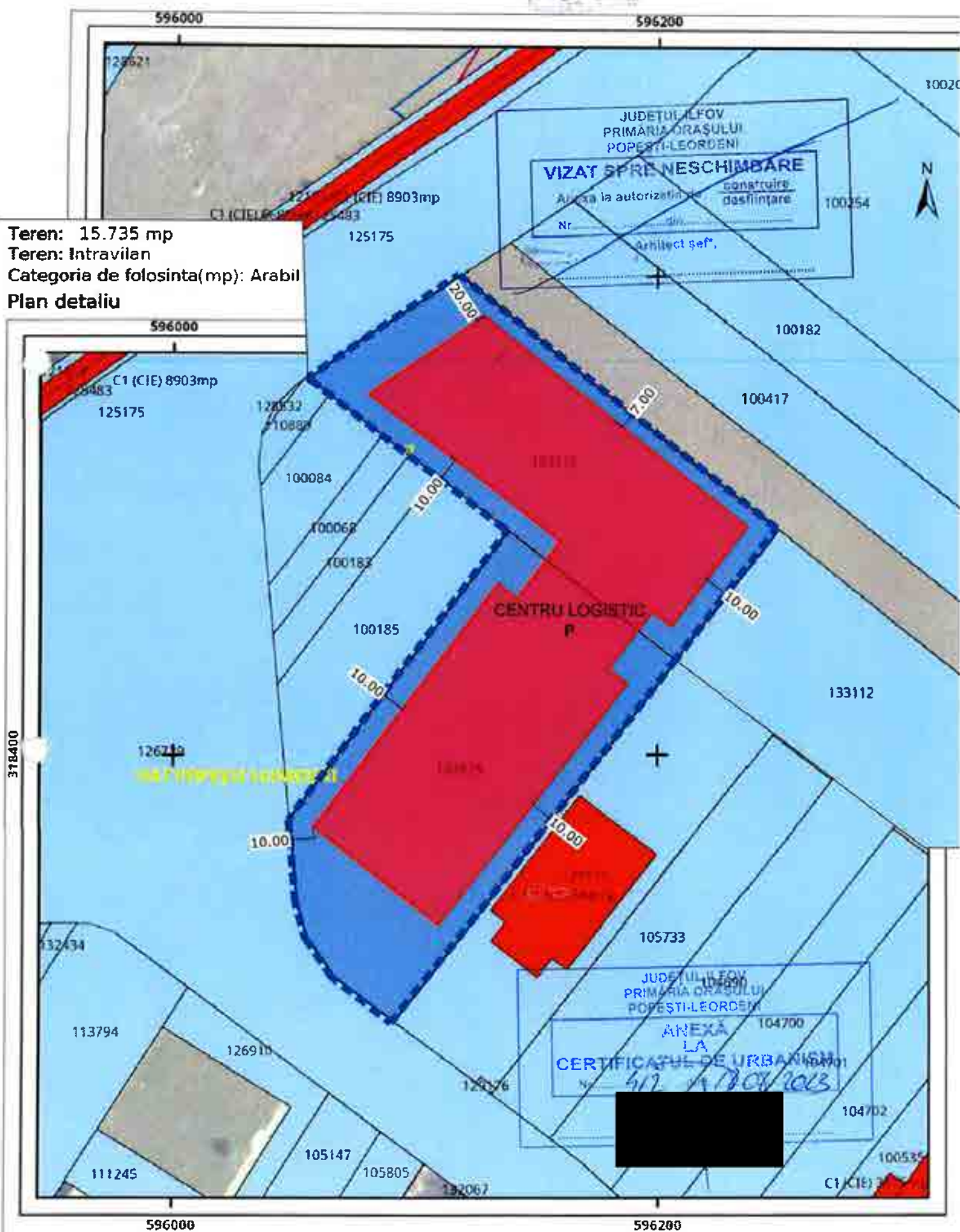
SECRETAR GENERAL AL
ORASULUI,

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____ 20__ : Transmis
solicitantului la data de _____ 20__ direct / prin poștă.

SCARA: **1/2.000**



Legenda

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	28540	T14, P233/9, 233/17/1, 233/18
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritorială
		POPESTI - LEORDENI, JUDETUL ILFOV

ALIPIRE IMOBILE

Situafja actuală (inainte de alipire)				Situafja viitoare (după alipire)			
Nr. cad.	Suprafata imobilului (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata imobilului (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului
132625	15735	A	Teren extravilan arabil		28540	A	Teren extravilan arabil
100447	12805	A	Teren extravilan arabil				
TOTAL	28540				28540		

Executant:
GLOBAL CAD SOLUTIONS S.R.L.
Autorizație Clasa III-a
Seria RO-B-J Nr. 1762

Intocmit:
ing. FLORESCU CONSTANTIN
Autorizație Categoria D
Seria RO-B-F Nr. 0527

Constantin Florescu

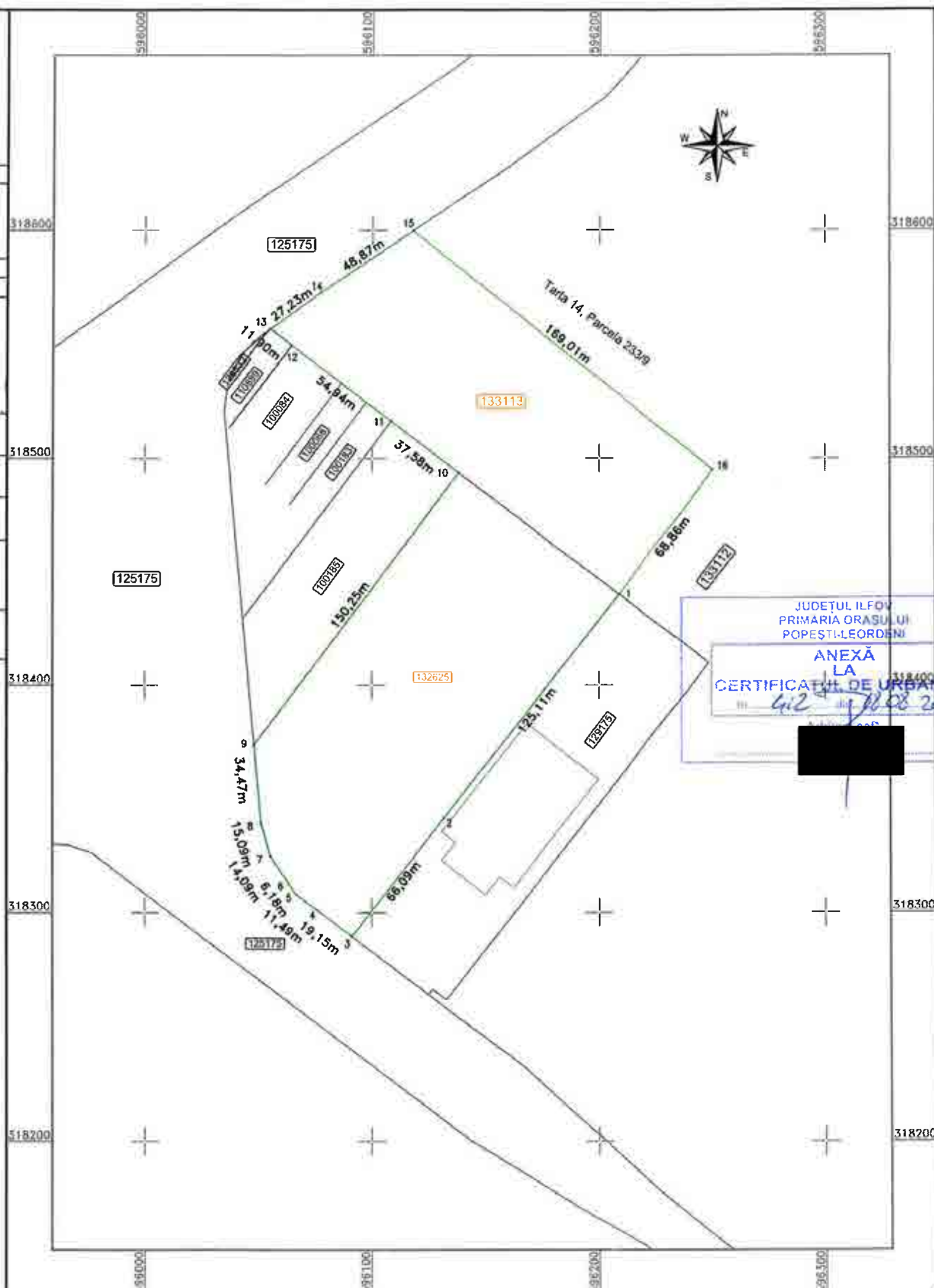
Data: 08 08 2023

Inspector:

Semnătura și parafa

Data:

Ştampila B.C.P.I





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

Dosarul nr. 530000 / 28-12-2023

INCHEIERE Nr. 530000

Registrator: MARINELA MECU

Asistent registrator: Adela-Gabriela Cheranu

Asupra cererii introduse de SPACEPLUS SRL privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

-Act Notarial nr.2279/28-12-2023 emis de Atanasoaei Mihai Cristian;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 12727 lei, cu documentul de plata:

-Ordin de plata cont colaborator nr.1/28-12-2023 in suma de 12727

pentru serviciul avand codul 231

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 133113, inscris in cartea funciara 133113 UAT Popesti Leordeni avand proprietarii: ITA MARIUS VIOREL in cota de 1/2 de sub B.2, ALBU-ITA MONICA GEORGIANA in cota de 1/2 de sub B.3;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea SPACEPLUS SRL, sub B.8 din cartea funciara 133113 UAT Popesti Leordeni;

Prezenta se va comunica părților:

ATANASOAEI MIHAI CRISTIAN

SPACEPLUS SRL

ITA MARIUS VIOREL

ALBU-ITA MONICA GEORGIANA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buftea, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

10-01-2024

Registrator,

MARINELA MECU

Asistent Registrator,

Adela-Gabriela Cheranu

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața Sfânta Maria, nr. 1
Tel 0374/40.88.19, 0374/40.88.20, 0374/40.88.21, Fax 0374/40.88.22, web: www.ppl.ro
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 1923

APROBAT^{*)},
Primar
Petre IACOB

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **PALIȚA RĂZVAN ALEXANDRU** cu domiciliul/sediul²⁾ în județul __, municipiul București, strada Dej, nr.13A, sector 1, telefon/fax __, e-mail __, având calitate de reprezentant al **S.C. SPACEPLUS SRL** având calitate de proprietar, înregistrată la nr.55.640 din 10.10.2023,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 2 din 15.02 2024

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru³⁾ **INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII CENTRU LOGISTIC, ACCES CAROSABIL ȘI PIETONAL, ÎMPREJMUIRE ȘI MODIFICARE REGLEMENTĂRI P.U.Z.-URI APROBATE CU HCL NR.2/13.01.2014, RESPECTIV, HCL NR.90/22.12.2011,**

generat de imobilul⁴⁾ situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, Șoseaua Olteniei, T14 – P 233/18, 233/17/1, 233/9, identificat cu nr. cadastrale 132625, 133113, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Conform anexei⁵⁾ la prezentul aviz, teritoriul este delimitat *la nord de T14 – P233/8, la sud de Șoseaua Olteniei (DN 4), la est de T14 – P233/19 și P233/9 și la vest de Șoseaua de Centură.*

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți: Dotările propuse vor fi în concordanță cu necesitățile zonei în ansamblu și al prevederilor P.U.Z.-urilor.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime): la realizarea lucrărilor de construire indicatorii urbanistici maxim propuși prin P.U.Z. sunt: P.O.T. maxim 50%; C.U.T. maxim 1,00; Rhmax. = P, Hmax = 12,00 m.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților: Asigurarea acceselor se face din Șoseaua Olteniei (DN 4) situată pe latura de Sud a proprietății, respectiv, Șoseaua de Centură situată pe latura de Vest a proprietății cu acordul CNAIR, parcare va fi asigurată în incinta proprie. Utilitățile (în lipsa rețelelor edilitare) se vor asigura astfel: sursă de alimentare cu apă subterană -foraj (puț forat) amplasat în incinta proprietății condiționat de obținerea avizului Apelor Române. Evacuarea apei uzate se va prin stație proprie de tartare a apelor uzate. Apele pluviale vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi stocate într-un bazin de retenție, de unde vor fi evacuate pe spațiile verzi din incinta proprietății

5. Capacitățile de transport admise: Conform studiilor de specialitate.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. conform certificatului de urbanism nr.412/43622/18.08.2023.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului: În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul Ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/ 2010 publicat în Monitorul Oficial, Partea 1, nr. 47 din 19.01.2011, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și

a fi reglementată panourile de informare a publicului, în loc vizibil, la parcela care a generat intenția elaborării PUZ. Panourile vor fi rezistente la intemperii, grafica va fi realizată conform modelelor prevăzute în anexa Ordinului nr. 2701/2010. • Să transmită structurii investită cu responsabilitatea privind consultarea publicului pentru planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului anunțul intenției de elaborare a PUZ și documentația în format electronic pentru a putea fi afișată pe site-ul instituției, inclusiv certificatul de urbanism, modelul panoului de informare și dovada amplasării panourilor de informare în zona ce urmează a fi reglementată, respectiv fotografii cu dată certă ale panourilor montate în amplasamentele alese conform prevederilor Art. 34. - alin. (4) al Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul Ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010.

Concluzii și recomandări: Aprobarea avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală la aprobările ulterioare ale documentației de urbanism. Considerăm astfel ca fiind oportună și avizăm favorabil inițierea întocmirii documentației PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII CENTRU LOGISTIC, ACCES CAROSABIL ȘI PIETONAL, ÎMPREJMUIRE ȘI MODIFICARE REGLEMENTĂRI P.U.Z-URI APROBATE CU HCL NR.2/13.01.2014, respectiv, HCL NR.90/22.12.2011, în orașul Popești Leordeni în condițiile respectării prevederilor prezentului și a legislației în vigoare. Inițiatorii P.U.Z. își vor asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, Ordinului nr.3494/2020 Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul aparatului propriu al primarului orașului Popești Leordeni.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 412/43622/18.08.2023, emis de primăria orașului Popești Leordeni.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 16.12.2024.

ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE

Notă: Acest document este un document de lucru și nu trebuie să fie folosit ca bază de date pentru luarea deciziilor. Este posibil ca unele informații să fie incomplete sau să fie în curs de actualizare. Pentru mai multe detalii, consultați documentul sursă sau contactați autoritatea emisă.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața Sfânta Maria, nr. 1
Tel 0374/40.88.19, 0374/40.88.20, 0374/40.88.21; Fax 0374/40.88.22; web: www.ppl.ro
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923

APROBAT,
Primar
Petre IACOB

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **PALIȚA RĂZVAN ALEXANDRU** cu domiciliul/sediul²⁾ în județul __, municipiul București, strada Dej, nr.13A, sector 1, telefon/fax __, e-mail __, având calitate de reprezentant al **S.C. SPACEPLUS SRL** având calitate de proprietar, înregistrată la nr.55.640 din 10.10.2023,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 2 din 15.02 2024

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru³⁾ **INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII CENTRU LOGISTIC, ACCES CAROSABIL ȘI PIETONAL, ÎMPREJMUIRE ȘI MODIFICARE REGLEMENTĂRI P.U.Z.-URI APROBATE CU HCL NR.2/13.01.2014, RESPECTIV, HCL NR.90/22.12.2011,**

generat de imobilul⁴⁾ situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, Șoseaua Olteniei, T14 – P 233/18, 233/17/1, 233/9, identificat cu nr. cadastrale 132625, 133113,

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Conform anexei⁵⁾ la prezentul aviz, teritoriul este delimitat *la nord de T14 – P233/8, la sud de Șoseaua Olteniei (DN 4), la est de T14 – P233/19 și P233/9 și la vest de Șoseaua de Centură.*

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți: Dotările propuse vor fi în concordanță cu necesitățile zonei în ansamblu și al prevederilor P.U.Z.-urilor.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime): la realizarea lucrărilor de construire indicatorii urbanistici maxim propuși prin P.U.Z. sunt: P.O.T. maxim 50%; C.U.T. maxim 1,00; Rhmax. = P, Hmax = 12,00 m.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților: Asigurarea acceselor se face din Șoseaua Olteniei (DN 4) situată pe latura de Sud a proprietății, respectiv, Șoseaua de Centură situată pe latura de Vest a proprietății cu acordul CNAIR, parcare va fi asigurată în incinta proprie. Utilitățile (în lipsa rețelelor edilitare) se vor asigura astfel: sursă de alimentare cu apă subterană - foraj (puț forat) amplasat în incinta proprietății condiționat de obținerea avizului Apelor Române. Evacuarea apei uzate se va prin stație proprie de tartare a apelor uzate. Apele pluviale vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi stocate într-un bazin de retenție, de unde vor fi evacuate pe spațiile verzi din incinta proprietății

5. Capacitățile de transport admise: Conform studiilor de specialitate.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. conform certificatului de urbanism nr.412/43622/18.08.2023.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului: În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul Ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/ 2010 publicat în Monitorul Oficial, Partea 1, nr. 47 din 19.01.2011, înainte de transmiterea în circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și

elaboratorul documentației de urbanism au următoarele obligații: • Să amplaseze în zona ce urmează a fi reglementată panourile de informare a publicului, în loc vizibil, la parcela care a generat intenția elaborării PUZ. Panourile vor fi rezistente la intemperii, grafica va fi realizată conform modelelor prevăzute în anexa Ordinului nr. 2701/2010. • Să transmită structurii investită cu responsabilitatea privind consultarea publicului pentru planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului anunțul intenției de elaborare a PUZ și documentația în format electronic pentru a putea fi afișată pe site-ul instituției, inclusiv certificatul de urbanism, modelul panoului de informare și dovada amplasării panourilor de informare în zona ce urmează a fi reglementată, respectiv fotografii cu dată certă ale panourilor montate în amplasamentele alese conform prevederilor Art. 34. - alin. (4) al Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul Ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010.

Concluzii și recomandări: Aprobarea avizului de oportunitate *nu obligă* autoritatea publică locală la aprobările ulterioare ale documentației de urbanism. Considerăm astfel ca fiind oportună și avizăm favorabil inițierea întocmirii documentației PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII CENTRU LOGISTIC, ACCES CAROSABIL ȘI PIETONAL, ÎMPREJMUIRE ȘI MODIFICARE REGLEMENTĂRI P.U.Z.-URI APROBATE CU HCL NR.2/13.01.2014, respectiv, HCL NR.90/22.12.2011, în orașul Popești Leordeni în condițiile respectării prevederilor prezentului și a legislației în vigoare. Inițiatorii P.U.Z. își vor asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, Ordinului nr.3494/2020 Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul aparatului propriu al primarului orașului Popești Leordeni.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 412/43622/18.08.2023, emis de primăria orașului Popești Leordeni.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 16.02.2024.

ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE

¹ Documente și proiecte în format electronic:

- proiectul PUZ, sau

- reprezentarea și descrierea spațiului proiectat, cu precizarea dimensiunii acestuia, prezentată în planșele arhitecturale de cadru și fațadă;

- planșele arhitecturale;

- proiectul prezentat în format electronic și în format imprimat (documente în format electronic);

- planșele arhitecturale (planșele în format electronic și în format imprimat (documente în format electronic));

- documentația de urbanism în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic și în format imprimat (documente în format electronic);

- planșele arhitecturale în format electronic și în format imprimat (documente în format electronic);

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

- planșele arhitecturale în format electronic;

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
MĂRĂRIA ORĂȘULUI POPEȘTI LEORDENI
nr.55.982 din data de 26.10.2023

APROBAT,
PRIMARUL ORĂȘULUI,
Petre IACOB

ANUNT PRIVIND CONSULTAREA PUBLICULUI ASUPRA PROPUNERILOR

PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL – Șoseaua Olteniței, T14, P233/18, 233/17/1, 233/9, învecinat cu
; cadastrale 132625, 133113.

Inițiator: PRIMARUL ORĂȘULUI POPEȘTI LEORDENI

Elaborator: S.C. ARX DESIGN CONCEPT S.R.L.

Proprietar: S.C. SPACEPLUS SRL, ÎTA MARIUS VIOREL ȘI ALBU-ÎTA MONICA GEORGIANA

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII

supra documentelor expuse/disponibile la sediul Primăriei orașului Popești Leordeni, P-ța Sf. Maria, nr.1, Serviciul Urbanism și
menajarea Teritoriului, în perioada 26.10.2023 – 20.11.2023, în zilele de Marți și Joi între orele: 13,30 – 15,30.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA:

DISCUTII ȘI PROPUNERI PENTRU ÎNTOCMIRE P.U.Z – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
ENTRU LOGISTIC, ACCES CAROSABIL ȘI PIETONAL, ÎMPREJMUIRE ȘI MODIFICARE REGLEMENTĂRI P.U.Z.-uri
PROBATE CU HCL nr.2/13.01.2014, respectiv, HCL nr.90/22.12.2011 – OPERAȚIUNI NOTARIALE ȘI CADASTRALE
LIPIRE 2 LOTURI, în perioada 26.10.2023 – 20.11.2023;

în zilele de Marți și Joi începând cu ora 13,30;
împul/durata discuțiilor va fi de 2 (doua) ore.

Raspunsul la observatiile transmise va fi: **PE PROPRIA PAGINĂ DE INTERNET ȘI LA SEDIUL PRIMĂRIEI**

RAȘULUI POPEȘTI LEORDENI

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Raluca Florina POPESCU, Arhitect șef, adresa P-ța Sf. Maria,
nr.1, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, telefon: 0374/40.88.19, 0374/40.88.20, 0374/40.88.21, int.118, e-mail:
banism@ppl.ro



ROMÂNIA

JUDEȚUL ILFOV

PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923

Nr. 8935 din data de 15.02.2024

**Raport preliminar privind informarea publicului conform Ordinului
Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului
nr.2701/30.12.2010**

Prin prezenta se adeverește că S.C. SPACEPLUS SRL având calitate de proprietar, au depus spre afișare la sediul primăriei orașului Popești-Leordeni, documentația PUZ pentru terenul în suprafață de 15.735,00 mp aflat în proprietatea S.C. SPACEPLUS SRL conform actului de alipire autentificat sub nr.1064/27.06.2023, respectiv, terenul în suprafață de 12.805 mp aflat în proprietatea Iță Marius Viorel și Albu-Iță Monica Georgiana conform actului de dezmembrare autentificat sub nr.1188/19.07.2023, situat în orașul Popești-Leordeni, Șoseaua Olteniei, T14 – P 233/18, 233/17/1, 233/9, identificat cu nr. cadastrale 132625, 133113.

Documentația depusă cuprinde:

- planșa reglementări;
- planșa exemplificativ;
- memoriu tehnic;
- fotografii panouri de afișare pe teren.

Menționăm că documentația a fost afișată pe teren și pe site-ul primăriei orașului Popești-Leordeni din data de 26.10.2023 pentru o perioadă de 25 zile, iar în decursul a 15 zile ulterioare, nu au fost înregistrate notificări cu privire la soluția propusă prin PUZ.

Eliberăm prezenta pentru a servi la Consiliul Județean Ilfov.

PRIMARUL ORAȘULUI,

Petre IACOB



ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Pița Sfânta Maria, nr.1
Tel.0374/40.88.19,0374/40.88.20,0374/40.88.21;Fax 0374/40.88.22, web:www.ppl.ro
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL-15923

Nr.55.637 din 14.02.2024

CĂTRE,

S.C. SPACEPLUS SRL

Municipiul București, Șoseaua București-Ploiești, nr.89A, clădirea C2, et.4, recepție, sector 1

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată sub numărul de mai sus, prin care solicitați să vă comunicăm dacă amplasamentul situat în orașul Popești-Leordeni, Șoseaua Olteniei, T14 – P 233/18, 233/17/1, 233/9, identificat cu nr. cadastrale 132625, 133113, pentru care ați inițiat documentația de urbanism, respectiv, Plan Urbanistic Zonal, va face parte din strategia de dezvoltare a orașului Popești Leordeni, vă facem cunoscut că:

- în zona amplasamentului la care faceți referire există infrastructură stradală și posibilitatea de racordare la rețele tehnico-edilitare de gaze naturale și electricitate;

- conform documentației de urbanism Plan Urbanistic General al orașului Popești Leordeni, aflat în curs de avizare, terenul mai sus menționat va fi încadrat în zona funcțională M – subzonă mixtă (instituții, servicii, locuire) cu clădiri având regim de înălțime maxim P+4E, respectiv, zona funcțională ID – subzone unităților industriale și de servicii.

Propunerile înaintate de dumneavoastră prin Planul Urbanistic Zonal se înscriu în strategia de dezvoltare a localității privind funcționalitatea și accesul la rețelele tehnico-edilitare (alimentare cu apă potabilă/canalizare menajeră, alimentare cu energie electrică și gaze naturale) și de infrastructură rutieră, precum și în soluțiile date de studiile de fundamentare elaborate la nivelul Planului Urbanistic General al orașului Popești-Leordeni în curs de avizare.

PRIMARUL ORAȘULUI,
Petre IACOB



ARHITECT SEF,
arh. Raluca Florina POPESCU



ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE





Teren: 15.735 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta
Plan detaliu

CENTURA BUCURESTI

DEPOZIT
P

NORD

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
 - LIMITA UTR-URI CONFORM P.U.G. COMUNA POPESTI LEORDENI (APROBAT 2001)
 - LIMITA INTRAVILAN
 - LIMITE CADASTRALE
- FUNCTIUNI**
- COMERT / SERVICII / HALE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
- FOND CONSTRUIT**
- CONSTRUCTII NOI IDENTIFICATE IN FOTO
 - SATELIT
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE PRINCIPALE
 - CIRCULATII CAI FERATE (CFR)
- UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA CONFORM P.U.G. COMUNA POPESTI LEORDENI (APROBAT 2001)**
- UTR 4 - ZONA INDUSTRIE, DEPOZITARE, UTILITATI PUBLICE
- RESTRICTII**
- TRASEU CONDUCTA GAZE: DN 700 - RACORD INEL - BUCURESTI conform AVIZ TRANSGAZ
 - ZONA DE PROTECTIE 6,00 m (conform AVIZ TRANSGAZ)
 - ZONA DE SIGURANTA 20,00 m (conform AVIZ TRANSGAZ)
- PROPOUNERI**
- EDIFICABIL MAXIM
 - CONSTRUCTII PROPUSE
 - ACCES CAROSABIL

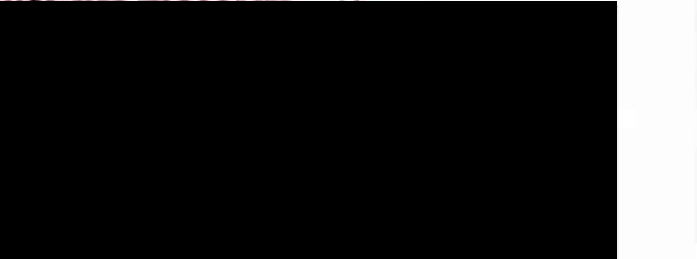
BILANT TEREN

S lot NR. CAD. 133113 = 12.805,00 mp
S lot NR. CAD. 132625 = 15.735,00 mp
S TOTAL teren ALIPIT = 28.540,00 mp

TEREN ALIPIT INTRODUS IN INTRAVILAN

P.O.T. max. = 50%
C.U.T. max. = 1 mp. ADC/mp. Teren
RH.max. = P
Hmax. = 12,00 m

AVIZ LA AVIZ



BILANT TERITORIAL

CRITERIU	PROPOS
S teren totale	28.540,00 mp
S construita	14.270,00 mp
S desfasurata	28.540,00 mp
ROTmax	50 %
CUTmax	1
RHmax	P
Hmax	12,00 m
Spatii verzi pe sol natural	8.562,00 mp 30,00%
CIRCULATII (acces, alei, parcuri)	5.708,00 mp 20,00%

Parcela (IE132625)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
X [m]	Y [m]	
p1	318289.554	596091.211
p2	318301.068	596075.913
p3	318307.978	596066.731
p4	318313.086	596063.250
p5	318324.729	596055.315
p6	318339.244	596051.196
p7	318378.584	596048.153
p8	318493.737	596138.364
p9	318462.346	596179.771
p10	318440.260	596208.873
p11	318341.648	596131.875
S(IE132625)=15735		P=530.414m

Parcela (IE133113)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
X [m]	Y [m]	
p12	318599.839	596117.937
p13	318495.069	596250.555
p14	318440.259	596208.875
p9	318462.346	596179.771
p8	318493.737	596138.364
p15	318516.449	596108.418
p16	318549.651	596064.641
p17	318556.842	596055.160
p18	318572.729	596077.273
S(IE133113)=12805		P=506.894m

SOS. OLTENITEI - DN4

DEPOZIT
P

BAZIN DE RETENTIE APE PLUVIALE

SEPARATOR HIDROCARBURI

BAZIN VIDANJABIL

BAZIN VIDANJABIL

DEPOZIT
P

DEPOZIT
P

BAZIN VIDANJABIL

REZERVA INCEDIU

FORAJE APA

ARX Design Concept SRL

40/986/2016; RO 35501691
Str. Dej nr.13A, sector 1, Bucuresti

SEF PROIECT: URB. DIPL. M. R. EPITA
RUR CUI UD0110
B, D, E, F, G, G6

PROIECTAT/ DESENAT: URB. DIPL. I.M. IGHAT

PROIECT: SOS. OLTENITEI (NR.CAD.132625,133113)
POPESTI LEORDENI, JUDET ILFOV
ALIPIRE TERENURI SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU LOGISTIC, REGIM DE INALTIME P

PAZA: P.U.Z.
PR. NR.: .../2023

DATA: 2024

ANSI: REGLEMENTARI URBANISTICE
PLANSA NR.: 2

Direcția Flux Gaz și Operațional
Departament Mentenanță Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Căți Gherghe

PALIȚA RĂZVAN în calitate de
reprezentant al
SPACEPLUS S.R.L.

Str. Dej
Municipiul București

Nr/dată: 37460 / 319085044 / 18.09.2023 RG

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **37460 / 319085044** din **15.09.2023**, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal PUZ - introducere în intravilan în vederea construirii centru logistic, acces carosabil și pietonale, împrejurire și modificare reglementări P.U.Z.-uri aprobate cu HCL nr. 2/13.01.2014, respectiv HCL nr. 90/22.11.2011 – operațiuni notariale și cadastrale alipire două loturi – în județul Ilfov, oraș Popești-Leordeni, Șos. Olteniței, nr. FN, terenuri identificate prin nr. cadastrale: 132625, 133133 - în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1:2000 vizat de societatea noastră, proiect nr. -/2023, elaborat de -, completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:**

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”). Detaliile privind rețeaua de distribuție existentă în zona studiată, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

Pe terenul studiat precum și la limita de proprietate, sunt amplasate două conducte de distribuție gaze naturale PE, MP, DN=180 mm, pozate subteran, conform planului anexat – trasat și vizat de Distrigaz Sud Rețele.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 „Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

- să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
- să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
- să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
- să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.”

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Viitoarele construcții și/sau instalații subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ pot afecta structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare (SRS/SRM), răsufletori, casete protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC)

aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subansamblele aferente (postament, legătură conductă și priză anodică, bransament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz>.
3. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim **0.9 m** față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. **0.2 m** și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la **0,5 m** la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
4. Pentru devierea rețelei de distribuție gaze veți solicita online sau la Birourile Recepție Clienți ale DGSR, avizul de principiu de deviere, prin depunerea unei documentații specifice; în baza solicitării avizului de deviere, specialistii noștri vor emite Soluția de deviere. Conform art. 190 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, suportarea tuturor cheltuielilor de modificare a traseului rețelelor de distribuție gaze naturale afectate (respectiv dezafectarea celor vechi, proiectarea și execuția celor noi) revine solicitantului lucrării. Rețeaua deviată va intra în patrimoniul ENGIE România SA cu titlu gratuit și fără viitoare despăgubiri.
5. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
6. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.
7. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
8. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
9. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
10. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.
11. **La faza de DTAC, firma de proiectare va prezenta un plan de situație cu lucrările propuse pe care va poziționa conducta afectată (conform plan anexat – vizat de Distrigaz Sud Rețele) hașurând zona de protecție și de siguranță pe toată lungimea acesteia (de 2,0 metri stânga-dreapta față de generatoarea exterioară a conductei) cu distanțe și repere față de limita de proprietate și de imobilele proiectate.**

12. Pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.
13. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.**
14. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. **41243622** din **18.08.2023**, eliberat de **Primăria Orașului Popești-Leordeni, județul Ilfov**.

Laila Ducouso El Hima

Cati Gherghe

ȘEF DEPARTAMENT ISTRIGAZ SUD REȚELE SRL
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONAL

Operator Cerere Informații

Direcția Operațională
Departament Menținere
Specializată
(1)

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:

- plan de situație scara 1:2000;
- plan GIS al DGSR scara 1:1000;
- Tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018;
- Flyer DGSR;
- factură număr 1905226377.

Sediul: MARASESTI 4-6, CORP B, BUCURESTI
 C.I.F: RO23308833
 Capital social: 76.201.910
 Punct de lucru: Bucuresti Sucursala DSO
 Adresa: Bd. Marasesti nr.4-6, Corp B, Bucuresti, sector 4
 Tel: 021-9376
 Fax: 0213011819
 IBAN: RO44BRDE450SV39876854500
 Banca: BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE SA
 IBAN: RO51TREZ7005069XXX002060
 Trezoreria: TREZORERIA

SPACEPLUS SRL
 Soseaua: BUCURESTI-PLOIESTI, nr.89A, CORP2, ScET4,
 ap.RECEPTIE, loc: BUCURESTI
 CodP: 123
 Judetul: Bucuresti
 Cod client: 600007247775
 Cont contr: 2003611350
 Nr.ord.reg.com./an: J40/2170/2020
 C.I.F.: RO42269480
 Contul:
 Banca:

Factura fiscala nr. 1905226377/15.09.2023

Cota T.V.A. 19,00%

Detalii necesare platii Numar factura: 1905226377 Cod client: 600007247775	Data factura: 15.09.2023	Notificare: 000319085044 Adresa amplasament Jud. IF Loc. POPESTI-LEORDENI Str. DN4 Nr. FN
---	---------------------------------	---

Descriere serviciu	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.)	Valoare LEI	T.V.A. LEI
	2	3	4	5(3x4)	6
Aviz principiu complex	BUC	1,000	306,91	306,91	58,31
					

TOTAL DE PLATA (COL.5+COL.6):	Valoare	TVA
	306,91	58,31
	Total	
	365,22	
Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal		

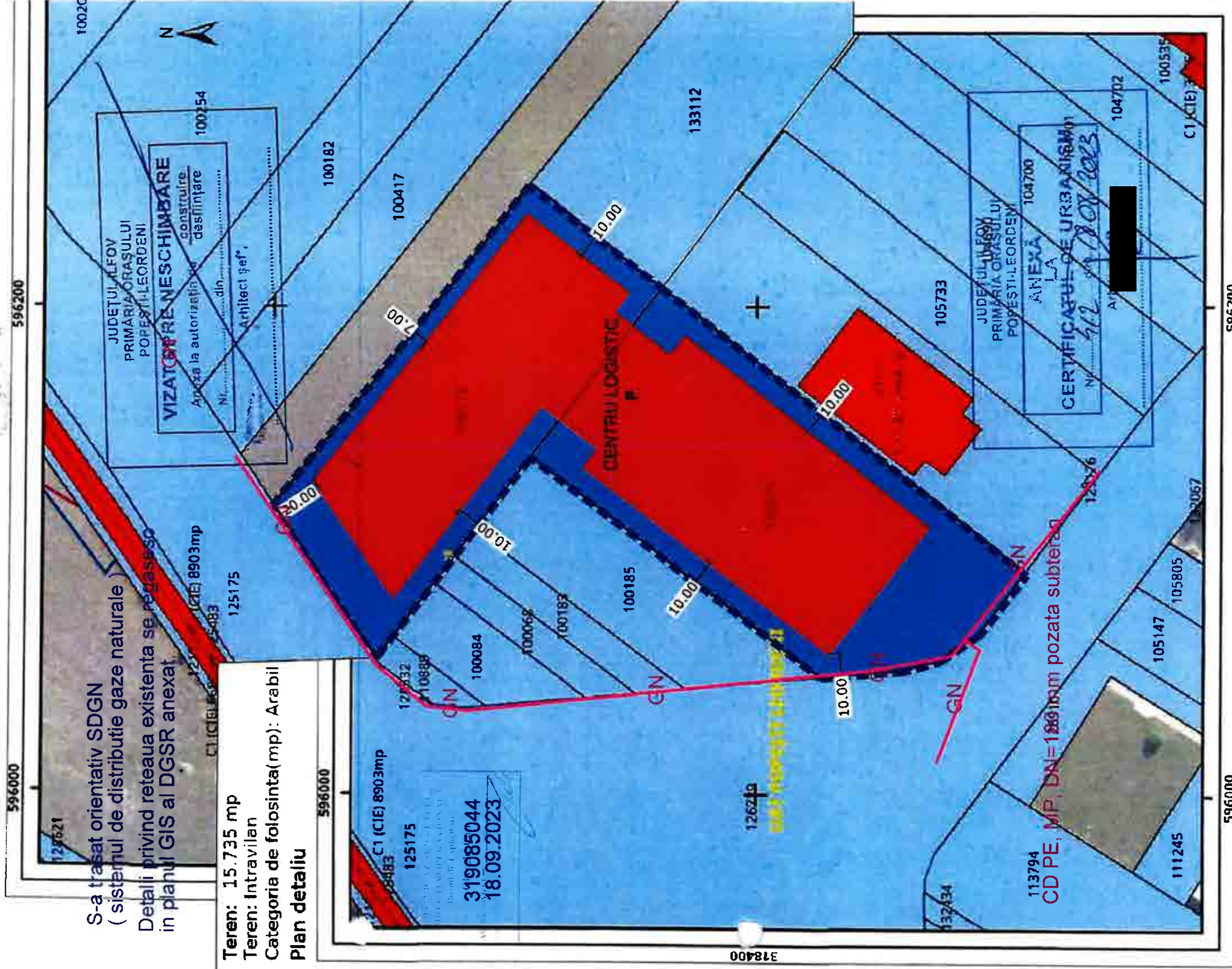
Teren: 12.805 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 12805mp

Plan detailu

SCARA: 1/2.000



Legenda

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE ALIPIRE

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	28540	T14, P233/9, 233/17/1, 233/18
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritorială POPEȘTI - LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV	

ALIPIRE IMOBILE

Situția actuală (inainte de alipire)				Situția viitoare (după alipire)			
Nr. cad.	Suprafata imobilului (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata imobilului (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului
132625	15735	A	Teren extravilan arabil	28540	28540	A	Teren extravilan arabil
190447	12805	A	Teren extravilan arabil				
TOTAL	28540				28540		

Executant:
GLOBAL CAD SOLUTIONS S.R.L.
Autorizație Clasa III-a
Seria RO-B-J Nr. 1762

Întocmit:
ing. FLORESCU CONSTANTIN
Autorizație Categoria D
Seria RO-B-F Nr. 0527

Semnat digital de
Constantin
Florescu
Data: 2023.08.08
14:45:59 +03'00'

Data: 08.08.2023

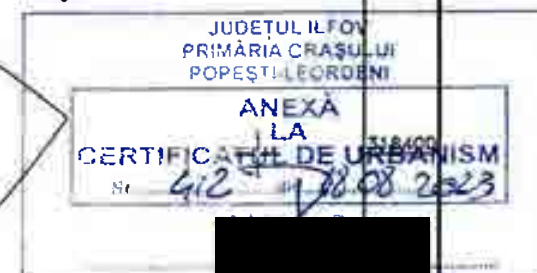
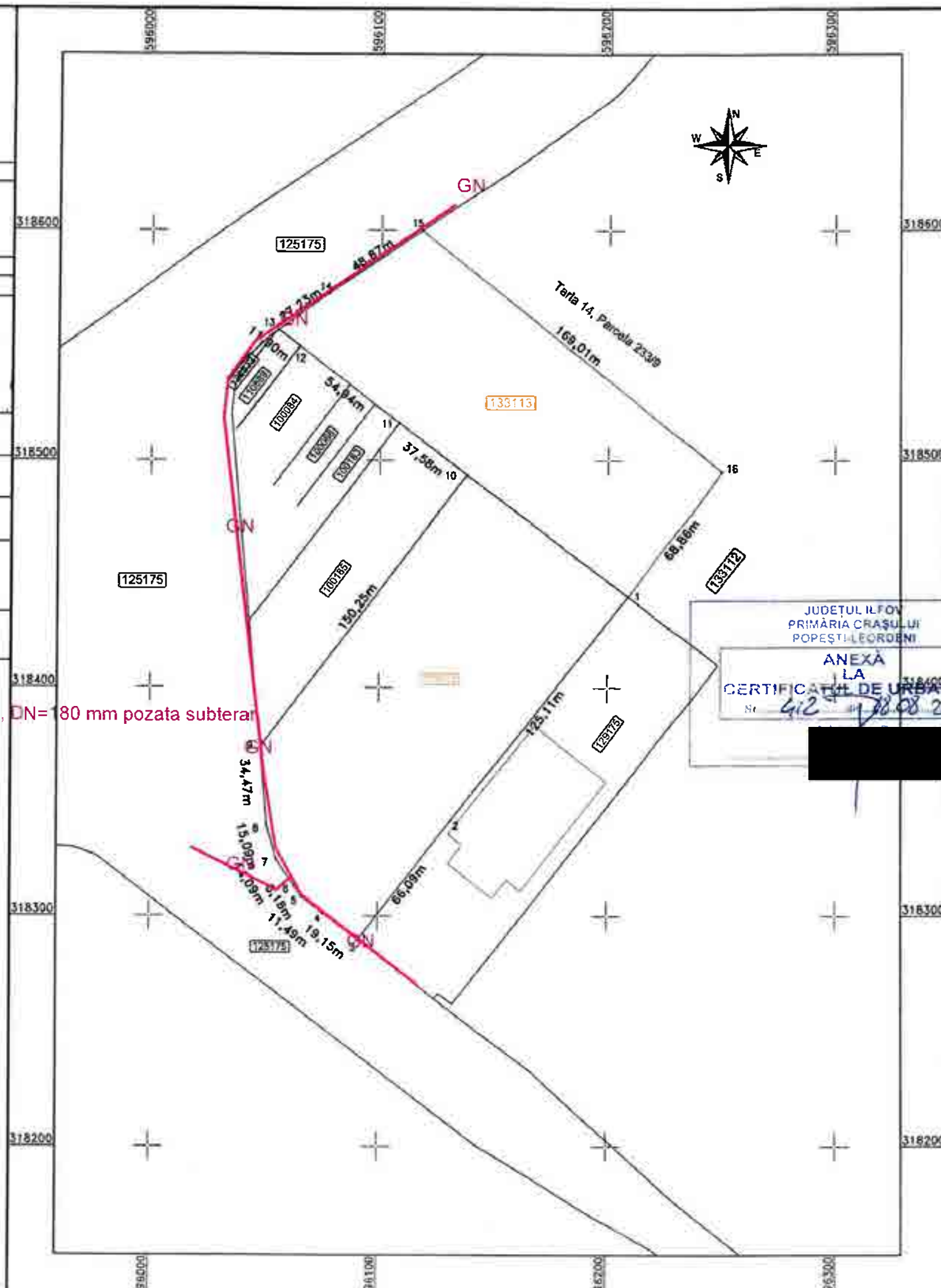
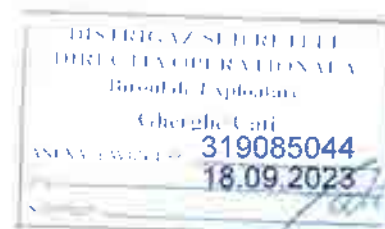
S-a trasat orientativ SDGN
(sistemul de distribuție gaze naturale)
Detalii privind rețeaua existentă se regăsesc
în planul GIS al DGSR anexat.

Inspector:

Semnătura și parafă

Data:

Ștampila B.C.P.I.



Tabelul nr. 1 — Distanțe de siguranță între conductele (conductele de distribuție/racordurile/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din PE, în m:				Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din OL, în m:			
		PJ	PR	PM	PI	PJ	PR	PM	PI
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	3	2	2	3	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	3	1,5	1,5	2	3
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	2	1,5	1,5	2	2
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,5	1,0	1,0	1,5	1,5
5	Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	1,5	0,6	0,6	0,6	1,5
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5
7	Linii de tramvai până la șina cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,5	1,2	1,2	1,2	1,5
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale:								
	— în rambleu	1,5*)	1,5*)	1,5*)	2*)	2*)	2*)	2*)	2*)
	— în debleu, la nivelul terenului	3,0**)	3,0**)	3,0**)	5,5*)	5,5**)	5,5**)	5,5**)	5,5*)

*) De la piciorul taluzului.

**) Din axul liniei de cale ferată.

NOTA:

Distanțele, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

Art. 31. — Distanțele dintre conductele de distribuție/racorduri sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale montate subteran și conductele care transportă fluide combustibile, depozitele de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

Art. 32. — (1) Distanța minimă dintre conductele de distribuție a gazelor naturale din oțel supratereane și căile ferate electrificate este de 20 m, măsurată în proiecție orizontală de la șina cea mai apropiată la generatoarea exterioară a conductei de gaze naturale.

(2) La stabilirea distanțelor dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale din oțel supratereane și liniile electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune se respectă prevederile din legislația în vigoare, printre care:

a) NTE 003/04/00 — Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1.000 V, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 32/2004;

b) NTE 007/08/00 — Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 38/2008;

c) Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice — revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui ANRE nr. 4/2007, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 33. — Conductele de distribuție a gazelor naturale/Racordurile din oțel montate în zona de influență a căilor ferate electrificate sau a liniilor electrice aeriene (LEA) de medie sau înaltă tensiune se protejează împotriva tensiunilor induse, conform reglementărilor tehnice de specialitate.

Art. 34. — Distanța dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale și liniile de cale ferată în stații, triaje și incinte industriale se stabilește cu acordul deținătorilor acestora.

Art. 35. — Când nu este posibilă respectarea distanțelor indicate în tabelul nr. 1, acestea pot fi reduse cu 20% pentru pozițiile 1—6, cu condiția ca pe porțiunea în cauză să se prevadă următoarele soluții tehnice:

a) montarea conductelor în tub de protecție;

b) montarea răsuflătorilor pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale, la capetele tubului de protecție.

Art. 36. — (1) Se interzice montarea subterană a două conducte de distribuție a gazelor naturale pe trasee paralele la o distanță, măsurată în proiecție orizontală de la generatoarea exterioară a conductelor, mai mică de 0,5 m; se recomandă ca distanța dintre conducte să fie mai mare decât $1,5 \times (D_1 + D_2)$, unde D_1 și D_2 reprezintă diametrele exterioare ale conductelor respective.

(2) În situația prevăzută la alin. (1), conducta de distribuție a gazelor naturale de presiune mai mică se pozează spre clădiri.

Art. 37. — Distanța de siguranță față de stațiile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale se măsoară de la partea exterioară a incintei, în cazul în care întreaga instalație mecanică este în interiorul incintei/clădirii, respectiv de la limita instalației mecanice exterioare, în cazul în care aceasta este parțial în exteriorul incintei/clădirii, și este prezentată în tabelul nr. 2.

Tabelul nr. 2 — Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Destinația construcțiilor învecinate	Distanțele de siguranță, în m, pentru stații de capacitate:							
		până la 6000, în m³/h			6000 ... 30000, în m³/h			peste 30000, în m³/h	
		Presiunea gazelor naturale la intrare (P), în Pa și în bari							
		$P \leq 2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 < P \leq 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$	$P \leq 2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 < P \leq 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$	$P < 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$
		$P \leq 2$	$2 < P \leq 6$	$P > 6$	$P \leq 2$	$2 < P \leq 6$	$P > 6$	$P \leq 6$	$P > 6$
1.	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile cu: — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu foarte mare — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic	7	10	12	11	13	18	22	27
		7	10	15	12	15	20	25	30
		7	10	12	10	12	15	20	25
2.	Instalații industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3.	Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale) — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V	7	10	12	10	12	15	20	25
		7	12	15	12	15	20	25	30
4.	Linii de cale ferată: — curentă — de garaj	20 20	20 20	20 20	20 20	20 20	20 20	25 20	30 25
5.	Marginea drumurilor carosabile	4	5	8	4	6	10	6	10
6.	Linii electrice de înaltă tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

Art. 38. — (1) Stațiile/Posturile de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale, de capacitate până la 1.000 m³/h, se pot alipi de un perete al clădirii învecinate sau al clădirii în cauză, cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe:

- a) o lungime care depășește cu 5 m limitele postului în ambele direcții;
- b) o înălțime de 3 m deasupra postului.

(2) Când nu este posibilă respectarea distanțelor prevăzute la alin. (1), acestea pot fi reduse cu maximum 50% pentru lit. a)

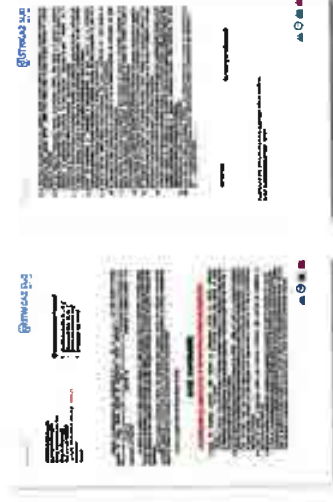
și cu maximum 65% pentru lit. b), cu condiția să se prevadă cel puțin una din următoarele soluții tehnice:

- a) montarea de răsuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale;
- b) montarea de armături de închidere care să întrerupă alimentarea cu gaze naturale a imobilului în cazul în care, în amonte, se întrerupe alimentarea gazelor naturale.

Art. 39. — Pentru posturile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale de capacitate până la 250 m³/h distanța minimă de siguranță față de marginea drumurilor carosabile este de 1,5 m.

ACȚIUNI DE REALIZAT înainte de începerea lucrărilor

- 1 Verificați dacă s-a obținut avizul din partea Distrigaz Sud Rețele.



- 2 Verificați dacă s-a ținut cont de avizul tehnic al Distrigaz Sud Rețele la întocmirea proiectului tehnic.
- 3 Solicitați în scris prezența delegatului Distrigaz Sud Rețele la predarea de amplasament pentru identificarea rețelei de gaze naturale.
- 4 Anunțați în scris începerea lucrărilor către Distrigaz Sud Rețele.

DE REȚINUT tipologia rețelor de gaze naturale



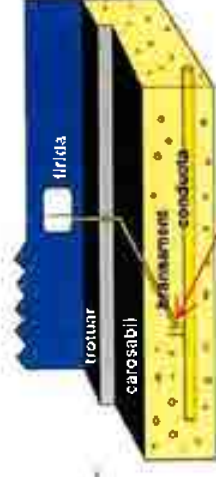
Bransamentele și conductele de gaze naturale sunt montate subteran și au o adâncime cuprinsă între 0,5 și 0,9 ml.



Conductele de gaze naturale (CD) sunt montate paralel cu axul drumului, iar bransamentele (BR) sunt perpendiculare pe conductele de gaze naturale.



Bransamentele pot fi reperate ca poziționare în funcție de firidele (cutiile albe) în care sunt amplasate posturile de reglare. Firidele se află la capătul bransamentului.



Piesa de racord (teu de bransament)



Rețeaua de gaze naturale poate fi identificată după marcajele existente pe reperele fixe (plăcuțe, marcaje cu vopsea etc.); sau în funcție de alte elemente vizuale (banda de semnalizare a lucrărilor în curs, plăcuțe, marcaje cu vopsea etc.).



Lucrările se execută numai manual, la ≤ 2 ml față de rețeaua de gaze naturale.

MĂSURI DE RESPECTAT
în cazul unei avarii survenite asupra
rețelei de gaze naturale



OPRIȚI imediat lucrările pe șantier!



NU FOLOSIȚI surse de foc!
NU produceți scântei!



OPRIȚI traficul rutier în cazul unor pierderi de
gaze naturale în apropierea unei zone publice!



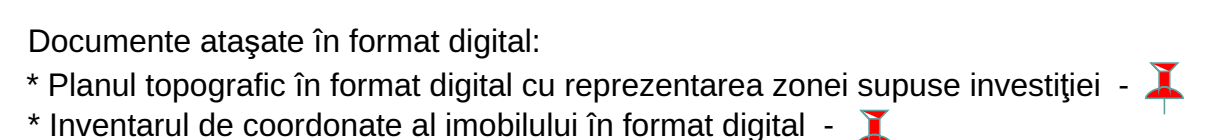
EVACUAȚI toate persoanele aflate în zona
respectivă!



NU INTERVENIȚI niciodată asupra rețelei de
gaze naturale avariate!



APELAȚI 112 și 021/205 55 46



INVENTARIO DE COORDONATE SYSTEM OF PROJECT: STEREOGRAPH 1370				
Parcela (ZonaStudiatuP2U)				
Nr. Pct.	E [m]	N [m]	Longimi latitudi	D [m+1]
P1	5960909.211	318289.554	19.147	
P2	5960917.913	318031.068	11.492	
P3	5960866.791	318307.978	6.181	
P4	5960916.950	318307.978	10.088	
P5	5960955.215	318324.729	13.088	
P6	5960951.196	318339.244	34.475	
P7	5960948.155	318373.584	150.249	
P8	5960918.564	318393.087	27.885	
P9	5961008.418	318516.449	54.944	
P10	5960604.641	318459.651	11.900	
P11	5960955.160	318586.842	27.228	
P12	5960915.573	318595.839	27.228	
P13	5961137.937	318599.839	169.010	
P14	5962620.555	318495.069	68.858	
P15	5962608.785	318484.259	125.112	
P16	5962613.315	318504.641	66.086	

S(ZonaStudiatu)-285-00m P=860.315

LEGENDA

-  - Limită zona studiată prin PUZ (28540 mp)
 +70.72 - Punct de cotă
 -89.00- Curba de nivel
 - Limite cadastrale Eterra

132625 - Identificator electronic Eterra

 Drum asfalt

 Imprejurire existentă

 Limita construcție

BENEFICIAR :

SPACEPLUS S.R.L.

PLANŞA
1/1

Executant:
GLOBAL CAD SOLUTIONS S.R.L.
(Autorizația Seria RO-B-F Nr. 1762)
Clasa III-a

PLAN TOPOGRAFIC

UAT Popesti Leordeni
jud. Ilfov

N.C.132625, T14, P233/17/1, 233/18
N.C.133113, T14, P233/9

Întocmit:
ing. FLORESCU CONSTANTIN
(Autorizația Seria RO-B-F Nr. 0527)
Categorie D

SCA

1:5

1

S (zona studiata) = 28540 mp, din care:
S-15735 mp (L.E. 122625), teren probabil intror-

S=12805 mp (I.E. 133113) - teren arabil extra

Sistem de referință: MAREA NEAGRĂ 1975

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 621 / 2024

Întocmit astăzi, **04/03/2024**, privind cererea **79143** din **26/02/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: SPACEPLUS SRL

2. Executant: Florescu Constantin

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Suport topografic

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
12	20.02.2024	înscris sub semnatura privata	Florescu Constantin -
412	18.08.2023	act administrativ	Primaria Com. Popești
15	26.02.2024	înscris sub semnatura privata	Florescu Constantin -
1	23.02.2024	înscris sub semnatura privata	Alpha Bank - Dovada

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 621 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Suportul topografic pentru elaborare PUZ, pentru zona identificată cu numerele cadastrale 132625 și 133113, UAT Cernica, jud. Ilfov, pentru suprafața de 28540 mp, respectă prevederile Ordinului 600/2023, referitor la întocmirea documentațiilor de specialitate.
Răspunderea pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren, revine persoanei fizice autorizate.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
132625	Avertizare	Receptia 3705401: Imobilul TR-318-1 se suprapune cu terenul 132625 din stratul permanent!
133113	Avertizare	Receptia 3705401: Imobilul TR-318-1 se suprapune cu terenul 133113 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
ELENA CRETU



Nr. 1588/30.08.2023

Către

Domnul Marius-Viorel IȚĂ

Doamna Monica Georgiana ALBU-IȚĂ

E-mail: stefania.serban@tuca.ro

Referitor la **statutul terenului** situat în extravilanul localității Popești – Leordeni, jud. Ilfov, T 14, P 233/9, NC/CF 133113, pentru care s-a solicitat, prin adresa înregistrată la D.J.C. Ilfov cu nr. 1588/11.08.2023:

...*(i) dacă imobilul (în tot sau în parte) este evidențiat și clasat ca monument istoric în oricare dintre categoriile consacrate de Legea 422/2001 privind protejerea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare, și dacă pentru imobil este delimitată și instituită o zonă de protecție proprie în vederea conservării ca monument istoric;*

(ii) dacă a fost declanșată vreo procedură de clasare a unui monument istoric prin raportare la imobil;

(iii) dacă imobilul se află situat (în tot sau în parte) în ansambluri, situri sau zone de protecție a monumentelor istorice care beneficiază de un regim juridic specific ori dacă a fost declanșată vreo procedură de clasare a unui monument istoric în urmă căreia să se instituie pe imobil (în tot sau în parte) o zonă de protecție a monumentelor istorice;

(iv) dacă imobilul (în tot sau în parte) se află situat într-o zonă cu patrimoniu arheologic reperat sau într-o zonă cu potențial arheologic evidențiat întâmplător sau în apropierea uneia dintre aceste zone;

(v) dacă imobilul (în tot sau în parte) este considerat ca aparținând patrimoniului tehnic sau industrial (după caz);

(vi) dacă imobilul (în tot sau în parte) este afectat de restricții specifice care să necesite parcurgerea unei proceduri speciale în vederea vânzării ori efectuării de lucrări de construcții de orice fel cu privire la acestea.

vă facem cunoscut faptul că, la momentul redactării prezentei, pe terenul menționat NU se află situri arheologice, nu au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător și, de asemenea, **terenul nu se supune prevederilor art. 4 din Legea 422 privind protejerea monumentelor istorice, republicată, privind exercitarea dreptului de preempțiune la vânzarea acestuia.**

În cazul unei **descoperiri arheologice întâmplătoare**, așa cum este aceasta definită de Ordonanța nr. 43/ 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, art. 2, alin. (1), lit. g), pe terenul în discuție, proprietarul/administratorul acestui teren are obligația de a respecta prevederile art. 4, alin. (4) și art. 10 ale OG 43/2000 coroborate cu prevederile art. 49, alin. (1)-(2) ale Legii 182/ 2000 privind protejerea patrimoniului cultural național mobil – republicată, respectiv de a anunța și preda bunurile descoperite în termen de 72 de ore către instituțiile abilitate (Primăria comunei Popești – Leordeni, D.J.C. Ilfov).

Director executiv interimar,

Arhg. dr. Mihaela IACOB





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea
 Adresa: LOC: BUCURESTI, SOS. PAVEL D. KISELEFF NR. 34, SECTOR 1, TEL:
 021/2246085; 021/2246082 FAX: 021/2246084; 021/2246156

Nr.cerere	143217
Ziua	13
Luna	04
Anul	2023

REFERAT DE ADMITERE

(Alipire imobile)

Domnului/Doamnei SPACEPLUS SRL

Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **143217** din data **13-04-2023**, vă informăm:

Imobilele:

- 1) **100529** situat în Loc. Popești Leordeni, Jud. Ilfov, UAT Popești Leordeni având suprafața măsurată 6979 mp;
- 2) **103173** situat în Loc. Popești Leordeni, Jud. Ilfov, T 14, P 233/18, UAT Popești Leordeni având suprafața măsurată 8756 mp;

Au fost alipite, rezultând imobilul cu numărul cadastral 132625, situat în Loc. Popești Leordeni, Jud. Ilfov, UAT Popești Leordeni având suprafața măsurată 15735 mp

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ILFOV la data: 19-04-2023.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
IONICA ELENA RIZEA



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

Nr. ieșire: 9057/26.07.2024

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr.87 din 26.07.2024

Ca urmare a notificării adresate de **SPACEPLUS S.R.L.** prin reprezentant **Palita Razvan**, cu sediul în București, sector 1, Sos.București Ploiești, nr.89A, privind "PUZ - Construire centru logistic, acces carosabil și organizare de santier", în Popești Leordeni, Sos.Oltenitei, T 14, P 233/18, 233/17/1, NC 103173, 100529, jud. Ilfov, înregistrată la A.P.M. Ilfov cu nr. 9057/22.04.2024 și a completărilor ulterioare, în baza:

- H.G. nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe

Agencia pentru Protecția Mediului Ilfov

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței **Comitetului Special** Constituit din data de 10.07.2024, a completărilor depuse la documentație;
 - în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a) și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - în lipsa comentariilor din partea publicului interesat,
- decide:**

Planul: "PUZ - Construire centru logistic, acces carosabil și organizare de santier", în Popești Leordeni, Sos.Oltenitei, T 14, P 233/18, 233/17/1, NC 103173, 100529 jud. Ilfov, titular **SPACEPLUS S.R.L.**, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

Suprafața de teren de 12805mp este situat în extravilanul orașului Popești Leordeni zona fără reglementări urbanistice, respectiv terenul cu suprafața de 15735 mp este situat în intravilanul orașului Popești Leordeni zona servicii publice, producție, depozitare.

Prezentul P.U.Z. reglementează următoarele zone și subzone funcționale, coordonate cu cele reglementate prin documentațiile de urbanism aplicabile:

- Zona ID - zona depozitare, industrie, producție, servicii



Indicatori urbanistici propusi :

Suprafata teren 28540mp

POT max = 50%

CUT max = 1,0 mp

H max = 12 m

Regim de inaltime P

Procent de spatiu verde = 30%

Suprafața totală de spații verzi prevăzută prin PUZ va fi amenajată și întreținută. Suprafetele de teren prevazute ca spatii verzi nu pot fi stramutate, diminuate sau supuse schimbarii de destinatie conform O.U.G. nr. 114/2007.

Echiparea edilitară:

Conform Avizului de gospodarire a apelor nr.42-IF din 15.03.2024, utilitatile apa - canal se vor realiza astfel:

- alimentarea cu apa se va realiza prin intermediul a trei foraje, ce vor fi amplasate în incinta proprietatii;
- apele uzate menajere vor fi evacuate în doua bazine vidanjabile, ce vor fi amplasate în incinta proprietatii;
- apele pluviale provenite de pe suprafata carosabila vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, dupa care vor fi colectate într-un bazin de retentie de unde vor fi utilizate la intretinerea spatiilor verzi.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

Conform certificatului de urbanism nr. nr.214 din 26.04.2023 emis de Primaria Popesti Leordeni suprafata de teren care face obiectul planului este amplasată partial în intravilanul orasului Popesti Leordeni, partial în extravilan.

Funcțiunea propusa prin PUZ: Zona ID - zona depozitare, industrie nepoluanta, productie, servicii

Planul determină utilizarea unei suprafețe mici la nivel local.

Planul nu se va dezvolta în nicio arie naturală protejată.

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- Se vor respecta prevederile capitolului „Utilizare funcțională” referitor la utilizari admise/utilizari admise cu conditionari/utilizari interzise, în conformitate cu documentația care a stat la baza emiterii prezentului act de reglementare.
- Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente conform legii.
- În cazul în care funcțiunile aprobate prin prezentul act de reglementare nu coincid cu cele prezentate în cadrul ședinței finale C.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Ilfov, titularul PUZ-ului va solicita emiterea unui nou aviz de mediu.
- În cazul în care apar modificări ale prezentului act de reglementare și ale planșei de reglementări urbanistice, titularul PUZ-ului va notifica A.P.M. Ilfov în vederea vizării acestora sau reanalizării documentației.
- Se va respecta zona de protective pentru conducta de gaze si zona de protective a circulatiilor majore.
- Se vor respecta prevederile Avizului de gospodarire a apelor nr.42-IF din 15.03.2024 emis de A.N. Apele Romane

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

- S-a realizat prin cele 3 anunturi publice privind procesul de elaborare a PUZ-ului.
- Elaboratorul si beneficiarul documentatiei de urbanism raspund pentru exactitatea si veridicitatea datelor si informatiilor cuprinse in documentatia de urbanism, ce a stat la baza

emiterii prezentei.

Raspunderea pentru corectitudinea informatiilor puse la dispozitia autoritatilor competente pentru protectia mediului si a publicului revine titularului planului/programului, conform O.U.G. nr. 195/2005 aprobata prin Legea nr. 265/2006 privind protectia mediului cu modificarile si completarile ulterioare.

Prezentul act de reglementare confirma integrarea aspectelor privind protectia mediului in planul sau programul supus adoptarii. Alte conditii vor fi impuse de institutiile/autoritatile cu atributii in domeniu inainte de adoptarea planului.

Prezentul act de reglementare este valabil doar însoțit de planșa de reglementări urbanistice vizată spre neschimbare.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

Director Executiv,
Corina Ecaterina NECULA CIOCHINĂ



Nume și Prenume	Funcția	Data
Avizat: Alin Romeo Ciprian STANCIU	Șef Serviciu A.A.A.	26.07.2024
Întocmit: Alina Laura POSTEIU	Consilier Superior	26.07.2024

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE AL JUDEȚULUI ILFOV
Operator Date cu Caracter Personal nr. 675/2007

NESECRET

București

Nr. ex. redactate _____

Ex. nr. _____

Nr. 7157426/05.06.2024

CĂTRE,

S.C. SPACEPLUS S.R.L.

cu sediul în Mun. București, Șos. București-Ploiești, nr. 89A, sectorul 1

Ca urmare a cererii dumneavoastră, însoțită de documentația tehnică, prin care solicitați avizul poliției rutiere pentru documentația elaborată în scopul: „*Introducere în intravilan în vederea construirii centru logistic, acces carosabil și pietonal, împrejmuire și modificare reglementări P.U.Z.-uri aprobate cu HCL nr. 2/13.01.2014, respectiv HCL nr. 90/22.12.2011 – Operațiuni notariale și cadastrale alipire 2 loturi*”, pentru imobil/teren situat în județ Ilfov, Oraș Popești Leordeni, Șos. Olteniței, identificat cu Nr. Cad. 132625, 133113, T 14, P 233/18, 233/17/1, 233/9, conform Certificatului de Urbanism numărul din 412/43622 din 18.08.2023, vă comunicăm **avizul**, cu respectarea următoarelor condiții:

- **se vor respecta Regulamentul General de Urbanism și Planul Urbanistic General al localității;**

- la faza P.A.C., beneficiarul are obligația de a solicita aviz în conformitate cu legislația în vigoare, unde se va reanaliza amenajarea accesului și semnalizarea rutieră propusă a fi amplasată în zona obiectivului;

- acest aviz prealabil nu dă dreptul beneficiarului să ocupe abuziv terenuri ce nu-i aparțin și care îi sunt necesare pentru realizarea obiectivului;

- locurile de parcare se vor asigura în incinta obiectivului;

- pentru eventualele necorelări între planul de situație și teren, răspunde proiectantul lucrării;

Conform O.G. nr. 128/2000 s-a achitat taxa de 100 lei, dovada se face cu O.P. nr. 1 din 22.05.2024.

**D/ȘEFUL INSPECTORATULUI
DE POLIȚIE AL JUDEȚULUI ILFOV**

Comisar șef de poliție,

FLORIN [REDACTAT] EL

ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER

Comisar șef de poliție

ONOFRESCU [REDACTAT]

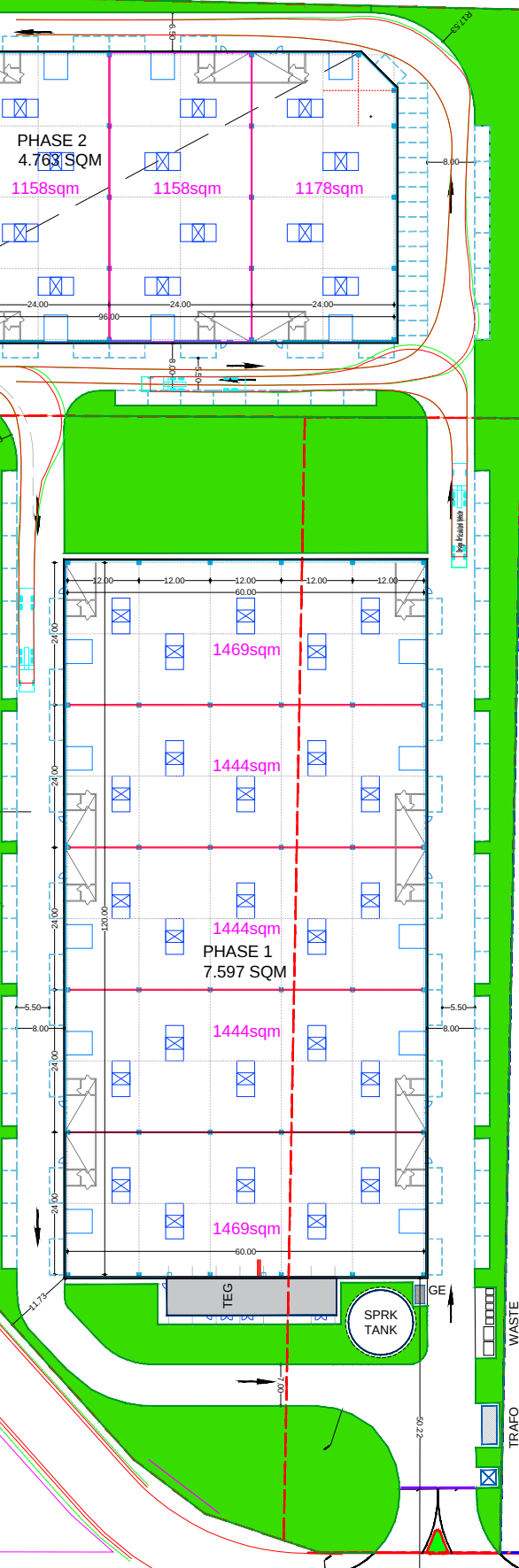
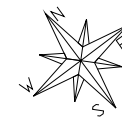
PLOT B
12.847 SQM

PLOT B
15.547 SQM

TOTAL GREENERY
8.575QM = 30%

Parking places
1/100 sqm GBA - 122

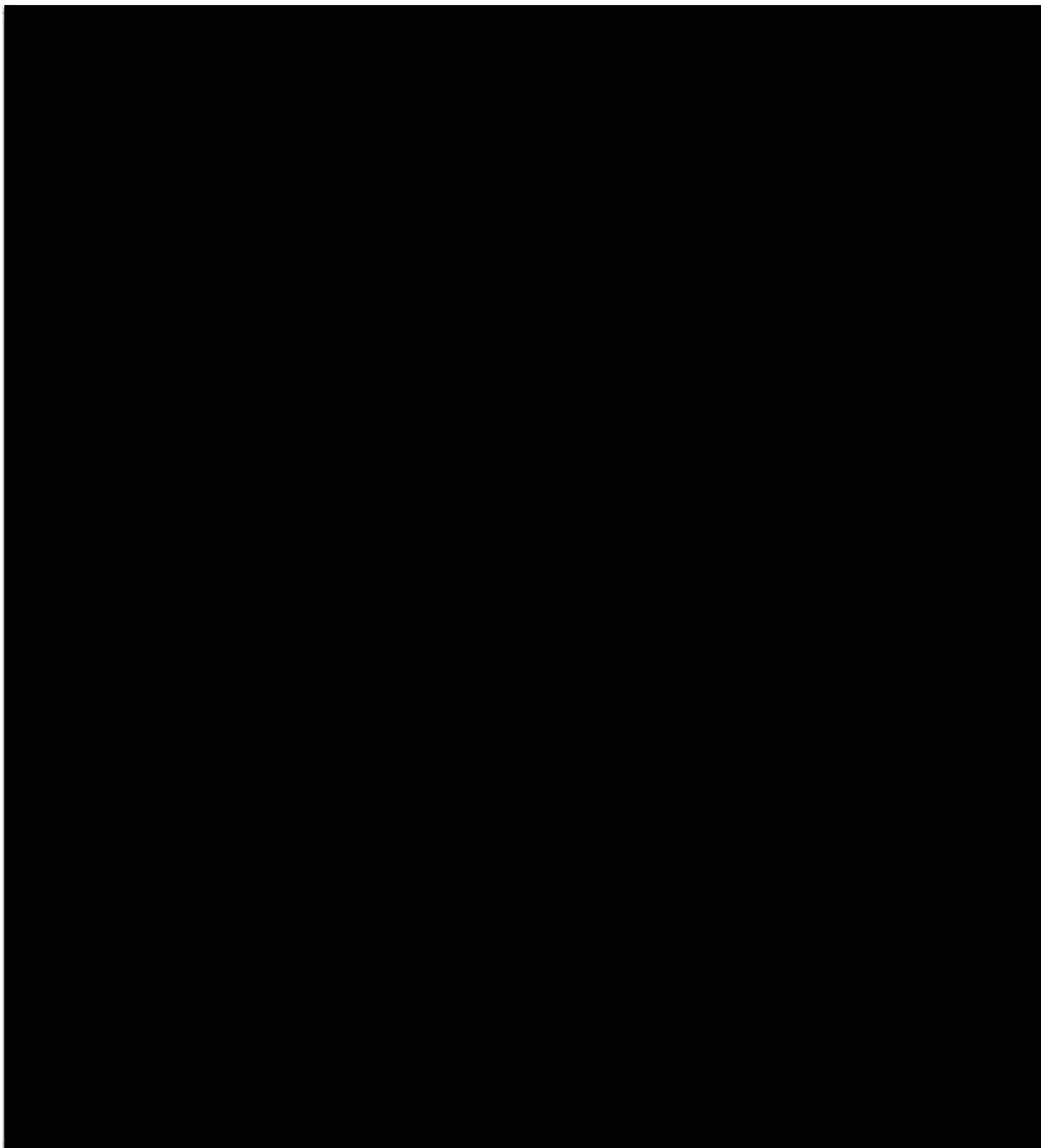
PLOT A = 15.734 SQM
FP 7.600 SQM



S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

DUPLICAT

ACT DE ALIPIRE

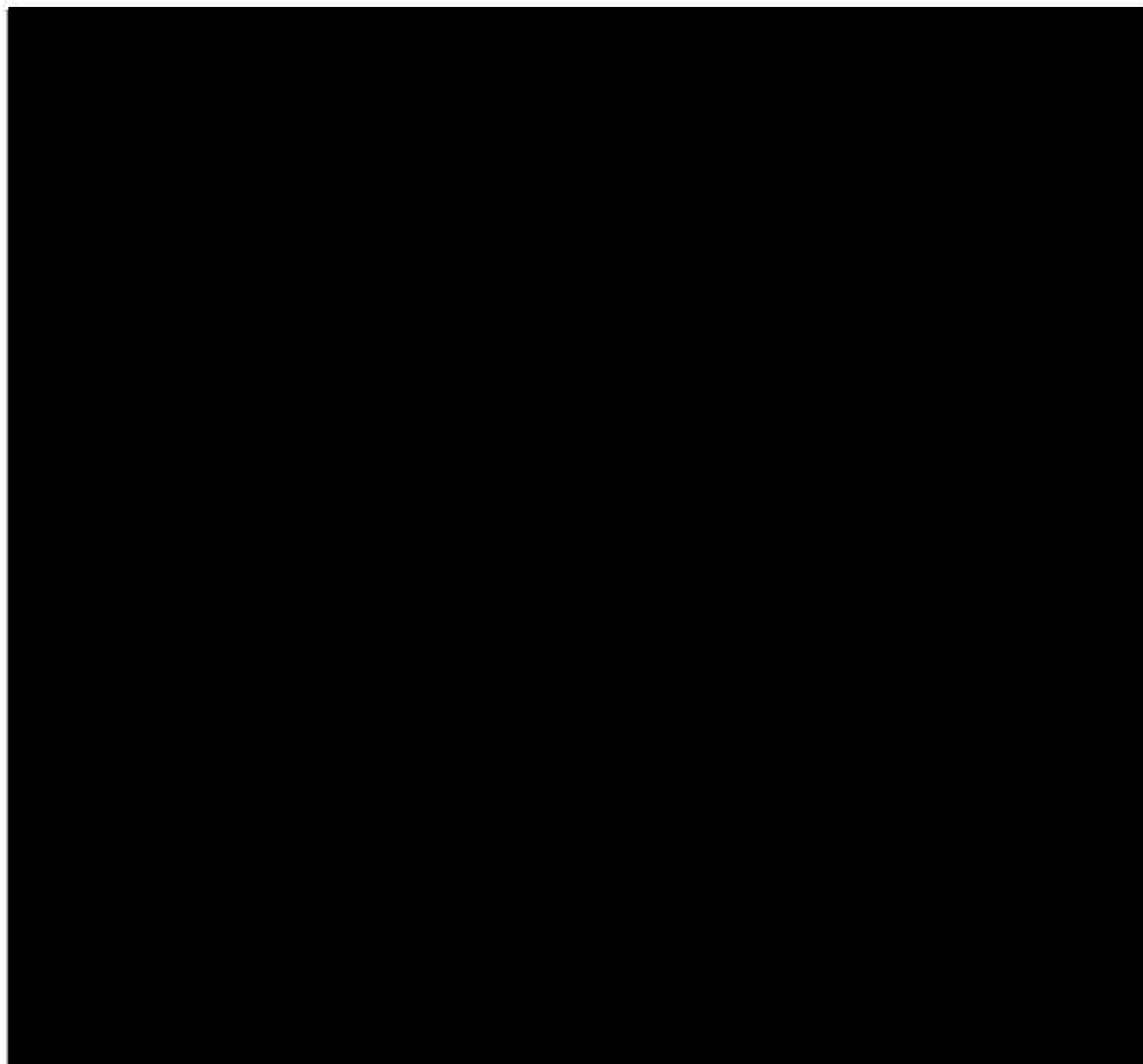


**Societății SPACEPLUS S.R.L.,
L.S.**



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMANIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCUREȘTI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ "EURONOT"
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR. 408/1899/29.12.2014
București, Str. Grigore Mora nr. 16, Sector 1
Tel.: 021/231.34.72, Fax: 021/231.34.70

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1064
Anul 2023, luna Iunie, ziua 27



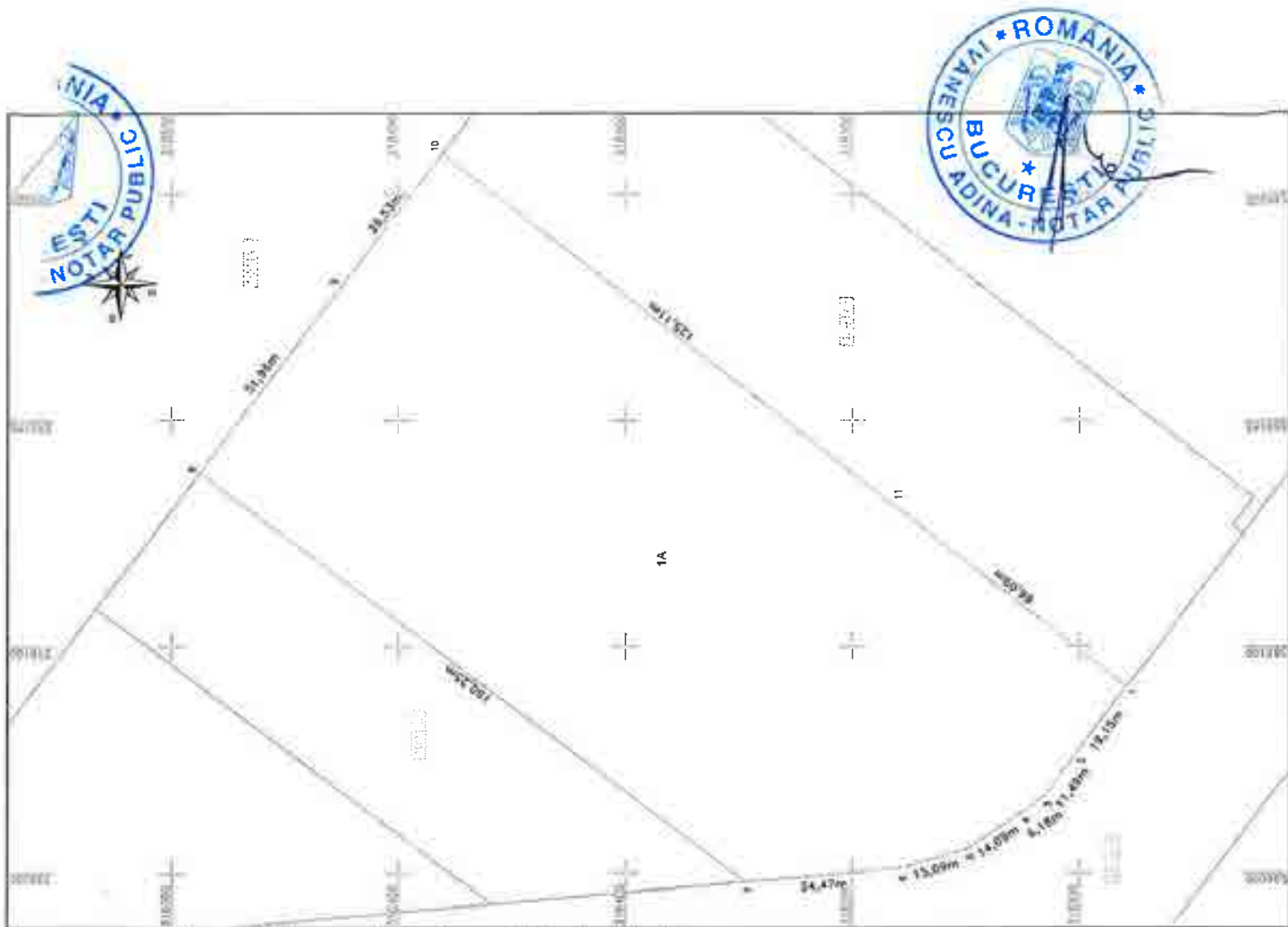


PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

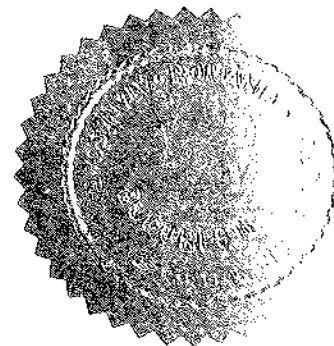
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
12904	15735	Loc. Popești-Leordeni, T14, P233/171, 233/18
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritorială POPEȘTI - LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV
A. DATE REFERITOARE LA TEREN		
Nr. parcela	Categorie de folosință	Suprafata (mp)
1	A	15735
Teren intravilan neîmprejmuit		
TOTAL 15735		
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII		
Cod constr	Destinația	Suprafata construita la sol (mp)
TOTAL		
Suprafata totală din măsurători = 15735 mp		

GLOBAL CAD SOLUTIONS S.R.L. Autorizație Clasa II-a Seria RO-B-J Nr. 1762	Executant: Inspecor: Semnătura și parafă
Intocmit: ing. FLORESCU CONSTANTIN Autorizație Categoria D Seria RO-B-F Nr. 0527	Data:
Constanți n Florescu	Ionica Elena Rizea
Somnat digital de Constantin Florescu Data: 2023.04.13 Data: 2023.04.13 13:16:28 +0300	Stampila B.C.F.I.
Data: 10.04.2023	





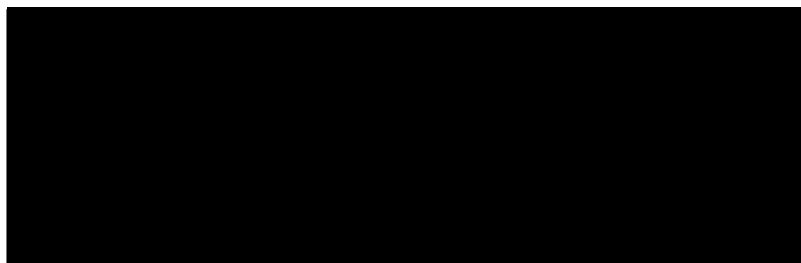
DUPLICAT



CONTRACT DE VÂNZARE

între

VÂNZĂTORI



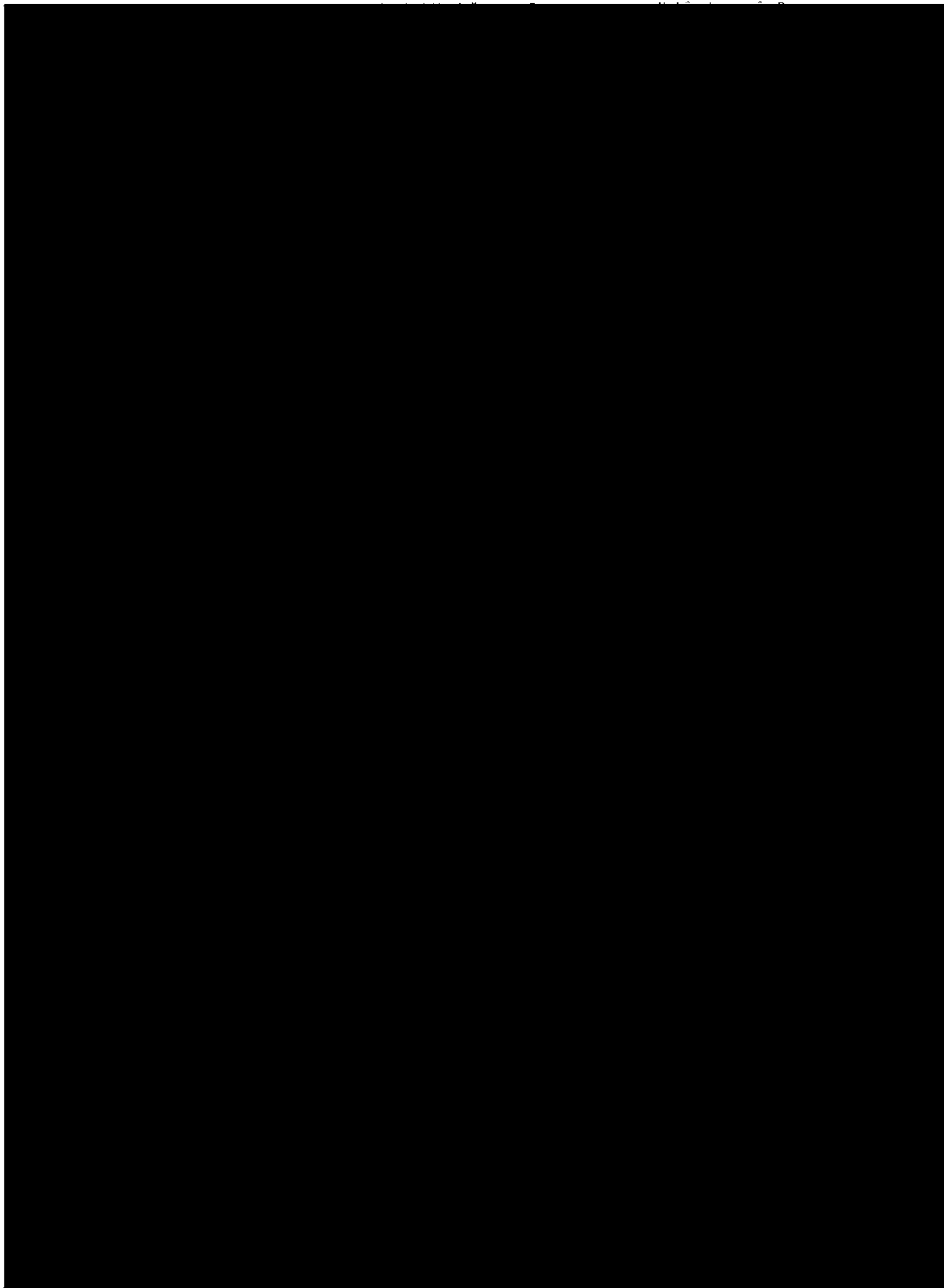
CUMPĂRĂTOARE

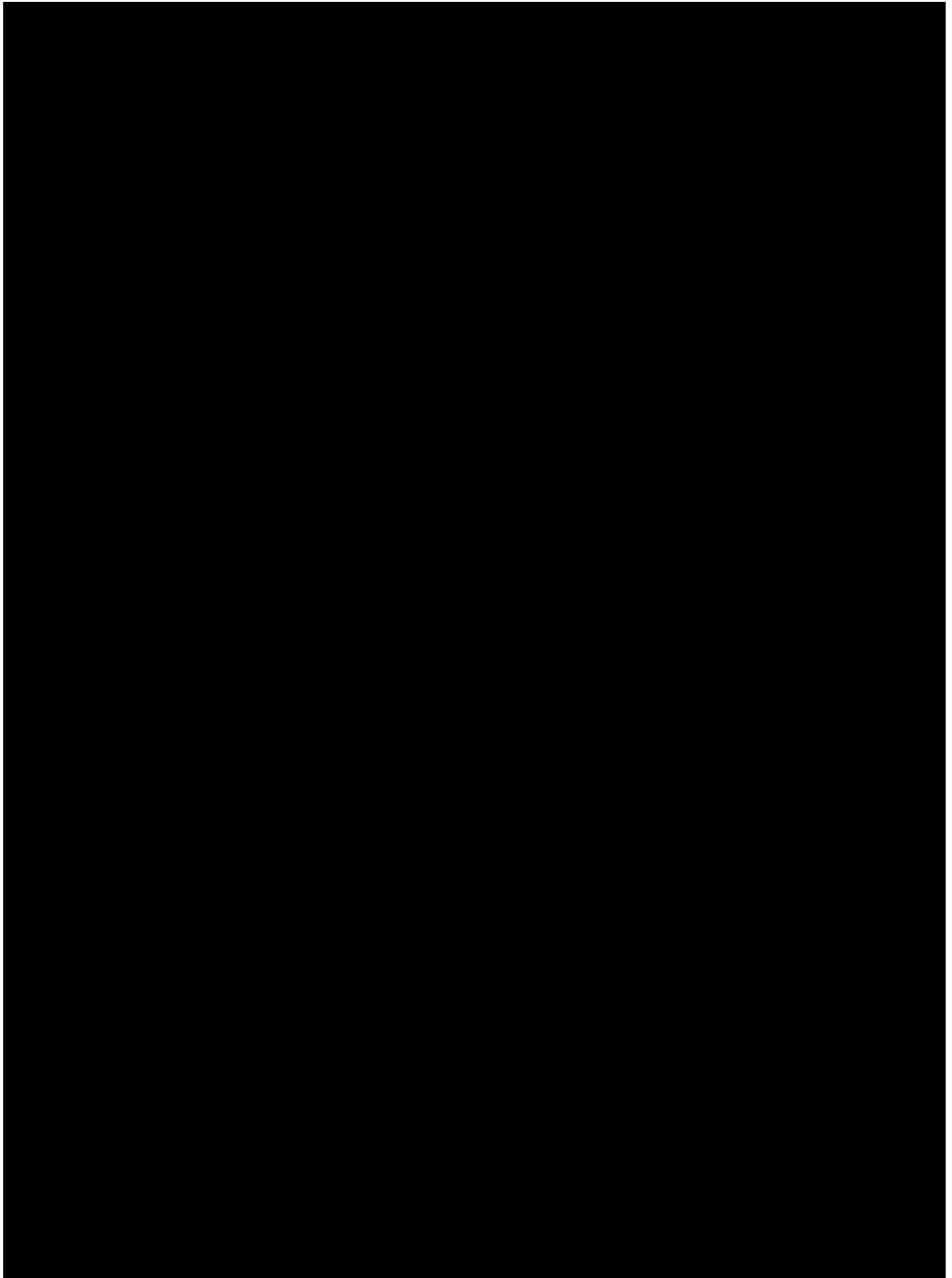
SPACEPLUS

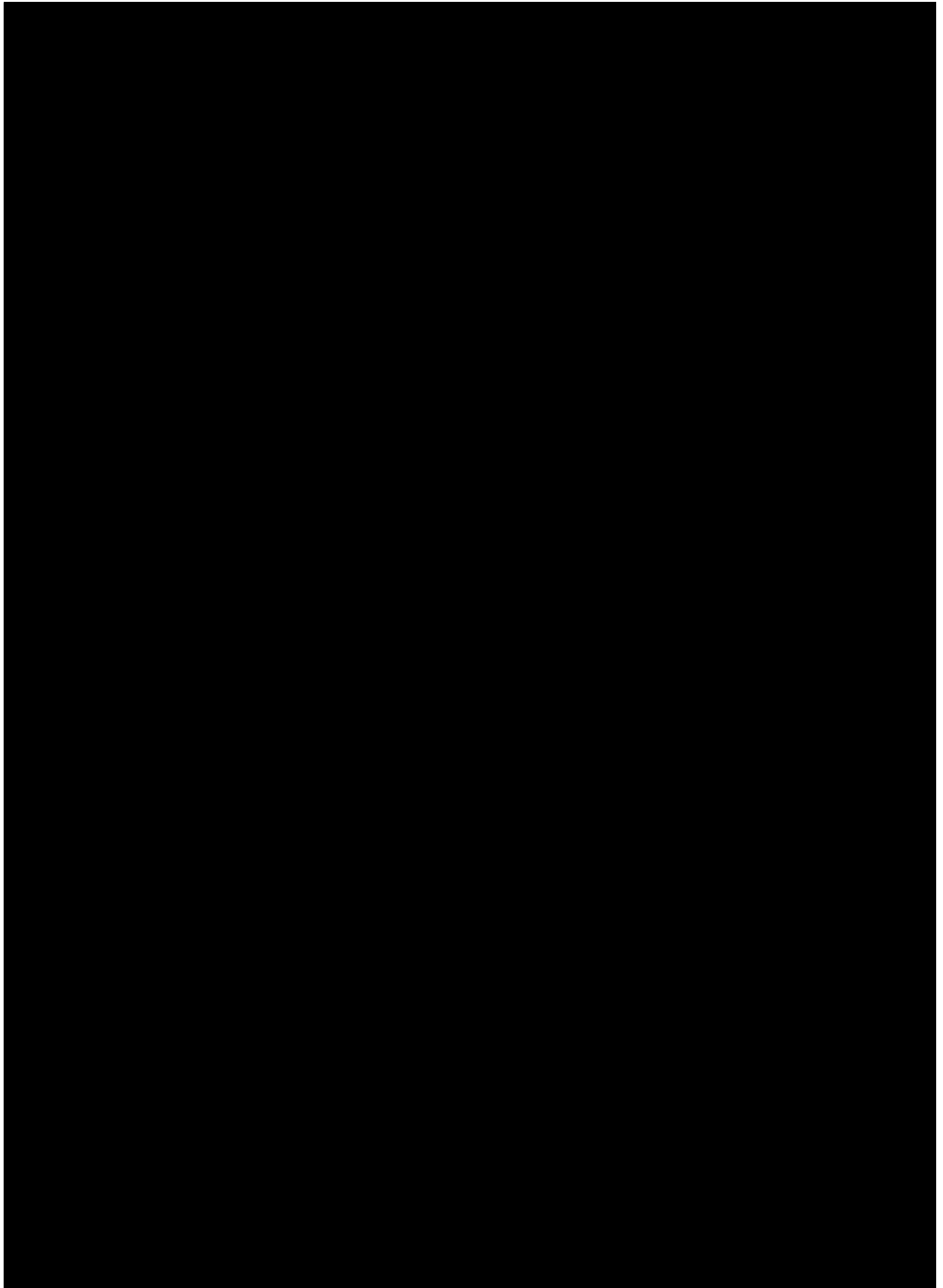
Societate cu Răspundere Limitată

15-00000
DUPLICATE

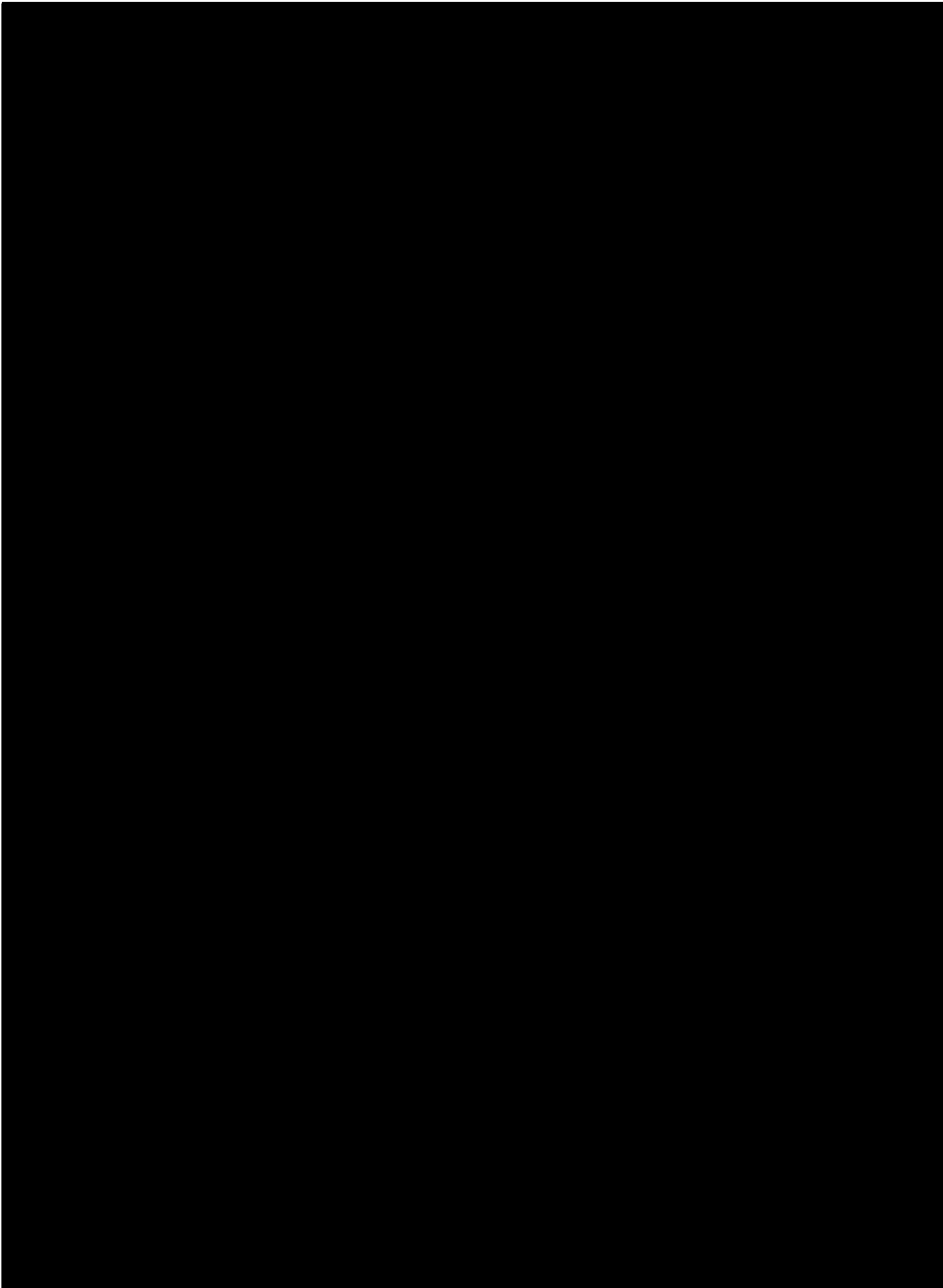
14

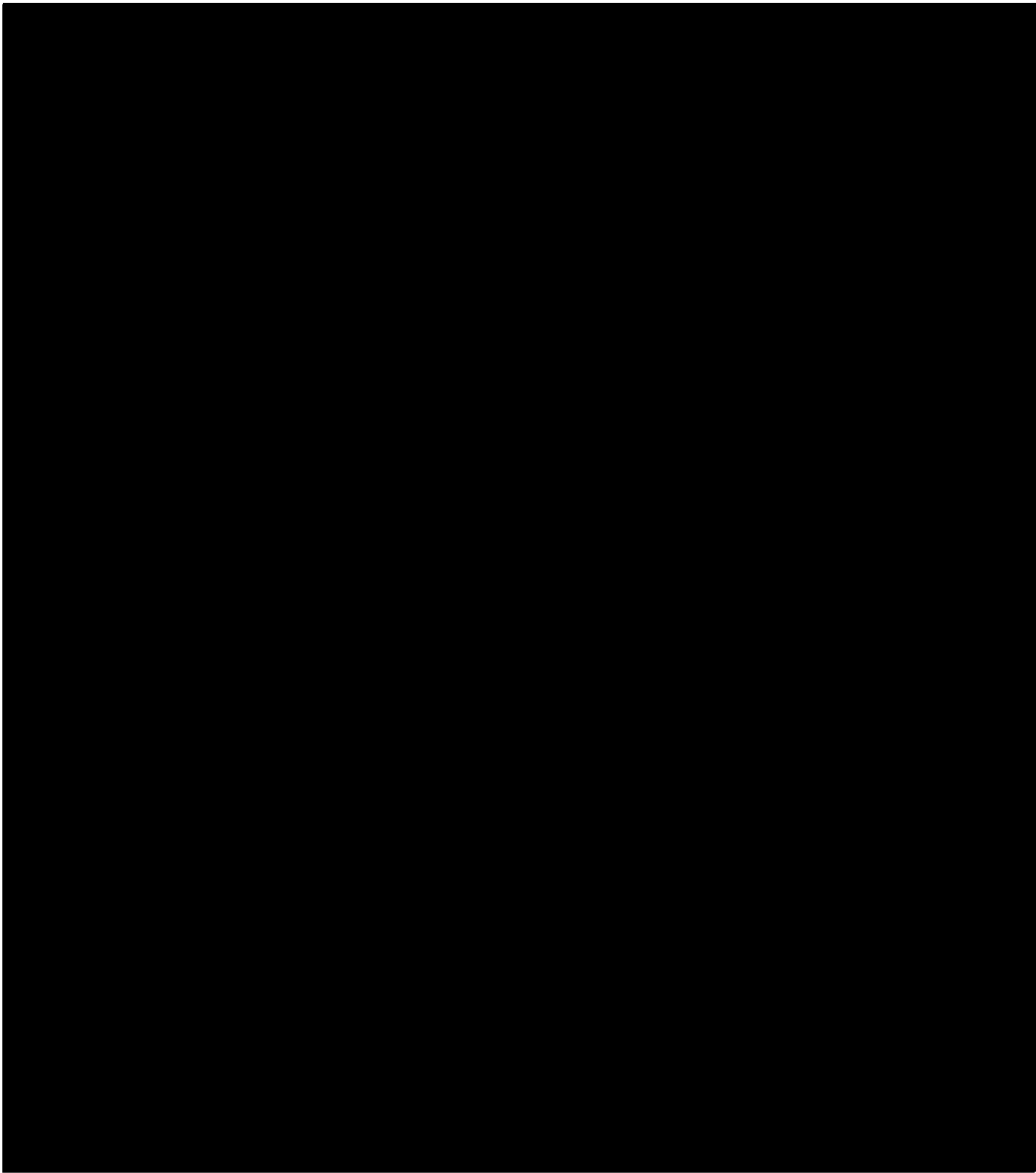






The first of these is the fact that the system is not a simple one. It is a complex system, and the behavior of the system is not predictable. The second is that the system is not a simple one. It is a complex system, and the behavior of the system is not predictable. The third is that the system is not a simple one. It is a complex system, and the behavior of the system is not predictable. The fourth is that the system is not a simple one. It is a complex system, and the behavior of the system is not predictable. The fifth is that the system is not a simple one. It is a complex system, and the behavior of the system is not predictable. The sixth is that the system is not a simple one. It is a complex system, and the behavior of the system is not predictable. The seventh is that the system is not a simple one. It is a complex system, and the behavior of the system is not predictable. The eighth is that the system is not a simple one. It is a complex system, and the behavior of the system is not predictable. The ninth is that the system is not a simple one. It is a complex system, and the behavior of the system is not predictable. The tenth is that the system is not a simple one. It is a complex system, and the behavior of the system is not predictable.







ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMANIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCUREȘTI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ "EURONOT"
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR. 408/1899/29.12.2014
București, Str. Grigore Mora nr. 16, Sector 1
Tel.: 021/231.34.72, Fax: 021/231.34.70

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2279

Anul 2023, luna Decembrie, ziua 28,

În fața mea, MIHAI-CRISTIAN ATĂNĂSOAEI, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:



ANEXA 1 - PLANUL CADASTRAL

PLAN PUV

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
LOT 2
Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
17.31.02	12805	Loc. Popești-Leordeni, Târlă 14, Parcela 2330
Nr. Carte Funciară	Oficiul Administrativ Teritorial POPEȘTI-LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV	

A. DATE REFERITORE LA TEREN

Nr. parcela	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiun
1	A	12805	Lot 2, Teren de construcție rezidențial
TOTAL		12805	

B. DATE REFERITORE LA CONSTRUCȚII

Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Adresa
-	-	-	-
TOTAL		-	-

Suprafața totală din construcții Lot 2 = 12805 mp

Elaborant
GLOBAL CAD SOLUTIONS S.R.L.
Piața Unirii Cluj-Napoca
Sera RG-BU Nr. 4762

Intențuit
Ing. FLORESCU CONSTANTIN
Autorizație Categoria D
Sera RG-BF Nr. 0527

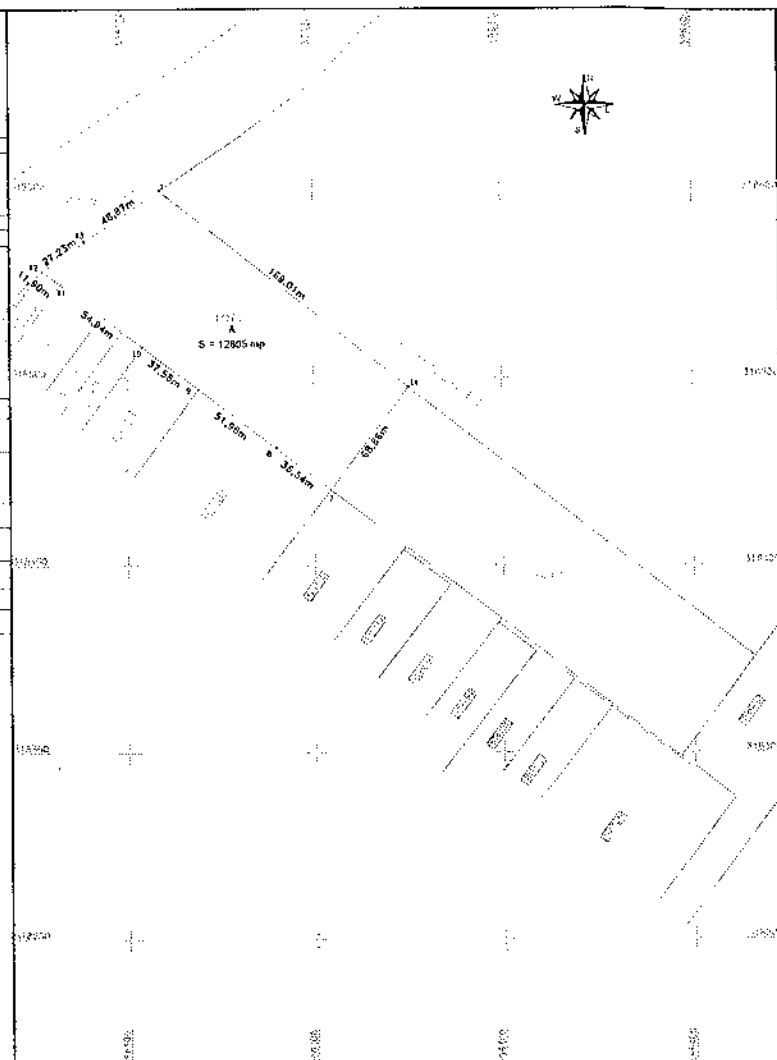
04.07.2023

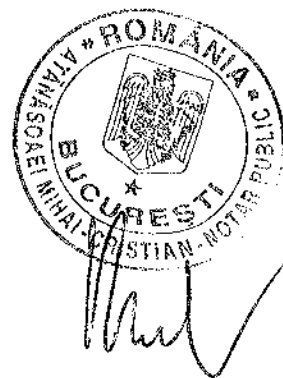
Inspectie

Semnatura șef proiect

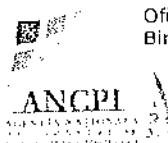
Data:

Ștampă B.C.P.I.





ANEXA 2 - EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

Nr. cerere 525314
Ziua 22
Luna 12
Anul 2023

Cod verificare
100162778764



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU AUTENTIFICARE

Carte Funciară Nr. 133113 Popești Leordeni

Anexa la
actul autentic
Notar Public

Nr.
Atanaseoaei Mihai Cristian

Cartea funciară este blocată de următoarele extrase:

Nr. / Data	Notar	Blocat până la	Înregistrări blocate
525314 / 22.12.2023	Atanaseoaei Mihai Cristian	10.01.2024 23:59: 59	Toate

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: jud. Ilfov, Tarla 14, Parcela 233/9

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	133113	12.805	Teren neîmprejmuit; Lot 2

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
284686 / 20/07/2023		
Act Notarial nr. 1188, din 19/07/2023 emis de Atanaseoaei Mihai Cristian;		
B1	Se înființează cartea funciară 133113 a imobilului cu numărul cadastral 133113 / UAT Popești Leordeni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 100447 înscris în cartea funciară 100447;	A1
Act Notarial nr. 23, din 26/03/2001 emis de BNP-STANESCU CONSTANTA; Act Notarial nr. 1312, din 13/10/2017 emis de BIN-POENITA FRANCISCO-CRISTIAN; Act Notarial nr. 37, din 20/02/2006 emis de BNP-GOIGAREA GHEORGHIȚA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/2 1) [REDACTED]	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 100447/Popești Leordeni, înscrisa prin încheierea nr. 303068 din 03/11/2017;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/2 1) [REDACTED]	A1
[REDACTED] din CF 100447/Popești Leordeni, înscrisa prin încheierea nr. 303068 din 03/11/2017;		
B4	se notează repositionarea imobilului OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 100447/Popești Leordeni, înscrisa prin încheierea nr. 303068 din 03/11/2017;	A1
Act Administrativ nr. 653, din 20/05/2020 emis de C. N. DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE; Act Administrativ nr. 7914, din 04/02/2019 emis de C. N. DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE; Act Normativ nr. 177, din 10/03/2020 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI;		
B5	Având în vedere dispozițiile Legii nr 255/2010, se notează actualizarea imobilului; suprafața de 1601 mp se regăsește în coridorul de expropriere pentru care a fost atribuit nr. cad.126729/UAT Popești-Leordeni " OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 100447/Popești Leordeni, înscrisa prin încheierea nr. 244641 din 13/08/2020;	A1
Act Administrativ nr. seria CY, nr.866317, din 10/12/2018 emis de COSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 6;		
B6	Se notează schimbarea numelui coproprietarului tabular de sub B6 din [REDACTED] conform Certificatului de casatorie seria CY nr.866317. OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 100447/Popești Leordeni, înscrisa prin încheierea nr. 251349 din 27/06/2023;	A1
Act Administrativ nr. 267000, din 07/07/2023 emis de OCPI ILFOV - Serviciul Cadastru;		

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B7	se notează faptul că a fost avizată documentația de dezmembrare a imobilului identificat cu numărul cadastral 100447 în următoarele loturi identificate cu numerele cadastrale 133112 și 133113 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 100447/Popești Leordeni, inscrisa prin incheierea nr. 271436 din 11/07/2023;	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

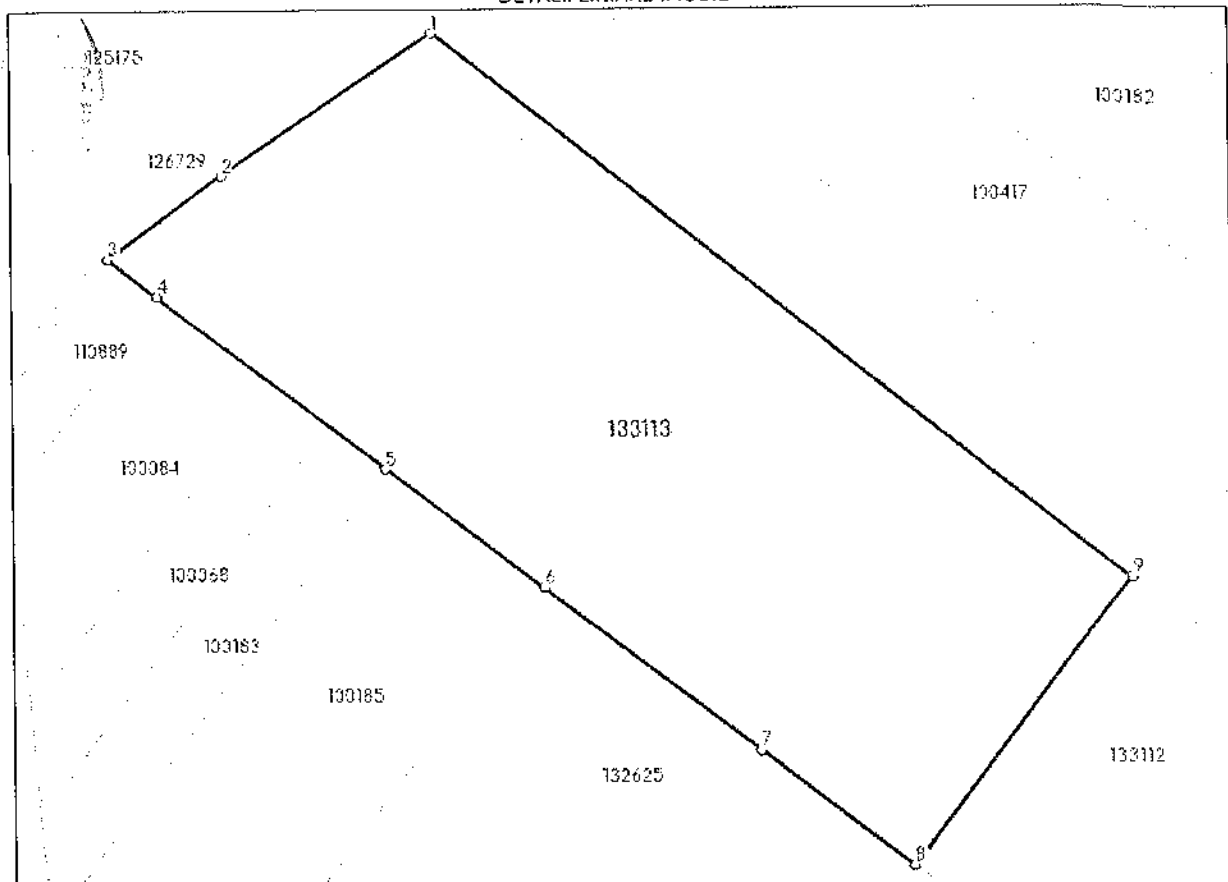


Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
133113	12.805	Lot 2

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	12.805	14	233/9	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (" (m)
1	2	48.872
2	3	27.228
3	4	11.9
4	5	54.944
5	6	37.585
6	7	51.961

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	36.536
8	9	68.858
9	1	169.01

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

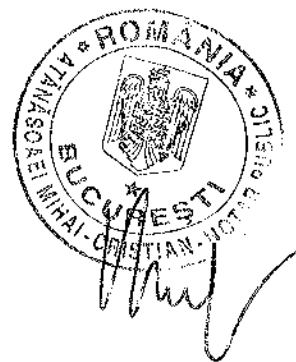
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 255/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

22/12/2023, 09:16



ANEXA 3 - CERTIFICATE FISCALE



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL POPEȘTI-LEORDENI
DIRECȚIA DE IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE
Piața SFANTA MARIA, nr. 1, CP 077160

CIF: 4505596
Conturi deschise la Trezoreria Operativă ILFOV
☎ 0311313410
✉ relatii publice@dtlilpl.ro
Web: <http://www.dtlilpl.ro/>
Operator de date cu caracter personal nr.: 15921



ROMANIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL POPEȘTI-LEORDENI
DIRECȚIA DE IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE
Plata SFANTA MARIA, nr. 1, CP 077160

CIF: 4505596
Conturi deschise la Trezoreria Operativă ILFOV
☎ 031.1313416
✉ relatii publice@ditlpl.ro
Web: <http://www.ditlpl.ro/>
Operator de date cu caracter personal nr.: 15921

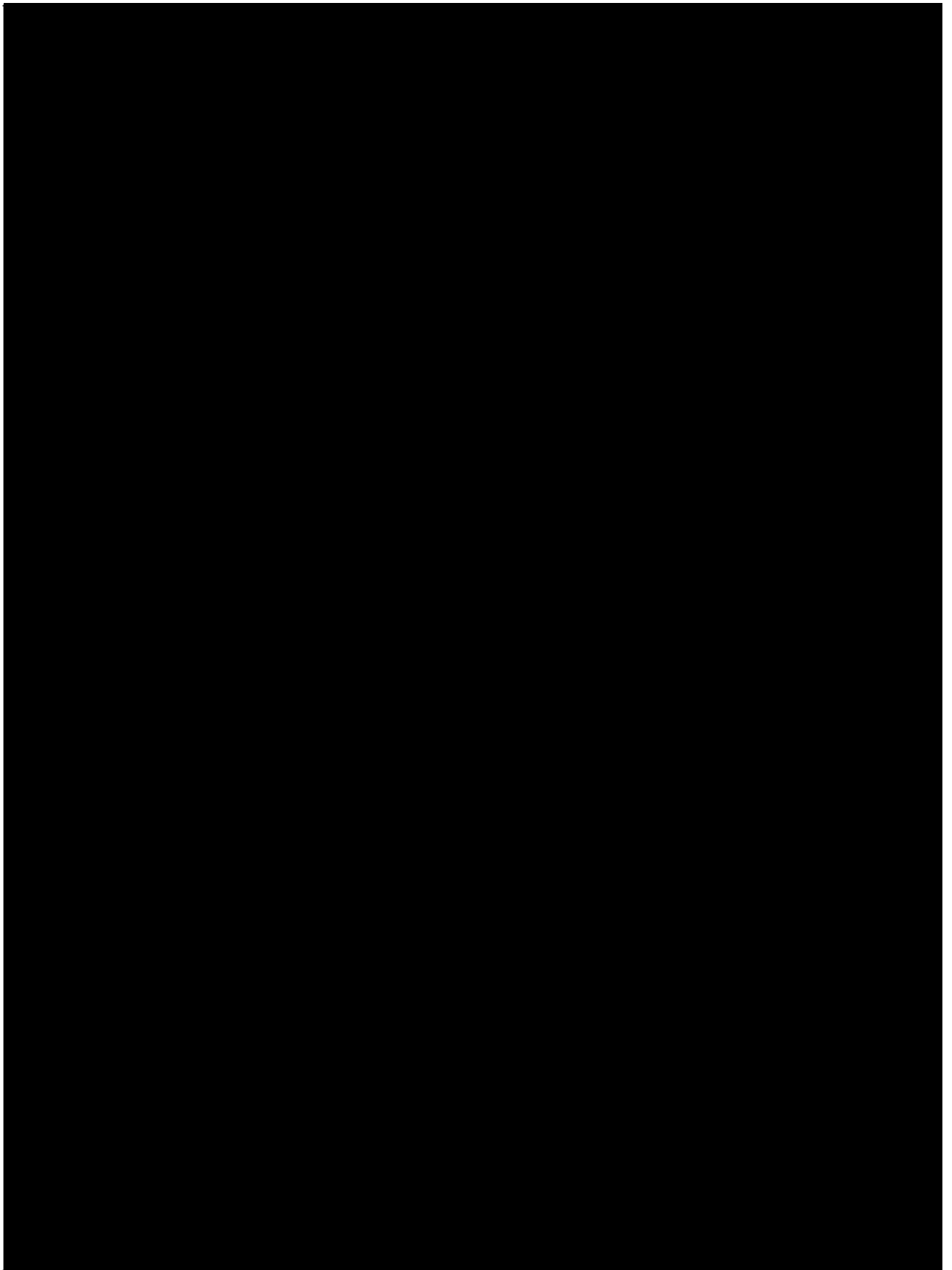
CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA

Nr. 13010 / Data 13.12.2023



ANEXA 4 -
LISTA DOCUMENTELOR ANALIZATE DE CUMPĂRĂTOR

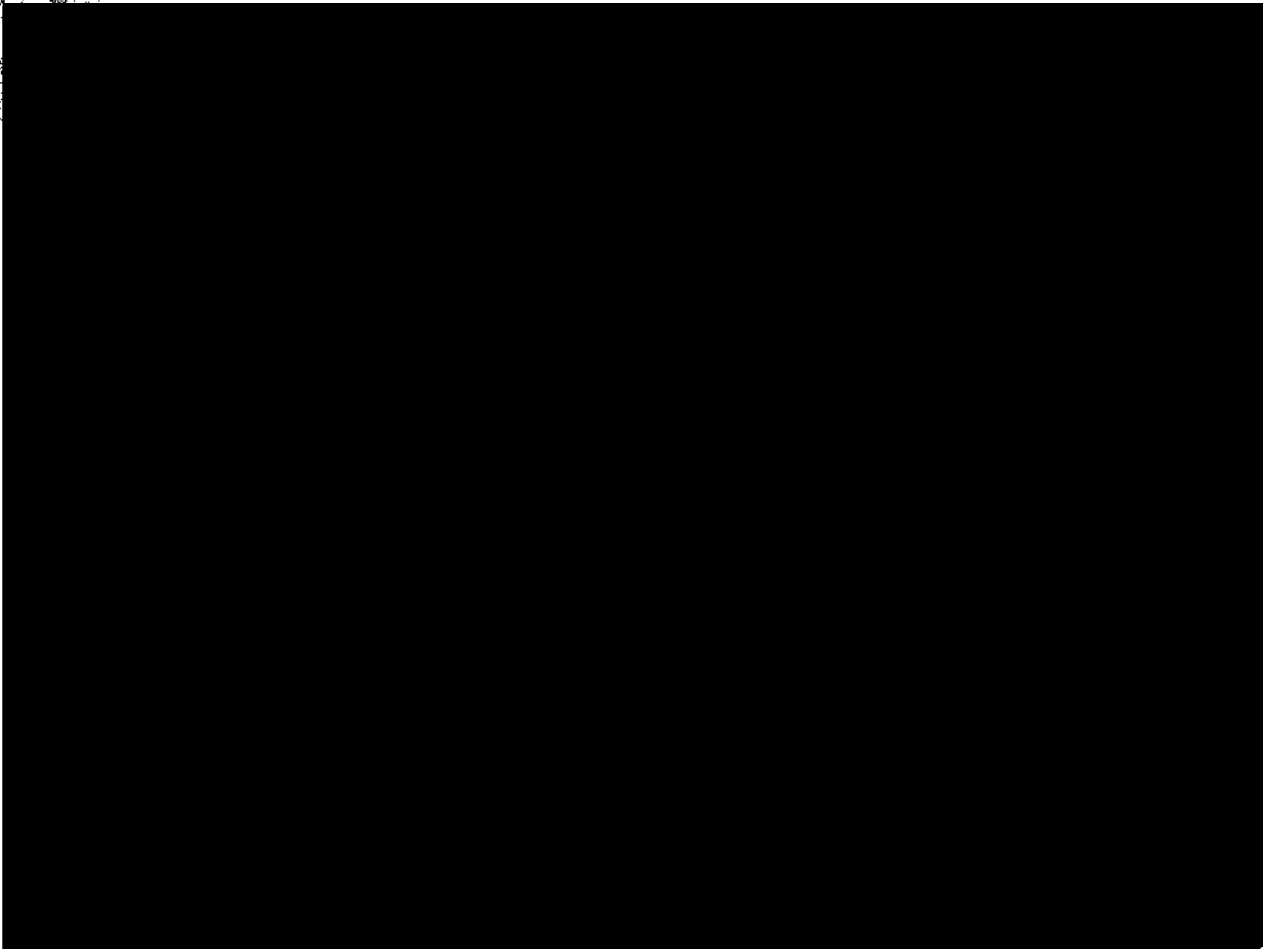
ESTD 1911
WESTERN MOUNTAIN





[Handwritten signature]

ANEXA 5 -
LISTA DOCUMENTELOR PREDATE CUMPĂRĂTORULUI



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTITIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LANGĂ TRIBUNALUL BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: SPACEPLUS S.R.L.

Sediu social: București Sectorul 1, Șoseaua BUCUREȘTI-PLOIEȘTI, Nr. 89A, CORP C2, RECEPTIE, Etaj 4

Activitatea principală: 4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară

Cod Unic de Înregistrare: 42269480

din data de: 17.02.2020

Identificator Unic la Nivel European (EUID): R00NRCJ40/2170/2020

Nr. de ordine în registrul comerțului:

J40/2170/17.02.2020

Data eliberării: 13.05.2022



Seria B Nr. 4373247