Ca urmare a cererii adresate de **S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.**, cu sediul în județul Argeș, municipiul Pitești, bd. Ion C. Brătianu, nr. 50-52, cam. 1005, spațiul 5, et. 10, telefon/fax, e-mail -, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. **24063** din **27.08.2025** și

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

# AVIZ

**Nr. 27833/19/6.1F din 01. 10. 2025**

**PENTRU**

**PUZ – „ INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES ÎN INCINTĂ ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI AUTO ȘI TIR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE", TARLA 12, PARCELE 299/1/1, 229/1/1, 229/1/2, 229/1/3 LOT 2, ORAȘUL POPEȘTI LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV**

**GENERAT DE IMOBILELE:** identificate prin numerele cadastrale 106508, 103978, 121879, 119636, și 119637, amplasate în județul Ilfov, orașul Popești Leordeni, str.-, F.N., tarla 12, parcelele 299/1/1, 229/1/1, 229/1/2, 229/1/3, lot 2, cu suprafața de 275.507,00mp din acte (272.195,00mp din măsurători), proprietate privată a unor persoane juridice și fizice conform extraselor CF anexate. Pentru acest amplasament a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 250/23637 din 09.05.2024 de către primăria orașului Popești Leordeni.

**INIȚIATOR: S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.**
**PROIECTANT: S.C. CONSILIERE URBANISTICĂ S.R.L.**
**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: urb. Moise Petru Tiberiu, lit. $D_{20}$,E,$G_6$,$G_7$;**

**AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ:** Zona studiată prin PUZ se află în extravilanul orașului Popești Leordeni și este delimitată astfel: la Nord-Est – proprietăți private și De 423/1, la Nord-Vest – proprietăți private, Sud-Vest – DN4 și proprietăți private, la Sud-Est – proprietăți private și Autostrada de Centura A0.
Terenul este afectat de zona de protecție a Autostrăzii de Centura A0.
În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 7 din 05.11.2024 de către primăria orașului Popești Leordeni.

[redacted]

Întocmit: **Constantin Bortă**, **Pagina 1 din 4**

**PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior** – conform PUG aprobat 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 se află în extravilanul localității, zonă fără reglementări urbanistice.
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 extravilanul localității, zonă fără reglementări urbanistice.

**PREVEDERILE P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE:**

**Zona funcțională Is** – instituții și servicii de interes general cu permisivități de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe:

- Regim de construire: cuplat/ izolat;
- Funcțiuni predominante: instituții și servicii de interes general cu permisivități de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe;
- RH max = -;
- Hmax la atic = 30,00m;
- POT max = 60%;
- CUT max = 1,8 mp ADC/mp teren;
- CUT Volumetric = 18 mc/mp teren;

**Retragerea minimă față de aliniament**: conform planșei de reglementări urbanistice;
**Retrageri minime față de limitele laterale**: conform planșei de reglementări urbanistice;
**Retrageri minime față de limitele posterioare**: conform planșei de reglementări urbanistice;

**Zona funcțională Sp1** – spații plantate – plantații de protecție:

- Regim de construire: -;
- Funcțiuni predominante: spații verzi;
- RH max = -;
- Hmax la atic = 5,00m;
- POT max = 10%;
- CUT max = 0,1 mp ADC/mp teren;

**Zona funcțională C – căi de comunicație, subzona Cr** – căi de comunicație rutieră: Accesul în zona studiată se va face din drumul colector cu acces în DN4-teren CNAIR care dublează breteaua Autostrăzii A0, situat în sud-vestul zonei studiate și care va avea o lățime de 6,00m pe zona adiacentă terenului aparținând CTP Park și apoi se va continua cu o lățime de 7,00m paralel cu limita terenului proprietatea Anabasis; și din De423/1 situat în nord-estul zonei studiate și va avea un profil reglementat de 10,00m. Parcarea se va realiza în incintă. Profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta prevederile P.U.G. și ale Regulamentului Local de Urbanism al orașului Popești Leordeni, precum și ale prezentului P.U.Z. [redacted]



ISO 9001
[redacted]

Suprafaţa de 2.170,29mp se propune a fi trecută în domeniul public, cu titlu gratuit, după realizarea infrastructurii rutiere şi a utilităţilor aferente conform planşei Proprietatea asupra terenurilor şi circulaţie juridică.

Construcţiile se vor amplasa cu respectarea specificaţiilor planşei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare. Retragerile astfel definite sunt obligatorii – depăşirea lor nu se admite.

**SPAŢIU VERDE ŞI PLANTAT**: În conformitate cu prevederile R.L.U şi ale avizului Agenţiei pentru Protecţia Mediului nr. 4/ 11.02.2025 – 20% pentru subzona Is, respectiv 90% pentru zona Sp1. Suprafeţele de teren prevăzute ca spaţii verzi, nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinaţie, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007;

**ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:** Este obligatorie racordarea construcţiilor la reţelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Conform avizului nr. 4 din 11.02.2025 al Agenţiei pentru Protecţia Mediului şi al Administraţiei Naţionale apele Române – Adiministraţia Argeş Vedea cu nr. 265/IF din 19.12.2024, până la extindere reţelelor, se va implementa un sistem provizoriu – propunându-se alimentarea cu apă subterană prin un foraj, ce va fi amplasat în incinta proprietăţii. Apele uzate menajere vor fi evacuate într-un bazin vidanjabil etanş amplasat în incinta proprietăţii. Apele pluviale vor fi colectate într-un bazin de retenţie printr-un separator de hidrocarburi şi din care vor fi dirijate prin sistematizare verticală spre spaţiile verzi. **Potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat cu H.G. nr. 525 din 27.06.1996, art.13, emiterea autorizaţiilor de construire va fi condiţionată de finalizarea reţelelor edilitare (apă, canal, electricitate, gaze).**

**CONDIŢII DIN AVIZE: Conform avizului nr. 92/10168 din 04.02.2025 al C.N.A.I.R. – Direcţia Siguranţa Circulaţiei şi Monitorizare Trafic, construcţiile se vor amplasa la 50,00m faţă de marginea exterioară a zonei de siguranţă a Autostrăzii de Centură A0, iar între drumul colector proiectat şi breteaua autostrăzii A0 se vor monta panouri antiorbire.**

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 02.09.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de Reglementări Urbanistice anexată şi vizată spre neschimbare.

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi 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 şi urbanismul, privitor la principiul autonomiei, prezentul aviz sprijină şi asigură fundamentarea tehnică de specialitate în vederea luării deciziei arhitectului-şef din cadrul structurii de specialitate a Primăriei oraşului Popeşti Leordeni. Prin urmare, se va emite aviz al arhitectului-şef conform competenţelor stabilite de lege.

În vederea respectării prevederilor ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, iniţiatorul documentaţiei de urbanism va informa şi consulta publicul şi la etapa elaborării propunerii finale, procesul de informare şi consultare finalizându-se cu raportul

informării publicului, raport ce se supune atenției administrației publice responsabilă 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. 250/23637 din 09.05.2024 de către primăria orașului Popești Leordeni.

**ARHITECT ȘEF,**
**Arh. Urb. Iulian VIȘANU**

[redacted]

03.09.2025

**România**
**Județul Ilfov**
**Consiliul Județean**
***DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF***

**Nr.** 27834 **din** 01.10.2024

**Către:** **S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.,**
bd. Ion C. Brătianu, nr. 50-52, cam. 1005, spațiul 5, et. 10,
municipiul Pitești, județul Argeș

**Subiect:** **Emitere aviz tehnic al arhitectului șef al județului**

Având în vedere cererea cu nr. 24063 din 27.08.2025, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov pentru emiterea avizului arhitectului-șef solicitat de S.C. Anabasis Development S.R.L., în scopul "**PUZ** - Introducere în intravilan în vederea construirii de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice și activități conexe, acces în incintă în drumul public, circulații carosabile și pietonale, parcări auto și tir, împrejmuire, branșamente și utilități, semnalistică și amenajare spații verzi plantate, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele", pentru imobilul amplasat în județul Ilfov, orașul Popești Leordeni, str. -, FN, tarla 12, parcelele 299/1/1, 229/1/1, 229/1/2, 229/1/3, lot 2, numerele cadastrale 106508, 103978, 121879, 119636, și 119637, cu suprafața de 275.507,00mp din acte (272.195,00mp din măsurători și în baza art. 190 alin (1) din Ordonanța de Urgență privind Codul administrativ, vă transmitem anexat avizul cu nr. 27833/19/6.IF/ 01.10.2024

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

[redacted]

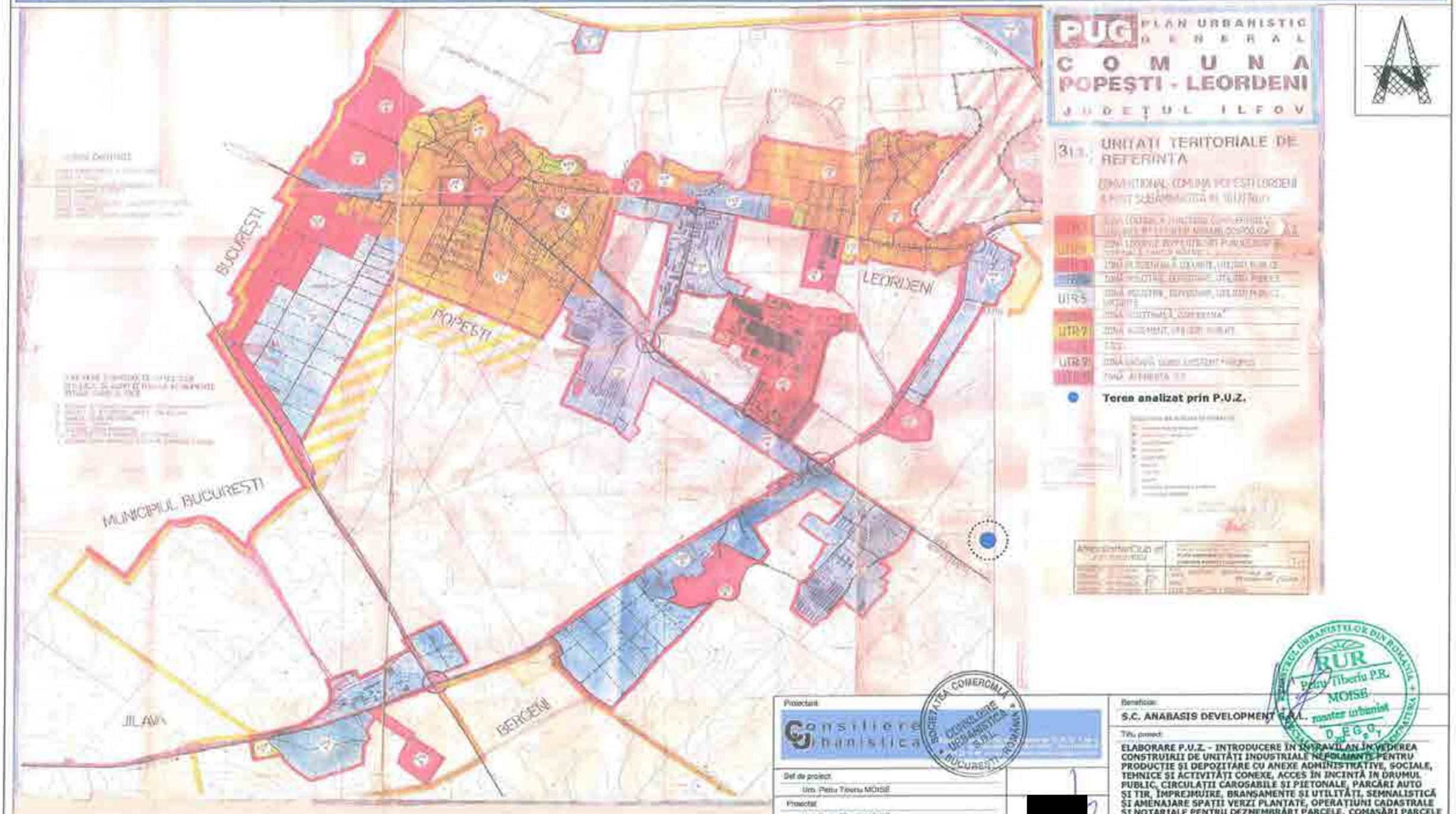
Red. C.B. 03.09.25

ISO 9001

# PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

## JUD. ILFOV - ORAȘ POPEȘTI-LEORDENI

### PLANȘA 1 - ÎNCADRARE ÎN P.U.G. nr.P68/2000 cf. Certificat de Urbanism nr. 25023637/09.05.2024

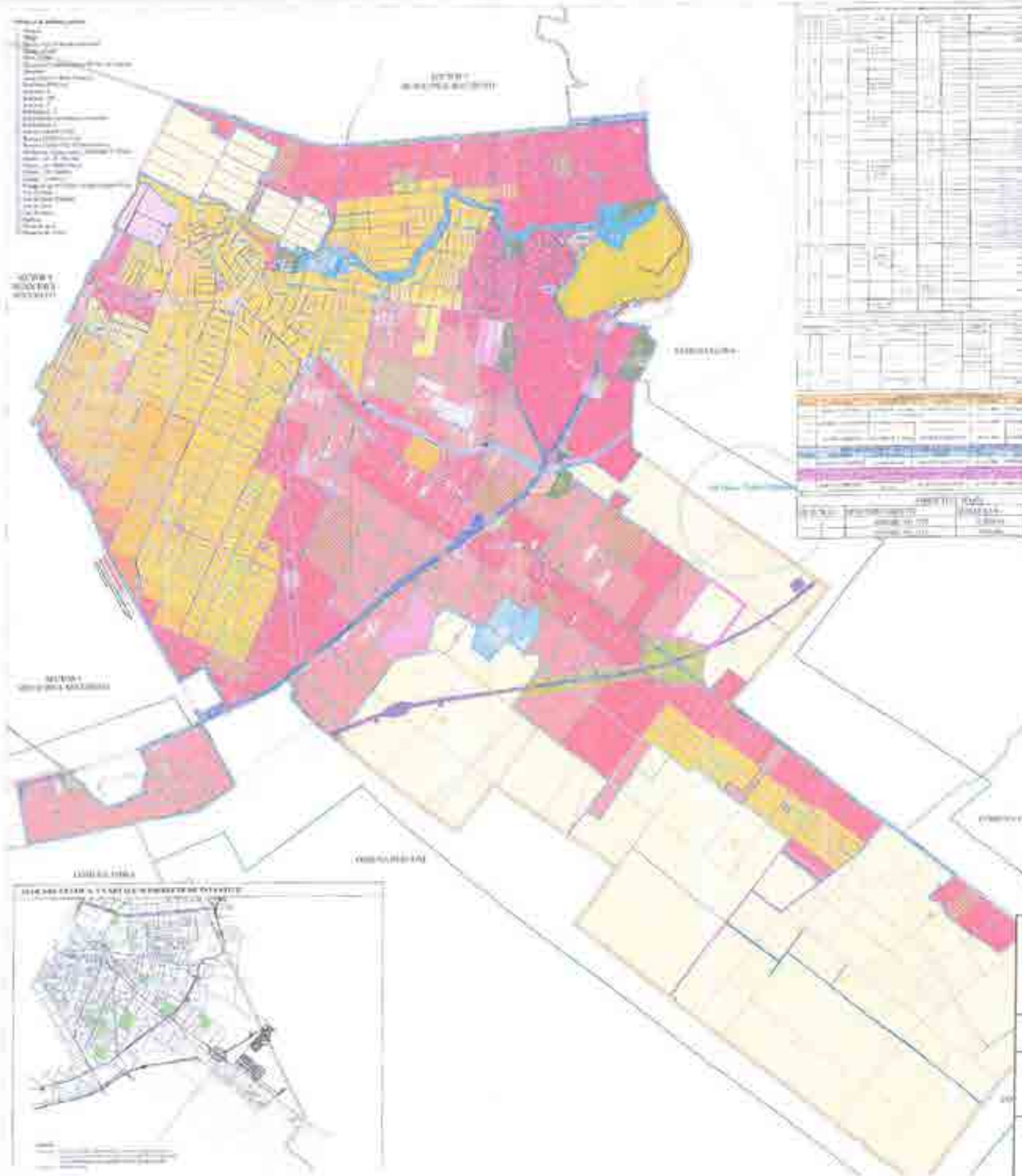



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Proiectant: Consiliere Urbanistică | | | Beneficiar: S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L. | |
| Șef de proiect: Urb. Petru Tiberiu MOISE | | | Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES ÎN INCINTĂ ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI AUTO ȘI TIR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, CONASĂRI PARCELE | |
| Proiectat: Urb. Petru Tiberiu MOISE; Urb. Erika BERECZKI; Urb. Andreea-Claudia BĂCANU | [redacted] | | Adresa: Județul Ilfov, Oraș Popești-Leordeni, Tarla T12, Parcele 299/1/1, Lot 2; 229/1/1; 229/1/2; 229/1/3 Nr. CAD: 100508; 103978; 121878; 119636; 119637 | |
| Desenat: Urb. Petru Tiberiu MOISE; Urb. Erika BERECZKI; Urb. Andreea-Claudia BĂCANU | | | Titlu planșa: ÎNCADRARE ÎN P.U.G. nr.P68/2000 cf. Certificat de Urbanism nr. 25023637/09.05.2024 | |
| Proiect nr. 102/2024 | Data: MAI 2024 | Faza: P.U.Z. | Planșa nr. U-01 | Scara: 1:1 000 |

# PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

# JUD. ILFOV - ORAȘ POPEȘTI-LEORDENI

## PLANȘA 1 - ÎNCADRARE ÎN P.U.G. aprobat nr. VPE2017034/2024

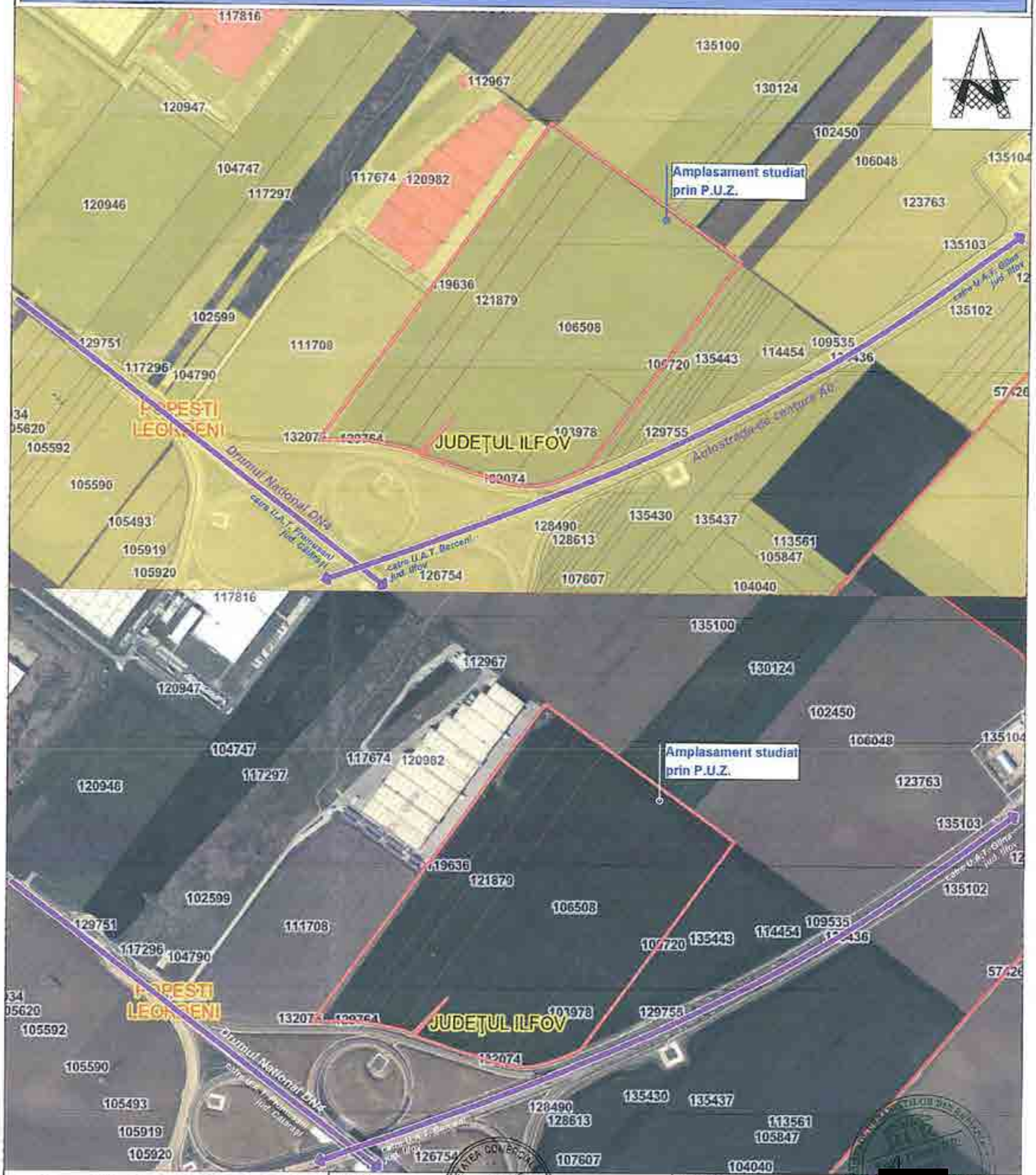




| | | | |
|---|---|---|---|
| Proiectant: Consilier Urbanistic [redacted] | | | Beneficiar: S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L. [redacted] |
| Șef de proiect: Urb. Petru Tiberiu MOISE | | | Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES ÎN INCINTĂ ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI AUTO ȘI TIR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE |
| Proiectat: Urb. Petru Tiberiu MOISE; Urb. Erika BERECZKI; Urb. Andreea-Claudia BĂCANU | [redacted] | | Adresa: Județul Ilfov, Oraș Popești-Leordeni, Tarla T12, Parcele 299/1/1, L/2 3, 229/1/1, 229/1/2, 229/1/3 NR. CAD. 108908, 103878, 121878, 118838, 119837 |
| Desenat: Urb. Petru Tiberiu MOISE; Urb. Erika BERECZKI; Urb. Andreea-Claudia BĂCANU | | | Titlu planșa: ÎNCADRARE ÎN P.U.G. aprobat nr. VPE2017034 cu HCL 57/19.04.2024 și modificat prin HCL nr. 64/17.06.2024 |
| Proiect nr.: 102/2024 | Data: MAI 2024 | Faza: P.U.Z | Planșa nr.: U.01 / Scara: |

# PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL — JUD. ILFOV - ORAȘ POPEȘTI-LEORENI

## PLANȘA I.1. - ÎNCADRARE ÎN ORTOFOTOPLAN




Amplasamentul studiat prin **P.U.Z.** este localizat în orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov, în zona nodului dintre **Drumul Județean DN4** și **Autostrada de centură A0.**

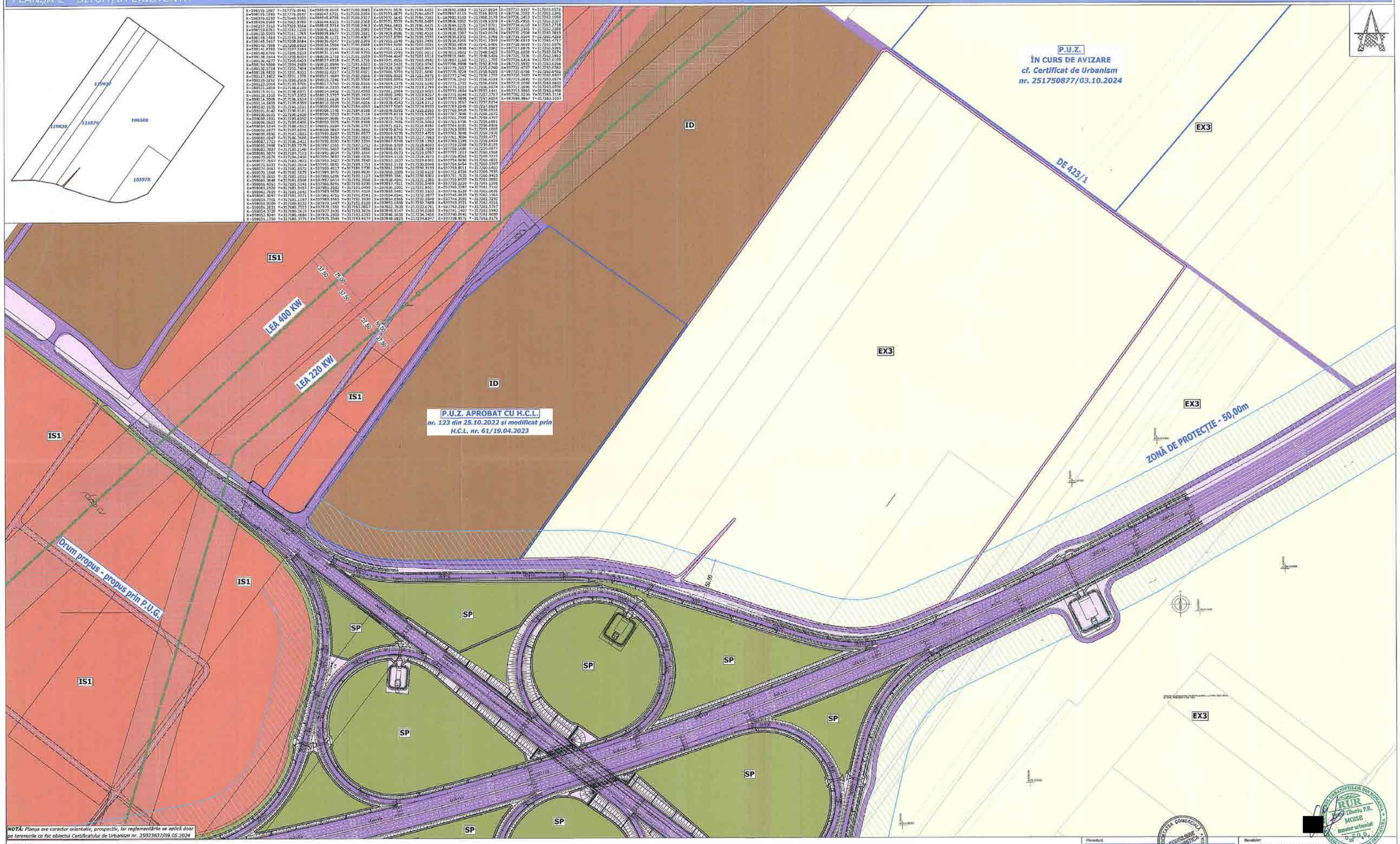
Zona studiată cuprinde terenurile cu NC. *106508, 103978, 121879, 119636, 119637*

| | |
|---|---|
| Proiectant: Consilier Urbanistic | Beneficiar: S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L. [redacted] |
| Șef de proiect: Urb. Petru Tiberiu MOISE | Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES ÎN INCINTĂ ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI AUTO ȘI TIR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE |
| Proiectat: Urb. Petru Tiberiu MOISE, Urb. Erika BERECZKI, Urb. Andreea-Claudia BĂCANU [redacted] | Adresa: Județul Ilfov, Oraș Popești-Leordeni, Tarla T12, Parcela 256/1/1, Lot 2, 256/1/1, 256/1/2, 256/1/3 NR. CAD. 106508, 103978, 121879, 119636, 119637 |
| Desenat: Urb. Petru Tiberiu MOISE, Urb. Erika BERECZKI, Urb. Andreea-Claudia BĂCANU | Titlu planșa: INCADRARE IN ORTOFOTOPLAN |
| Proiect nr.: 1022/2024 · Data: MAI 2024 · Faza: P.U.Z | Planșa nr.: U.01.1 · Scara: 1:2.000 |

# PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

JUD. ILFOV - ORAȘ POPEȘTI-LEORDENI

## PLANȘA 2 - SITUAȚIA EXISTENTĂ




NOTĂ: Planșa are caracter orientativ, prospectiv, iar reglementările se aplică doar pe terenurile ce fac obiectul Certificatului de Urbanism nr. 25023637/09.05.2024

## LEGENDA

**LIMITE**

- Limita teren studiat prin P.U.Z.
- Limita documentații aprobate anterior și în curs de avizare/aprobare
- Limita de proprietate

**ZONE FUNCȚIONALE**

**ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI AGROZOOTEHNICE**

- ID - Subzona activităților productive și de servicii

**ZONA SERVICIILOR SI INSTITUTIILOR**

- IS1 - Subzona mixtp mixtă (instituții, servicii, locuire) - *Zona funcțională M reglementată prin P.U.G. aprobat nr. VPE2017034/2024*

**CĂI DE COMUNICAȚII**

- Subzona funcțională căi de comunicație rutieră
- Subzona funcțională căi de comunicație rutieră propusă cu caracter orientativ
- Zonă protecție drum / trotuar

**ZONA SPAȚII VERZI**

- SP - Subzona spațiilor/culoarelor verzi de protecție a infrastructurii tehnice - *Zona funcțională V-4 reglementată prin P.U.G. aprobat nr. VPE2017034/2024*

**ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN**

- EX3 - Zone rezervate pentru activități agricole - *reglementat prin P.U.G. aprobat nr. VPE2017034/2024*

- Zonă protecție - Autostrada A0 - **50,00m**
- Linie electrică - L.E.A. și zonă de protecție aferentă:
  - **55,00m** pentru L.E.A. 220kW
  - **75,00m** pentru L.E.A. 400kW

Proiectant: Consiliere Urbanistică

Șef de proiect: Urb. Petru Tiberiu MOISE

Proiectat: Urb. Petru Tiberiu MOISE; Urb. Eniko BERECZKI; Urb. Andreea-Claudia BĂCANU

Desenat: Urb. Petru Tiberiu MOISE; Urb. Eniko BERECZKI; Urb. Andreea-Claudia BĂCANU

| Proiect nr: | Data: | Faza: | Planșa nr.: | Scara: |
|---|---|---|---|---|
| 1022/2024 | MM 2024 | P.U.Z | U-02 | 1:2.000 |

Beneficiar: S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.

Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE SI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE SI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES ÎN INCINTĂ ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE SI PIETONALE, PARCĂRI AUTO SI TIR, ÎMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ SI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE

Amplasament: Județul Ilfov, Oraș Popești-Leordeni, Tarla T12, Parcele 229/1/1/1, Lot 2, 229/1/1/1, 229/1/2, 229/1/2/1/1, CAD: 106508, 103978, 121879, 119636, 119637

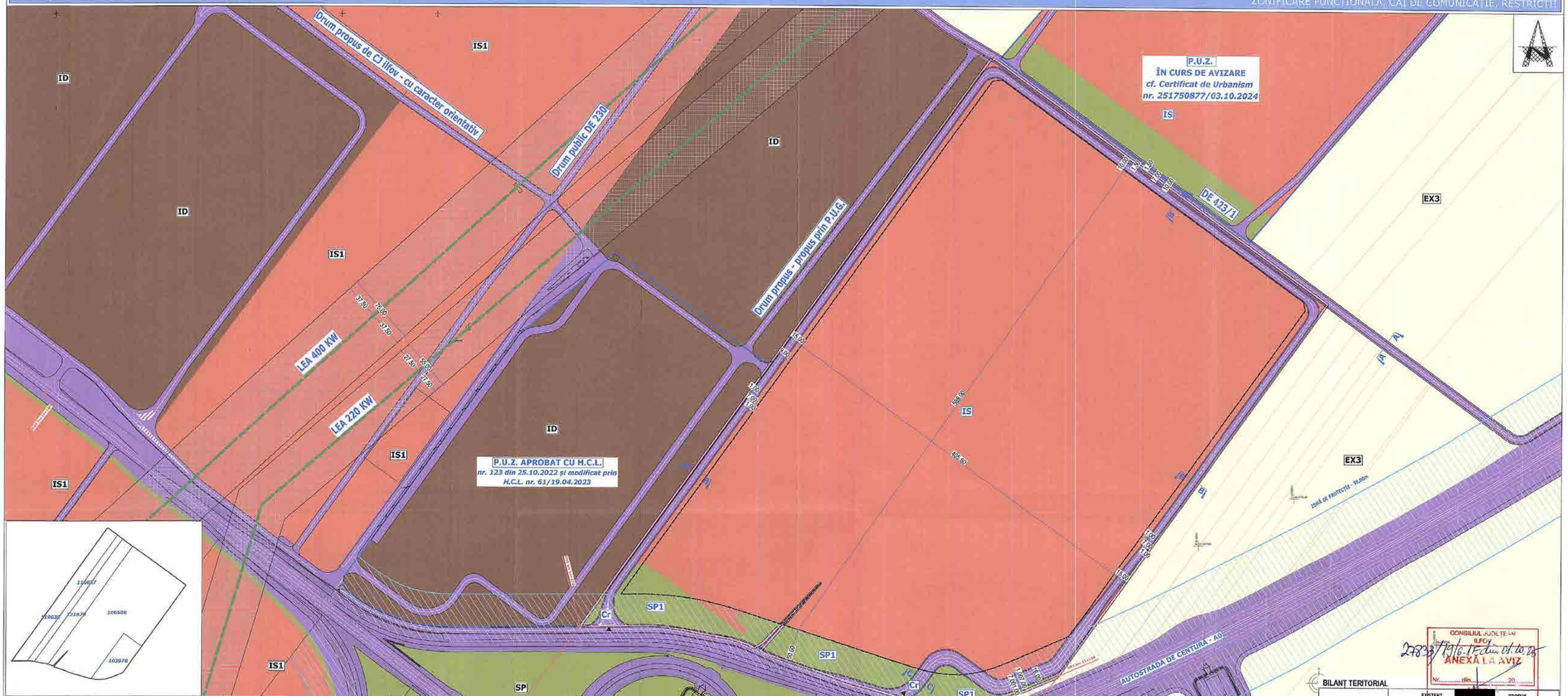
Titlu planșă: SITUAȚIA EXISTENTĂ

# PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

## JUD. ILFOV - ORAȘ POPEȘTI-LEORDENI

PLANȘA 3 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, CĂI DE COMUNICAȚIE, RESTRICȚII

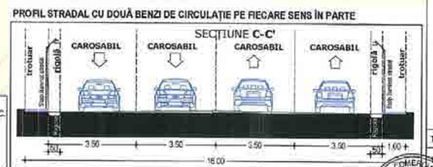



CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
27833/19.10.1 Edim 01.10.25
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. ..... din ..... 20.....

## BILANȚ TERITORIAL

| ZONE FUNCȚIONALE | EXISTENT [redacted] | | | | | | PROPUS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | extravilan | | intravilan | | extravilan | | intravilan | |
| | mp | % | mp | % | mp | % | mp | % |
| IS - Subzona instituții și servicii (unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe) | - | - | - | - | - | - | 238.337,72 | 87.56 |
| SP1 - Subzona spații plantate (plantații de protecție) | - | - | - | - | - | - | 13.609,75 | 5.00 |
| Cr - Subzona funcțională căi de comunicație rutieră | | | | | | | 20.247,59 | 7.44 |
| din care: | | | | | | | | |
| - Circulații, zone de acces - străzi carosabile și pietonale, zona de protecție a lor (parcări, acostamente, șanțuri, trotuare) | | | | | | | 18.077,23 | |
| - Suprafață de teren afectata de modernizarea tronsei stradale (zona situata la sud de axul căii ferate care se va trece la nivel cu DN4 / km 0+440 (km 119+143 - 120+015, km 120+015 - 120+583 - km 120+641) | | | | | | | 2.170,29 | |
| Teren agricol | 272.195,00 | 100 | - | | | | | |
| Total | 272.195,00 | 100 | - | | | | [redacted] | 100 |

PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE PE FIECARE SENS ÎN PARTE




NOTĂ:
- Locurile de parcare se vor amenaja în incintă conform legislației în vigoare la faza DTAC.
- Planșa are caracter orientativ, prospectiv, urmând ca la faza DTAC sa se studieze dimensiunile, gabaritele propuse, etc.., care se vor încadra în prevederile prezentului PUZ, iar reglementările se aplică doar „pe terenurilece fac obiectul Certificatului de Urbanism nr. 250283637/09.05.2024

## LEGENDA

**LIMITE**
- Limita teren studiat prin P.U.Z.
- Limita documentații aprobate anterior
- Limita de proprietate / Limite cadastrale

**RESTRICȚII**
- Limita edificabil
- Zonă protecție - Autostrada A0 - **50,0m**
- Linie electrică - L.E.A. și zonă de protecție aferentă:
  - **55,0m** pentru L.E.A. 220kV
  - **75,0m** pentru L.E.A. 400kV
- Accese carosabile

**ZONE FUNCȚIONALE**

**ZONA SERVICIILOR SI INSTITUTIILOR**
- IS - Subzona instituții și servicii (unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe) - *reglementat prin prezenta documentație*
- IS1 - Subzona mixtă (instituții, servicii, locuire) - *Zona funcțională* M *conform P.U.G. aprobat nr. VPE2017034/2024*

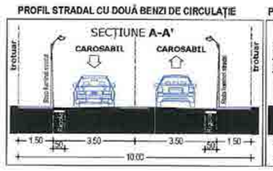
**ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI AGROZOOTEHNICE**
- ID - Subzona activităților productive și de servicii

**CĂI DE COMUNICAȚII**
- Cr Subzona funcțională căi de comunicație rutieră
- Subzona funcțională căi de comunicație rutieră propusă cu caracter orientativ

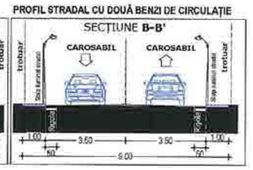
**ZONA SPAȚII VERZI**
- SP1 - Subzona spații plantate (plantații de protecție) - *reglementat prin prezenta documentație*
- SP - Subzona spațiilor/culoarelor verzi de protecție a infrastructurii tehnice - *Zona funcțională* V4 *conform P.U.G. aprobat nr. VPE2017034/2024*

**ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN**
- EX3 - Zone rezervate pentru activități agricole - *reglementat prin P.U.G. aprobat nr. VPE2017034/2024*

PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE




PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE




| PROPUS | |
|---|---|
| ZONA FUNCȚIONALĂ | |
| P.O.T. | C.U.T. C.U.T. volumetric |
| H max | |
| IS | |
| 60% | 1.8 ADC/teren 18 mc/mp teren |
| 30.00m | |

| PROPUS | |
|---|---|
| ZONA FUNCȚIONALĂ | |
| P.O.T. | C.U.T. |
| H max | |
| SP1 | |
| 10% | 0.1 ADC/teren |
| 5.00m | |

Proiectant: Consilier Urbanistic S.R.L. — CONSILIER URBANISTIC S.R.L. BUCUREȘTI ROMÂNIA

Șef de proiect: Urb. Petru Tiberiu MOISE

Proiectat: Urb. Petru Tiberiu MOISE; Urb. Ilona BERECZKI; Urb. Andreea-Claudia BĂCANU

Desenat: Urb. Petru Tiberiu MOISE; Urb. Ilona BERECZKI; Urb. Andreea-Claudia BĂCANU

[redacted]

Proiect nr.: 102302024 | Data: MAI 2024 | Faza: P.U.Z | Planșa nr.: U 03 | Scara: 1:2000



Beneficiar: S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.

Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE SI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE SI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES ÎN INCINTĂ IN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE SI PIETONALE, PARCĂRI AUTO SI TIR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI UTILITĂȚI, SEMNALIZTICĂ SI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE

Adresa: Județul Ilfov, Orașul Popești-Leordeni, Tarla T12, Parcelele 2691/1/1, Lot 2, 2339/1/1, 2339/1/2, 2339/1/3 NR. CAD. 108898, 101978, 121978, 110837, 118837

Titlu planșa: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Proiectant: Consilier Urbanistic S.R.L. — Șef de proiect: Urb. Petru Tiberiu MOISE — Data: MAI 2024

# PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

MASTERPLAN - ZONIFICARE FUNCTIONALA

JUD. ILFOV - ORAS POPESTI-LEORDENI

**LEGENDA:**

- **Limita unitatii teritorial-administrative**
- **Limita teren** analiza prin PUZ

**ZONA SERVICIILOR SI INSTITUTIILOR**

- **IS** - Subzona institutii si servicii (unitati industriale nepoluante pentru productie si depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comert-servicii si activitati conexe)
- **IS1** - Subzona mixta (institutii, servicii, locuire)
- **IS2** - Subona mixta (locuinte individuale, unitati publice, servicii, comert)
- **IS3** - Subzona mixta (locuinte individuale, dotari pentru recreere, sport, turism
- **IS4** - Subzona mixta (locuinte colective, dotari de interes public, unitati comert, servicii, depozitare si mica productie)

**ZONA DE LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

- **L** - Subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizari anterioare

**ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI ARGOZOOTEHNICE**

- **ID** - Subzona activitatilor productive si de servicii
- **A** - Subzona unitatilor agrozootehnice

**ZONA SPATII VERZI**

- **SP** - Subzona spatiilor/culoarelor verzi de protectie a infrastructurii tehnice
- **SP1** - Subzona spatii plantate (plantatii de protectie)
- **SP2** - Subzona spatiilor verzi de agrement si sport

**ZONA GOSPODARIEI COMUNALE**

- **G2** - Subzona cimitirelor

**ZONA CAILOR DE COMUNICATIE**

- **Cr** - Subzona functionala a cailor de comunicatie rutiera

**ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN**

- **EX3** - Zone rezervate pentru activitati agricole

# PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

**JUD. ILFOV - ORAȘ POPEȘTI-LEORDENI**

MASTERPLAN - ACCESIBILITATEA ZONEI ÎN CONTEXT MICRO-MACRO TERITORIAL

**LEGENDA:**

- **Limita teren** analiza prin PUZ
- **Cladiri** Propuse/Existente
- **Drumuri PUBLICE EXISTENTE** - propuse spre modernizare
- **Drumuri PUBLICE PROPUSE** - prin PUG apribat
- **Drumuri PUBLICE PROPUSE** ORIENTATIV
- **Drumuri DE INCINTA**
- **Amenajari EXISTENTE locuri de intoarcere**

LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV - ORASUL POPESTI LEORDENI

LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV - COMUNA GLINA

DRUM NATIONAL - DN4

CENTURA BUCURESTI - DNCB

DRUM PUBLIC PROPUS PRIN PUG

DRUM PUBLIC PROPUS PRIN PUG - CU CARACTER ORIENTATIV

DRUM PROPUS DE C.J. ilfov - CU CARACTER ORIENTATIV

AUTOSTRADA DE CENTURA - A2

PASAJ OLTENITEI
posibilitate intoarcere

SENS GIRATORIU
posibilitate intoarcere

ACCES DRUM PUBLIC IN DN4
acces existent

ACCES DRUM PRIVAT IN DN4
acces existent

ACCES DRUM PUBLIC - PRIVAT IN DN4 (colaborare CNAIR+CTP)
acces proiectat

POPESTI LEORDENI

CTP

DEPOZIT JUMBO

ROMCARTON

EURO DAIRY

MEGA IMAGE DEPOZIT

PUZ APROBAT CU H.C.L. NR. 123/25.10.2022

PUZ IN CURS DE AVIZARE / APROBARE INITIAT IN BAZA CU NR. 51750877/03.10.2024

PUZ IN CURS DE AVIZARE / APROBARE INITIAT IN BAZA CU NR. 25023637/09.05.2024

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
2783/19.10.2025
ANEXA LA AVIZ
Nr. ..... din ..... 27.
[redacted]

[redacted]

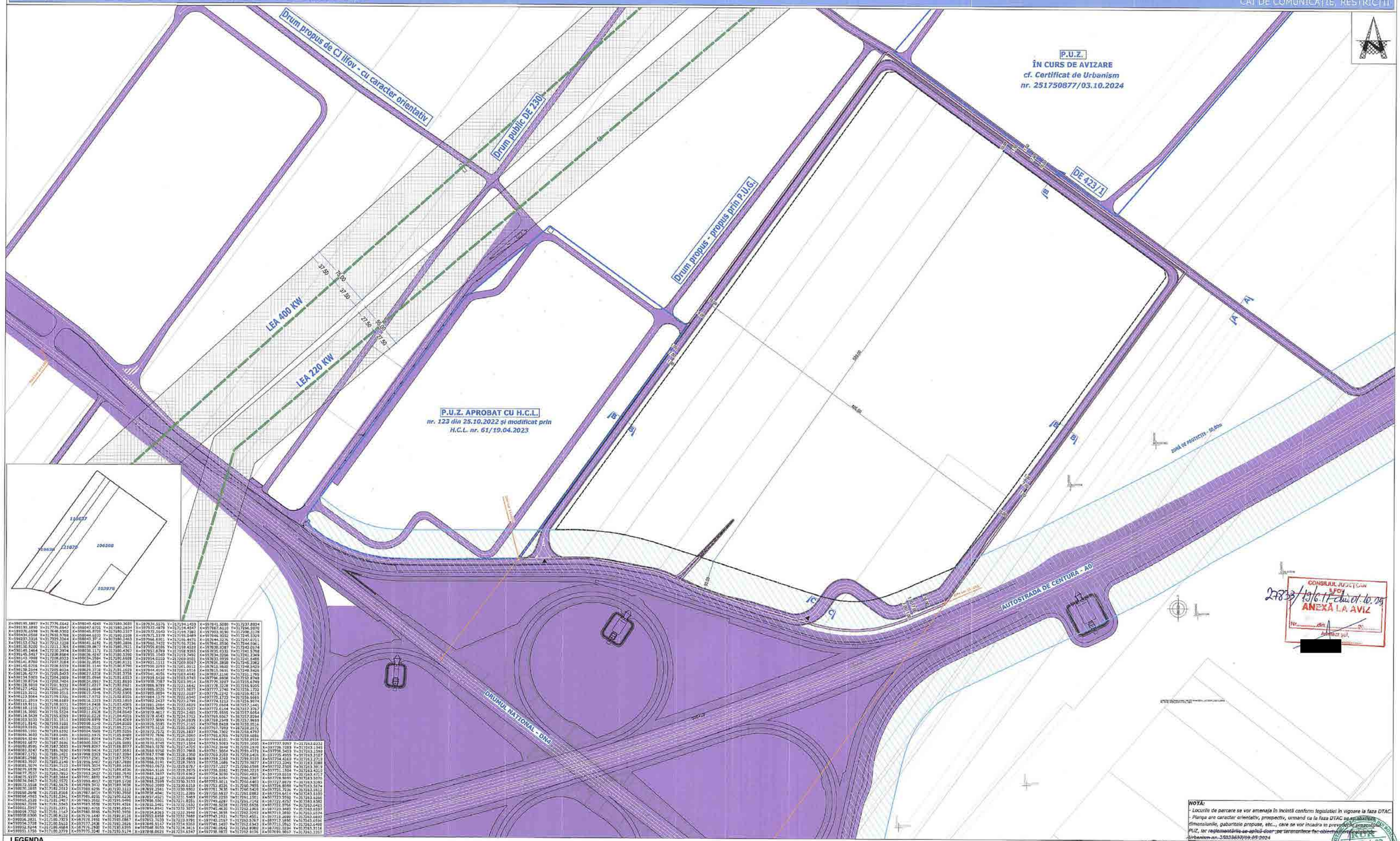
| | |
|---|---|
| Proiectant: Consilier Urbanistic | Beneficiar: S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L. |
| Șef de proiect: Urb. Petru Tiberiu MOISĂ | Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES ÎN INCINTĂ ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI AUTO ȘI TIR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALIZTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANȚATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE |
| Proiectat: Urb. Petru Tiberiu MOISĂ; Urb. Ionut BURDUȘAN; Urb. Andreea-Claudia BADANU | Adresa: Județul Ilfov, Orașul Popești-Leordeni, Tarla 112, Parcela 298/5/1, Lot 2: 229/1/1, 229/1/2, 229/1/3 Nr. CAD. 50209, 105878, 121975, 105836, 108037 |
| Desenat: Urb. Petru Tiberiu MOISĂ; Urb. Ionut BURDUȘAN; Urb. Andreea-Claudia BADANU | Titlu planșă: MASTERPLAN - ACCESIBILITATEA ZONEI ÎN CONTEXT MICRO-MACRO TERITORIAL |
| Proiect nr.: 1020/2024 · Data: MAI 2024 · Faza: PUZ · Planșa nr.: U-03.2 | |

# PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

**JUD. ILFOV - ORAȘ POPEȘTI-LEORDENI**

PLANȘA 4 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CĂI DE COMUNICAȚIE

CĂI DE COMUNICAȚIE, RESTRICȚII




**NOTĂ:**
- Locurile de parcare se vor amenaja în incintă conform legislației în vigoare la faza DTAC.
- Planșa are caracter orientativ, prospectiv, urmând ca la faza DTAC să se stabilească dimensiunile, gabaritele propuse, etc..., care se vor încadra în prevederile prezentului PUZ, iar reglementările se aplică doar pe teren(ul)ce fac obiectul prezentei planșe.

Urbanism nr. 2503637/09.05.2024

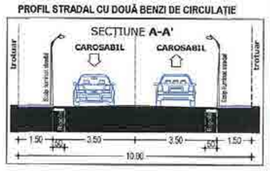
## LEGENDA

**LIMITE**
- Limita teren studiat prin P.U.Z.
- Limita documentații aprobate anterior
- Limita de proprietate

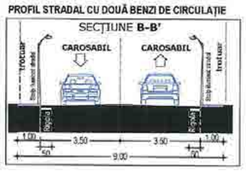
**RESTRICȚII**
- Limita edificabil

**ZONE FUNCȚIONALE**
- Drum
- Drum propus cu caracter orientativ
- Zonă protecție - Autostrada A0 - **50,00m**
- Linie electrică - L.E.A. și zonă de protecție aferentă:
  - **55,00m** pentru L.E.A. 220kW
  - **75,00m** pentru L.E.A. 400kW

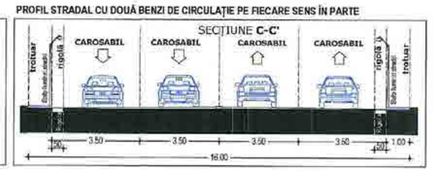
**PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE**




**PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE**




**PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE PE FIECARE SENS ÎN PARTE**




Proiectant:
Consiliere Urbanistică S.R.L. București

Șef de proiect: Urb. Petru Tiberiu MOISE

Proiectat: Urb. Petru Tiberiu MOISE, Urb. Erika BERECZKI, Urb. Andreea-Claudia BĂCANU

Desenat: Urb. Petru Tiberiu MOISE, Urb. Erika BERECZKI, Urb. Andreea-Claudia BĂCANU

Proiect nr.: 10220/2024 | Data: MAI 2024 | Faza: P.U.Z

Beneficiar: **S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.**

Titlu proiect: **ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE/PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES ÎN INCINTĂ ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI AUTO ȘI TIP, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, CONASĂRI PARCELE**

Adresa: Județul Ilfov, Orașul Popești-Leordeni, Tarla T10, Parcela 269/1/1, Lot 2, 269/1/2, 269/1/3, 269/1/3 NR. CAD. 106608, 102978, 121878, 119638, 119637

Titlu planșă: **REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CĂI DE COMUNICAȚIE**

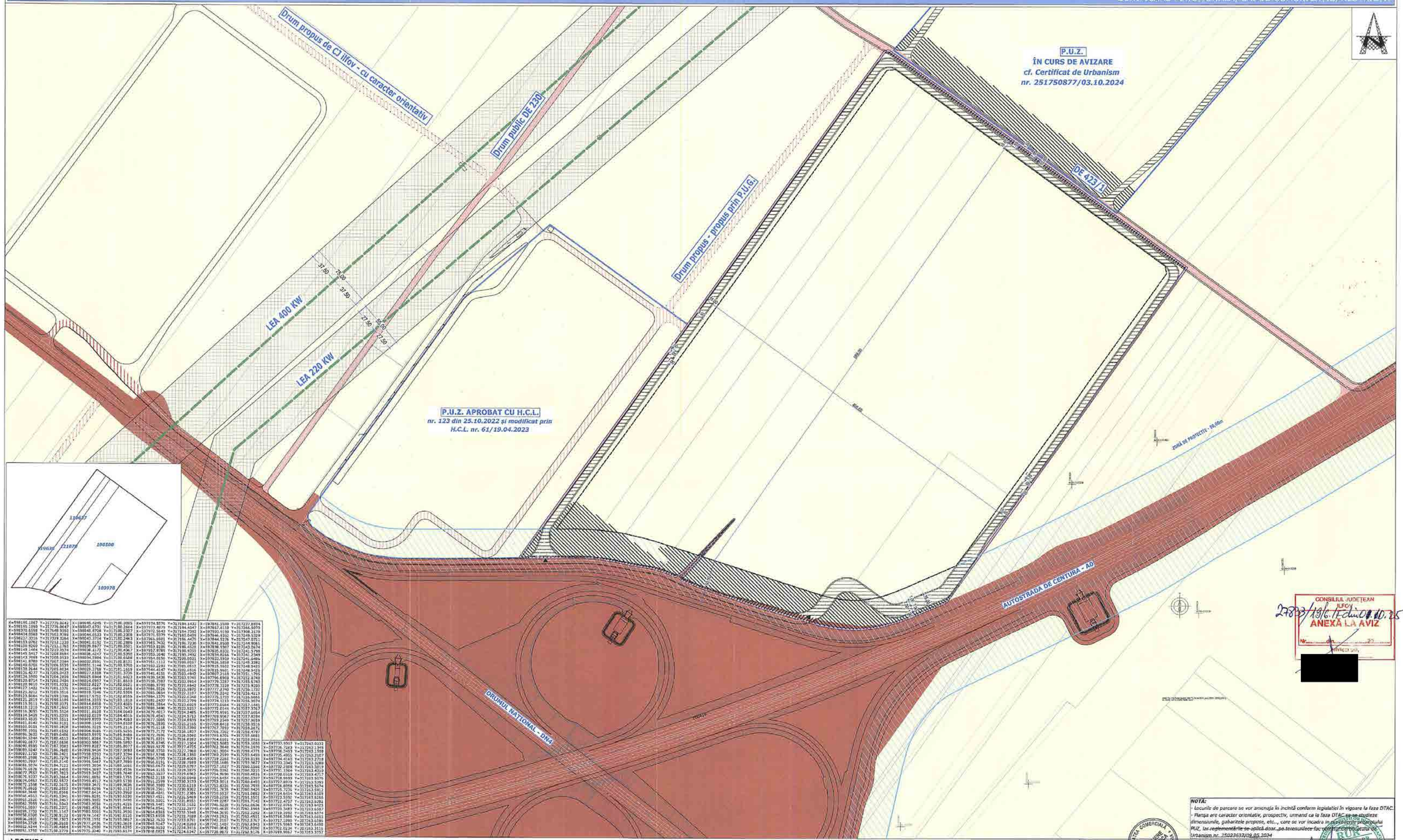
Planșa nr.: U-04 | Scara: 1:2000

# PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

**JUD. ILFOV - ORAȘ POPEȘTI-LEORDENI**

PLANȘA 5 - REGIMUL JURIDIC AL PROPRIETATILOR

ZONIFICARE FUNCTIONALA, CAI DE COMUNICATIE, RESTRICTII




**NOTA:**
- Locurile de parcare se vor amenaja în incintă conform legislației în vigoare la faza DTAC.
- Planșa are caracter orientativ, prospectiv, urmând ca la faza DTAC se se studieze dimensiunile, gabaritele propuse, etc..., care se vor încadra în prevederile Planului PUZ, iar reglementările se vor detaliat pe terenurile care vor fi supuse Certificatului de Urbanism nr. 250233637/09.05.2024

## LEGENDA

**LIMITE**
- Limita teren studiat prin P.U.Z.
- Limita documentații aprobate anterior și în curs de avizare/aprobare
- Limita de proprietate

**RESTRICȚII**
- Limita edificabil

**REGIMUL JURIDIC AL PROPRIETATILOR**
- Proprietate privată a persoanelor fizice/juridice
- Domeniul public al orasului
- Drumuri propuse sa treaca in domeniul public al Orasului Popesti Leordeni
- Domeniul public al statului
- Drum propus sa treca in domeniul public al statului (administrat de CNAIR)
- Drumuri rezervate sa treaca in domeniul public al orasului Popesti Leordeni in momentul in care toata trama stradala din zona o sa fie configurata si va apartine domeniului public al Orasului Popesti Leordeni
- Zonă protecție - Autostrada A0 - **50,00m**
- Linie electrică - L.E.A. și zonă de protecție aferentă:
  - **55,00m** pentru L.E.A. 220kW
  - **75,00m** pentru L.E.A. 400kW
- Accese carosabile

**SUPRAFAȚĂ DE TEREN AFECTATA DE MODERNIZAREA TRAMEI STRADALE**

*pentru DE423/1 si pentru drum colector cu acces în DN4 / teren CNAIR (NC. 129751, 132075, 132076, 132074, 129755, 129754,126754)*

- **2.170,29mp** *(pentru terenurile reglementate prin prezenta documentație)*

**SUPRAFAȚĂ DE TEREN REZERVATA PENTRU SPATII VERZI PUBLICE**

- **13.609,75 mp** *(pentru terenurile reglementate prin prezenta documentație)*

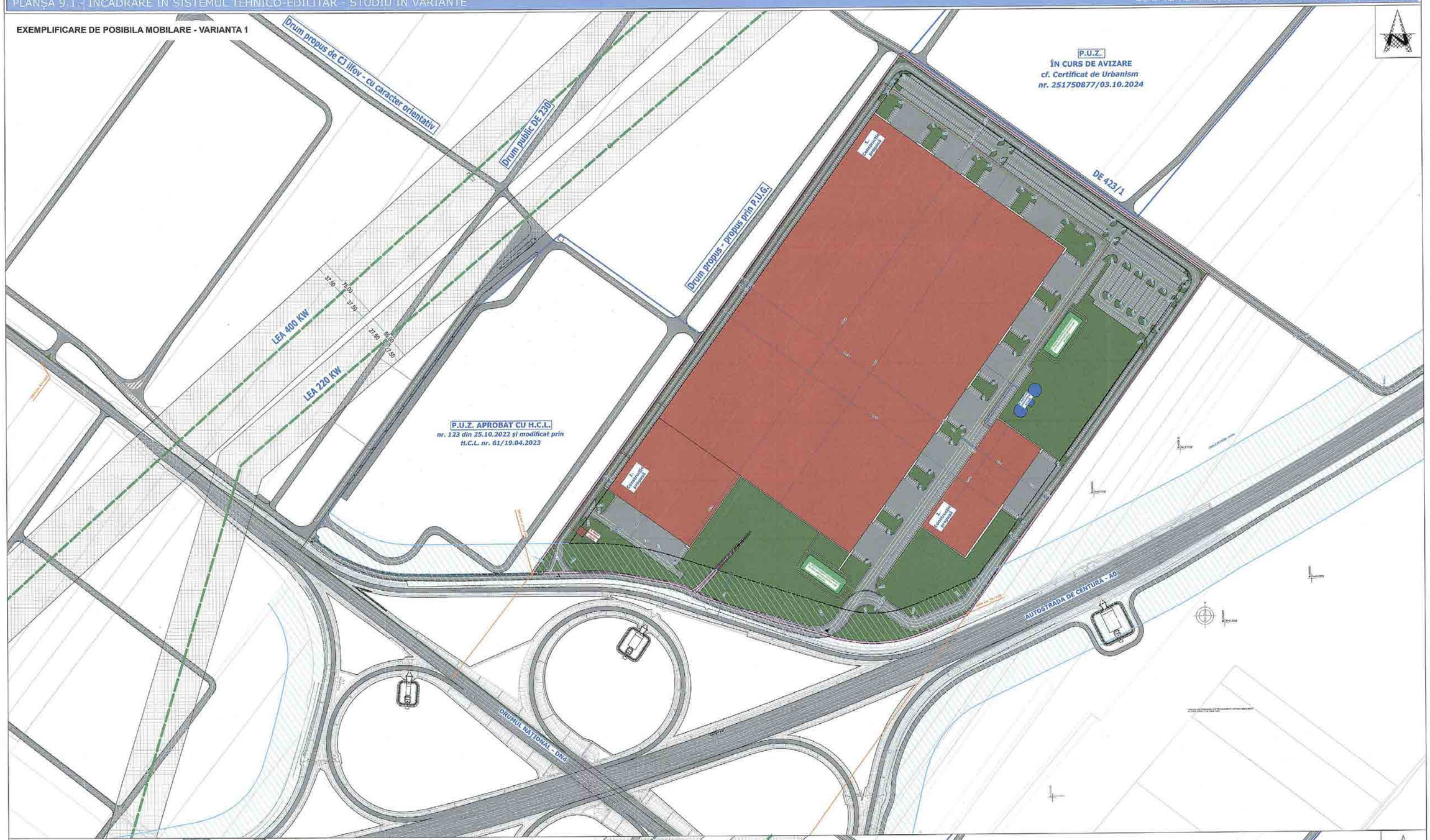
| | |
|---|---|
| Proiectant: | Consiliere Urbanistică S.R.L. |
| Beneficiar: | S.C. ANABASIS DEVELOPMENT [redacted] |
| Titlu proiect: | ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE DE INTRAVILAN, IN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE/MEȘTEȘUGĂRITE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE SI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES IN INCINTA IN DRUMUL PUBLIC, CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE, PARCĂRI AUTO SI TIR, ÎMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ SI AMENAJARI SPATII VERZI PLANTATE, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE |
| Sef de proiect: | Urb. Petre Tiberiu MOISE |
| Proiectat: | Urb. Petre Tiberiu MOISE<br>Urb. Ionut BERBECEO<br>Urb. Andreea-Claudia BĂCANU |
| Desenat: | Urb. Petre Tiberiu MOISE<br>Urb. Ionut BERBECEO<br>Urb. Andreea-Claudia BĂCANU |
| Adresa: | Județ Ilfov, Oraș Popești-Leordeni, Tarla 710, Parcela 298/1/1, Lot 2, 229/1/1, 229/1/2, 229/1/3 NR. CAD. 106650, 103978, 121878, 119630, 119637 |
| Titlu plansa: | REGIMUL JURIDIC AL PROPRIETATILOR |
| Proiect nr.: 1622/2024 | Data: MAI 2024 · Faza: PUZ · Planșa nr.: U-05 · Scara: 1:2000 |

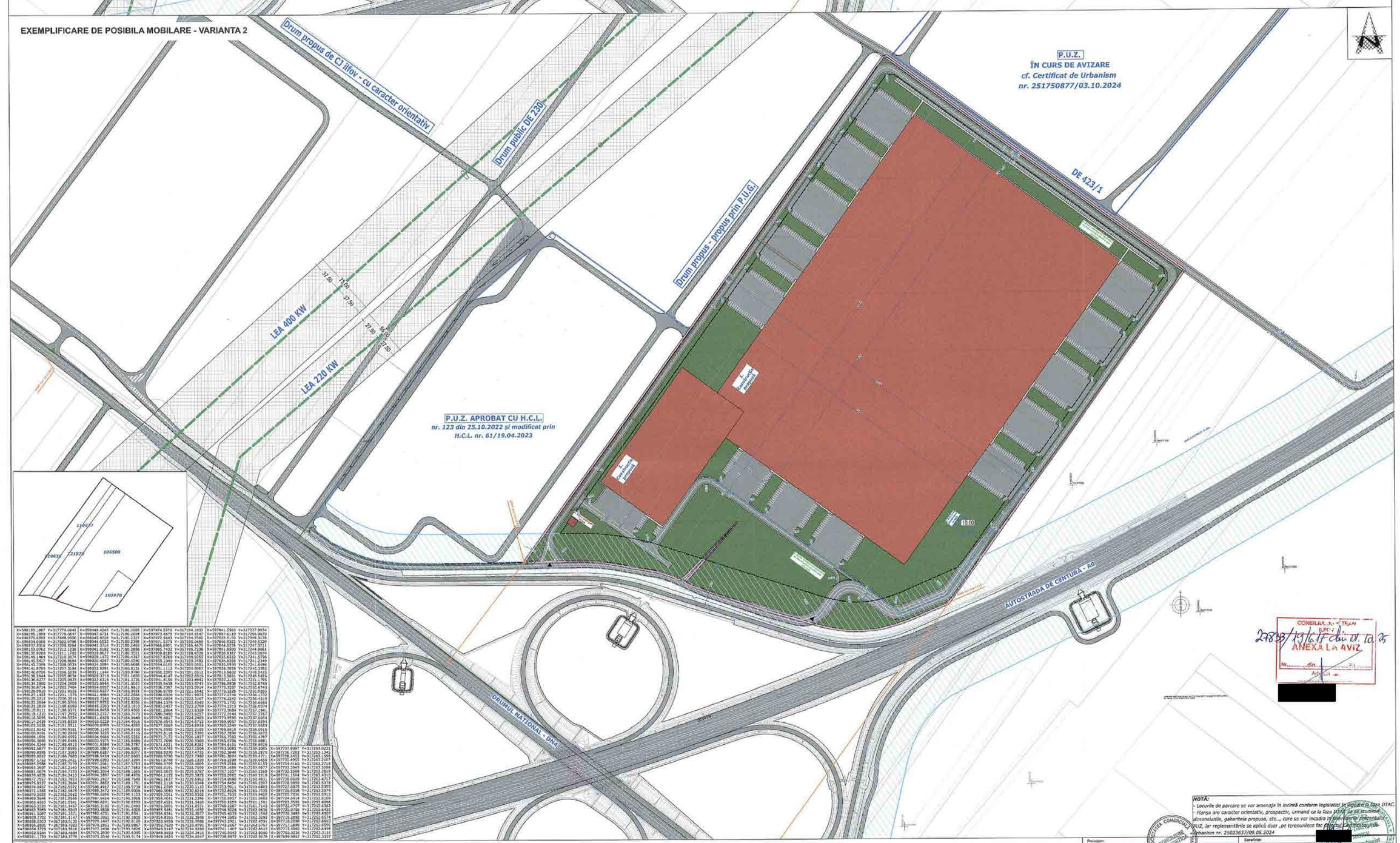
# PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

**JUD. ILFOV - ORAȘ POPEȘTI-LEORDENI**

PLANȘA 9.1 - ÎNCADRARE ÎN SISTEMUL TEHNICO-EDILITAR - STUDIU IN VARIANTE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, CĂI DE COMUNICAȚIE, RESTRICȚII




CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
2783B/19.11.2025
ANEXA LA AVIZ
Nr. ..... din .....
Aprobat
[redacted]

**NOTA:**
- Locurile de parcare se vor amenaja în incintă conform legislației în vigoare la faza DTAC.
- Planșa are caracter orientativ, prospectiv, urmând ca la faza DTAC se se studieze dimensiunile, gabaritele propuse, etc..., care se vor încadra în prevederile prezentului PUZ, iar reglementările se aplică doar „pe teren" urile cu destinația de bază.

Certificat de Urbanism nr. 25023637/09.05.2024

## LEGENDA

**LIMITE**
- Limita teren studiat prin P.U.Z.
- Limita documentații aprobate anterior
- Limita de proprietate

**RESTRICȚII**
- Limita edificabil

**ZONE FUNCȚIONALE**
- Drum
- Drum propus cu caracter orientativ
- Zonă protecție drum / trotuar
- Cladiri propuse
- Spatii verzi
- Zonă protecție - Autostrada A0 - **50,00m**
- Linie electrică - L.E.A. și zonă de protecție aferentă: - **55,00m** pentru L.E.A. 220kW - **75,00m** pentru L.E.A. 400kW

**REȚELE EXISTENTE**
- Rețea energie electrică

**REȚELE PROPUSE**
- Rețea energie electrică
- Rețea alimentare cu apă
- Rețea canalizare ape uzate
- Rețea canalizare ape pluviale
- Accese carosabile

1. Construcție propusă
2. Bazin retenție cu separator de hidrocarburi pentru ape pluviale
3. Puț forat alimentare cu apă
4. Bazin vidanjabil etanș

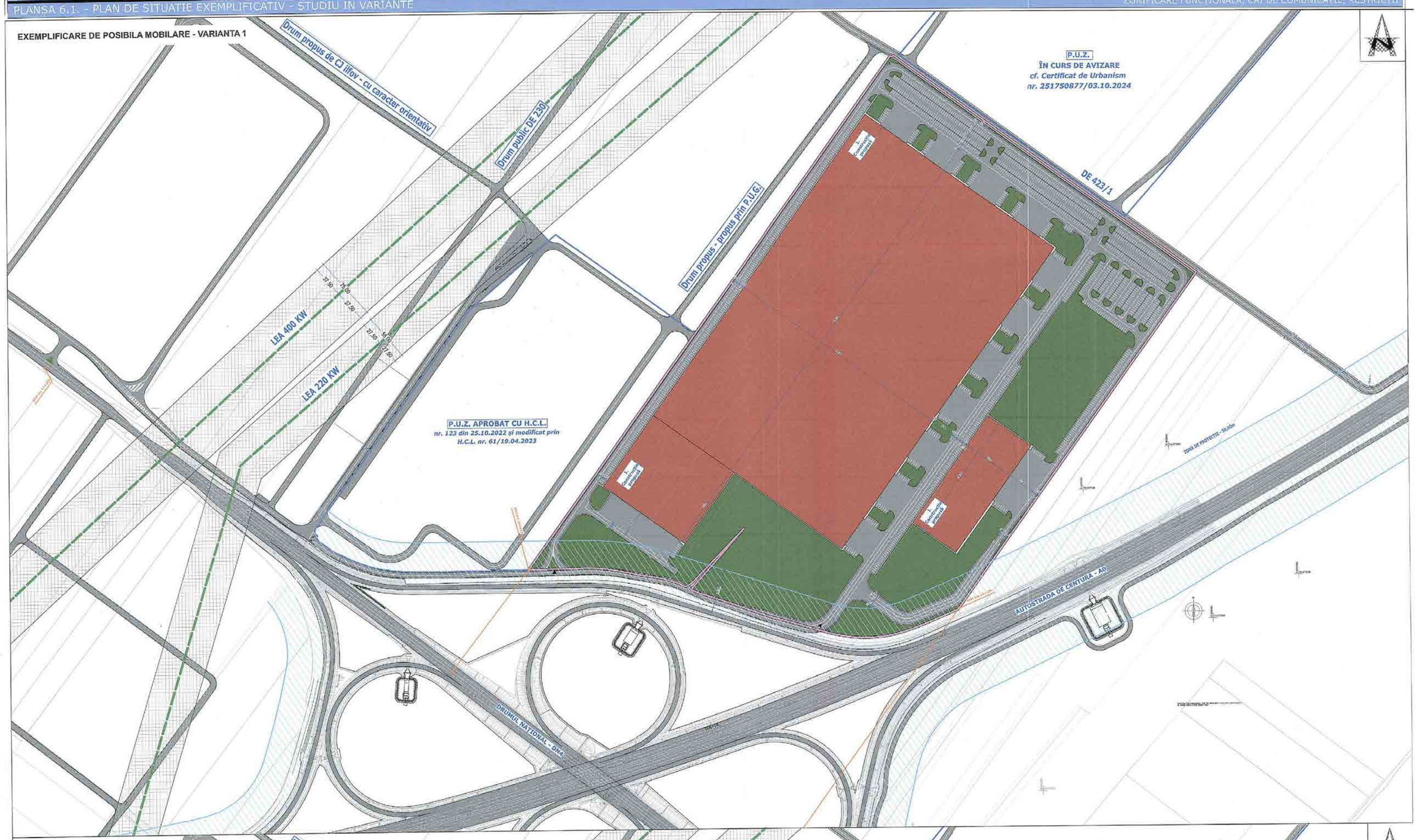
| | | | |
|---|---|---|---|
| Proiectant: Consilierat Urbanistica | | | Beneficiar: S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L. |
| Șef fa proiect: Urb. Petru Tiberiu MOISE | | | Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCERE SI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE SI ACTIVITATI CONEXE, ACCES ÎN INCINTĂ ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE SI PIETONALE, PARCĂRI AUTO SI TIR, ÎMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI UTILITATI, DEMINALIZTICĂ SI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, CONASARI PARCELE |
| Proiectat: Urb. Petru Tiberiu MOISE; Urb. Erika SZÉKOZNI; Urb. Andreea-Claudia BĂDANU | | [redacted] | Adresa: Județul Ilfov, Orașul Popești-Leordeni, Tarla 112, Parcela 2009/1, Lot 2, 2009/1, 2009/10, 2009/9, Nr. CAD. 100508, 103970, 121879, 110027, 110026, 110027 |
| Desenat: Urb. Petru Tiberiu MOISE; Urb. Erika SZÉKOZNI; Urb. Andreea-Claudia BĂDANU | | | Titlu planșa: ÎNCADRARE ÎN SISTEMUL TEHNICO-EDILITAR - STUDIU IN VARIANTE |
| Proiect nr.: 102020204 | Data: MAI 2024 | Faza: P.U.Z. | Planșa nr.: U-09 / Scara: 1:2.000 |

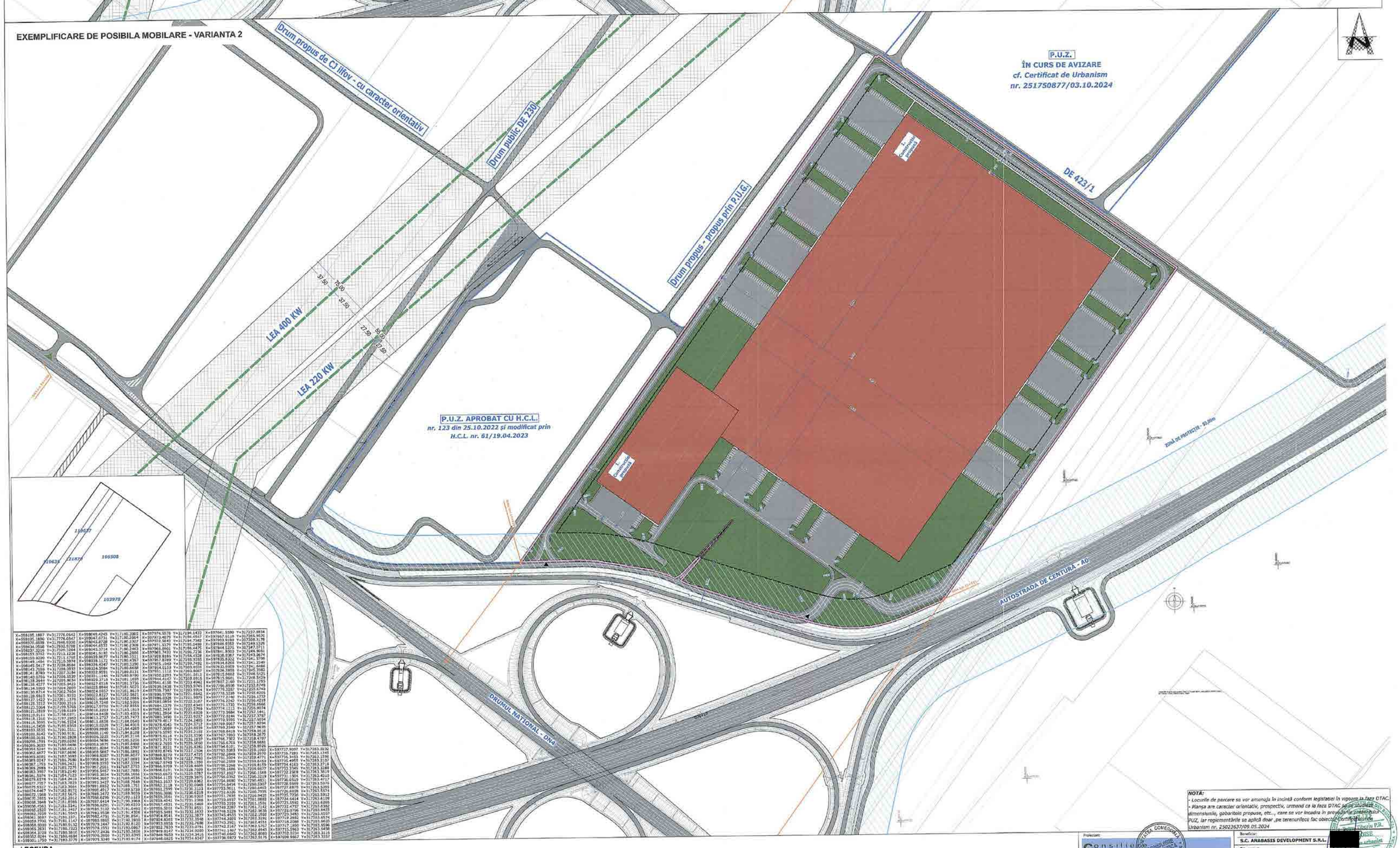
# PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

**JUD. ILFOV - ORAȘ POPEȘTI-LEORDENI**

PLANȘA 6.1. - PLAN DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV - STUDIU IN VARIANTE

ZONIFICARE FUNCTIONALĂ, CĂI DE COMUNICAȚIE, RESTRICȚII




**LEGENDA**

**LIMITE**

- Limita teren studiat prin P.U.Z.
- Limita documentații aprobate anterior
- Limita de proprietate

**RESTRICȚII**

- Limita edificabil

**ZONE FUNCȚIONALE**

- Drum
- Drum propus cu caracter orientativ
- Zonă protecție drum / trotuar
- Cladiri propuse
- Spatii verzi
- Zonă protecție - Autostrada A0 - **50,00m**
- Linie electrică - L.E.A. și zonă de protecție aferentă:
  - **55,00m** pentru L.E.A. 220kW
  - **75,00m** pentru L.E.A. 400kW
- Accese carosabile

**1. Hală depozitare**

**NOTA:**
- Locurile de parcare sa vor amenaja în incintă conform legislației în vigoare la faza DTAC.
- Planșa are caracter orientativ, prospectiv, urmand ce la faza DTAC se va studiaze dimensiunile, gabaritele propuse, etc..., care se vor incadra in prevederile prezentului PUZ, iar reglementările se aplică doar ,pe terenurile/ce fac obiectul Certificatului de Urbanism nr. 250263709.05.2024

Proiectant: Consilier Urbanistica S.R.L.

Șef de proiect: Urb. Petru Tiberiu MOISE

Proiectat: Urb. Petru Tiberiu MOISE; Urb. Erika BEREGZÓI; Urb. Andreea-Claudia MĂCANU

Desenat: Urb. Petru Tiberiu MOISE; Urb. Erika BEREGZÓI; Urb. Andreea-Claudia MĂCANU

Beneficiar: S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L. [redacted]

Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES ÎN INCINTĂ ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI AUTO ȘI TIR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE

Adresa: Localitatea Orș Popești-Leordeni, Sola 112, Parcela 2265/1, Lot 2, 2265/1/1, 2265/1/2, 2265/1/3, 109508, 109509, 121979, 119938, 119937

Titlu plansă: PLAN DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV - STUDIU IN VARIANTE

| Proiect nr. | Data: | Faza: | Planșa nr.: | Scara: |
|---|---|---|---|---|
| 1002/2024 | MAI 2024 | PUZ | U-06.1 | 1:2.000 |

# FOAIE DE CAPĂT ȘI SEMNĂTURI

| | |
|---|---|
| **Proiect nr.:** | 1022/2024 |
| **Faza de proiectare:** | PLAN URBANISTIC ZONAL |
| **Titlul lucrării:** | **Elaborare P.U.Z. – Introducere în intravilan în vederea construirii de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice și activități conexe, acces în incintă în drumul public, circulații carosabile și pietonale, parcări auto și tir, împrejmuire, branșamente și utilități, semnalistică și amenajare spații verzi plantate, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele** |
| **Amplasament:** | Județul Ilfov, Oraș Popești-Leordeni, Tarla T12, Parcela 299/1/1, Lot 2, 229/1/1, 229/1/2, 229/1/3, NC. 106508, 103978, 121879, 119636, 119637 |
| **Beneficiar:** | U.A.T. Popești-Leordeni<br>**S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.** |
| **Proiectantul lucrării:** | S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L. |
| **Data:** | MAI 2024 |

SOCIETATEA COMERCIALĂ CONSILIERE URBANISTICA S.R.L. BUCUREȘTI - ROMÂNIA

**COLECTIV DE ELABORARE:**

urb. Petru Tiberiu MOISE - șef proiect

urb. Erika BERECZKI

[redacted] urb. Andreea Claudia BACANU

URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
Tiberiu P.R. MOISE
urbanist
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

# MEMORIU GENERAL

## CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

| | |
|---|---|
| PROIECT NR. | 1022/2024 |
| DENUMIREA LUCRĂRII | ELABORARE P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITAȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITAȚI CONEXE, ACCES IN INCINTA IN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCARI AUTO ȘI TIR, IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITAȚI, SEMNALISTICA ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE |
| FAZA | PLAN URBANISTIC ZONAL |
| LOCALITATEA | ORAȘ POPEȘTI-LEORDENI |
| BENEFICIAR | U.A.T. POPEȘTI-LEORDENI<br>S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L. |
| PROIECTANT | S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L. |

CONSILIUL JUDEȚEAN
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. ..... din ..... 20 .....
Arhitect-șef
[redacted]

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenului și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe o suprafață de **275.507,00mp din acte (272.195,00mp din măsurători)**. Suprafața care a generat P.U.Z.-ul, este situata în Județul Ilfov, Oraș Popești-Leordeni, Tarla T12, Parcela 299/1/1, Lot 2, 229/1/1, 229/1/2, 229/1/3, NC. 106508, 103978, 121879, 119636, 119637.



consiliere urbanistica
București, Sector 2, Str. Delea Veche, Nr. 10-18, Parter, Ap. 3
CUI: RO 40002670; REG ONRC: J40/14795/2018
Tel. +40721 28 74 86; e-mail: consiliereurbanistica@gmail.com

Pe zona care face obiectul studiului, se propune introducere în intravilan a terenului în vederea construirii de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice și activități conexe, acces în incintă în drumul public, circulații carosabile și pietonale, parcări auto și tir, împrejmuire, branșamente și utilități, semnalistică și amenajare spații verzi plantate, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere:

1. Localitatea are premize de dezvoltare, zona de servicii aferentă depozitării cunoaște actualmente o tendința de extindere.
2. Terenul este amplasat în partea de sud la drum colector cu acces în DN4 / teren CNAIR (NC. 129751, 132075, 132076, 132074, 129755, 129754,126754), iar în partea de nord cu drum de exploatare DE 423/1.
3. Executarea construcțiilor se face cu forță de muncă și materiale produse în România.
4. Realizarea unor construcții pe bază de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea coerentă a zonei studiate.
5. Terenul este extravilan.



**Surse de documentare**

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate concomitent P.U.Z.:**
  - Planul de Amenajarea Teritoriului Național (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROIET între anii 1994-2001;
  - Plan de Amenajare a Teritoriului Județean Ilfov – elaborat de URBANPROIECT Bucuresti in anul 1997 – reactualizat în anii 2003 – 2004;
  - Studiu privind Probleme ale Dezvoltării Urbane în Teritoriu - Cazul zonelor periurbane ale orașelor mari: cazul București – elaborat de URBANPROIECT între anii 1996-1998;
  - Studii de circulație în zonă, cu legături în cadrul zonei periurbane București și județele limitrofe (1997);
  - Plan Urbanistic General al Orașului Popești-Leordeni.
- **Surse de informatii utilizate, date statistice**
  - Documentațiile cadastrale ale terenurilor studiate;
  - Informații obtinute de proiectant de la Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Orașului Popești-Leordeni;
  - Date culese de proiectant în teren.



Consiliere Urbanistică
București, Sector 2, Str. Delea Veche, Nr. 16-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002820; REG ONRC: J40/14705/2018
Tel: +40721 28 74 86; e-mail: consiliere.urbanistica@gmail.com

- **Bază topografică**
  - Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo'70 nivelment Marea Neagră.

- **Metodologia utilizată**

Metodologia utilizată este în conformitate cu **«Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal»** aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la bază :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr.18/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică ( nr.33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr.7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr.10/1995);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea 265/2006 privind protectia mediului;
- Codul Civil.

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
27838/17/6. 1 din 01.10.25
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. ..... din ..... 20.....
Arhitect șef,
[redacted]

## CAPITOLUL 2 - SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 2.1. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE

Orașul Popești-Leordeni este situat în partea de sud-est a județului, fiind traversată de Șoseaua Olteniței și beneficiind și de acces la Șoseaua de Centură, Șoseaua Berceni și Splaiul Unirii. Legăturile zonei cu Municipiul București și cu teritoriul periurban sunt asigurate prin intermediul acestor drumuri.



Consilierea Urbanistică
București, Sector 2, Str. Dolea Veche, Nr. 16-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002620; REO ONRC: J40/14735/2018
Tel: +40721 28 74 86; e-mail: consilierea.urbanistica@gmail.com

Teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni se învecinează la nord, nord-est și vest cu teritoriul administrativ al Municipiului București, la est și sud-est cu teritoriul administrativ al Comunei Glina, la sud-vest cu teritoriul administrativ al Comunei Berceni și la sud cu teritoriul administrativ al Județului Călărași.

Suprafața de teren care face obiectul studiului se află în Orașul Popești-Leordeni, amplasat în partea de sud la drum colector cu acces în DN4 / teren CNAIR (NC. 129751, 132075, 132076, 132074, 129755, 129754,126754), iar în partea de nord cu drum de exploatare DE 423/1.

Potrivit reglementărilor Planului Urbanistic General al Orașului Popești-Leordeni, terenul se află în extravilanul localității.

## 2.2. VECINĂTĂȚI

Vecinătăți imediate:

- la nord – drum de exploatare DE 423/1;
- la vest – proprietate privată;
- la est – proprietate privată;
- la sud – Drum colector cu acces în DN4 / teren CNAIR (NC. 129751, 132075, 132076, 132074, 129755, 129754, 126754);



## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

[redacted]ul dominant este cel de câmpie, întreg teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni făcând parte din întinsa Câmpie a Bucureștiului, subunitate a Câmpiei Ilfovului. Această subunitate, ce se extinde în județele Dâmbovița și Giurgiu, reprezintă o fâșie de tranziție către câmpia susidentă Titu și prezintă următoarele caracteristici:

- râurile sunt foarte puțin adâncite, iar albiile sunt adesea mlăștinoase;
- subsolul este constituit din nisipuri, pietrișuri cu unele intercalări de argile, peste care sunt dispuse straturi de loess, în care s-au format mici depresiuni de tasare;
- altitudinea câmpiei este cuprinsă între 102 și 107m;

Râul principal în zonă este Câlnău – râu tipic de câmpie, cu o pantă foarte mică, valea având fundul plat și un curs meandrat. Amplasamentul este amplasat la o distanță de cca. 500m de albia acestuia.

### Condiții hidrologice

Din punct de vedere hidrologic, zona studiată este situată pe interfluviul din râul Colentina și pârâul Pasărea, pe terasele medii-inferioare ale acestuia din urmă. Pe amplasamentul viitoare



Consiliere Urbanistică
București, Sector 2, str. Dulea Veche, Nr. 16-18, Partar, Ap.3
CUI: RO 40002620; REG ONRC: J40/14795/2018
Tel: +40721 26 78 86; e-mail: consiliereurbanistica@gmail.com

investiții, nivelul pânzei freatice nu a fost întânit în foraje până la adâncimea de 6,00m (adâncimea investigată).

## Condiții geotehnice

Conform studiului geotehnic, amplasamentul studiat nu prezintă suprafețe ale terenului afectat de alunecări, procese erozionale sau alte fenomene fizico-geologice defavorabile. Riscul geotehnic stabilit în cadrul studiului este, conform NP 074/2014, tabel A.1.5. de tip „moderat", categoria geotehnică „2".

Conform GT 006-97 – Ghid pentru identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren, amplasamentul studiat se caracterizează prin:

- potențialul de producere a alunecărilor – *redus*;
- posibilitate de alunecare – *practic 0*;
- coeficientul „K" = 0.



Stratificația rezultată prin interceptare în forajele de studiu (F1 – F2 cu adâncimea de investigare de 6,00m) este următoarea:

- până la 0,60m – a fost străbătut orizontul superficial de sol vegetal;
- între 0,60 - 1,90m – (1,30m grosime): argilă cafenie;
- între 1,90 - 3,10m (1,20m grosime): argilă-prăfoasă, [redacted]ă, cu vine de calcar;
- între 3,10 - 4,20m (1,10m grosime): argilă-prăfoasă, cafenie, cu vine de calcar;
- între 4,20 - 6,00m (grosime maximă investigată 1,80m): argilă-prăfoasă, galbenă;

Amplasamentul cercetat se încadrează, din punct de vedere seismic, conform STAS 11100/1-85 în macrozona seismică de „$8_1$", cu perioada de revenire de 50 ani. Conform normativului P 100/1-2013, amplasamentul face parte din zona seismică de clacul « C » cu un coefficient de intensitate Ks = 0,30. Pentru perioadele de colț se va considera Tc = 1,0 sec.

## Condiții climatice

Teritoriul Orașului Popești-Leordeni încadrează în climatul temperat-continental, climat specific de câmpie, cu nuanțe excesive (ierni aspre, cu viscole puternice și temperaturi scăzute și veri călduroase și secetoase, cu temperaturi ridicate), atenuată în parte datorită unor suprafețe împădurite și a suprafețelor de apă prezente în zonă.

În cadrul acestui tip de climă principalele caracteristici se prezintă astfel:

- temperatura medie anuală: 10,5-11,0°C;
- temperatura medie a lunii ianuarie: - 2,0-(-2,5)°C;
- perioada medie a înghețului: 95 - 100 zile;



Consilierea Urbanistică
București, Sector 2, Str. Dalea Veche, Nr. 16-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002620; REG ONRC: J40/14795/2018
Tel: +40721 28 74 80; e-mail: consilierea.urbanistica@gmail.com

- temperatura medie a lunii iulie: 22,5-23,0°C;
- precipitații medii anuale: 500-550 mm;
- număr mediu zile cu strat de zăpadă: circa 50;
- grosimea medie a stratului de zăpadă: 50 - 60 cm.

Vara însumează, în medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se înregistrează, de regulă, temperaturi de -10°C/-20°C cu alternante variabile în cele trei luni, uneori înregistrându-se zăpezi abundente și viscole. Radiația solară solară maximă se înregistrează în luna iulie, iar cea minimă în luna decembrie.

În regimul vânturilor, pe teritoriul Orașului Popești-Leordeni, ca de altfel pe întreg teritoriul Județului Ilfov, dominante sunt cele din directiile nord-est (21,9%), urmate de cele din sud-vest (8-14%). Directiei nord-est îi revine și cele mai mari viteze medii anuale (3,23,5 m/sec), urmată de direcția est (3,2-3,3 m/sec).

Ceața este un fenomen meteo-climatic frecvent în acest spațiu cu numeroase lacuri și albii de râuri; anual se înregistrează 40 - 50 de zile cu ceață, cu deosebire în anotimpurile de tranziție și iarna.

CONSILIUL JUDEȚEAN
27855/11/6.11 din 01.10.24
ANEXA LA AVIZ
Nr. 132076, 132076, 132074, 129755, 129754,126754), iar în partea de nord cu drum de exploatare
D[redacted]ct șef,

**Considerații asupra amplasamentului**

Suprafața de teren care face obiectul studiului se află în Orașul Popești-Leordeni, amplasat în partea de sud la drum colector cu acces în DN4 / teren CNAIR (NC. 129751,

[redacted]fața studiată prin P.U.Z. este de **275.507,00mp din acte (272.195,00mp din măsurători).**

Terenul este proprietate privată.

Terenurile studiate au numerele cadastrale 106508, 103978, 121879, 119636, 119637.

## 2.4. CIRCULAȚIA

Teritoriul administrativ al orașului este străbătut de următoarele drumuri clasificate drept drumuri publice:

- Șoseaua Berceni;
- Splaiul Unirii;
- Drumul național DN4;
- Drumul județean DJ401;
- Drumul comunal DC13;
- Soseaua de centură DNCB;



Consiliere Urbanistică
București, Sector 2, Str. Delea Veche, Nr. 10-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002020; REG ONRC: J40/14705/2018
Tel: +40721 28 74 86; e-mail: consiliere.urbanistica@gmail.com

- Autostrada de centură A0 ;

Profilul transversal al drumului este conform normelor în vigoare.

## 2.5. INTRAVILAN EXISTENT. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

Potrivit Planului Urbanistic General al Orașului Popești-Leordeni, terenul se află în extravilanul localității.

Zona se caracterizează ca fiind o zonă cu tendințe de dezvoltare.

## 2.6. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Analiza efectuată la nivel județean, pe baza datelor obținute de la Comisia Județeanp de Apărare Împotriva Inundațiilor, a Alunecărilor de Teren sau a Cutremurelor de Pământ, rezultă următoarele:

- nu există zone afectate de inundații datorate reversării unui curs de apă;
- riscul producerii unor fenomene de risc este redus datorită înclinării slabe a reliefului, care nu favorizează alunecări de teren sau surpări;
- conform SR 11100/1-93 zona studiată este situată în zona seismică "8" (MKS) sau zona „C" conf. P100/92 cu $K_S$ = 0,30 si $T_C$ = 1,0 sec.

Amplasamentul nu este supus la riscuri naturale previzibile.

ILFOV
31833/19/6.11.2025 din 01.10.25
ANEXA LA AVIZ
Nr.....din.....20.....
[redacted] şef,

## 2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

### Alimentare cu apă potabilă

Localitățile dispun de instalatii centralizate de alimentare cu apă.

Majoritatea clădirilor sunt branșate la rețeaua locală de apă potabilă din zona. Există un număr redus de locuințe vechi nebranșate la rețelele publice.

### Canalizarea apelor uzate

Localitățile dispun de instalații centralizate de canalizare a apelor menajere uzate.

Majoritatea clădirilor sunt bransate la rețeaua locală de canalizare. Există un număr redus de locuințe vechi nebranșate la rețelele publice.

Apele pluviale se scurg liber la suprafața terenului prin rigole și șanțuri.

### Alimentare cu energie termică

Alimentarea cu caldură a imobilelor din Orașul Popești-Leordeni este realizată în general în sistem local.



Consilium Urbanistica
București, Sector 2, Str. Delea Veche, Nr. 16-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002020, REG ONRC: J40/14795/2016
Tel: +40721 28 74 86; e-mail: consiliumurbanistica@gmail.com

În zona analizată prin P.U.Z. nu există capacități de producere a agentului termic și nici rețele majore de transport al agentului termic.

**Alimentare cu gaze naturale**

În prezent există rețea de distribuție a gazelor naturale în Orașul Popești-Leordeni.

**Alimentarea cu energie electrică**

Localitățile sunt alimentate din stații de transformare racordate la Sistemul Energetic Național. Liniile de medie tensiune ce deservesc localitățile sunt de tip aerian și subteran. Pentru pozarea liniilor aeriene de medie tensiune se utilizează stâlpi de beton tip CONEL - medie tensiune.

Rețeaua locală de distribuție de joasă tensiune (0,40 kV) este de tip aerian și subteran (în zona centrală a localităților). Alimentarea acestei rețele se face din posturi de transformare racordate la rețeaua de distribuție de medie tensiune.

Iluminatul public este prezent în zonele centrale ale localităților. Rețeaua de iluminat public, ce utilizează lămpi de mercur sau sodiu, este pozată pe stâlpi de botan destinate rețelei de joasă tensiune.



**Telecomunicații**

Rețeaua de telecomunicații a Orașului Popești-Leordeni se compune din centrale telefonice care asigură legături urbane, interurbane și internaționale.

## 2.8. P[redacted]

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni este apreciată ca bună, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei, solului și fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți, atât în teritoriul administrativ, cât și în cadrul localităților, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

**Calitatea aerului**

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulația auto/feroviară, în special de-a lungul marilor artere. Traficul rutier intens și aglomerările de mașini în spații insuficient amenajate influențează negativ calitatea aerului mai ales în perioada lunilor de vară și în special la sfârșitul săptămânii.



Consilier Urbanistic
București, Sector 2, Str. Dalea Veche, Nr. 16-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002020; REG ONRC: J40/1479/2010
tel: +40721 28 74 86; e-mail: consilierurbanistica@gmail.com

La poluarea atmosferei participă și sursele imobile, respectiv unitățile industriale și de depozitare, unitățile de transport local și unitățile cu profil agro-zootehnic.

În acest moment, arderea combustibililor fosili (carbune, produse petroliere) în surse staționare, respectiv în locuințele și unele dotări este răspunzătoare de încărcarea atmosferei cu un complex de poluanți gazoși și solizi (S02, NO, CO, CO2, cenușă și zgură).

În concluzie, sunt necesare măsuri pentru reducerea sau eliminarea nocivităților direct la sursă.

## Calitatea apei

Cursul de apă care străbate zonele înconjurătoare este râul Călnău.

Sursele de poluare în zona cursurilor de apă se referă în mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafață și subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai puțin epurate.

## Sursele de apă



Conform studiilor hidrotehnice în zona se găsesc două straturi acvifere:

- unul de mică adâncime cu apă nepotabilă și slab agresiv față de metal (6-8 m);
- unul de adâncime medie interceptat în foraje la adâncimea de 35 - 100 m, cantonat în orizontul de nisip cu pietriș, a cărui apă se încadrează în limitele de potabilitate, fiind slab agresivă față de metale.

## Calitatea solului

Sursele de poluare ale solului se datorează în principal activității turistice, în special în perioadele de vârf și se manifestă prin depozitarea necontrolată a deșeurilor menajere provenite de la unitățile hoteliere, comerciale, cât și de la turiștii individuali, pe soluri și în zone cu vegetație din jurul apelor sau al pădurilor, destinate agrementului.

Există de asemenea posibilitatea degradării malurilor din zonă din cauza lucrărilor de consolidare sau amenajare a acestora executate individual.

În cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu funcțiunea de depozite și birouri aferente acestei funcțiuni, va avea un impact deosebit asupra factorului natural și uman, atâta timp cât nu se va urmări abordarea ecologică a problemelor de urbanism și nu vor fi respectate principiile *"Dezvoltării durabile"*.



Consilium Urbanistica
București, Sector 2, str. Delea Veche, Nr. 16-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002020, REG ONRC: J40/14798/2018
Tel: +40721 28 74 85; e-mail: consiliumurbanistica@gmail.com

## 2.9. DISFUNCTIONALITAȚI

Analiza multicriterială a situației existente a pus în evidență urmțoarele disfunctionalități, care reclamă soluții de eliminare sau remediere:

- gradul redus de racordare a construcțiilor la rețelele de alimentare cu apă și canalizare;
- gradul de încărcare foarte mare al rețelelor electrice determină pierderi în conductori (dimensionarea rețelelor la un necesar de putere mai scăzut decât cererea);
- grad de telefonizare scăzut;
- insuficiența spațiilor plantate;
- poluarea apelor;
- nivelul de dezvoltare economică destul redus;
- populație redusă și îmbătrânită;
- lipsa multor dotări necesare.

➢ **<u>In mod special in zona studiata disfunctionalitatile specifice sunt:</u>**

- dotări edilitare inexistente;
- starea drumurilor care necesită modernizări și reparații pentru a fi aduse la nivelul cerințelor;



## 2.10. NECESITAȚI ȘI OPȚIUNI

E[redacted]rea sau diminuarea disfunctionalităților menționate conduc direct la rezolvarea necesităților și opțiunilor autorităților publice locale, a factorilor interesați și a populației cu privire la organizarea teritoriului localităților din judetul Ilfov. Prin documentație se propune rezolvarea disfunctionalităților specifice zonei studiate, și anume:

- modernizarea și amenajarea drumurilor existente;
- crearea unei infrastructuri edilitare locale la nivelul standardelor internaționale;

# CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

## 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Aceasta lucrare este întocmită pe bază datelor culese din studiile și proiectele precizate la *Capitolul 1.3. - Surse documentare.*

Beneficiarul lucrării a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.



Consiliere Urbanistică
București, Sector 2, Str. Delea Veche, Nr. 16-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002620; REG ONRC: J40/14795/2018
Tel: +40721 28 74 86; e-mail: consiliere.urbanistica@gmail.com

## 3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

### Alegerea amplasamentului

Amplasamentul se află în extravilanul Orașului Popești-Leordeni.

Criteriile avute în vedere pentru amplasarea viitoarelor obiective au fost:

- amplasamentul este situat în extravilan, tendința de dezvoltare în această zonă este **ZONA IS – instituții și servicii (unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe)**
- rețelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apă și canalizare și de telecomunicații se vor extinde în zonă;
- starea drumurilor, până la amplasament este una bună și foarte bună.

### Prevederi ale Planului Urbanistic General

Planului Urbanistic General al Orașului Popești-Leordeni, reglementează suprafața de teren studiată, ca fiind situată în extravilanul localității. Din punct de vedere al regimului economic, terenul este incadrat drept extravilan - conform extraselor de carte funciară.

Realizarea viitoarei investiții va determina modificări ale reglementărilor P.U.G.-ului, la nivelul acestei zone funcționale.

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
Nr.....din.....20.....
Arhitect-șef,
[redacted]

## 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Conform art. 8 din Legea nr. 422/2001 pentru fiecare monument istoric și sit arheologic se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrală a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

În zona studiată, precum și în apropierea ei, nu există zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală, deoarece terenul este convențional plan.

Nivelul apei freatice fiind scăzut, nu implică precauții deosebite de fundare.

Condițiile de climă (temperat-continentală) nu ridică probleme pentru realizarea obiectivului propus.

Prin realizarea viitoarei investiții se va încerca păstrarea cât mai mult cu putință a vegetației înalte existente în zona și totodată, se vor adăuga noi plantații pentru a crea unui ambient plăcut la nivelul ansamblului construit.



Consiliere Urbanistică
București, Sector 2, Str. Delea Veche, Nr. 16-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002620; REG ONRC: J40/14795/2018
Tel: +40721 20 74 00; e-mail: consiliere.urbanistica@gmail.com

## 3.4. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Suprafața de teren care face obiectul studiului se află în Orașul Popești-Leordeni, amplasat în partea de sud la drum colector cu acces în DN4 / teren CNAIR (NC. 129751, 132075, 132076, 132074, 129755, 129754,126754), iar în partea de nord cu drum de exploatare DE 423/1. Terenurile au o suprafață totală de 275.507,00mp din acte (272.195,00mp din măsurători).

Terenul este amplasat la DN4 intre Km 14+670 si Km 15+155 stanga, accesul la teren facandu-se din DN4 la Km 14+180 stanga.

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale și având în vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele și conform prevederilor P.U.G. Popești-Leordeni. Pentru drumul de exploatare DE 423/1, prospectul prevăzut are un profil A-A' de 10,00m cu un carosabil de 7,00m (două benzi pe sens cu o lățime de 3,50m fiecare) și un trotuar de 1,50m de o parte și de cealalta a părții carosabile.

Pentru drumurile de incintă se propun trei profile:

- 7,00m, cu un carosabil de 7,00m (doua benzi pe sens cu o latime de 3,50m fiecare) ;
- 16,00m, cu un carosabil de 14,00m (două benzi pe fiecare sens cu o lățime de 3,50m) si câte un trotuar de 1,00m pe fiecare parte ;
- 5,00m, cu un carosabil de 5,00m (o banda pentru circulatie cu sens unic).

CONSILIUL JUDEȚEAN
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. [redacted]

[redacted]amentul se învecinează în partea de Sud cu un Drum colector cu acces în DN4, teren CNAIR (NC. 129751, 132075, 132076, 132074, 129755, 129754, 126754) care dublează breteaua Autostrăzii A0, pentru aceasta din urmă împunându-se o zonă de protecție de 50,00m.

În vederea realizării/ modernizării tramei stradale, este afectată suprafața de 2.170,29mp de teren.

## 3.5. INTRAVILAN PROPUS. BILANȚ TERITORIAL PROPUS

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede introducerea terenurilor în suprafața de **275.507,00mp din acte (272.195,00mp din măsurători)** în intravilan și schimbarea funcțiunii zonei, cu scopul construirii de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice și activități conexe, acces în incintă în drumul public, circulații carosabile și pietonale, parcări auto și tir, împrejmuire, branșamente și utilități, semnalistică și amenajare spații verzi plantate, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele.



Consiliere Urbanistică
București, Sector 2, Str. Dalea Veche, Nr. 16-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002620 REG ONRC: J40/14795/2010
Tel: +40721 28 74 86, e-mail: consiliere.urbanistica@gmail.com

## Bilanț teritorial

| ZONE FUNCTIONALE | EXISTENT | | | | PROPUS | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | extravilan | | intravilan | | extravilan | | intravilan | |
| | mp | % | mp | % | mp | % | mp | % |
| IS – Subzona instituții și servicii (unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe) | - | - | - | - | - | - | 238.337,72 | 87.56 |
| SP1 - Subzona spații plantate (plantații de protecție) | - | - | - | - | - | - | 13.609,75 | 5.00 |
| Cr – Subzona funcțională căi de comunicație rutieră.<br>din care:<br>- Circulații, zonă de acces – străzi carosabile și pietonale, zona de protecție a lor (parcări, acostamente, șanțuri, trotuare)<br>- Suprafață de teren afectata de modernizarea tramei stradale *(pentru DE423/1 si pentru drum colector cu acces in DN4 / teren CNAIR (NC: 129751, 132075, 132076, 132074, 129755, 129754,126754)* | | | | | | | 20.247,53<br>2.170,29 | 7.44 |
| Teren agricol | 272.195,00 | 100 | - | - | - | - | - | - |
| Total | 272.195,00 | 100 | - | - | - | - | 272.195,00 | 100 |

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. 27835/19.10.17 din 01.10.25
[redacted]



Consilierg Urbanistica
București, Sector 2, Str. Dalea Veche, Nr. 16-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002620; REG ONRC: J40/14795/2018
Tel: 1407214 20 74 86; e-mail: consilierg.urbanistica@gmail.com

## 3.6. ZONIFICARE FUNCȚIONALA - REGLEMENTARI

Funcțiunea dominantă pentru zona studiată este cea de depozitare și servicii.

În cadrul intravilanului propus pentru amplasamentul studiat se identifică următoarele zone funcționale:

**ZONA IS – subzona instituții și servicii (unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe)**

**ZONA SP1 – subzona spații verzi publice**

**ZONA Cr – subzona funcțională căi de comunicație rutieră**

Suprafața totală a amplasamentului studiat este de **275.507,00mp din acte (272.195,00mp din măsurători)**.

Conform cerințelor funcționale și comenzii beneficiarului, viitoarea investiție va cuprinde următoarele zone funcționale:

**ZONA IS – subzona instituții și servicii (unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe)**

- construcții cu înălțime maximă = 30,00m;
- circulații – străzi carosabile și zona de protecție a lor (acostamente, șanțuri, trotuare – modernizare existente și noi).

**ZONA SP1 – subzona spații verzi publice**

**ZONA Cr – subzona funcțională căi de comunicație rutieră**

Sunt prevăzute împrejmuiri atât spre drumurile existente propuse pentru modernizare care vor avea înălțimea de maximum 2,00m, din care un soclu opac de 0,60m și o parte transparentă dublată cu gard viu, cât și cele dinspre terenurile învecinate care vor fi opace cu înălțimi de maximum 2,50m.

**Categorii de intervenții urbanistice:**

- amenajarea căilor rutiere – acces auto în cadrul viitoarei incinte, parcaje autoturisme, platforme pentru întoarcere).

**Reglementări**

- edificabilul va fi delimitat de retrageri conform *Planșei 3. Reglementări urbanistice.*
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- folosirea unor materiale de construcție durabile, cu finisaje moderne;



Consiliere Urbanistică
București, Sector 2, Str. Delea Veche, Nr. 16-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002620; REG ONRC: J40/14795/2019
Tel. +40721 28 74 86; e-mail: consiliere.urbanistica@gmail.com

- suprafața de spații verzi minim necesara din cadrul zonei IS propusă (în procent de minim 20% din total teren), se va calcula cu luarea în considere a spațiilor verzi din cadrul zonei **SP1**.

**Indicatori urbanistici maximali propuși**

**ZONA IS – subzona instituții și servicii (unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe)**

P.O.T. = **60.00 %**
C.U.T. = **1,8 ADC/mpt**
C.U.T. volumetric = **18 mc/mp teren**

**ZONA SP1 – subzona spații verzi publice**

P.O.T. = **10.00 %**
C.U.T. = **0,1 ADC/mpt**

## 3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
22833/ 19/6.11.2024 din 01.10.2025
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. ..... din ..... / ..... 20.....
Arhitect șef,
[redacted]

**Alimentarea cu apă potabilă**

Necesarul de apă va asigura:

- alimentarea cu apă potabilă pentru necesitatea angajaților;
- udatul spațiilor verzi;
- stropitul și spălatul platformelor interioare.

Cantitățile de apă necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Într-o primă etapă, până la realizarea rețelei publice, se propune sursa de alimentare cu apă subterană - puțuri forate ce vor fi amplasate în incinta proprietății. Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face din sursa propusă.

Rețeaua de distribuție se va realiza din materiale folosite în prezent pentru transportul apei potabile. Ea va fi echipată cu cămine pentru vane de aerisire și pentru golire și cu hidranți de incendiu exteriori.

Solutia de alimentare cu apă este avizata de Administratia Nationala Apele Romane, conform aviz nr. 265-IF din 19.12.2024.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea alimentării cu apă se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.



Consilierea Urbanistica
București, Sector 2, str. Delea Veche, Nr. 16-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40092620; REG ONRC: J40/14706/2018
Tel: +40721 25 74 86; e-mail: consilierea.urbanistica@gmail.com

## Canalizarea apelor uzate

Într-o primă etapă, până la realizarea rețelei publice de canalizare, apele uzate menajere vor fi colectate prin sistem local de canalizare și apoi vor fi evacuate în bazine vidanjabile etanș.

Soluția de evacuare a apelor uzate menajere este avizata de Administratia Nationala Apele Romane, conform aviz nr. 265-IF din 19.12.2024.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea canalizării se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

## Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe acoperișuri vor fi evacute pe spațiile verzi.

Apele pluviale provenite de pe platformele betonate, vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi, apoi vor fi stocate in bazine de retentie, de unde vor fi evacuate pe spatiile verzi din incinta proprietatii.

Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

Soluția de evacuare a apelor pluviale este avizata de Administratia Nationala Apele Romane, conform aviz nr. 265-IF din 19.12.2024.



## Alimentare cu energie termică și gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la rețeaua de distribuție de gaze naturale existentă în Orașul Popești-Leordeni.

La executarea rețelei de gaze se va ține seama obligatoriu de faptul ca în spațiul disponibil urmează a se monta și alte conducte: apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, CATV, canalizație telefonică etc. și de aceea trebuie lăsate spațiile necesare și pentru montarea acestora, realizându-se o coordonare corespunzătoare din faza de proiectare.

## Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se propune a se face din rețeaua ce alimentează Orașul Popești-Leordeni.

Pentru noii consumatori se poate realiza branșarea la rețeaua existentă prin extinderea acesteia în sistem L.E.A./L.E.S., în măsura în care rețeaua existentă o permite, și cu acordul deținatorului, și alimentarea prin intermediul unui post trafo a viitoarei investiții.

Soluția de alimentare cu energie electrică va trebui să aibă în vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant și sigur.

Printre acestea enumerăm:



Consilierie Urbanistică
București, Sector 2, Str. Delea Veche, Nr. 18-19, Parter, Ap.3
CUI: RO 40992620; REG ONRC: J40/14795/2018
Tel: +40721 28 74 86; e-mail: consilierie.urbanistica@gmail.com

- alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face la parametrii impuși de standardele naționale;
- postul de transformare va fi de tip construcție de zidărie (PCZ) și va fi amplasat în centrul de greutate al zonei pe care o deservește;
- racordurile electrice vor fi dimensionate astfel încât să permită o mai mare variație a cantității de energie electrică consumată de abonat;
- puterile de calcul se vor face conf. Precizarilor Chestionarului Energetic.

**Iluminatul exterior**

Incinta va fi prevazută cu corpuri de iluminat exterior amplasate pe stâlpi standard.

**Telecomunicații**

Rețeaua locală se va extinde și la viitoarea investiție, pentru a asigura legături telefonice fixe.

Racordul telefonic al zonei la rețeaua Orange va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de Orange și care va fi avizat de către Direcția de Telecomunicații București.

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
22833/19.06.17 Chiriac Ot. Ion
ANEXĂ LA AVIZ
Nr.....din.....20.....
Arhitect șef,
[redacted]

## 3.8. PROTECȚIA MEDIULUI

Impactul investiției asupra mediului se împarte în:

- Impactul ce are loc în timpul construcției viitoarei investiții;
- Impact ce are loc in timpul exploatării acestuia.

Prima faza este limitată și va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot și vibrații. Aceste efecte sunt temporare.

În timpul exploatării, factori precum zgomotul și emisia de agenți poluanți, deși reduși trebuie estimați.

**Poluarea aerului**

➢ **Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente viitoarei investiții**

Calitatea aerului va fi foarte puțin afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor care sunt utilizate la construcții. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimină gaze de eșapament ce conțin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum și alte substanțe ce depind de tipul de catalizator utilizat.



București, Sector 2, str. Delea Veche, Nr. 16-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002620; REG ONRC: J40/14795/2018
tel: +40721 28 74 86; e-mail: consiliere.urbanistica@gmail.com

Emisia de agenți poluanți este dispersată în atmosferă, fiind totuși nesemnificativă în raport cu poluarea datorată traficului rutier, având-se în vedere că se folosește un număr redus de mașini și utilaje necesare construcției viitoarei investiții.

Pe parcursul execuției construcției se propagă în aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplăcute etc.

➢ **Faza de exploatare a viitoarei investiții**

Efectul produs de vehicolele utilizate și cele ce asigură aprovizionarea este redus.

**Poluarea sonoră**

Sursele de poluare sonoră la nivelul viitoarei investiții din:

- depozitare (nivelul zgomotului este redus);
- transportul rutier – prin zgomotul produs în timpul rulării autovehicolelelor, semnalizarea acustică etc. (nivel redus).

**Poluarea apei de suprafață și a pânzei de apă freatică**

Lucrările din proiect nu afectează calitatea fizică, radiologică a apei de suprafață și a pânzei freatice.

Poluarea biologică a apelor poate fi provocată de agenți patogeni sau germeni de fermentație.

[redacted]le ce conțin poluanți biologici se tratează în mod special și din acest motiv nu vo[redacted]gic.

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXA LA AVIZ
Nr. 2838/19.16.55 din 01.10.25

**Poluarea solului**

➢ **Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente viitoarei investiții**

Definitor la impactul asupra solului:

- evitarea poluării cu substanțe petroliere sau alte substanțe nocive;
- pentru lucrările ce se execută, depozitarea materialelor de construcții se va face în spații clar delimitate, fără a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea căilor de circulație pentru mijloacele de transport în vederea limitării tasării și distrugerii solului;
- terenurile ce necesită a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectivă va putea fi realizată numai după ce se vor încheia procesele verbale cu deținătorii terenurilor, la terminarea lucrărilor acestea vor fi redate deținătorilor în stare inițială.



Consiliere Urbanistică
București, Sector 2, Str. Delea Veche, Nr. 16-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002020; REG ONRC: J40/1479/2019
Tel. +40721 28 74 55; e-mail: consiliere.urbanistica@gmail.com

➢ **Faza de exploatare a viitoarei investiții**

- **poluarea cu apă**: ape uzate menajere – pentru evitarea deversării acestora direct pe sol, sunt prevăzute rețele de canalizare;
- **acumulări de zăpadă**: configurația terenului unde vor fi amplasate viitoarele investiții conduce teoretic, în unele puncte, la acumulări de zăpadă; aceste zone pot periclita siguranța circulației rutiere, de aceea se vor lua măsuri de protecție ca realizarea unei plantații de aliniament la drumurile din viitoarea incintă;
- **poluarea chimică**: nu este cazul;
- **poluarea radioactivă**: nu se vehiculează materiale radioactive;
- **poluarea biologică:** se poate datora, în cazul de față gunoaielor menajere (care se tratează separat) și a grupurilor sanitare (în acest caz folosindu-se rețele de canalizare).

**Deșeurile**

➢ **Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente viitoarei investiții**

Infrastructura legată de această investiție va implica lucrări de construcții complexe. În timpul acestei faze o mare cantitate de deșeuri (beton, metal, lemn, hârtie, plastic, textile etc.) va rezulta din construcția șantierului, din șantierele provizorii de montaj, precum și din materialele de construcții rămase (din cofraje, armături, conducte, profile metalice, foi de tablă, materiale de izolație, fitinguri etc.)

Alte deșeuri care pot rezulta:

- uleiuri și lubrefianți utilizați (deșeuri periculoase) ;
- deșeuri solide – rezultate din serviciile și activitățile de catering p[redacted]ratorii de pe șantier.

Deșeurile rezultate în timpul construcției trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al Orașului Popești-Leordeni.

➢ **Faza de exploatare a viitoarei investiții**

Deșeurile rezultate în timpul exploatării, după o prealabilă sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al Orașului Popești-Leordeni, în baza unui contract de prestări servicii.

**Afectarea biodiversității**

În timpul fazei de construcție, activitățile desfășurate pentru construcția viitoarei investiții nu constituie o sursă de poluare, lucrările ce se execută sunt de durată medie.





Consiliere Urbanistică
București, Sector 3, Str. Dalea Veche, Nr. 16-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002620; REG ONRC: J40/14705/2018
Tel: +40721 38 74 86; e-mail: consiliere.urbanistica@gmail.com

Impactul produs de lucrările de realizare asupra vegetației existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate în atmosferă, datorită mișcării destul de frecvente și rapide a maselor de aer.

**Arii protejate**

În zona afectată de amplasarea viitoarei investiții nu se găsesc arii naturale protejate.

**Impactul economic si social**

Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasărilor de populație, pierderii unui fond de locuințe, perturbării alimentării cu apă din rețeaua locală/ urbană sau din sursă individuală, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectării unor obiective de interes public.

**Zone de risc natural – alunecari de teren si inundatii**

Nu este cazul.

**Organizarea sistemelor de spatii verzi**



Sistemul de spații verzi aferent viitoarei investiții va cuprinde două tipuri de plantații:

- plantații ornamentale situate în vecinătatea clădirilor din incintă, cu rol de înfrumusețare a zone ; aceste plantații pot fi de diverse înălțimi, din soiuri cu coloristică aparte sau flori;
- [redacted] **Zona IS** - procent minim de spații verzi = 20,00% ***(suprafața de spații verzi se va calcula cu luarea în considerare a suprafețelor de spații verzi din cadrul zonei SP1).***
- **Zona SP1** - procent minim de spații verzi = 90,00%

## 3.9. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Pentru terenul care face obiectul prezentei documentații, în suprafața totală de **275.507,00mp din acte (272.195,00mp din măsurători)** s-au identificat următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- teren proprietate privată a unor persoane fizice și juridice – S = **275.507,00mp din acte (272.195,00mp din măsurători)**;



București, Sector 2, Str. Delea Veche, Nr. 16-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002020; REG ONRC: J40/14795/2018
Tel: +40721 20 74 86; e-mail: consilierurbanistic@gmail.com

## CAPITOLUL 4 – CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

Obiectivul ***ELABORARE P.U.Z. – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES ÎN INCINTĂ ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI AUTO ȘI TIR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE***, nu se înscrie în propunerile P.U.G. – Oraș Popești-Leordeni, introducerea în intravilan și stabilirea regulamentului zonei fiind motivul pentru care a fost necesară elaborarea documentației urbanistice de față. Acest obiectiv se va înscrie în tendința de extindere a zonelor de industrie nepoluantă pentru producție și depozitare.

Realizarea viitoarei investiții se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investiției care se va stabili împreună cu beneficiarul lucrării, prin emiterea de autorizații de construire pentru fiecare imobil în parte.

Toata investiția propusă de la faza de proiectare până la faza de execuție se va realiza din fondurile private ale dezvoltatorului și/sau parteneriat public-privat cu operatorii de rețele tehnico-edilitare din zona și Primăria Orașului Popești-Leordeni.

CONSILIUL JUDEȚEAN
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. ..... din ..... 20.....
[redacted]

Prezenta documentație a fost elaborată ținând seama de solicitările beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementărilor prevăzute sunt necesare, în continuare, următoarele măsuri (în baza P.U.Z.-ului avizat și aprobat):

- realizarea documentației de investiție pentru obiectivul *construire centru de calcul, hală depozitare și birouri, branșamente utilități, cabină poartă, totem, accese auto și circulații interioare, împrejmuire și organizare de șantier* se va face pe baza unui program dezvoltat;
  - autorizarea executării în zona a construcțiilor înscrise condițiilor de funcționalitate prevăzute;
  - respingerea unor solicitări de construire în zonă, neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z.

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Petru Tiberiu P.R. MOISE
Manager urbanist
[redacted]

Întocmit
urb. Petru Tiberiu MOISE



Consiliere Urbanistică
București, Sector 2, Str. Dejea Veche, Nr. 18-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40092020; REG ONRC: J40/14705/2018
Tel: +40721 28 74 80; email: consiliere.urbanistica@gmail.com

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

*aferent Planului Urbanistic Zonal*

## CAPITOLUL 1 - DISPOZITII GENERALE

### 1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, în suprafata de **275.507,00mp din acte (272.195,00mp din măsurători).**



Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului studiat în P.U.Z.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic General pentru *ELABORARE P.U.Z. – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES ÎN INCINTĂ ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI AUTO ȘI TIR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE*** de pe teritoriul Orașului Popești-Leordeni din Județul Ilfov.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – Legea Amenajarii Teritoriului și Urbanismului.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

**Baza legală a elaborării**

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27 iunie 1996, modificată prin H.G.R. nr. 866/14 septembrie 2001, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.



Consilierg Urbanistica
București, Sector 2, Str. Delea Veche, Nr. 18-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002620; REG ONRC: J40/14795/2018
Tel: +40721 38 74 80; email: consilierg.urbanistica@gmail.com

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea P.U.Z.-ului.

Printre acestea se înscrie și Planul Urbanistic General al Orașului Popești-Leordeni.

### Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului studiat prin P.U.Z.

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în P.U.Z. a definit zone funcționale, cu prescripții specifice, fiind o reprezentare convențională cuprinzând zone cu funcțiuni predominante, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitate în general prin axele străzilor principale și/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local ți constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , se vaavea în vedere:

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.



## CAPITOLUL 2 - ZONIFICAREA FUNCTIONALA

### Destinația terenurilor și construcțiilor

Conf. art. 37 – R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conf. funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele Locale aferente Planurilor de Urbanism.

### Generalități - Caracterul zonei

În cadrul intravilanului propus pentru amplasamentul studiat se identifică următoarele zone funcționale:

**<u>ZONA IS – subzona instituții și servicii (unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și</u>**



consilierea urbanistică
București, Sector 2, Str. Delea Veche, Nr. 16-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002620; REG ONRC: J40/14795/2018
Tel. +40721 28 74 88; e-mail: consilierea.urbanistica@gmail.com

**activități conexe)** cu înălțime maximă = 30,00m;

ZONA SP1 – subzona spații verzi publice

**ZONA Cr – subzona funcțională căi de comunicație rutieră** - străzi carosabile și zona de protecție a lor (acostamente, șanțuri, trotuare – modernizare existente și noi);

## 2.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**ZONA IS – subzona instituții și servicii (unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe)**

**Utilizări admise:**

- unități de depozitare (izolat sau cuplat);
- centru de calcul ;
- hală producție nepoluantă, hală depozitare;
- parc logistic;
- birouri, zonă administrativă, zone tehnice, zone sociale;
- zone comerciale și de servicii;
- hoteluri, cafenele și restaurante;
- spații de recreere pentru angajați;
- parcaje supraterane/subterane;
- platforme pentru depozitarea deșeurilor menajere;
- spații tehnice, cabină poartă;
- spații pentru funcțiuni comerciale diverse;
- spații pentru showroom;
- totem, spații exterioare amenajate.
- puturi forate, bazine de retentie cu separatoare de hidorcarburi, bazine vidanjabile

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
2-654/ 19/6.1F din 01.10.25
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. ..... din ..... 20.....
[redacted]

**ZONA SP1 – subzona spații verzi publice**

**Utilizări admise:**

- circulații pietonale și carosabile;
- cabină poartă, posturi de pază ;
- piloni publicitari, totemuri ;
- spații verzi amenajate;
- spații loisir;



Consiliere Urbanistică
București, Sector 2, Bd. Dalea Veche, Nr. 16-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002020, RCG ONRC: J40/14786/2018
Tel: +40721 38 74 86, e-mail: consiliere.urbanistica@gmail.com

- spații agrement;
- spații verzi de protecție;
- totem, spații exterioare amenajate.
- puturi forate, bazine de retentie cu separatoare de hidorcarburi, bazine vidanjabile

## 2.2. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

### Caracteristici ale parcelelor

Având în vedere tipologia funcțiunii propuse, precum și gradul de echipare edilitară, suprafața minimă a parcelei se recomandă a fi conform R.G.U. *(H.G.R. nr. 525 din 27 iunie 1996)*;

### Aliniament

**Zona IS** - aliniamentul variază în funcție de înălțimea clădirilor, acesta fiind stabilit astfel încât distanța dintre fronturi să fie cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri.

### Amplasarea clădirilor față de aliniament

**Zona IS** - retragerea față de aliniament este conform *Planșei 3. Reglementări urbanistice.*



### Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**Zona IS** - în principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale conform *Planșei 3. Reglementări urbanistice;*
- [redacted] retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi conform *Planșei 3. Reglementări urbanistice.*

La autorizarea construcțiilor se va respecta limita edificabilului reglementat conform *Planșei 3. Reglementări urbanistice.*

### Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

**Zona IS** - Amplasarea clădirilor una față de cealaltă variază în funcție de înălțimea clădirilor, aceasta fiind stabilită astfel încât distanța dintre clădiri să fie cel puțin egală cu jumătatea înălțimii celei mai înalte clădiri.



consilierie urbanistică
București, Sector 2, Str. Dolea Veche, Nr. 16-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002620; REG ONRC: J40/14795/2018
tel: +40721 28 74 66; e-mail: consilierie.urbanistica@gmail.com

**Circulații și accese – ZONA Cr - subzona funcțională căi de comunicație rutieră**

Suprafața de teren care face obiectul studiului se află în Orașul Popești-Leordeni, amplasat în partea de sud la drum colector cu acces în DN4 / teren CNAIR (NC. 129751, 132075, 132076, 132074, 129755, 129754,126754), iar în partea de nord cu drum de exploatare DE 423/1. Terenurile au o suprafață totală de 275.507,00mp din acte (272.195,00mp din măsurători).

Terenul este amplasat la DN4 intre Km 14+670 si Km 15+155 stanga, accesul la teren facandu-se din DN4 la Km 14+180 stanga.

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale și având în vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele și conform prevederilor P.U.G. Popești-Leordeni. Pentru drumul de exploatare DE 423/1, prospectul prevăzut are un profil A-A' de 10,00m cu un carosabil de 7,00m (două benzi pe sens cu o lățime de 3,50m fiecare) și un trotuar de 1,50m de o parte și de cealalta a părții carosabile.

Pentru drumurile de incintă se propun trei profile:

- 7,00m, cu un carosabil de 7,00m (doua benzi pe sens cu o latime de 3,50m fiecare) ;
- 16,00m, cu un carosabil de 14,00m (două benzi pe fiecare sens cu o lățime de 3,50m) si câte un trotuar de 1,00m pe fiecare parte ;
- 5,00m, cu un carosabil de 5,00m (o banda pentru circulatie cu sens u[redacted]

Amplasamentul se învecinează în partea de Sud cu un Drum colect[redacted]ces în DN4, teren CNAIR (NC. 129751, 132075, 132076, 132074, 129755, 129754, 126754) care dublează breteaua Autostrăzii A0, pentru aceasta din urmă împunându-se o zonă de protecție de 50,00m.

În vederea realizării/ modernizării tramei stradale, este afectată suprafața de 2.170,29mp mp de teren.

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
2733/19/6.11.2024 10.25
ANEXA LA AVIZ
Nr.....din.....20.....
Pel.

**Staționarea autovehiculelor**

**Zona IS, Zona Cr -** pentru aceaste zone, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei în parcaje (aferente fiecărei funcțiuni potrivit R.G.U. și P132-93) supraterane/subterane, special amenajete în afara circulațiilor publice.

Parcajele se vor asigura în afara domeniului public, în incintă, suprateran/subteran.

**Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

**ZONA IS – subzona instituții și servicii (unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe)** – cu înălțimea maximă de 30,00m.



Consilierie Urbanistică
București, Sector 2, Str. Delea Veche, Nr. 18-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002620, REG ONRC: J40/14709/2018
Tel: +40721 28 74 06; e-mail: consilierie.urbanistica@gmail.com

**ZONA SP1 - subzona spații verzi publice** – cu înălțimea maximă de 5,00m, pentru pilonii publicitari/totemuri se accepta înălțimi mai mari.

**Aspectul exterior al clădirilor**

- clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

**Condiții de echipare edilitară**

- într-o primă etapă, până la realizarea rețelei publice, se propune sursa de alimentare cu apă subterană - puțuri forate ce vor fi amplasate în incinta proprietății;
- alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face din sursa propusă;
- într-o primă etapă, până la realizarea rețelei publice de canalizare, apele uzate menajere vor fi colectate prin sistem local de canalizare și apoi vor fi evacuate în bazine vidanjabile etanș;
- apele pluviale de pe acoperișuri vor fi evacute pe spațiile verzi ;
- apele pluviale provenite de pe platformele betonate, vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi, apoi vor fi stocate in bazine de retentie, de unde vor fi evacuate pe spatiile verzi din incinta proprietatii.
- [redacted] alimentarea cu energie electrică se propune a se face din rețeaua de medie tensiune ce alimentează Orașul Popești-Leordeni;
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea rețelei de distribuție de gaze naturale existente în Orașul Popești-Leordeni.

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. ..... din ..... 20 .....

**Spații libere și spatii plantate**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate drept grădini de fațadă.
- **Zona IS** - procent minim de spații verzi = 20,00% ***(suprafața de spații verzi se va calcula cu luarea în considerare a suprafețelor de spații verzi din cadrul zonei SP1).***
- **Zona SP1** - procent minim de spații verzi = 90,00%



Consiliere Urbanistică
București, Sector 2, Str. Delea Veche, Nr. 16-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002620, REG ONRC: J40/14797/2018
tel: +40721 28 74 86; e-mail: consiliere.urbanistica@gmail.com

### Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maximum 2,50 m.

## 2.3. CONCLUZII ALE STUDIULUI ARHEOLOGIC (RAPORT DE DIAGNOSTIC ARHEOLOGIC NON-INTRUZIV – EVALUARE TEORETICA)

Conform „Studiu arheologic – raport de diagnostic arheologic non-intruziv – evaluare teoretica" elaborat de Institutul de Arheologie „Vasile Pârvan" Bucuresti – intocmit e prof. dr. Cristian Schuster (arheolog expert), s-a constatat urmatorul rezultat:

### Prezentarea rezultatelor imediate cercetarii

Diagnosticul arheologic non-intruziv – evaluare teoretica nemijlocit in teren, a permis urmatoarele constatari:

- Suprafata evaluata, ca de altfel si vecinatatile au fost folosite partial inainte de 1990 si ulterior drept terenuri agricole;
- Toata suprafata este arata (aratura de toamna);
- Terenul este ocupat de o vegetatie de inaltime mica (plante agricole), care nu au opturat vizionarea sa;
- A fost remarcat un sol negru-maro (sol de fosta padure, partial mlas[redacted] galben-lutos-nisipos (mai ales unde s-au efectuat araturi mai adanci sau unde s-a depus pamant adus de la lucrarile la Centura A0).

Toata suprafata investigata non-intruziv ne-a demonstrat ca este vorba de un teren partial umed, care a fost drenat prin canale (la capatul nord-estic si cel sud-vestic).

Suprafata a fost improprie habitatului uman.

**Nu au fost observate pe suprafata solului vestigii de interes arheologic.**

**Pentru o mai buna verificare, au fost vizualizate si o parte a zonelor limitrofe a terenului diagnostica (in vecinatatea sa sud-vestica si nord-estica). Si acestea au fost lipsite de vestigii de interes arheologic.**

**Constatarile de mai sus, coroborate cu informatiile mai vechi – din Planul Urbanistic General al orasului, din literatura de specialitate arheologica, ne-a demonstrat ca terenul diagnosticat nu se afla intr-un sit arheologic si nici in zona de protectie a vreunuia.**





Consiliere Urbanistica
București, Sector 2, str. Delea Veche, Nr. 16-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002620, REG ONRC: J40/14796/2016
Tel: +40721 28 74 88; email: consiliere.urbanistica@gmail.com

## 2.4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

- Zona IS = 60.00%
- Zona SP1 = 10.00%

C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Zona IS = 1.8 ADC/mp teren.
- Zona SP1 = 0.1 ADC/mp teren.

C.U.T/ Volumetric

- Zona IS = 18 mc/mp teren.

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
22833/19/6.1.E din 01.10.25
ANEXA LA AVIZ
Nr.....din.....20.....
Arhitect șef,
[redacted]

Întocmit
urb. Petru Tiberiu MOISE

[redacted]



consiliere urbanistică
București, Sector 2, Str. Delea Veche, Nr. 16-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002020; REG.ONRC: J40/14795/2018
Tel: +40721 38 74 86; e-mail: consiliere.urbanistica@gmail.com

## PLANUL DE ACȚIUNE PRIVIND IMPLEMENTAREA VIITOAREI INVESTIȚII

***ELABORARE P.U.Z. – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES ÎN INCINTĂ ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI AUTO ȘI TIR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE***

Realizarea viitoarei investiții se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investiției care se va stabili împreună cu beneficiarul lucrării.

**Planul de acțiune** privind implementarea viitoarei investiții ***ELABORARE P.U.Z. – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES ÎN INCINTĂ ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI AUTO ȘI TIR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE*** va fi realizat împreună cu beneficiarul, cronologia etapelor de acțiune fiind stabilită ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal și va respecta următoarele etape de acțiune:

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. ..... din ..... 20.....
[redacted]

- efectuarea tuturor operațiunilor notariale privind imobilele studiate/reglementate conform proiectului de P.U.Z. - avizat cu Hotărâre de Consiliu Local și realizate de persoane acreditate ;
- în vederea realizării/ modernizării tramei stradale, este afectată suprafața de 2.170,29mp mp de teren;
- realizarea de către autorități sau beneficiari a sistematizării terenului în vederea construirii și a tramei stradale conform proiectului de P.U.Z. aprobat ;
- trasarea infrastructirii tehnico-edilitare în vederea asigurării posibilității de branșarea a construcțiilor conform condițiilor impuse de deținătorii de rețele din zonă; asigurarea/extinderea utilităților intră în îndatorarea beneficiarului;
- obținerea autorizațiilor de construire a investiției pentru fiecare imobil în parte ;
- realizarea etapelor de construire conform autorizațiilor și a proiectului de P.U.Z. aprobat, pentru fiecare imobil în parte;



Consilierul Urbanistic
București, Sector 2, Str. Delea Veche, Nr. 18-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002020, REG ONRC: J40/13795/2018
Tel: +40721 28 74 88; e-mail: consilierul.urbanistic@gmail.com

- efectuarea de amenajări peisagere care să respecte condițiile prevăzute în faza de proiectare privind asigurarea spațiilor verzi;

Succesiunea etapelor descrise mai sus, așa cum sunt prezentată, nu este obligatorie, fiind vorba de acțiuni distincte, ele putând fi realizate în orice fază de implementare a Planului Urbanistic Zonal.

**Etapa de emitere a autorizației de construire nu poate fi condiționată de implementarea oricărei etape cuprinsă în Planul de Acțiune.**

Procedura de emitere a autorizației de construire poate începe imediat după aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărârea de Consiliu Local.

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXA LA AVIZ
Nr.....din.....20.....
Arhitect șef,
[redacted]

Întocmit
urb. Petru-Tiberiu MOISE

[redacted]



Consiliere Urbanistică
București, Sector 2, str. Delea Veche, Nr. 16-18, Parter, Ap.3
CUI: RO 40002620; REG ONRC: J40/14795/2018
tel: +40721 20 74 80; e-mail: consiliere.urbanistica@gmail.com

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ
București, Eforie 3, Sectorul 5
Tel: 021.264.86.12 / Fax: 021.312.44.21 / e-mail: avize@mai.gov.ro

NESECRET
Exemplar nr.: 1/2
Nr.: *369740*
Data: *19.11.2024*

*Către*

***CONSILIERE URBANISTICĂ S.R.L.***
***Municipiul București*, str. *Delea Veche* nr. *16-18*, et. *3*, ap. *11*, *sectorul 2***

Ca urmare a solicitării dumneavoastră referitoare la documentația pentru Plan Urbanistic Zonal **„Introducere în intravilan în vederea construirii de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice și activități conexe, acces în incintă în drumul public, circulații carosabile și pietonale, parcări auto și tir, împrejmuire, branșamente și utilități, semnalistică și amenajare spații verzi plantate, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele"** cu amplasament în extravilanul *orașului Popești-Leordeni, tarla T12, parcela 299/1/1, lot 2; 229/1/1, 229/1/2, 229/1/3*, CF nr. *106508, 103978, 121879, 119636, 119637*, nr. cad. *106508, 103978, 121879, 119636, 119637*, județul *Ilfov*, beneficiar: *S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.*, vă comunicăm **avizul favorabil** în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001*[1] *și Precizările*[2] *aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995.*

Prezentul aviz a fost eliberat în baza *Certificatului de Urbanism nr. 250/23637* din *09.05.2024*, emis de *Primăria Orașului Popești-Leordeni* și este valabil numai însoțit de *planșa Reglementări urbanistice – zonificare funcțională* vizat de noi spre neschimbare.

Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiile tehnice de realizare prevăzute în documentație.

În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora.

Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislația privind regimul zonei de frontieră; regimul armelor, munițiilor, substanțelor toxice periculoase; prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.

Nerespectarea documentației conduce la anularea de drept a avizului dat de unitatea noastră, cât și răspunderea juridică a beneficiarului investiției.

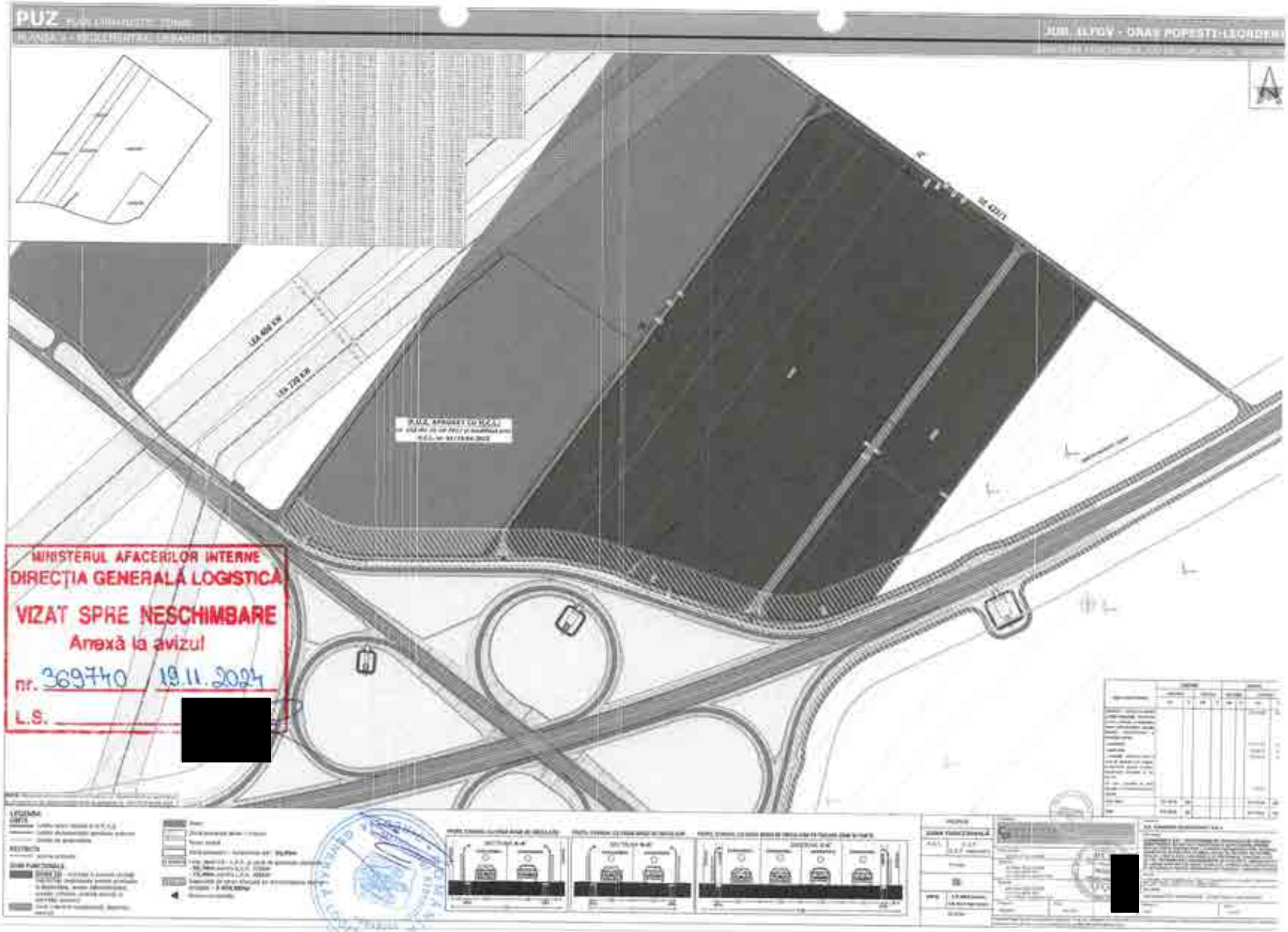
**DIRECTOR GENERAL,**

[redacted]

**dr. ing. PELIGRAD ION**

[1] Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

[2] Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.


PUZ
JUD. ILFOV - ORAȘ POPEȘTI-LEORDENI
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul
nr. 369740 / 19.11.2024
L.S.
[redacted]

R O M Â N I A
MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE
Statul Major al Apărării
Nr. DT-16217
10.10.2024
B u c u r e ș t i

Exemplarul nr. 2

Către,
**S.C. CONSILIERE URBANISTICĂ S.R.L.**
**AVIZ nr. DT-15248**

La Certificatul de Urbanism nr. 250/23637 din 09.05.2024;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/06.07.2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare* și a Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/02.11.1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL**, pentru terenul situat în extravilanul orașului Popești-Leordeni, identificat prin C.F./nr. cad. 106508, 103978, 121879, 119636, 119637, județul Ilfov, în vederea realizării obiectivului **„Introducere în intravilan în vederea construirii de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice și activități conexe, acces în incintă, în drumul public, circulații carosabile și pietonale, parcări auto și tir, împrejmuire, branșamente și utilități, semnalistică și amenajare spații verzi plantate, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele"**, conform documentației de urbanism trimise. Beneficiar: S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.

**Avizul este condiționat de:**

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

**Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.**

**Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cât și răspunderea juridică a beneficiarului.**

Pentru eliberarea avizului specific Statului Major al Apărării, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții ce urmează a se realiza în zona studiată, conform prevederilor Legii nr. 50/29.07.1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și a H.G. nr. 62/07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare.*

**ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515„D" BUCUREȘTI**

[redacted]

U.M. 0362 BUCURESTI
Nr. 660885 din 11.10.2024

NECLASIFICAT
Exemplar unic

*Către*

S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.

*- Piteşti, str. Ion C. Brătianu nr. 50 – 52, et. 10, ap. 1005, judeţul Argeş -*

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informaţii cu nr. 612.335 din 20.09.2024, privind **"Planul Urbanistic Zonal"** în vederea realizării investiţiei "Introducere în intravilan în vederea construirii de unităţi industriale nepoluante pentru producţie şi depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice şi activităţi conexe, acces în incintă în drumul public, circulaţii carosabile şi pietonale, parcări auto şi tir, împrejmuire, branşamente şi utilităţi, semnalistică şi amenjare spaţii verzi plantate, operaţiuni cadastrale şi notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele", în amplasamentul din extravilanul oraşului POPEŞTI - LEORDENI, CF nr./nr. cad. 106508, 103978, 121879, 119636, 119637, T 12, parcela 299/1/1, lot 2, 229/1/1, 229/1/2, 229/1/3 judeţul ILFOV, vă comunicăm că, în baza prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informaţii şi ministrului Apărării Naţionale nr. 4221/1995 şi ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului şi urbanismul,* cu modificările şi completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentaţia depusă de dumneavoastră.

**Orice modificare ulterioară a conţinutului documentaţiei tehnice prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.**

**Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.**

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 250/23637 din 09.05.2024 emis de Primăria Oraşului Popeşti – Leordeni.

Cu stimă,

**ŞEFUL UNITĂŢII**

[redacted]

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

**Nr. ieșire: 20673/ 11.02.2025**

**DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE**

**Nr. 4 din 11.02.2025**

Ca urmare a notificării adresate de **S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.**, cu sediul în Municipiul Ploiești, Bd. Ion C. Brătianu, nr. 50-52, etaj 10, camera 1005, spațiul 5, Județul Argeș, privind **„ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES ÎN INCINTĂ DIN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI AUTO ȘI TIR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE"** situat în **Județul Ilfov, Oraș Popești-Leordeni, Tarla T12, Parcela 299/1/1, lot 2; 229/1/1; 229/1/2; 229/1/3; Nr.cad. 106508, 103978, 121879, 119636, 119637**, înregistrată la A.P.M. Ilfov cu nr. **20673/07.11.2024** și a completările 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*

**Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov**

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul **ședinței Comitetului Special Constituit din data de 27.11.2024**, 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: **„ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES ÎN INCINTĂ ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII**

CAROSABILE ŞI PIETONALE, PARCĂRI AUTO ŞI TIR, ÎMPREJMUIRE, BRANŞAMENTE ŞI UTILITĂŢI, SEMNALISTICĂ ŞI AMENAJARE SPAŢII VERZI PLANTATE, OPERAŢIUNI CADASTRALE ŞI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE" situat în Judeţul Ilfov, Oraş Popeşti-Leordeni, Tarla T12, Parcela 299/1/1, lot 2; 229/1/1; 229/1/2; 229/1/3; Nr.cad. 106508, 103978, 121879, 119636, 119637, titular S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L., nu necesită evaluare de mediu şi nu necesită evaluare adecvată şi se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

Planul Urbanistic Zonal serveşte la soluţionarea şi reglementarea din punct de vedere urbanistic a unui teren în suprafaţă de **275.507,00mp din acte (272.195,00mp din măsurători)**, amplasat în **extravilanului** oraşului Popeşti-Leordeni conform P.U.G. Popeşti-Leordeni, aprobat prin H.C.L nr. 08/21.02.2002, H.C.L. nr. 11/27.02.2012, H.C.L. nr.19/27.03.2014, H.C.L. nr. 04/31.01.2017, H.C.L. nr. 54/07.06.2017, H.C.L. nr. 123/19.11.2018, H.C.L. nr. 127/20.11.2019 şi H.C.L. nr. 1/10.01.2024.

Suprafaţa studiată prin P.U.Z. este de 275.507,00mp din acte (272.195,00mp din măsurători).

Obiectivul P.U.Z.-ului îl constituie reglementarea funcţiunii terenului în urmatoarele zone funcţionale:

- **Zona IS** - subzona instituţii şi servicii (unităţi industriale nepoluante pentru producţie şi depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerţ-servicii şi activităţi conexe);
- **Zona SP1** - subzbona spaţii verzi publice;
- **ZONA Cr** - subzona funcţională căi de comunicaţie rutieră

**BILANT TERITORIAL - FUNCŢIONAL PROPUS:**

| FUNCTIUNE | REGLEMENTARI | |
|---|---|---|
| | (mp) | (%) |
| **Zona IS** - subzona instituţii şi servicii (unităţi industriale nepoluante pentru producţie şi depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerţ-servicii şi activităţi conexe) | 254 783,78 | 93,60 |
| **Zona SP1** - subzbona spaţii verzi publice | 13 609,75 | 5,00 |
| **ZONA Cr** - subzona funcţională căi de comunicaţie rutieră | 3 801,47 | 1,40 |
| **TOTAL SUPRAFAŢĂ** | **272 195,00** | **100,00** |

**Indicatori urbanistici propuşi:**

**Zona IS - subzona instituţii şi servicii (unităţi industriale nepoluante pentru producţie şi depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerţ-servicii şi activităţi conexe)**

P.O.T. max = 60,00%

C.U.T. max =1,8 ADC/mp teren

H max la cornişă = 30,00m

Procent minim de spaţii verzi = 20,00% (*suprafaţa de spaţii verzi se va calcula cu luarea în considerare a suprafeţelor de spaţii verzi din cadrul zonei SP1*).

**Zona SP1 - subzbona spaţii verzi publice**

P.O.T. max = 10,00%

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



AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI ILFOV
Aleea Lacul Morii, nr.1, Sector 6, Bucureşti, Cod poştal 060831
Tel.: +4 : 021.430.14.02/0749.598.865 e-mail: office@apmif.anpm.ro website: http://apmif.anpm.ro

H max la cornișă = 3,00m
Rh max = P
Procent minim de spații verzi = 90%

**Suprafețele totale de spații verzi prevăzute prin P.U.Z. vor fi amenajate și întreținute. Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație conform O.U.G. nr. 114/2007.**

**Având în vedere:**

- Aviz de amplasament nr. 92461122/02.08.2024 emis de VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A., în zona amplasamentului, în care se specifică că operatorul nu deține în exploatare rețele de apă sau canalizare în zona amplasamentului;
- Aviz de Gospodărire a Apelor nr. 265 - IF din 19.12.2024 emis de A.N. APELE ROMÂNE;

**Utilități apă - canal:**

Alimentarea cu apă - se propune sursa de alimentare cu apă subterană prin intermediul unor foraje ce vor fi amplasate în incintă.

Apele uzate menajere vor fi evacuate în bazine vidanjabile etanșe, ce vor fi amplasate în aceeași incintă.

Apele pluviale provenite de pe platformele betonate vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi evacuate într-un bazin de retenție, de unde vor fi folosite la întreținerea spațiilor verzi din incintă.

Apele pluviale de pe acoperișuri vor fi evacuate pe spațiile verzi.

**2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:**
Conform Certificatului de Urbanism nr. 25023637 din 09.05.2024 emis de Primaria Orașului Popești-Leordeni, suprafața de teren care face obiectul planului este amplasată în extravilanul orașului Popești Leordeni, conform P.U.G. Popești-Leordeni, aprobat prin H.C.L nr. 08/21.02.2002, H.C.L. nr. 11/27.02.2012, H.C.L. nr.19/27.03.2014, H.C.L. nr. 04/31.01.2017, H.C.L. nr. 54/07.06.2017, H.C.L. nr. 123/19.11.2018, H.C.L. nr. 127/20.11.2019 și H.C.L. nr. 1/10.01.2024.

Funcțiuni propuse prin PUZ:

- **Zona IS** - subzona instituții și servicii (unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe);
- **Zona SP1** - subzbona spații verzi publice;
- **ZONA Cr** - subzona funcțională căi de comunicație rutieră

Planul determină utilizarea unei suprafețe medii la nivel local.
Planul nu se va dezvolta într-o arie naturală protejată.

**Obligațiile titularului:**

- Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- Se vor respecta prevederile Avizului de Gospodărire a Apelor nr. 265 - IF din 19.12.2024 emis de A.N. APELE ROMÂNE.
- Se vor respecta prevederile capitolului *„Utilizare funcțională"* cu privire la utilizări *admise/utilizări admise cu condiționari/utilizări interzise*, în conformitate cu documentația care a stat la baza emiterii prezentului act de reglementare.
- Se vor respecta prevederile capitolului *„Utilizare funcțională"* referitor la utilizări admise/utilizări admise cu condiționări/utilizări interzise, în conformitate cu documentația care a stat la baza emiterii prezentului act de reglementare.

DIRECTOR
ILFOV

- 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 P.U.Z-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 P.U.Z.-ului va notifica A.P.M. Ilfov, în vederea vizării acestora sau reanalizării documentației.

**Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:**

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

Raspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorităților competente pentru protecția mediului și a publicului revine titularului planului/programului, conform **O.U.G. nr. 195/2005** aprobata prin **Legea nr. 265/2006** privind protectia mediului cu modificările și completările ulterioare.

*Prezentul act de reglementare confirmă integrarea aspectelor privind protecția mediului în planul sau programul supus adoptării. Alte condiții vor fi impuse de instituțiile/autoritățile cu atribuții în domeniu înainte de adoptarea planului.*

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

Corina [redacted] CHINA

DIRECTOR ILFOV MMAP

| Nume și Prenume | Funcția | Data | Se[redacted] |
|---|---|---|---|
| Avizat: Șef Serviciu Alin Romeo Ciprian STANCIU | Șef Serviciu A.A.A. | 11.02.2025 | |
| Întocmit: Simona-Livia CREȚU | Consilier Superior | 11.02.2025 | |

# AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

## Nr. 265 - IF din 19.12.2024

Privind: "PUZ - Introducere în intravilan în vederea construirii de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice și activități conexe, acces în incintă în drumul public, circulații carosabile și pietonale, parcări auto și tir, împrejmuire, branșamente și utilități, semnalistică și amenajare spații verzi plantate, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele", oraș Popești-Leordeni, nr. C.F./nr. CAD. 106508, 103978, 121879, 119636, 119637, tarla 12, parcela 299/1/1, LOT 2; 229/1/1, 229/1/2, 229/1/3, jud. Ilfov

1.DATE GENERALE

Bazin hidrografic : Argeș;
Râu/cod cadastral : Dâmbovița / X -1.025.00;
Județ : Ilfov;
Comuna/localitatea : Popești-Leordeni;
Clasa de importanță : IV, conform STAS 4273/83;
Beneficiari : U.A.T. Popești-Leordeni și ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.: adresă sediu Mun. Pitești, Bd. Ion C. Brătianu, nr. 50-52, etaj 10, camera 1005, C.U.I. 42943661.

**Elaborator documentație tehnică:** VIREO ENVIROCONSULT S.R.L. - adresă sediu: Mun. București, sect. 3, str. Bogdan Ghe. Tudor, nr. 7, bl. 21, sc. A, et. 2, ap. 13, C.U.I. 29372720, Certificat de atestare nr. 379 din 10.01.2024, pentru domeniile de competență tehnică și profesională: A), B), D) - D1, D2, D4, D5, D7, valabil până la data de 10.01.2027, emis de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor.

Conform Ordinului M.A.P. nr. 828/2019, Anexa 2, cap.I, art. 1, alin (4), titularul de proiect și elaboratorul răspund pentru corectitudinea datelor înscrise în documentația tehnică, precum și de respectarea prevederilor Normativului de conținut.

## 2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

**Scopul lucrării:** introducerea în intravilan și reglementarea unei suprafețe de teren de 275 507m$^2$- din acte, 272 195m$^2$ - din măsurători, precum și întocmirea Regulamentului Local de Urbanism.
Pe această suprafață urmează a se construi unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice și activități conexe, acces în incintă, circulații carosabile și pietonale, parcări auto și tir, împrejmuire, branșamente și utilități, amenajări spații verzi plantate.
Încadrarea în Schema cadru de amenajare a bazinului hidrografic și a prevederilor PUG oraș Popești-Leordeni: lucrarea nu se înscrie în prevederile PUG oraș Popești-Leordeni, PUZ-ul menționat în titlu completând propunerile PUG.

**Situația existentă:**
În prezent suprafața de teren de 272 195m$^2$ pentru care a fost elaborată documentația PUZ este situată în extravilanul orașului Popești-Leordeni, având folosința de teren agricol.

[redacted]

ELEMENTE DE COORDONARE ŞI DE COOPERARE

Amplasament

renul studiat prin PUZ este situat în orașul Popești-Leordeni, în bazinul hidrografic Argeș.
adrarea lucrărilor în clasa de importanță conform standardelor în vigoare:
nsamblul de lucrări se va încadra în clasa de importanță - IV, conform STAS 4273/83.

Acte de reglementare emise

u au fost emise acte de reglementare anterioare referitoare la această lucrare.
ocumentația completează propunerile PUG oraș Popești-Leordeni și propunerile de dezvoltare.

cte anexate la documentația tehnică:
Certificat de Urbanism nr. 250/23637 din 09.05.2024, cu termen de valabilitate 24 de luni, emis de Primăria orașului Popești-Leordeni;
Aviz de Oportunitate nr. 7 din 05.11.2024, emis de Primăria orașului Popești-Leordeni;
Aviz nr. 92461122 din 02.08.2024, emis de VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A.

Ca urmare a cererii ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L. și a documentației tehnice, înregistrate la S.G.A. Ilfov - București cu nr. 11896 din 14.11.2024, prin care se solicită emiterea avizului de gospodărire a apelor pentru: "PUZ - Introducere în intravilan în vederea construirii de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice și activități conexe, acces în incintă în drumul public, circulații carosabile și pietonale, parcări auto și tir, împrejmuire, branșamente și utilități, semnalistică și amenajare spații verzi plantate, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele", oraș Popești-Leordeni, nr. C.F./nr. CAD. 106508, 103978, 121879, 119636, 119637, tarla 12, parcela 299/1/1, LOT 2; 229/1/1, 229/1/2, 229/1/3, jud. Ilfov,

În temeiul Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, a O.U.G. nr.107/2002 privind înființarea Administrației Naționale Apele Române cu modificarile și completările ulterioare și a Ordinului M.A.P. nr. 828/2019 privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare, retragere a avizului de gospodărire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, aprobarea Normativului de conținut al documentației tehnice supuse avizării, precum și a Conținutului-cadru al Studiului de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, se emite:

## AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Privind: **"PUZ - Introducere în intravilan în vederea construirii de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice și activități conexe, acces în incintă în drumul public, circulații carosabile și pietonale, parcări auto și tir, împrejmuire, branșamente și utilități, semnalistică și amenajare spații verzi plantate, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele"**, oraș Popești-Leordeni, nr. C.F./nr. CAD. 106508, 103978, 121879, 119636, 119637, tarla 12, parcela 299/1/1, LOT 2; 229/1/1, 229/1/2, 229/1/3, jud. Ilfov

În documentația tehnică prezentată se prevăd următoarele:

### 4. ORGANIZAREA ARHITECTURAL URBANISTICĂ

Organizarea arhitectural urbanistică a unei suprafețe de teren de 272 195m² și accesul rutier din DN4, suprafață pe care urmează a se construi unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice și activități conexe, acces în incintă, circulații carosabile și pietonale, parcări auto și tir, împrejmuire, branșamente și utilități,

[redacted]

amenajări spații verzi plantate, conform Certificatului de Urbanism nr. 250/23637 din 09.05.2024, cu termen de valabilitate 24 de luni, emis de Primăria orașului Popești-Leordeni.

**5. DOTĂRI HIDROEDILITARE**

5.1. Sistem de alimentare cu apă:

Proiectantul propune sursă de alimentare cu apă subterană - prin intermediul unor foraje, ce vor fi amplasate în incintă.

Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face din sursa propusă.

Deficitul de apă potabilă: se consideră că necesarul de apă poate fi asigurat integral din sursa menționată pentru toate activitățile propuse prin PUZ.

**5.2. Sistem de canalizare ape uzate:**

5.2.1. Apele uzate menajere vor fi evacuate în bazine vidanjabile etanșe, ce vor fi amplasate în aceeași incintă.

5.2.2. Apele pluviale provenite de pe platformele betonate vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi evacuate într-un bazin de retenție, de unde vor fi folosite la întreținerea spațiilor verzi.

Apele pluviale de pe acoperișuri vor fi evacuate pe spațiile verzi.

**6. AVIZUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR SE EMITE CU URMĂTOARELE CONDIȚII**

6.1. Lucrările de alimentare cu apă și canalizare propuse pentru investiție vor fi corelate cu cele ale Primăriei orașului Popești-Leordeni.

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

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

6.4. Indicatorii de calitate ai apelor pluviale epurate evacuate la teren se vor încadra în prevederile impuse de H.G. nr. 188/2002 - Anexa 3 - Normativul NTPA-001/2002, modificată și completată prin H.G. nr. 352/2005

6.5. Pentru toate lucrările de investiții ce vor avea legătură cu apele se vor solicita în mod obligatoriu avize de gospodărire a apelor pe baza unor documentații tehnice întocmite conform normativelor în vigoare.

Prezentul act de reglementare nu exclude obligativitatea beneficiarului de a obține alte avize, acorduri, autorizatii, etc. emise de alte instituții.

**S.G.A. Ilfov-București, prin prezentul aviz nu își asumă răspunderea** pentru amplasarea lucrărilor propuse și pentru regimul juridic al terenurilor ocupate de acestea.

Avizul de gospodărire a apelor este valabil de la data emiterii până la finalizarea tuturor demersurilor necesare aprobării PUZ-ului, dacă nu intervin modificări ale acestuia, dar nu mai mult de 2 ani.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, art. 47, cu modificările și completările ulterioare Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică și trebuie să asigure corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General.

[redacted]

În conformitate cu prevederile Ordinului M.A.P. nr. 828/2019, Anexa 1, art. 32 alin.1), avizul de gospodărire a apelor este aviz conform și trebuie respectat ca atare de către titularul de proiect, proiectant și constructor, la contractarea și execuția lucrărilor aferente proiectului.

Nerespectarea prevederilor prezentului aviz de gospodărire a apelor va fi sancționată conform Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, avizul putând fi retras în conformitate cu prevederile Ordinului M.A.P. nr. 828/2019, Anexa 1, art.26.

Avizul este emis în 2 exemplare în original, a câte 4 pag., din care unul a rămas la emitent și unul s-a transmis beneficiarului împreună cu un exemplar din documentația tehnică, ștampilată spre neschimbare.

DIRECTOR
Alexandru POPESCU
[redacted]

Șef Serviciu Avize, Autorizații
Marijana CAZAN [redacted]

Elaborat
Oana NENU
[redacted]

MINISTERUL CULTURII

# DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ILFOV

**Nr. 3466/1029 din 15.05.2025**

**Către**

SC ANABASIS DEVELOPMENT SRL prin administrator Silviu Badea
Pitesti, Bd. Ion Bratianu, nr. 48-52, Et.B7, camera 707B, Jud. Arges
Bucuresti, Sector 1, Calea Grivitei, nr. 143, mezanin
telefon: 0729 882 890
E-mail: drive.consiliere.urbanistica@gmail.com

**Spre ştiinţă:** Primăria orasului Popesti - Leordeni
Ministerul Culturii

**AVIZ nr. 99 / U/ 15.05.2025**

*PUZ - Introducere in intravilan pentru construire unitati industriale nepoluante pentru productie si depozitare cu anexe administrative, sociale si tehnice si activitati conexe, acces in incinta in drumul public, circulatii carosabile si pietonale, parcari auto si TIR, imprejmuire, bransamente si utilitati, semnalistica si amenajare spatii verzi plantate, operatiuni cadastrale si notariale pentru dezmembrari parcele, comasari parcele, jud. Ilfov*

| | |
|---|---|
| OBIECTIV: | Introducere in intravilan |
| AMPLASAMENT: | UAT UAT Popesti - Leordeni, NC/CF 106508, 103978, 121879, 119636, 119637 (T12, P299/1/1, Lot 2, 229/1/1, 229/1/2, 229/1/3), jud. Ilfov |
| NR. PROIECT: | TP-13U/2022 |
| FAZA: | **P.U.Z.** |
| PROIECTANT: | **SC CONSILIERE URBANISTICA SRL, urb. Petru Tiberiu Moise** |
| BENEFICIAR: | **SC ANABASIS DEVELOPMENT SRL** |

Documentaţia, înregistrată la Direcţia Judeţeană pentru Cultură Ilfov cu nr. 3466/30.10.2024, completata cu nr. 1029/21.03.2025, conţine:

a) **piese scrise:** Memoriu general, Regulament Local de Urbanism, Studiu arheologic non - intruziv evaluare teoretica intocmit de arheolog expert prof. dr. Cristian Schuster;
b) **piese desenate:** Incadrare in PUG, Incadrare in Maps, Reglementari urbanistice - zonificare functionala, ;
c) **alte documente**: Cerere, CU nr. 250/09.05.2024 cu Anexe (Planuri de ansamblu, Planuri de incadrare in zona, Planuri de amplasament si delimitare a imobilelor, Extras de planuri cadastrale nr.: 185057/26.04.2024, nr. 185054/26.04.2024, nr. 185056/26.04.2024, nr. 185058/26.04.2024, nr. 185059/26.04.2024), Acte de proprietate, Extrase CF nr.: 498767/06.11.2024, nr. 498768/06.11.2024, nr. 498769/06.11.2024, 498770/06.11.2024, 498766/06.11.2024 .

Se propun următoarele intervenţii:

*PUZ - Introducere in intravilan pentru construire unitati industriale nepoluante pentru productie si depozitare cu anexe administrative, sociale si tehnice si activitati conexe, acces in incinta in drumul public, circulatii carosabile si pietonale, parcari auto si TIR, imprejmuire, bransamente si utilitati, semnalistica si amenajare spatii verzi plantate, operatiuni cadastrale si notariale pentru dezmembrari parcele, comasari parcele, jud. Ilfov*

**Terenurile care fac obiectul PUZ sunt situate in extravilanul localitatii si sunt in proprietatea urmatoarelor persoane:**

1. [redacted]

**- terenul in suprafata de 156 136mp (154 634.00mp din masuratori);**

2. [redacted]

**- terenul in suprafata de 21 859.00mp (37 615.00mp din masuratori);**

**3.** [redacted]
**- terenul în suprafață de 37 961,00mp (20 976,00mp din măsurători);**
**4.** [redacted]
**- terenul în suprafață de 40 260,00mp (39 874,00mp din măsurători);**
**5.** [redacted]
**- terenul în suprafață de 19.291,00mp (19 096,00mp din măsurători);**

Urmare a analizării documentației depuse la D.J.C Ilfov cu cererea nr. 3466/30.10.2024, completata cu nr. 1029/21.03.2025 în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 8 din data de 22.01.2025, în conformitate cu prevederile:

- *art.3 si* art. 26, alin. 1, punctul 11, a art. 23, 24 și 34 din *Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor 211istorice*, republicată;
- *Ordinului Ministrului Culturii nr. 2173/2013 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice*, cu modificările și completările ulterioare;
- *art.* 5, alin. (3), (5), (15), art. 19 din *OG 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național*, cu completările și modificările ulterioare
- *Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- *art.* 3, alin. 1, lit b) și art. 10, lit. a) din *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- *Ordinului Ministrului Culturii nr. 3189/2020, privind delegarea competenței Ministerului Culturii către serviciile publice deconcentrate în privința avizării documentațiilor Plan Urbanistic Zonal cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, care au drept obiectiv introducerea în intravilan a terenurilor situate în extravilanul localităților.*

se emite

**AVIZ FAVORABIL**

**<u>Prezentul aviz este valabil cu: 1 (una) planșă anexă vizată spre neschimbare.</u>**
**Nerespectarea condițiilor prezentului aviz se sancționează contravențional sau penal, conform prevederilor legii.**

Director executiv interimar,
Arhg. dr. Mihaela IACOB
[redacted]

Intocmit:
Consilier superior,
Arh. Alexandru Voicu
[redacted]

bd. Mihai Eminescu nr. 1, Buftea, jud. Ilfov, 070000
Tel./Fax: +40 31 430 1303
EMAIL: djcilfov@yahoo.com

# PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

## PLANȘA 3 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE

## JUD. ILFOV - ORAȘ POPEȘTI-LEORDENI

### ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, CĂI DE COMUNICAȚIE, RESTRICȚII


PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE

SECȚIUNE A-A'

PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE

SECȚIUNE B-B'

PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE PE FIECARE SENS ÎN PARTE

SECȚIUNE C-C'

CAROSABIL

trotuar

pietoni

## LEGENDA

**LIMITE**

- Limita teren studiat prin P.U.Z.
- Limita documentații aprobate anterior
- Limita de proprietate / Limite cadastrale

**RESTRICȚII**

- Limita edificabil
- Zonă protecție - Autostrada A0 - **50,00m**
- Linie electrică - L.E.A. și zonă de protecție aferentă
  - **55,00m** pentru L.E.A. 220kW
  - **75,00m** pentru L.E.A. 400kW
- Accese carosabile

**ZONE FUNCȚIONALE**

**ZONA SERVICIILOR SI INSTITUTIILOR**

- IS - Subzona instituții și servicii (unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe) - *reglementat prin prezenta documentație*

**ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI AGROZOOTEHNICE**

- Subzona activităților productive și de servicii

**CĂI DE COMUNICAȚII**

- Cr Subzona funcțională căi de comunicație rutieră

**ZONA SPAȚII VERZI**

- SP1 - Subzona spații plantate (plantații de protecție) - *reglementat prin prezenta documentație*

**ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN**

- Teren agricol

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ILFOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
DATA 15.05.2025
SEMNĂTURĂ [redacted]

### BILANȚ TERITORIAL

| ZONE FUNCȚIONALE | EXISTENT | | | | PROPUS | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | extravilan | | intravilan | | extravilan | | intravilan | |
| | mp | % | mp | % | mp | % | mp | % |
| IS - Subzona instituții și servicii (unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe) | - | | - | - | - | - | 254.792,78 | 93.60 |
| SP1 - Subzona spații plantate (plantații de protecție) | - | | - | - | - | | 13.860,75 | 5.00 |
| Cr - Subzona funcțională căi de comunicație rutieră | | | | | | | 3.891,47 | 1.40 |
| din care | | | | | | | | |
| - Circulații, zonă de acces – străzi carosabile și pietonale, zone de protecție a căi (parcări, accesamente, șanțuri, trotuare) | | | | | | | 1.638,30 | |
| - Suprafață de teren afectată de modernizarea traseul drumului | | | | | | | 2.163,17 | |
| Teren agricol | 272.195,00 | 100 | | | | | | 100 |
| Total | 272.195,00 | 100 | | | | | | |

**NOTĂ:**

- Locurile de parcare se vor amenaja în mod conform legislației în vigoare la faza DTAC.
- Planșa are caracter orientativ, prospectiv, urmând ca la faza DTAC sa se studieze dimensiunile, gabaritele propuse, etc., care se vor încadra în prevederile prezentului PUZ, iar reglementările se aplică doar pe terenurile fac obiectul Certificatului de Urbanism nr. 25023637/09.05.2024

| PROPUS | |
|---|---|
| ZONA FUNCȚIONALĂ | |
| P.O.T | C.U.T.<br>C.U.T. volumetric |
| H max | |
| IS | |
| 60% | 1.8 ADC/teren<br>18 mc/mp teren |
| 30.00m | |

Proiectant: Consiliere Urbanistică S.R.L. [redacted]

Beneficiar: S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L. [redacted]

Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, ÎNFIINȚARE CONSTRUIRE DE UNITĂȚI INDUSTRIALE/MANUFACTURIERE PENTRU PRODUCȚIE SI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE SI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES ÎN INCINTA PRIVATĂ/PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE SI PIETONALE, PARCĂRI AUTO SI TIR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE SI UTILITĂȚI, MENAJALISTICĂ SI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE

Titlu planșa: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Data: MAI 2024 | Faza: P.U.Z | Planșa nr: 3 | Scara: 1:2.000

MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE

**AVIZ**

**Nr.** 422 **din** 22.08.2025

I.În temeiul dispoziţiilor art. 47[1] alin. (1) din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare* şi al prevederilor *Ordinului ministrului agriculturii şi dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea şi eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,*

având în vedere solicitarea Direcţiei pentru Agricultură Judeţeană Ilfov cu nr. 1230 din 13.03.2025 înregistrată la Direcția de Îmbunătățiri Funciare și Fond Funciar din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 244802 din 13.03.2025, completată prin adresele nr. 3659 din 01.07.2025 și nr. 4289 din 05.08.2025, înregistrate la Direcția de Îmbunătățiri Funciare și Fond Funciar din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 244802 din 02.07.2025, respectiv cu nr. 244802 din 06.08.2025

În baza următoarelor documente:

1.Cererea beneficiarilor [redacted] împuternicit **S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.**, având C.U.I. 42943661, cu sediul în: Municipiul Pitești, Bulevardul Ion C. Brătianu, Nr. 50-52, etaj 10, camera 1005, Spațiul 5, Județ Argeș; înregistrată la Direcția pentru Agricultură Județeană Ilfov cu nr. 768 din 12.02.2025, pentru emiterea avizului privind clasa de calitate necesar introducerii în intravilan prin studiu urbanistic de P.U.Z., a terenului cu suprafata totală măsurată de **272.195,00 mp**, categoria de folosință arabil, înscris în cartea funciară nr. 103978, tarla nr. 12, parcela nr. 229/1/1, număr cadastral 103978, cartea funciară nr. 119637, tarla nr. 12, parcela nr. 229/1/3, număr cadastral 119637, cartea funciară nr. 106508, tarla nr. 12, parcela nr. 229/1/1, număr cadastral 106508, cartea funciară nr. 119636, tarla nr. 12, parcela nr. 229/1/3, număr cadastral 119636, cartea funciară nr. 121879, tarla nr. 12, parcela nr. 229/1/2, număr cadastral 121879, situat în extravilanul orașului Popești-Leordeni, Județul Ilfov;
2.Certificatul de Urbanism nr. 250 din 09.05.2024, emis de Primăria Orașului Popești-Leordeni, Județul Ilfov;
3.Studiul urbanistic P.U.Z. şi Regulamentul local urbanistic aferent P.U.Z.;
4.Studiul pedologic şi agrochimic nr. 154 din 04.07.2024, întocmit de Oficiul de Studii Pedologice şi Agrochimice al Judeţului Giurgiu;
5.Avizul tehnic nr. 348 din 18.06.2024, pentru amplasarea construcţiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătăţiri funciare, eliberat de Agenţia Naţională de Îmbunătăţiri Funciare, Filiala Teritorială de Îmbunătăţiri Funciare Ilfov;
6.Nota de calcul nr. 1107 din 06.03.2025 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole și adresa de rectificare nr. 4263 din 04.08.2025, întocmite de Direcţia pentru Agricultură Judeţeană Ilfov;
7.Procesul-verbal de verificare în teren nr. 1099 din 05.03.2025 și adresa de rectificare nr. 4264 din 04.08.2025, întocmite de către reprezentanţii Direcţiei pentru Agricultură Judeţeană Ilfov.

În scopul introducerii în intravilan a terenului agricol în baza studiului urbanistic P.U.Z., în vederea realizării obiectivului de investiţii: ***„Introducere în intravilan în vederea construirii de unităţi industriale nepoluante pentru producţie şi depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice şi activităţi conexe, acces în incintă în drumul public, circulaţii carosabile şi pietonale, parcări auto şi TIR, împrejmuire, branşamente şi utilităţi, semnalistică şi amenajare spaţii verzi plantate, operaţiuni cadastrale şi notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele”***, de către beneficiarii [redacted]



secretariat.difff@madr.ro;www.madr.ro

[redacted] pe terenul situat în extravilanul Orașului Popești-Leordeni, Județul Ilfov, în suprafață totală măsurată de **272.195,00** mp, categoria de folosință arabil, înscris în cartea funciară nr. 103978, tarla nr. 12, parcela nr. 229/1/1, număr cadastral 103978, cartea funciară nr. 119637, tarla nr. 12, parcela nr. 229/1/3, număr cadastral 119637, cartea funciară nr. 106508, tarla nr. 12, parcela nr. 229/1/1, număr cadastral 106508, cartea funciară nr. 119636, tarla nr. 12, parcela nr. 229/1/3, număr cadastral 119636, cartea funciară nr. 121879, tarla nr. 12, parcela nr. 229/1/2, număr cadastral 121879.

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

**AVIZ**

**necesar pentru introducerea în intravilan a terenului agricol, în baza studiului urbanistic P.U.Z., cu suprafaţa totală măsurată de 272.195,00 mp, categoria de folosință arabil, înscris în cartea funciară nr. 103978, tarla nr. 12, parcela nr. 229/1/1, număr cadastral 103978, cartea funciară nr. 119637, tarla nr. 12, parcela nr. 229/1/3, număr cadastral 119637, cartea funciară nr. 106508, tarla nr. 12, parcela nr. 229/1/1, număr cadastral 106508, cartea funciară nr. 119636, tarla nr. 12, parcela nr. 229/1/3, număr cadastral 119636, cartea funciară nr. 121879, tarla nr. 12, parcela nr. 229/1/2, număr cadastral 121879, situat în extravilanul orașului Popești-Leordeni, Județul Ilfov, în vederea realizării obiectivului de investiţii: *„Introducere în intravilan în vederea construirii de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice și activități conexe, acces în incintă în drumul public, circulații carosabile și pietonale, parcări auto și TIR, împrejmuire, branșamente și utilități, semnalistică și amenajare spații verzi plantate, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele".***

La elaborarea documentaţiei tehnico - economice pentru realizarea investiţiei, se vor respecta prevederile:
-art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
-art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Beneficiarul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură Județeană Ilfov, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din *Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.*

Beneficiarul obiectivului de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul obiectivului de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarul obiectivului de investiție și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Beneficiarul obiectivului de investiție își asumă întreaga răspundere cu privire la consecinţele ulterioare ale localizării incerte înscrise în sistemul integrat de cadastru şi carte funciară, respectiv posibilitatea schimbării amplasamentului ocupat în prezent, modificarea geometriei, modificarea dimensiunilor laturilor şi a suprafeţei terenurilor pe care va fi amplasată investiția.



secretariat.difff@madr.ro;www.madr.ro

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție *„Introducere în intravilan în vederea construirii de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice și activități conexe, acces în incintă în drumul public, circulații carosabile și pietonale, parcări auto și TIR, împrejmuire, branșamente și utilități, semnalistică și amenajare spații verzi plantate, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele”*, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în prezenta documentație, în condițiile stabilite în Certificatul de urbanism nr. 250 din 09.05.2024, pentru obiectivele de investiții detaliate în Adresa nr. 4266 din 04.08.2025 și Studiul urbanistic P.U.Z. cu R.L.U aferent. În situația în care se modifică destinația obiectivului de investiție ce face obiectul acestei documentații, prezentul aviz este lovit de nulitate.

Ministerul Agriculturii şi Dezvoltării Rurale nu va fi ţinut răspunzător pentru investiţia în cauză dacă, în conformitate cu legile fondului funciar, suprafeţele aferente investitorilor vor face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate al persoanelor îndreptăţite sau al altor litigii.

II.Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul neadoptării hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan, a anulării acesteia sau a oricărui document care a stat la baza emitereii prezentului aviz.

**Elena FILI**[redacted]
**Director,**

VEOLIA ROMANIA SOLUȚII INTEGRATE S.
Registratură Generală
Intrare / Ieșire
Nr. 92461122 Data 02.08.2024

VEOLIA

**Solicitant : ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.**
**BD. ION C. BRATIANU NR.50-52 AP 1005 SPATIUL 5**
**PITESTI, jud.ARGES**

**POPESTI-LEORDENI,19.07.2024**

Obiect: **AVIZ INTOCMIRE PUZ**

Conform cererii dumneavoastră înregistrată la Registratura VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A. –Sucursala Popesti Leordeni. cu numărul 92461122 din 20.06.2024 prin care solicitați aviz de amplasament in scopul :Elaborare PUZ - introducere in intravilan in vederea construirii de unități industriale nepoluante pentru productie si depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice si activități conexe, acces in incinta în drumul public, circulatii carosabile si pietonale, parcări auto si tir, imprejmuire, bransamente si utilitati, semnalistica si amenajare spații verzi plantate, operațiuni cadastrale si notariale pentru dezmembrari parcele, comasari parcele, va informam că:

**Aplicabilitatea documentului:** se referă strict la adresa Tarla 12, Parcela 299/1/1, Lot 2 oras Popesti Leordeni

**Rezoluție:** Se avizează aviz nr.92461122 favorabil
condiționat de:

- **VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A-Sucursala Popesti Leordeni nu deține in exploatare rețele de apă sau canalizare in zona figurată pe planurile 1:500, 1:2000 anexe la Certificatul de Urbanism nr.25023637 din09.05.2024.**

**Rezoluție:**

Se avizează viitoarele lucrări ce se vor executa la adresa sus menționată, condiționat de:

- este interzisă aruncarea în rețeaua publică de canalizare prin intermediul căminelor de acces și al gurilor de scurgere a pietrelor, pământului, betonului, rezultat în timpul execuției lucrărilor solicitate;
- orice avarie produsă rețelelor de apă potabilă și canalizare în timpul execuției lucrărilor va fi suportată și remediată de către constructorul lucrării.
- Pentru asigurarea presiunii la etajele superioare și a variațiilor orare de consum, **este obligatoriu** ca proiectantul de specialitate să prevadă o gospodărie de apă, dotată cu hidrofor.
- Rețeaua interioară de distribuție trebuie să nu permită degradarea calității apei potabile livrate de VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A. –Sucursala Popesti Leordeni la branșament. Echipamentele, produsele, materialele, utilizate în contact cu apa potabilă vor fi avizate sanitar, conform prevederilor legale în vigoare (Procedura de reglementare sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice / amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă din 26.03.2012 cu modificările și completările ulterioare).
- Instalațiile particulare: rezervoarele de înmagazinare (stocare), instalațiile de hidrofor și rețeaua de distribuție interioară se vor spăla, curăța și dezinfecta periodic (cel puțin o dată

**Veolia România Soluții Integrate S.A.**
*Sediu social:* Str. Tunari Nr. 60A etaj 1
Sector 2, București 020528 România
J/40/9004/1999 CUI RO 12276930
Capital social: 3.473 110 lei
*Adresă Sucursala Popești-Leordeni:* Str. Garan Alexandru
Jud.Ilfov Popești-Leordeni 077160, România
Call Center (non-stop): 0800 800 367
E-mail: ro.vrsi.popesti.leordeni@veolia.com
www.veolia.ro, www.vrsi.veolia.ro

pe an) și ori de câte ori este necesar. Produsele utilizate pentru dezinfecție trebuie să aibă aviz/autorizație emis/emisă de Comisia Națională pentru Produse Biocide potrivit dispozițiilor Regulamentului nr. 528/2012 al Parlamentului European și al Consiliului din 22 mai 2012 privind punerea la dispoziție pe piață și utilizarea produselor biocide, cu modificările și completările ulterioare și să se utilizeze conform instrucțiunilor.

- În cazul în care Inspectoratul pentru Situații de Urgență stabilește că este necesară execuția unei instalații de stingere a incendiului din interior, beneficiarul are obligația de a-și asigura presiunea și debitul de stingere a incendiului din interior prin intermediul unei gospodării proprii de apă cu acumulare totală pentru rezerva intangibilă de incendiu, conform Normativului P118/2-2013 art. 12.3, alineatul b.
- Daca suprafata terenului depaseste 1000 mp, se impune montarea unui bazin de retentie.
- Se va monta un cămin cu grătar metalic în scopul evitării colmatării/obturării rețelelor de canalizare si pentru a asigurarea unor intervenții operative astfel încât să se asigure continuitatea serviciului.
- Solutia de alimentare cu apa si de canalizare , sau posibilitatea bransarii/racordarii se va stabili in urma emiterii avizului de bransare/racordare de principiu in urma depunerii cererii beneficiarului de bransare /racordare , cerere insotita de proiectul tehnic de instalatii sanitare din incinta imobilului.
- Menționăm că distrugerea, avarierea sau degradarea, din culpă, a unor părți din rețeaua publică de apă potabilă și canalizare sau a oricăror obiecte tehnologice (gură scurgere, cămine, vane și anexe, etc.), provocată cu ocazia execuției lucrărilor menționate mai sus va fi remediată prin grija și pe cheltuiala dumneavoastră, fără a fi exonerați de plata daunelor sau eventualelor pagube produse cu această ocazie, atât Veolia Romania Solutii Integrate-Sucursala Popesti-Leordeni, cât și terților care utilizează rețeaua publică de apă potabilă și canalizare.

**Valabilitate:**

Prezentul aviz a fost redactat pe 2. pagini și este valabil o perioadă de 12 luni de la data emiterii, în concordanță cu datele și cerințele specifice, cuprinse în cererea și actele depuse de către client, coroborate cu condițiile de asigurare a serviciului la rețelele publice în zona de amplasament.

În cazul nerespectării întocmai și în totalitate a condițiilor arătate anterior, societatea VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A.. sucursala Popesti Leordeni nu-și asumă nici o responsabilitate, calitatea de act legal a prezentului aviz devenind nulă.

Nerespectarea procedurii legale de autorizare a construcțiilor și instalațiilor se sancționează contravențional după caz, de către organele abilitate și duce la desființarea lucrărilor executate ilegal.

Prezentul aviz nu înlocuieşte Autorizația de Construcție și nici Ordinul de începere a lucrărilor.

Obligativitatea obținerii acestor documente revine în sarcina beneficiarului lucrărilor.

Rămânem bineînțeles la dispoziția dvs. pentru detaliile suplimentare pe care le considerați necesare la:

- Serviciul Relații Clienți : Oras Popesti Leordeni, Str. Garian Alexandru nr. 6, Jud. Ilfov,..(L-V 8-16)..sau : +021-361.43.91.

**Veolia România Soluții Integrate S.A.**
*Sediu social:* Str. Tunari, Nr. 60A, etaj 1
Sector 2, București, 020528, România
J/40/9004/1999, CUI RO 12276930
Capital social: 3.473.110 lei
*Adresă Sucursala Popești-Leordeni:* Str. Garian Alexandru, Nr. 6
Jud.Ilfov, Popești-Leordeni, 077160, România
Call Center (non-stop): 0800 800 367
E-mail: ro.vrsi.popesti.leordeni@veolia.com
**www.veolia.ro, www.vrsi.veolia.ro**

Director Operational
**Laurentiu SUDITU**

[redacted]

**Manager Senior**
Ing. Daniel BALATU
[redacted]

**Intocmit,**
Tehnician Avize
Elena BACARJIEFF
[redacted]

**Veolia România Soluții Integrate S.A.**
*Sediu social:* Str. Tunari, Nr. 60A, etaj 1
Sector 2, București, 020528, România
J/40/9004/1999, CUI RO 12276930
Capital social: 3.473 110 lei
*Adresă Sucursala Popești-Leordeni:* Str. Garian Alexandru, Nr. 6
Jud Ilfov, Popești-Leordeni, 077160, România
Call Center (non-stop): 0800 800 367
E-mail: ro.vrsi.popesti.leordeni@veolia.com
www.veolia.ro, www.vrsi.veolia.ro

VEOLIA

VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE S.A.
Registratură Generală
Intrare / Ieșire
Nr. 92518106 din 06.08.2025

01/74

**S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L. reprezentant al**

[redacted]

**Adresa de corespondenţă:**
str. Delea Veche nr. 16-18, et. 3, ap. 11, sector 2, Bucuresti

Bucureşti, 06 august 2025

Ref: RG 92518106, S5 - 25560727 din 23.07.2025
Obiect: **ACORD** - Plan Urbanistic Zonal

Conform cererii dumneavoastră înregistrată la Veolia România Soluţii Integrate S.A. - Sucursala Popeşti-Leordeni cu numărul S5 - 25560727 din 23.07.2025, prin care solicitaţi traseul reţelelor publice din zonă, în vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal privind introducere în intravilan în vederea construirii de unităţi industriale nepoluante pentru producţie şi depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice şi activităţi conexe, acces în incintă, în drumul public, circulaţii carosabile şi pietonale, parcări auto şi tir, împrejmuire, branşamente şi utilităţi, semnalistică şi amenajare spaţii verzi plantate, operaţiuni cadastrale şi notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele, conform certificatului de urbanism nr. 250/23637 din 09.05.2024, valabil 24 de luni, emis de Primăria oraşului Popeşti-Leordeni, judeţ Ilfov, vă informăm că:

**Aplicabilitatea documentului** se referă strict la imobilele situate la adresele T 12, P 299/1/1, lot 2, IE 106508, având suprafaţa de 156136 mp (din acte) şi 154634 mp (din măsurători), T 12, P 229/1/1, IE 103978, având suprafaţa de 21859 mp (din acte) şi 20976 mp (din măsurători), T 12, P 229/1/2, IE 121879, având suprafaţa de 37961 mp (din acte) şi 37615 mp (din măsurători), T 12, P 229/1/3, IE 119636, având suprafaţa de 40260 mp (din acte) şi 39874 mp (din măsurători), T 12, P 229/1//3, IE 119637, având suprafaţa de 19291 mp (din acte) şi 19096 mp (din măsurători), oraşul Popeşti-Leordeni, judeţul Ilfov.

**Rezoluţie:** Se emite acordul în vederea Planului Urbanistic Zonal.

Veolia Romania Solutii Integrate S.A.
Sediul social: str. Tunari, Nr. 55A, etaj 1
Sector 2, Bucuresti, 050128, Romania
(J40/8504/1998; CIF RO 11179830)
Capital social: 3.475.110 lei
Adresa sucursala Popesti-Leordeni: str. Uzinei Alexandru, Nr. 5
Jud Ilfov, Popesti Leordeni, 077160, Romania
Call Center (non-stop): 0800 800 857
E-mail: ro.vio.support.operator@veolia.com
www.veolia.ro; www.vert.ro/ilfov

Orice lucrare trebuie să respecte legislația în vigoare, respectiv prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Standard Român (SR) nr. 8591/1997 aprobat de Directorul General al Institutului Român de Standardizare la 20.11.1996; min. 3,0 m față de rețelele publice de alimentare cu apă potabilă, respectiv de min. 2,0 m față de rețelele publice de canalizare;
- Legii serviciului de alimentare cu apă și canalizare nr. 241/2006;
- Regulamentului cadru al serviciului de alimentare cu apă și canalizare, aprobat prin Ordinul 88/2007 al Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Publice de Gospodărie Comunală;
- Regulamentului de organizare și funcționare a serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare, al Orașului Popești-Leordeni, Județul Ilfov aprobat prin H.C.L. nr. 44/23.03.2022;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și a urbanismului, respectiv prevederile Regulamentului de urbanism;
- Hotărârii nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

**Precizări:**
În zonele studiate (menționanate mai sus), **nu** există rețele publice de alimentare cu apă potabilă și canalizare aflate în exploatarea Veolia România Soluții Integrate S.A. - Sucursala Popești-Leordeni, prin concesionare.

**Valabilitate:**
Prezentul acord a fost redactat pe 3 (trei) pagini și este valabil o perioadă de 12 luni de la data emiterii, în concordanță cu datele și cerințele specificului investiției, cuprinse în cererea și actele depuse de către client, coroborate cu condițiile de asigurare a serviciului la rețelele publice de apă potabilă și canalizare în zona de amplasament.

Prezentul acord pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal a fost emis în conformitate cu reglementările Consiliului Local al orașului Popești-Leordeni; acesta nu se va utiliza la solicitarea autorizației de construire.

Nerespectarea procedurii legale de autorizare a construcțiilor și instalațiilor se sancționează de către organele abilitate în conformitate cu prevederile legislative în vigoare și conduce la desființarea lucrărilor executate ilegal.

În cazul nerespectării întocmai și în totalitate a condițiilor arătate anterior, Veolia România Soluții Integrate S.A. - Sucursala Popești-Leordeni nu-și asumă nicio responsabilitate, beneficiarul și

Veolia Romania Soluții Integrate S.A.
Sediu central: Str. Turnul, Nr. 59A, etaj 1,
Sector 2, Bucureşti, 000328, Romania
J40/8994/1998, CUI RO 10370931
Capital social: 3.473.110 lei
Adresă Sucursală Popești-Leordeni: str. Calea Alexandria, Nr. 8,
Jud.Ilfov, Popești Leordeni, 077160, Romania
Call Center (non-stop): 0800 800 307
E-mail: ro.vio.popesti.leordeni@veolia.com
www.veolia.ro, www.vod.veolia.ro

executantul lucrărilor fiind cei în măsură să răspundă pentru încălcarea acestora și pentru toate prejudiciile ce decurg dintr-o astfel de nerespectare.

Prezentul acord nu înlocuiește Autorizația de Construire și nici Ordinul de Începere a Lucrărilor. Obligativitatea obținerii acestor documente revine în sarcina beneficiarului lucrărilor.

S-a aplicat holograma numărul 01774.

Rămânem bineînțeles la dispoziția dvs. pentru detaliile suplimentare pe care le considerați necesare la:

- Serviciul Relații Clienți din Str. Garian Alexandru nr. 6, oraș Popești-Leordeni, județ Ilfov, program Luni, Marți, Miercuri: 08:00 - 17:00, Joi, Vineri: 08:00 - 16:00
- telefon 0800 800 367
- online ro.vrsi.popesti.leordeni@veolia.com

Laurențiu SUDITU
Director Operațional

[redacted]

ANEXA NR. C35 la regulamentul

# Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:2000

| Nr. cadastral | Suprafața măsurată a imobilului (mp) | Adresa imobilului |
|---|---|---|
| 103978 | 22226 | Com. Popești-Leordeni, T12, P 229/16, fost 1Iliov |

| Nr. Cartea Funciară | Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) |
|---|---|
| 103978 | Popești-Leordeni |


## A. Date referitoare la teren

| Nr. parcelă | Categorie de folosință | Suprafața (mp) | Mențiuni |
|---|---|---|---|
| 1 | A | 22226 | LOT 1 PARAMI DE EXTRAVILAN, RAMASA DE PROPRIETATE, OBTINUT CA LOT 1 din SUCURSIFICATE DE CORIDORUL DE EXPROPRIERE CU NR. 136734 CU CARTEA FUNCIARA LITERI 285/2018, DIN 344/2018, DIN 2210, 82216/07.2020, din 374 |
| Total | | 22226 | |

## B. Date referitoare la construcții

| Cod | Destinația | Suprafața construită la sol (mp) | Mențiuni |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| Total | | | |

Suprafață totală măsurată a imobilului = 22226 mp

Suprafața din act = 54700 mp

**Executant**

MOLDOVAN OVIDIU-IONUT, [illegible] SC ZOPOVIA 2002 SRL, [illegible]

Cunoștințele și răspunderile privind concordanța lucrărilor documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila

MOLDOVAN OVIDIU-IONUT

Data: MARTIE 2021

**Inspector**

Confirm [illegible] a lucrărilor [illegible] documentației cadastrale și [illegible] în teren

Semnătura și ștampila

Data:

Semnat digital de Iulian Gabriel Grasune
Date: 2021.07.14 13:01:51 +03'00'

[redacted]

ANCPI

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

Cod verificare
10016673925

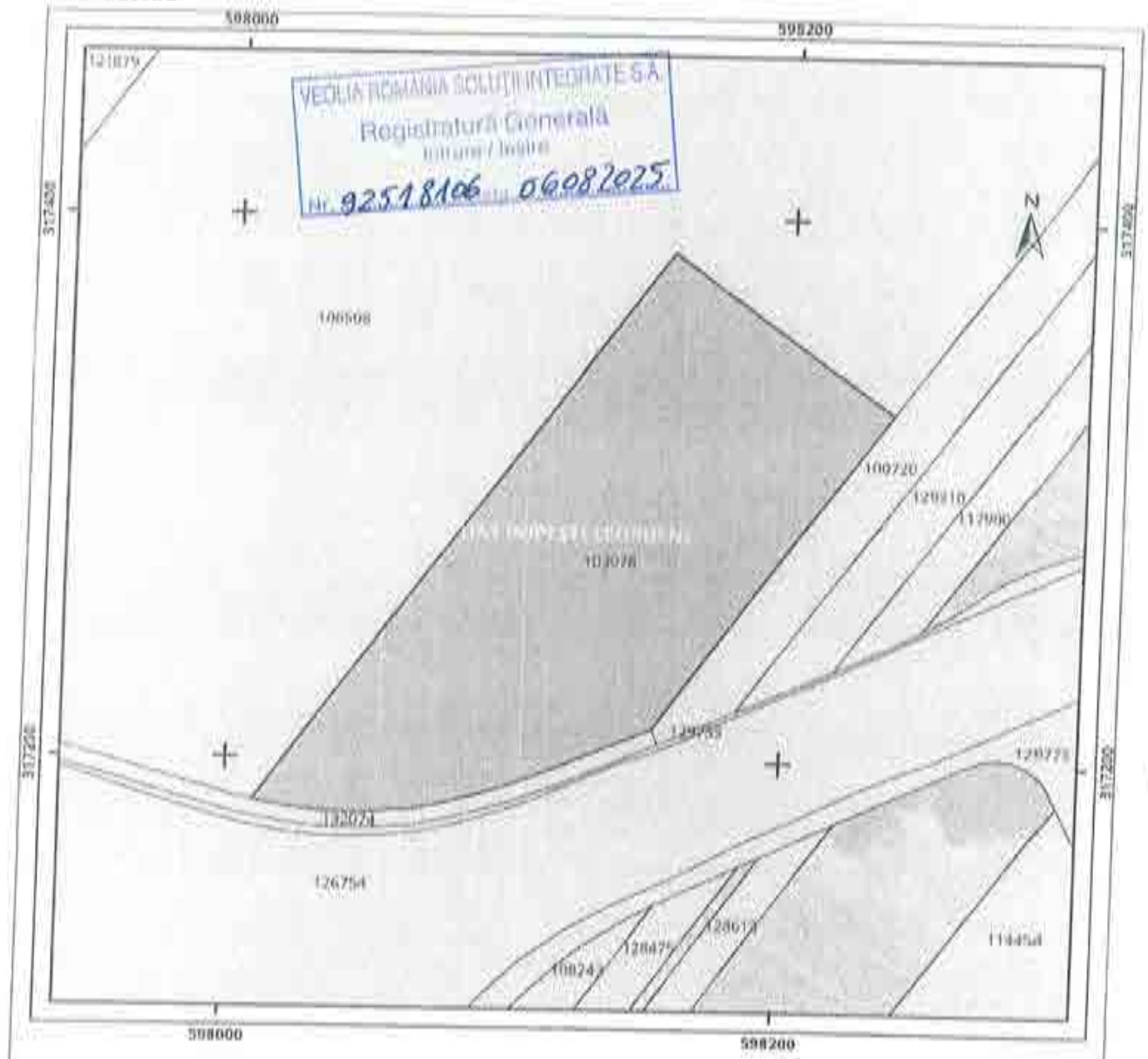
# EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **103978**, UAT Popesti Leordeni / ILFOV, -

| | |
|---|---|
| Nr.cerere | 185054 |
| Ziua | 26 |
| Luna | 04 |
| Anul | 2024 |

**Teren:** 20.976 mp
**Teren:** Extravilan
**Categoria de folosinta(mp):** Arabil 20976mp

**Plan detaliu**




VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE SA
Registratura Generala
Intrare / Iesire
Nr. 92518106 06.08.2025

## Legenda

Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70

ANCPI

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

Cod verificare
100166734289

# EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **119636**, UAT Popesti Leordeni / ILFOV, -

| | |
|---|---|
| Nr.cerere | 185058 |
| Ziua | 26 |
| Luna | 04 |
| Anul | 2026 |

**Teren:** 39.874 mp
**Teren:** Extravilan
**Categoria de folosinta**(mp): Arabil 39874mp

**Plan detaliu**


## Legenda

Intravilan — Legea 5
Legea 17 — Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70

ANEXĂ LA

[redacted]

VEOLIA ROMÂNIA SOLUTII INTEGRATE S.A.
Registratură Generală
Intrare / Ieșire
Nr. 92518106 06.08.2025
[redacted]

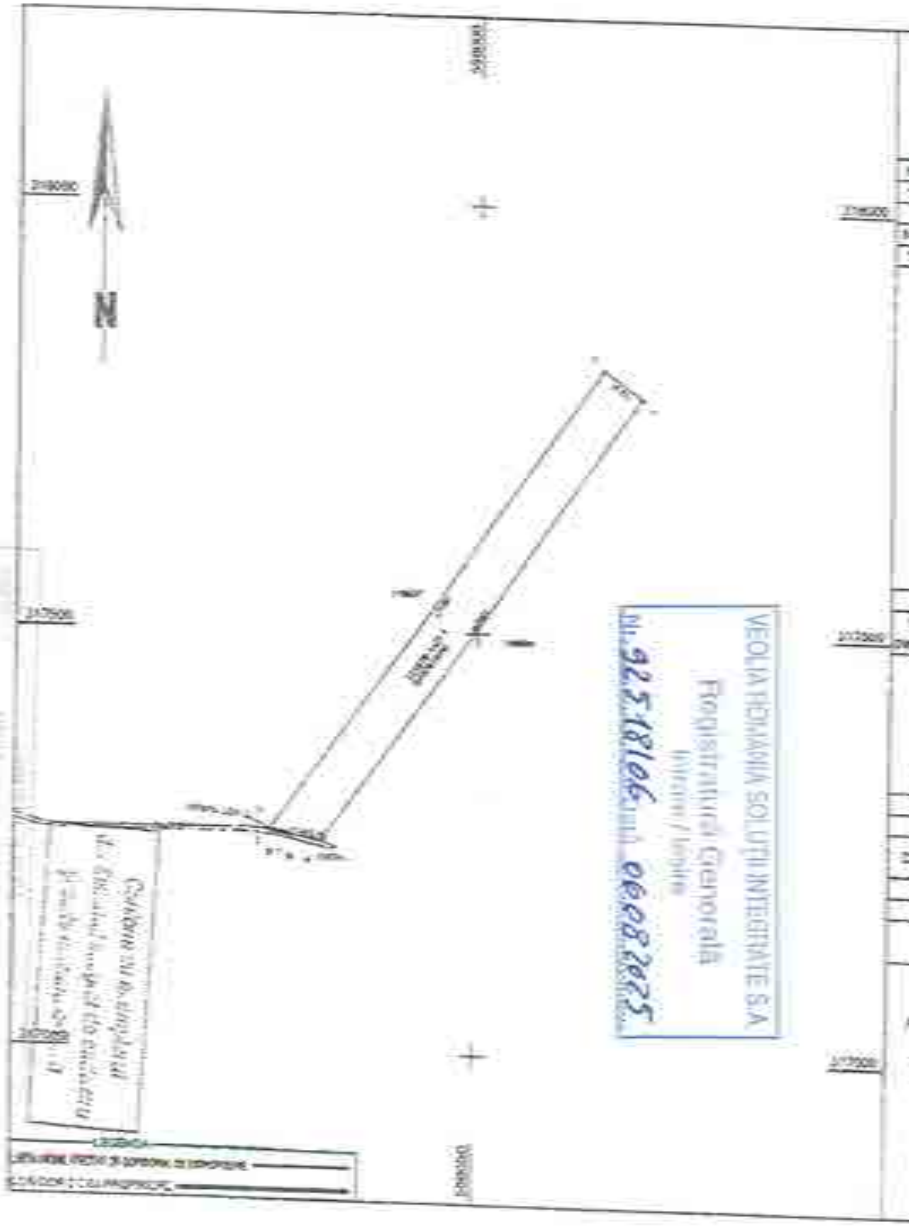
Anexa nr.

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:5000

| Nr. cadastral | Suprafata masurata a imobilului (mp) | Adresa imobilului |
|---|---|---|
| 121876 | 37515 | UAT POPESTI-LEORDENI, T.U.P. 32BN (LAUD. 51FDI... |

| Nr. Carte Funciara | Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) |
|---|---|
| 121876 | POPESTI-LEORDENI |




VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE S.A.
Registratura Generala
Intrare / Iesire
Nr. 9251806 din 06.08.2025

A. Date referitoare la teren

| Nr. parcelei | Categoria de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiuni |
|---|---|---|---|
| 1 | arabil | 37515 | [illegible] |
| Total | | 37515 | |

B. Date referitoare la constructii

| Cod | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiuni |
|---|---|---|---|
| Total | | | |

Suprafata totala masurata a imobilului = 37515 mp
Suprafata din act = 37561 mp

Executant

Executant: ing. DOBRA MARIAN-CORNEL, Act. Stare RO-B-F nr 1830/13.12.2012, categoria: A.
Confirm executarea masuratorilor la teren, verificarea inscrierii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Marian-Cornel Dobra
Semnatura
Data: 07.11.2025

Verificator

Confirm verificarea inscrierii cadastrale si plansei-proiect, conform cerintelor de calitate, si catre functionar.

Cornelia Matei
Semnatura
Data

Semnatura

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

Cod verificare
10016673 3923

# EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

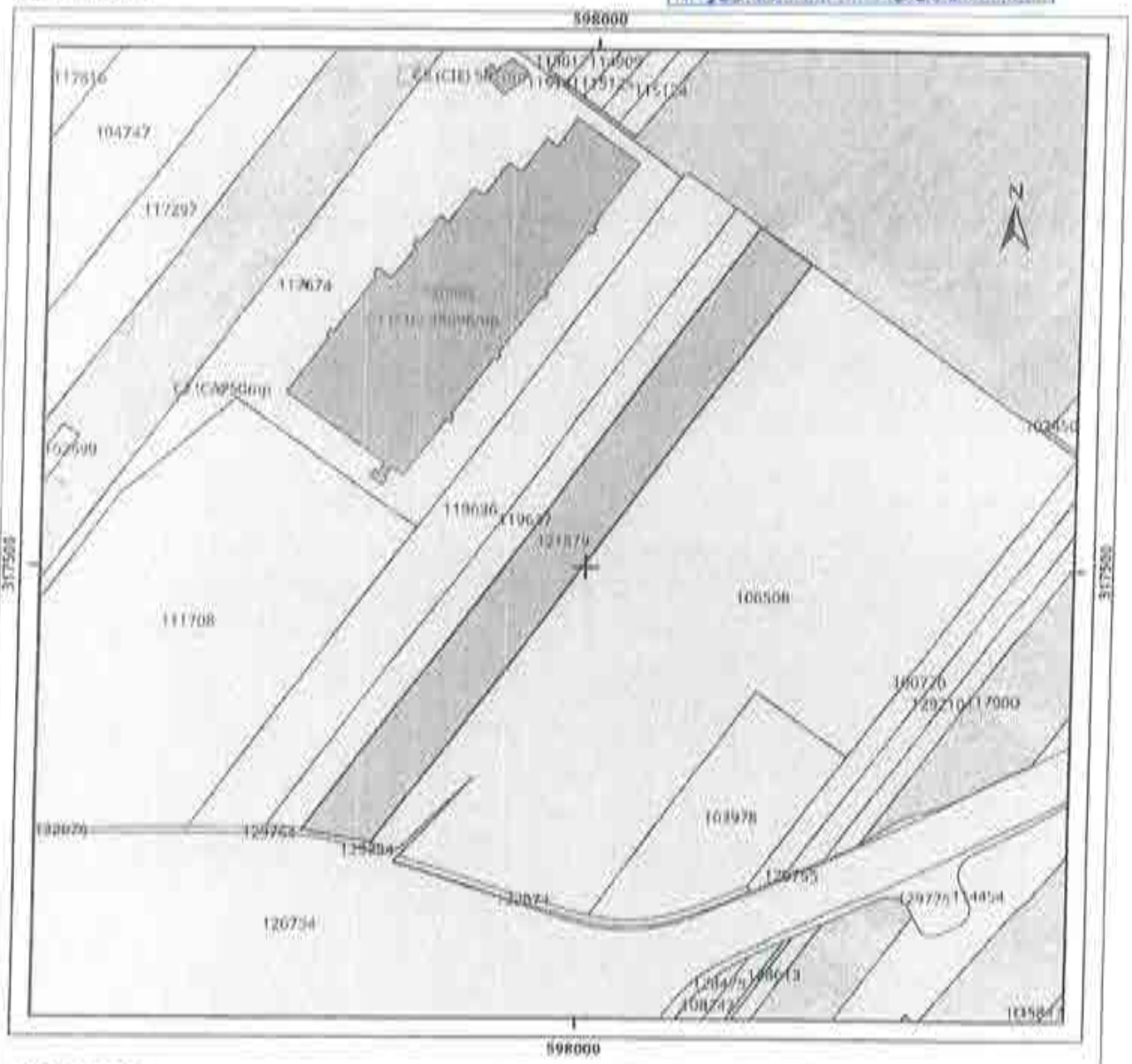
pentru imobilul cu IE **121879**, UAT Popesti Leordeni / ILFOV, -

| | |
|---|---|
| Nr.cerere | 185056 |
| Ziua | 26 |
| Luna | 04 |
| Anul | 2024 |

VEOLIA ROMANIA SERVICII INTEGRATE S.A.
Registratură Generală
Intrare / Ieșire
Nr. 92518106 Data 06.08.2025

**Teren:** 37.615 mp
**Teren:** Extravilan
**Categoria de folosinta(mp):** Arabil 37615mp

Plan detaliu

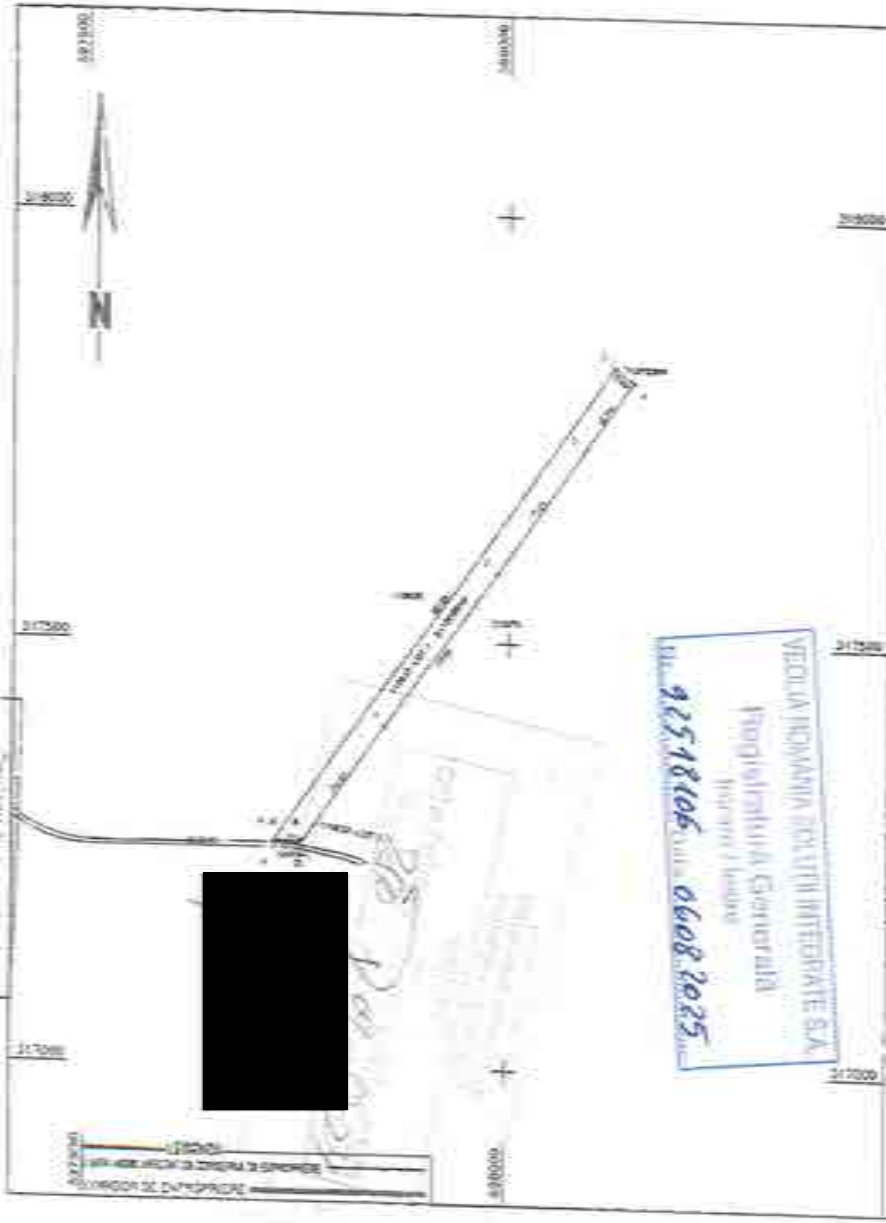



## Legenda

Intravilan — Legea 5
Legea 17 — Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70

[redacted]




# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

| Nr. cadastral | Suprafata masurata a imobilului (mp) | Adresa imobilului |
|---|---|---|
| 119637 | 13096 | UAT POPESTI LEORDENI, T 12, P 1599/10, AID 14291 |

| Nr. Carte Funciara | Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) |
|---|---|
| 119637 | POPESTI LEORDENI |

A. Date referitoare la teren

| Nr. parcelei | Categoria de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiuni |
|---|---|---|---|
| 1 | arabil | 13096 | [illegible] |
| Total | | 13096 | |

B. Date referitoare la constructii

| Cod | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiuni |
|---|---|---|---|
| | | | |
| Total | | | |

Suprafata totala masurata a imobilului = 13096 mp

Suprafata din act = 15291 mp

| Executant | Verificator |
|---|---|
| Executant: ing.DOBRA MARIAN CORNEL, Aut. Seria R3-S-F nr 1570/13.12.2012, categoria A. Confirm exactitatea masuratorilor la teren, concordanta lucrarii documentelor justificative si corespondenta scriselor cu realitatea din teren. Marian-Cornel Dobra | Confirm exactitatea datelor in baza de date informatizat si corelarea numerelor cadastrale. Cristina-Eliana Cita |
| Semnatura | Semnatura |

ANCPI

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

Cod verificare
100166734294

# EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

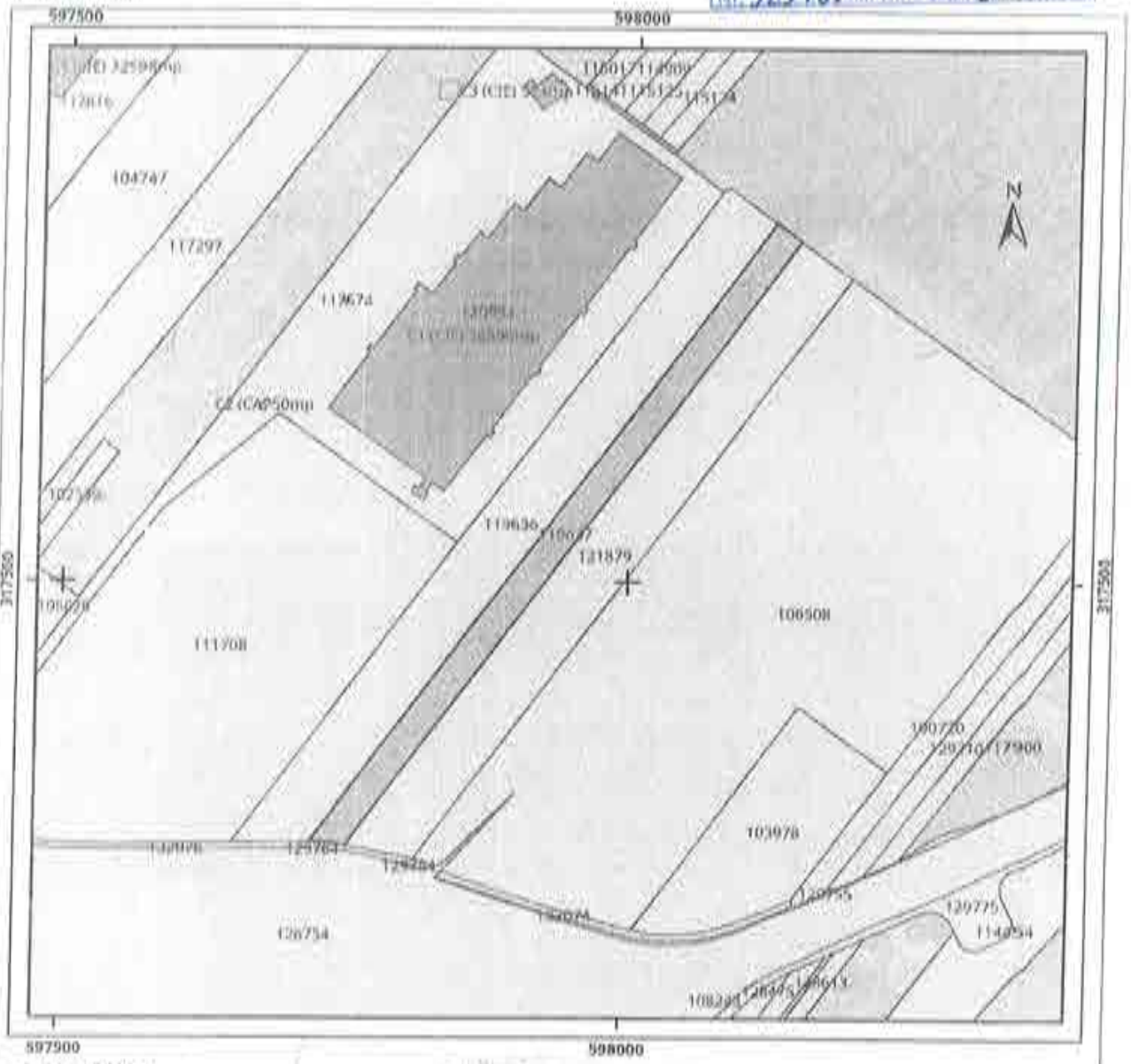
pentru imobilul cu IE **119637**, UAT Popesti Leordeni / ILFOV, -

| | |
|---|---|
| Nr.cerere | 185059 |
| Ziua | 26 |
| Luna | 04 |
| Anul | 2024 |

VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE S.A.
Registratură Generală
Intrare / Ieșire
Nr. 92518106 Data 06.08.2025

**Teren:** 19.096 mp
**Teren:** Extravilan
**Categoria de folosinta(mp):** Arabil 19096mp

**Plan detaliu**




## Legenda

Intravilan
Legea 5
Legea 17
Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70

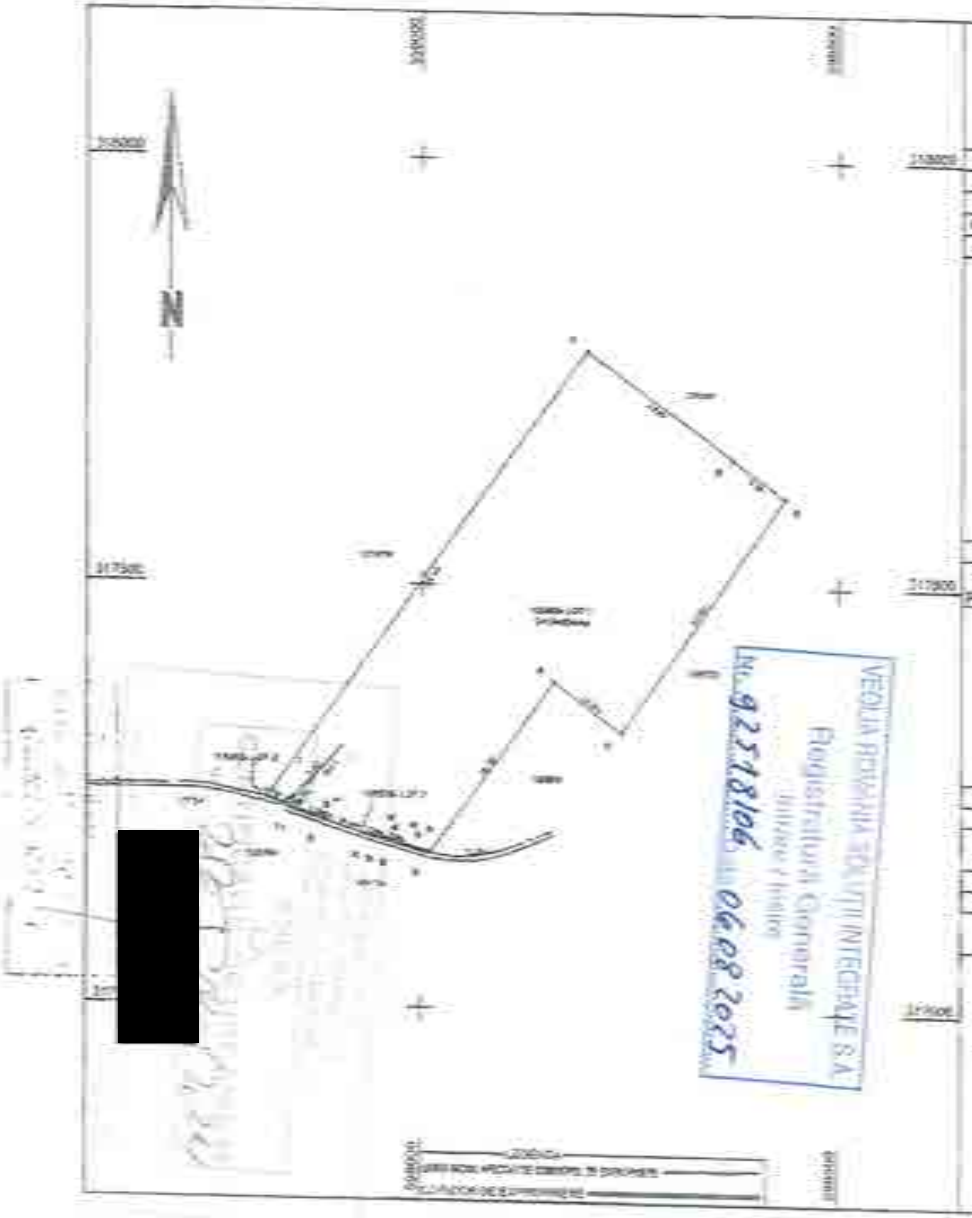
[redacted]

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:5000

| Nr. cadastral | Suprafata masurata a imobilului (mp) | Adresa imobilului |
|---|---|---|
| 106508 | 154634 | UAT POPESTI LEORDENI, IZLP 28b/1, JUD. ILFOV |

| Nr. Carte Funciara | Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) |
|---|---|
| 106508 | POPESTI LEORDENI |




A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiuni |
|---|---|---|---|
| 1 | arabil | 154634 | [illegible] |
| Total | | 154634 | |

B. Date referitoare la constructii

| Cod | Denumirea | Suprat. construita la sol (mp) | Mentiuni |
|---|---|---|---|
| | | | |
| Total | | | |

Suprafata totala masurata a imobilului = 154634 mp

Suprafata din act = 154128 mp

| Executant | Inaintator |
|---|---|
| Executant: ing.DOBRA MARIAN CORNEL, Act. Seria RO-B-F nr 1532013,12.2012, categoria: A. Confirm executarea masuratorilor la teren, conformitatea datelor documentelor cadastrale si correspondenta acestora cu realitatea din teren. Marian-Cornel Dobra Semnatura Data: 07.11.2021 | Confirm actualitatea datelor referitoare la imobilele ce constituie obiectul lucrarii. Cristina-Liliana Cau Semnatura |

ANCPI

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

Cod verificare
100166733928

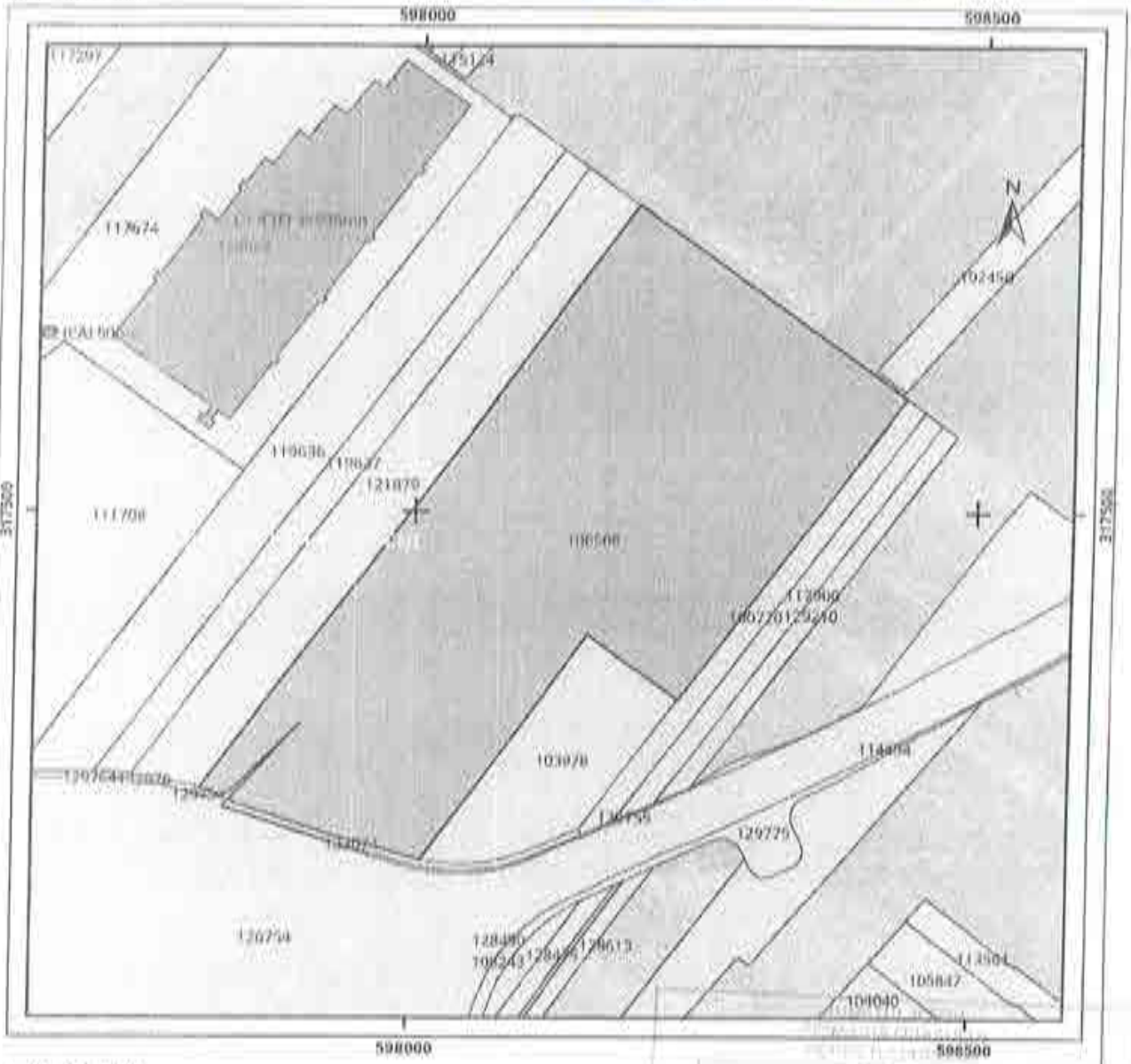
# EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **106508**, UAT Popesti Leordeni / ILFOV, -

| | |
|---|---|
| Nr.cerere | 185057 |
| Ziua | 26 |
| Luna | 04 |
| Anul | 2024 |

VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE S.A.
Registratura Generala
Intrare / Iesire
Nr. 92518106 Data 06.08.2025

**Teren:** 154.634 mp
**Teren:** Extravilan
**Categoria de folosinta(mp):** Arabil 154634mp
**Plan detaliu**




## Legenda

Intravilan — Legea 5
Legea 17 — Legea 165

Sistem de [redacted]

Corneliu Matei

# Plan de incadrare in zona

**Scara: 1:5000**

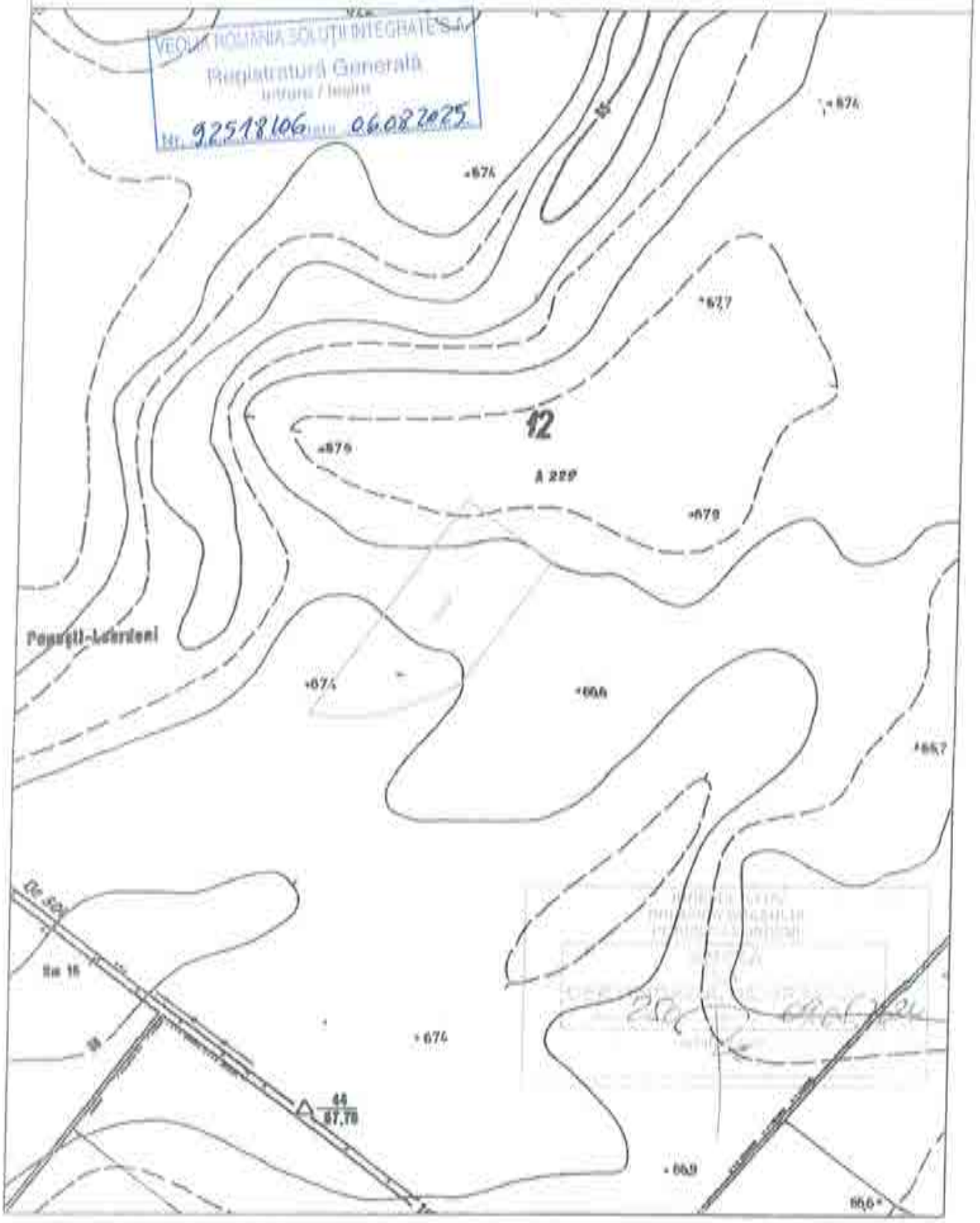
Anexa la cererea nr. 148035/2024

N
W E
S

## UAT: Popesti Leordeni

## Nr. Cad. 103978

**Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970**



**Retele Electrice Muntenia S.A.**
**Bd. Mircea Voda**, nr. **30**, **SECTOR 3**, **BUCURESTI**
Telefon/fax: **0219291 / 0372875235**

Nr. **20832432** din **03/07/2024**

**Catre**

**S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.RL.**, domiciliul/sediul in judetul **ARGES**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **PITESTI**, **Bulevardul I.C. BRATIANU**, nr. **50-52**, bl. **-** , sc. **-** , et. **-** , ap. **-** .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **20832432 / 17/06/2024**, pentru obiectivul **ELABORARE P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCTIE SI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE SI ACTIVITATI CONEXE (TITLU CF CU NR. 25023637/09.05.2024)** cu destinatia **ELABORARE P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCTIE SI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE SI ACTIVITATI CONEXE (TITLU CF CU NR. 25023637/09.05.2024)** situat in judetul **ILFOV**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **POPESTI-LEORDENI**, **Strada Intravilan**, nr. **TARLA T12**, bl. **-** , et. **-** , ap. **-** , CF **106508, 103978, 121879, 119636, 119637**, nr. cad. **106508, 103978, 121879, 119636, 119637**.

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

**AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL**
**Nr. 20832432 / 03/07/2024**

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*
  **Prezentul este un aviz de principiu, nu constituie aviz de amplasament si nu poate fi utilizat pentru obtinerea autorizatiei de construire.Prezentul s-a eliberat pentru Comisia de coordonare retele in vederea obtinerii PUZ ; SE VOR RESPECTA DISTANTELE DE VECINATATE FATA DE LINIILE ELECTRICE AFLATE IN ZONA CONFORM NORMATIVELOR IN VIGOARE: ORDINUL ANRE nr. 239/2019 si prescriptiile si normele tehnice energetice PE 106/2003, NTE003/04/00, NTE007/08/00, SR8591/97 SI LEGEA ENERGIEI ELECTRICE nr.123/2012 ;**
- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Ilfov Est** asigura asistenta tehnica suplimentara **-****
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Ilfov Est** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice

deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **-**

- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **Retele Electrice Muntenia S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA ☑ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reteaua existenta DA ☑ NU ☐

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: **-**, aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.
Racordarea la reteaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la reteaua electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la reteaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la reteaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **Retele Electrice Muntenia S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 25023637 / 09/05/2024, respectiv pana la data de 09/05/2026.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.

- Se anexeaza **1** planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Ilfov Est.**
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil Retele Electrice Muntenia S.A.
**Manager UT Ilfov**
**Plaiasu Vlad**

Verificat
**ing. Lazar Robert**

[redacted]

Semnat de
CLAUDIU HAPAIANU
la 03/07/2024 la
12:37:42 UTC

Intocmit
**Nicolae Iuliana**

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la .....

**Responsabil _____**

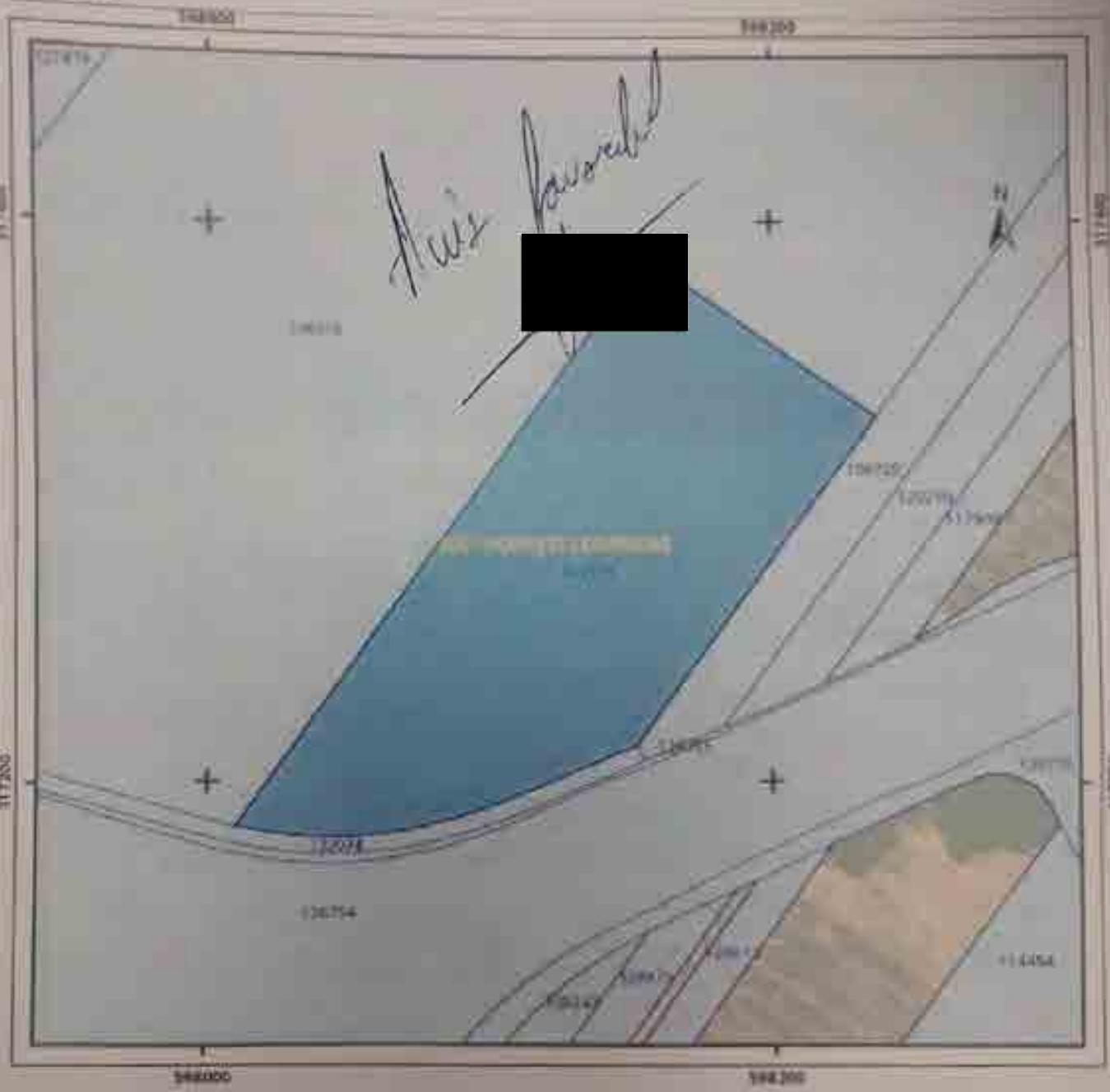
* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie "“"Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) exitente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.
** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"
*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)

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

# EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **103978**, UAT Popești-Leordeni / ILFOV, -

**Teren:** 20.976 mp.
**Teren:** Extravilan
**Categoria de folosință**(mp): Arabil 20976mp.
**Plan detaliu**




## Legenda

Legea 165

[redacted]

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

**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: Luminita Dobrea

Nr/dată: 72175 / 321097144 / 10.06.2025 RG

**ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.**

[redacted]

Bulevardul Ion C. Brătianu, nr. 50-52,
Et. 10, cam. 1005, spațiul 5
Mun. Pitești, jud. Argeș

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 72175 / 321097144 din **02.06.2025** privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare/ întocmire plan urbanistic zonal PUZ - ELABORARE P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITAȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITAȚI CONEXE, ACCES ÎN INCINTĂ ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI AUTO ȘI TIR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASĂRI PARCELE - în loc. Popești Leordeni, str. ..., nr. ... sau teren identificat cu număr cadastral 106508, 103978, 121879, 119636 și 119637 număr carte funciară 106508, 103978, 121879, 119636 și 119637 Popești Leordeni, jud. Ilfov,** în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1:2000 vizat de societatea noastră, proiect nr. 1022/2024 elaborat de CONSILIERE URBANISTICA S.R.L., UrbArh. Petru Tiberiu MOISE, completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Conform planului de situație prezentat, pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR") **nu deține rețea de distribuție** (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale). Detaliile privind rețeaua de distribuție existentă în proximitatea zonei de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

Lucrările propuse **nu afectează** rețeaua de distribuție gaze naturale.

**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 dedistribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

2. Dezvoltarea rețelei 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. 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, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
4. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ.**

1. 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. 250 23637 din 09.05.2024 eliberat de Primăria Orașului Popești Leordeni județul Ilfov.

**Marian Cătălin ILIE**

**Șef Departament,**
**DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ**

[redacted]

**Luminița Dobrea**

**Operator C**[redacted]

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:
Plan de situație sc. 1:2000;
Plan GIS DGSR scara 1:5000
Factură nr. 1905549462

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

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 STATULUI**

**S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.**
**Prelungirea:ION C. BRATIANU, nr.50-52,ETAJ 10, ap.CAM1005, loc:PITESTI**
**CodP:999999**
Judetul: **Arges**
Cod client: **600010928775**
Cont contr:**2003952370**
Nr.ord.reg.com./an: **J3/1270/2020**
C.I.F.: **RO42943661**
Contul:
Banca:

## Factura fiscala nr. 1905549462/02.06.2025

**Cota T.V.A.19,00%**

| **Detalii necesare platii** | **Data factura:**02.06.2025 | **Notificare:** 000321097144 |
|---|---|---|
| Numar factura: 1905549462 | | Adresa amplasament<br>Jud. IF Loc. POPESTI-LEORDENI |
| Cod client: 600010928775 | | Str. TARLA 12 Nr. P299/1/1-3 |

| Descriere serviciu | U.M. | Cantitate | Pret unitar (fara T.V.A.) | Valoare LEI | T.V.A. LEI |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5(3x4) | 6 |
| Aviz principiu complex (limita maxima) | BUC | 1,000 | 1.014,75 | 1.014,75 | 192,80 |

ACHITAT

| | | |
|---|---|---|
| **TOTAL DE PLATA** (COL.5+COL.6): | Valoare<br>1.014,75 | TVA<br>192,80 |
| | Total<br>1.207,55 | |

Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal

**PUZ** PLAN URBANISTIC ZONAL

PLANȘA 6 - PLAN DE SITUAȚIE EXEMPLIFICATIV

Drum propus de Ci Iliov - cu caracter orientativ

Drum public DE 233

Drum propus - propus prin P.U.Z.

DE 423/1

LEA 400 KW

LEA 220 KW

P.U.Z.
ÎN CURS DE AVIZARE
cf. Certificat de Urbanism
nr. 251750877/03.10.2024

P.U.Z. APROBAT CU H.C.L.
nr. 123 din 25.10.2022 și modificat prin
H.C.L. nr. 61/19.04.2023

Branșament de gaze naturale subteran MP PE Dn=63mm

conducta de distribuție gaze naturale subterana MP PE Dn=180mm

Se vor respecta conditiile din aviz

72175 / 321097144

[redacted]

**LEGENDA**

**LIMITE**

- Limita teren studiat prin P.U.Z.
- Limita documentații aprobate anterior
- Limita de proprietate

**RESTRICȚII**

- Limite edificabil

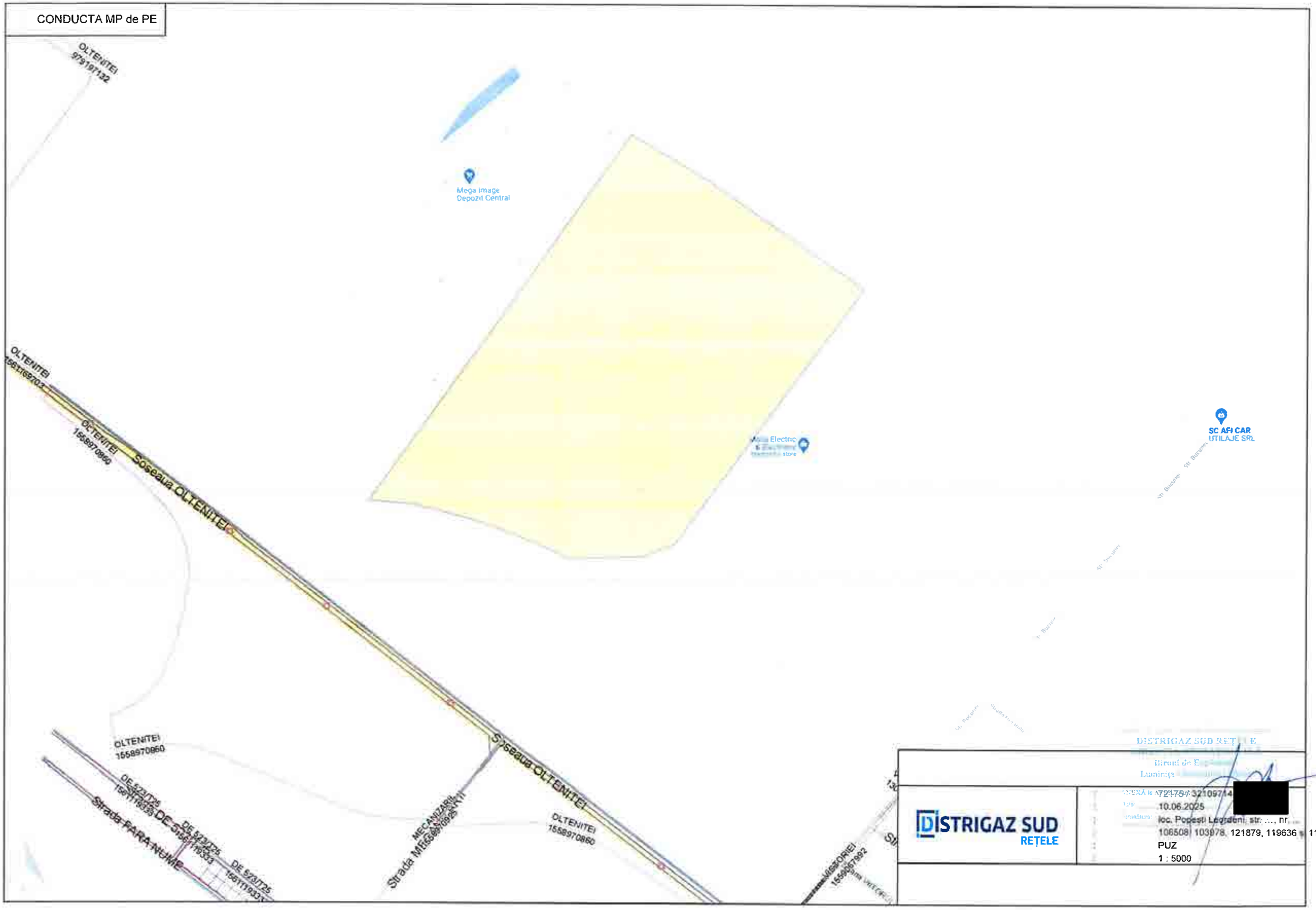
**ZONE FUNCTIONALE**

- Drum
- Drum propus cu caracter orientativ
- Zonă protecție drum / trotuar
- Clădiri propuse
- Spații verzi

- protecție Autostrada A0 50,00m
- electrică L.E.A. 220kV aferentă:
  - 55,00m pentru L.E.A. 220kV
  - 75,00m pentru L.E.A. 400kV
- Acces carosabile

1. Hală depozitare

CONDUCTA MP de PE



S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996;CIF:RO8606690
Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

**Data:** 04-06-2025
**Referinta:** AFO622737/27270/.....27270

**Catre:**
**ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.**
**PETRU TIBERIU MOISE**
**Conform Certificat de Urbanism nr.25023637 din 09.05.2024**

**In atentia,**
**PETRU TIBERIU MOISE**

# CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO622737/27270 din data 29-05-2025

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea

**ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCTIE SI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE SI ACTIVITATI CONEXE, ACCES IN INCINTA IN DRUMUL PUBLIC, CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE, PARCARI AUTO SI TIR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI UTILITATI, SEMNALISTICA SI AMENAJARE SPATII VERZI PLANTATE, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMAMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, Conform Certificat de Urbanism nr.25023637 din 09.05.2024, Ilfov, Popesti-Leordeni**

va comunicam urmatoarele:

## CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditiile impuse).

**Nu este afectat traseul Orange.**

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.
Masurile supilmentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din avizul de principiu conditionat emis de Orange România S.A.

**DIRECTOR OPERATIUNI**
Ing. Patrasca Constantin
[redacted]

**COORDONATOR COMPARTIMENT**
Ing. Serban Ionel
[redacted]

**INTOCMIT**
Coraiu Stefan
[redacted]

S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996;CIF:RO8606690
Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

## CONDITII SPECIALE

**Nu este cazul.**

Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari **IN ZONA DE PROTECTIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII.**

**• REALIZAREA INVESTITIEI DUMNEAVOASTRA SE EFECTUEAZA FARA A AFECTA RETEAUA EXISTENTA A ORANGE. PE PLANURILE DE SITUATIE PREZENTATE DE PETENT NU EXISTA ELEMENTE DE REȚEA DE TELECOMUNICAȚII APARTINAND ORANGE ROMÂNIA S.A.**

Constructorul este OBLIGAT SA COMUNICE IMEDIAT LA ORANGE ROMÂNIA S.A., telefon nr. 0374443275, 0374744741, email : NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a retelei de telecomunicatii din zona lucrarilor.

**COORDONATOR COMPARTIMENT**
Ing. Serban Ionel

[redacted]

**INTOCMIT**
Coraiu Stefan

[redacted]

Orange România SA
Tandem Building
Str. Matei Millo Nr.5,
Sector 1, Bucuresti,
România
Phone: 203 30 00
www.orange.ro

# Aviz

| | | | |
|---|---|---|---|
| To: | PETRU TIBERIU MOISE | From: | Orange Romania |
| Company: | ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L. | Departament | Networks/Infrastructure |
| Fax: | | Telefon | 2033000 |
| Telefon: | 0729882890 | Pagini, inclusiv aceasta: | 3 |
| Date: | 05-06-2025 | Referinta | AFO622737/27270/24878 |

Referitor la cererea dvs. din data de **29-05-2025** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCTIE SI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE SI ACTIVITATI CONEXE, ACCES IN INCINTA IN DRUMUL PUBLIC, CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE, PARCARI AUTO SI TIR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI UTILITATI, SEMNALISTICA SI AMENAJARE SPATII VERZI PLANTATE, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMAMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE** in **Popesti-Leordeni**, jud.**Ilfov**, va comunicam:

## aviz pozitiv

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Conditiile Tehnice avand aceeasi **referinta** ca prezentul document, emise de SC Protelco SA si atasate.

ORANGE ROMANIA S.A. 162 BUCURESTI

[redacted]

ORANGE Romania S.A.

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. 7157990/29.11.2024

**CĂTRE,**

**S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.**
**cu sediul în Mun. Pitești, B-dul Ion C. Brătianu, nr. 50-52, județ Ilfov**

Ca urmare a cererii dumneavoastră, însoțită de documentația tehnică, prin care solicitați avizul poliției rutiere pentru obiectivul: *„Elaborare P.U.Z. –Introducere în intravilan în vederea construirii de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice și activități conexe, acces în incintă în drumul public, circulații carosabile și pietonale, parcări auto și Tir, împrejmuire, branșamente și utilități, semnalistică și amenajare spații verzi plantate, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele"*, pentru teren situat în județ Ilfov, Oraș Popești-Leordeni, Tarla T12, Parcela 299/1/1, Lot 2; 229/1/1; 229/1/2; 229/1/3, identificat prin Nr. Cad. 106508, 103978, 121879, 119636, 119637, conform Certificatului de Urbanism nr. 250/23637 din 09.05.2024, vă comunicăm ***avizul***, cu respectarea următoarelor condiții:

- obținerea acordului administratorului drumului pubic;
- 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. 56 din 26.11.2024.***

**Î./ȘEFUL INSPECTORATULUI**
**DE POLIȚIE AL JUDEȚULUI ILFOV**
***Chestor de poliție,***
**MOȘOIU MĂDĂLINA**
[redacted]

**ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER**
***Comisar șef de poliție***
**C**[redacted]

Șoseaua Fabrica de Glucoză nr. 5-7, sector 2, cod poștal 020331,
tel. 021/232.98.35, fax 021/232.98.49, e-mail ipjilfov@if.politiaromana.ro

# PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

JUD. ILFOV - ORASUL POPESTI LEORDENI

PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE PE FIECARE SENS ÎN PARTE




PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE




PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE



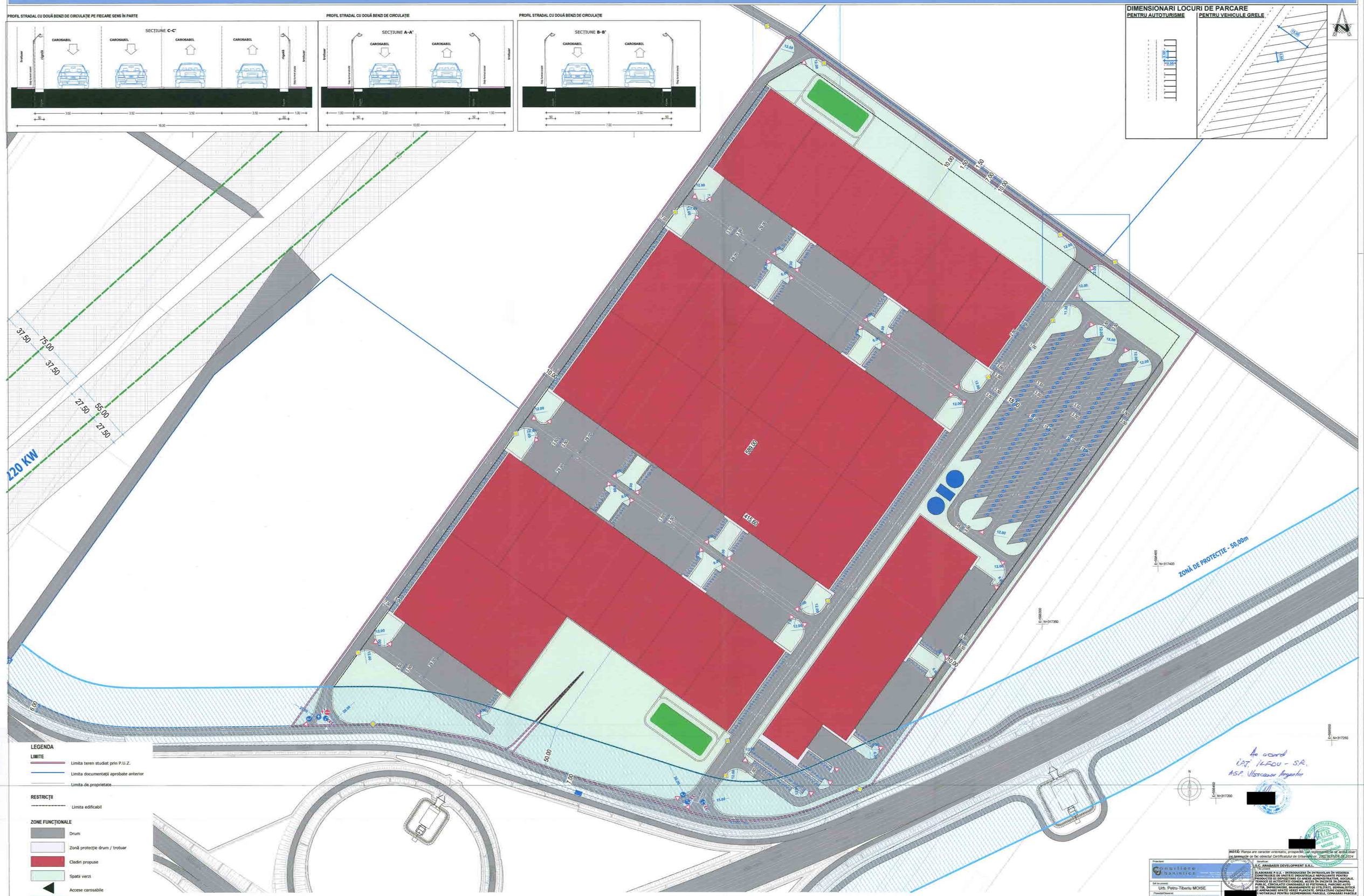

DIMENSIONARI LOCURI DE PARCARE

PENTRU AUTOTURISME



PENTRU VEHICULE GRELE






LEGENDA

LIMITE

- Limita teren studiat prin P.U.Z.
- Limita documentații aprobate anterior
- Limita de proprietate

RESTRICȚII

- Limita edificabil

ZONE FUNCȚIONALE

- Drum
- Zonă protecție drum / trotuar
- Cladiri propuse
- Spatii verzi
- Accese carosabile
- Zonă protecție - Autostrada A0 - **50,00m**
- Linie electrică - L.E.A. și zonă de protecție aferentă:
  - **55,00m** pentru L.E.A. 220kW
  - **75,00m** pentru L.E.A. 400kW

**NOTĂ:** Planșa are caracter orientativ, prospectele cu reglementările se scoțu doar pe temeiul celor fac obiectul Certificatului de Urbanism nr. 2627637/24.05.2024

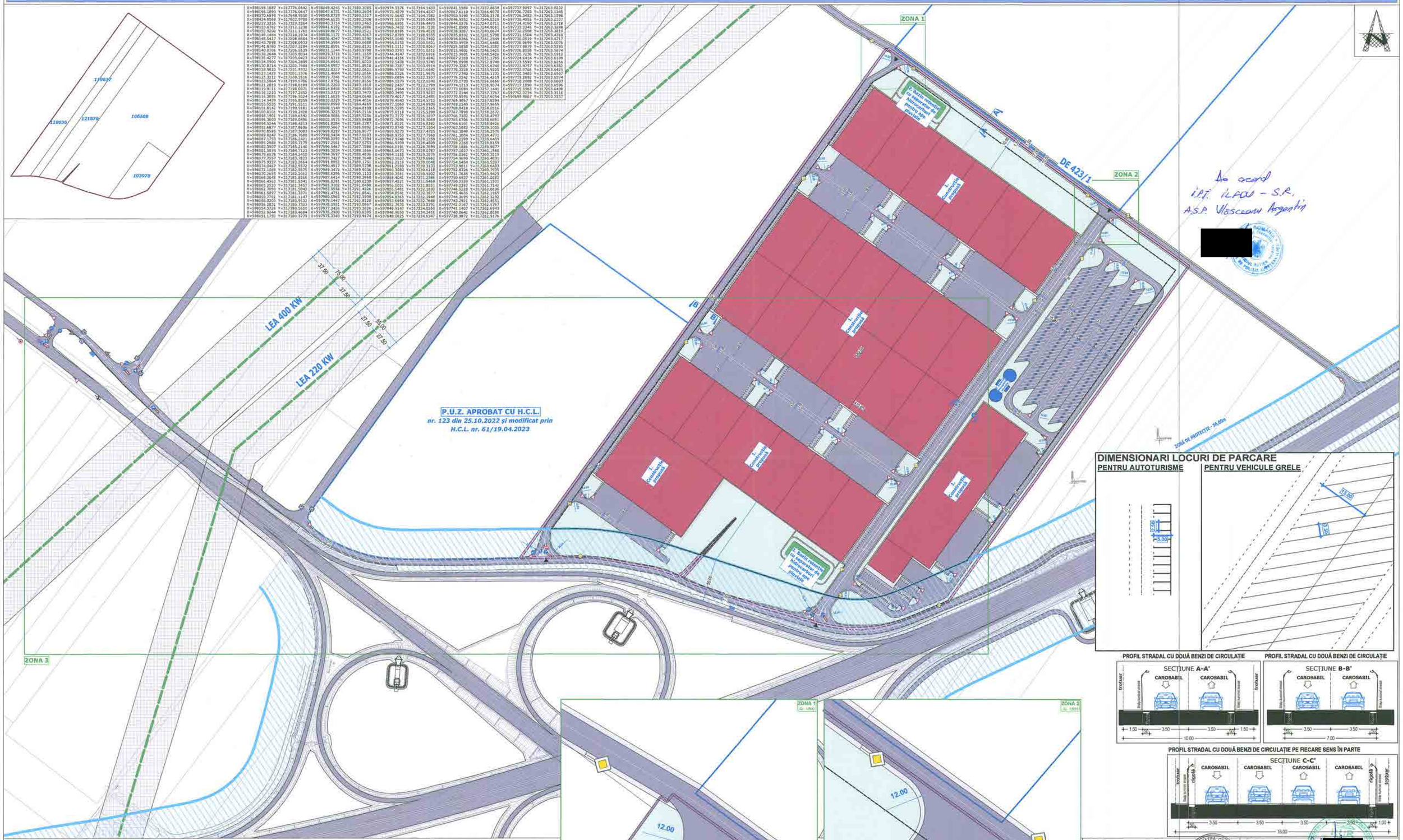
| | |
|---|---|
| Proiectant: Consiliere Urbanistică | Beneficiar: S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L. |
| Sef de proiect: Urb. Petru-Tiberiu MOISE | Nr. crt.: 1 — Denumire: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNEI ZONE MIXTE DE ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES ÎN INCINTĂ ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI AUTO ÎN ZTM, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI ORIENTARE VIZUALĂ, ÎNFIINȚARE SERVITUTE ÎN VEDEREA ASIGURĂRII NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE |
| Proiectant/General: Urb. Petru Tiberiu MOISE; Urb. Erika BERECZKI; Urb. Andreea Claudia BĂCANU | [redacted] |
| | Adresa: PLAN DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV |
| | Titlu planșă: |
| Proiect nr.: 10202024 — Data: MAI 2024 — Faza: PUZ — Planșa nr.: U-04.3 — Scara: 1:1000 | |

# PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

**JUD. ILFOV - ORAȘ POPEȘTI-LEORDENI**

PLANȘA 6 - PLAN DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV

ZONIFICARE FUNCTIONALĂ, CĂI DE COMUNICAȚIE, RESTRICȚII




## LEGENDA

**LIMITE**

- Limita teren studiat prin P.U.Z.
- Limita documentații aprobate anterior
- Limita de proprietate

**RESTRICȚII**

- Limita edificabil

**ZONE FUNCȚIONALE**

- Drum
- Zonă protecție drum / trotuar
- Cladiri propuse
- Spatii verzi
- Accese carosabile

- Zonă protecție - Autostrada A0 - **50,00m**
- Linie electrică - L.E.A. și zonă de protecție aferentă:
  - **55,00m** pentru L.E.A. 220kW
  - **75,00m** pentru L.E.A. 400kW

*NOTA: Planșa are caracter orientativ, prospectiv, iar reglementările se aplică doar pe terenurile ce fac obiectul Certificatului de Urbanism nr. 25023637/09.05.2024*

**1. Hală depozitare**
**2. Bazin retenție cu separator de hidrocarburi pentru ape pluviale**
**3. Rezervă intangibilă incendiu**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Proiectant: Consiliere Urbanistică | | Beneficiar: S.C. ANABASIS DEVELOPMENT [redacted] | |
| Șef de proiect: Urb. Petru Tiberiu MOȘOIE | | Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE. ACCES ÎN INCINTĂ ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI AUTO ȘI TIR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE | |
| Proiectat: Urb. Petru Tiberiu MOȘOIE; Urb. Erika BERECZKI; Urb. Andreea-Claudia BĂCANU | [redacted] | Adresa: Județul Ilfov, Orașul Popești-Leordeni, Tarla T12, Parcele 268/1/1, Lot 2: 238/1/1, 238/1/2, 238/1/3; NR. CAD: 106500, 103978, 121579, 119636, 119637 | |
| Desenat: Urb. Petru Tiberiu MOȘOIE; Urb. Erika BERECZKI; Urb. Andreea-Claudia BĂCANU | | Titlu planșa: PLAN DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV | |
| Proiect nr.: 10222/2024 | Data: MAI 2024 | Fasa: P.U.Z. | Planșa nr.: U-06.1 | Scara: 1:2.000 |



Ao acord
I.P.T. ILFOV - S.P.
A.S.P. Vlăscoiu Argentin
[redacted]

**ROMÂNIA**
**JUDEȚUL ILFOV**
**PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI**
**Direcția de administrare a domeniului public și privat**
**Piața Sfânta Maria nr. 1**
**web:** www.ppl.ro

**Nr. 10178/26.02.2025**

**Către,**

**S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.**
**Str. Delea Veche nr.16-18, ap.3**
**București, sectorul 2**
e-mail: **drive.consiliere.urbanistica@gmail.com**

Urmare cererii dumneavoastră înregistrată la Primăria orașului Popești-Leordeni sub. 10178/2025, prin care solicitați acordul administratorului privind accesul la drumul public necesar întocmirii PUZ pentru obiectivul situat în T 12, P 299/1/1, Lot 2, 299/1/1, 299/1/2, 299/1/3 identificat cu NC 106508, 103978, 121879, 119636, 119637 vă comunicăm următoarele:

*Accesul la imobilul dumneavoastră, mai sus precizat, se face prin DE 423/1 drum public conform O.G. nr. 43/1997, privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare și aflat în administrarea UAT Popești-Leordeni;*

S-a eliberat prezenta pentru a servi la întocmire PUZ.

***Cu stimă,***

**DIRECTOR D.A.D.P.P.,**
**Bogdan CERNĂTESCU**

[redacted]

Întocmit,
Insp. Neacșu Dumitru

[redacted]

**COMPANIA NATIONALA DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.**
Bdul Dinicu Golescu 38, sector 1, Bucuresti, Romania, 010873
Tel.: (+4 021) 264 32 00 Fax: (+4 021) 312.09.84
Email: office@andnet.ro, registratura.cnair@andnet.ro
CUI 16054368; J40/552/15.01.2004; Capital social 18.416.750 LEI
**www.erovinieta.ro**

**Direcția Siguranța Circulației și Monitorizare Trafic**
**Serviciul Avize și Reglementări Siguranța Circulației**
tel: 021 264 34 40; fax: 021 264 33 58

**F-PO - ARSC.03.05**

Compania Naționala de Administrare a Infrastructurii Rutiere - S.A.
04 FEB 2025
Nr. Înregistrare 92 / 10168

**Către:** **S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.**

**Spre știință:** **Direcția Regională de Drumuri și Poduri București**
**Secția de Drumuri Naționale București**
**Serviciul Rutier Ilfov**

**DOCUMENT DE AVIZARE LA FAZA P.U.Z. PENTRU**

**„Elaborare PUZ – introducere în intravilan în vederea construirii de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice și activități conexe, acces în incintă în drumul public, circulații carosabile și pietonale, parcări auto și TIR, împrejmuire, branșamente și utilități, semnalistică și amenajare spații verzi plantate, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele în zona DN 4 km 14+670 și km 15+155 stânga"**

La documentația depusă de dvs., înregistrată la C.N.A.I.R.-S.A. cu nr. 92/7131/28.01.2025, în urma analizării acesteia în Comisia Tehnică privind Siguranța Circulației Rutiere din data de 29.01.2025, împreună cu reprezentantul Direcției Rutiere, vă comunicăm avizul pentru *„Elaborare PUZ – introducere în intravilan în vederea construirii de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice și activități conexe, acces în incintă în drumul public, circulații carosabile și pietonale, parcări auto și TIR, împrejmuire, branșamente și utilități, semnalistică și amenajare spații verzi plantate, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele în zona DN 4 km 14+670 și km 15+155 stânga"*, în următoarele condiții:

*- terenul Tarla T12, Parcela 299/1/1, Lot 2; 229/1/1; 229/1/2; 229/1/3 Nr. CF/Nr.Cad: 106508, 103978, 121879, 119636, 119637, în suprafață de 272.195 mp este situat în zona DN 4 km 14+670 - km 15+155 stânga, respectiv în zona nodului rutier amenajat la intersecția dintre A0 și DN 4 și va fi delimitat prin împrejmuire pe toate laturile aferente;*

- accesul la terenul aferent prezentei documentații de urbanism se va face dintr-un drum colector paralel cu DN 4, care este prevăzut a se amenaja de-a lungul lui DN 4 până la km 14+250;

- drumul colector propus, paralel cu DN 4, se va racorda la drumul colector existent și va avea o lățime de 6,00 m pe zona adiacentă terenului aparținând CTP Park și apoi se va continua cu o lățime de 7,00 m paralel cu limita terenului proprietatea dvs.;

- drumul colector se va amenaja la minimum 0,75 m distanță de gardul autostrăzii, iar partea carosabilă a acestuia va fi delimitată cu borduri prefabricate din beton;

- din drumul colector se vor amenaja două accese la viitoarea investiție, conform planurilor de situație anexate; drumul colector se va termina în zona celui de al doilea acces la obiectiv, neavând alte conexiuni cu rețeaua de drumuri din cadrul U.A.T. Oraș Popești-Leordeni;

- este interzisă amenajarea unor accese la DE 432/1;

- din motive de siguranță, se vor monta panouri antiorbire între breteaua autostrăzii A0 și drumul colector proiectat, prevăzut cu circulația în ambele sensuri, pe toată lungimea acestuia;

- construcțiile față de breteaua autostrăzii A0 se vor amplasa în afara zonei de protecție, respectiv la 50,00 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță;

- pentru suprafețele de teren expropriate în cadrul proiectului de construcție a autostrăzii, în vederea asigurării acceselor la terenurile adiacente nodului rutier și care vor fi ocupate prin amenajarea drumului colector, se va încheia cu C.N.A.I.R.-S.A. contract de utilizare a zonei drumului;

- legătura cu drumul național DN 4 se va realiza prin accesul avizat la kilometrul 14+000, cu benzi suplimentare de circulație, care va fi folosit de CTPARK MIU S.R.L. și MEGA IMAGE S.R.L., precum și de alți investitori, conform condițiilor stipulate în documentul de avizare emis de C.N.A.I.R.-S.A. pentru obiectivul *„Realizare drum auto pentru trafic greu pe raza U.A.T. Popești-Leordeni, județul Ilfov, cu acces la DN 4 km 14+000 și în proximitatea autostrăzii A0"*;

- prealabil începerii execuției obiectivului, respectiv la faza D.T.A.C., beneficiarul are obligația de a solicita acordul prealabil, în conformitate cu legislația în vigoare;

- în cadrul documentației care se va depune la C.N.A.I.R.-S.A. pentru obținerea avizului sus-menționat, beneficiarul va include și hotărârea Consiliului Local de aprobare a P.U.Z.-ului;

- la faza următoare de proiectare se va reanaliza semnalizarea rutieră aferentă amenajării soluțiilor avizate, care se va propune respectând reglementările în vigoare.

Avizul este emis pentru: **„Elaborare PUZ – introducere în intravilan în vederea construirii de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice și activități conexe, acces în incintă în drumul public, circulații carosabile și pietonale, parcări auto și TIR, împrejmuire, branșamente și utilități, semnalistică și amenajare spații verzi plantate, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele în zona DN 4 km 14+670 și km 15+155 stânga"**, beneficiar **S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L..**

**Nerespectarea condițiilor impuse prin prezentul aviz atrage anularea de drept a acestuia.**

**Director General,**
**ing. CRISTIAN PISTOL**

[redacted]

**Director D.S.C.M.T.,**
**ing. CRISTIAN ANDREI**

[redacted]

**Vă rugăm să transmiteți documentele oficiale la numărul de fax înscris în antet**

# PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

## JUD. ILFOV - ORAȘ POPEȘTI-LEORDENI

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, CĂI DE COMUNICAȚIE, RESTRICȚII


### CALCUL NUMAR LOCURI DE PARCARE

În concordanță cu soluția constructivă și funcțiunea propusă, în incintă trebuie asigurate 1.241 locuri de parcare conform *Regulamentul General de Urbanism cu H.G.R. NR. 525/1996 - republicată, în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002- Anexa Nr. 5 – Parcaje - art. 5.12.*

- **IS – Subzona instituții și servicii (unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe)**
  Conform *Regulamentul General de Urbanism cu H.G.R. NR. 525/1996 - republicată, în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002- Anexa Nr. 5 – Parcaje - art. 5.12. Pentru construcții industriale* – se propune câte un loc de parcare la o suprafață de 100mp pentru activități care se desfasoară pe o suprafață mai mare de 1.000,00mp.

| | **IS – Subzona instituții și servicii (unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe)** |
|---|---|
| **NR. LOCURI DE PARCARE, conform HG 525/1996** | *Pentru construcții industriale* – se propune cate **un loc de parcare la o suprafata de 100mp** pentru activitati care se desfasoara pe o suprafata mai mare de 1.000,00mp. |
| **SUPRAFATA CONSTRUITA** | **124.092,73mp** |
| **TOTAL NECESAR LOCURI DE PARCARE** | **1.241 locuri de parcare** |

Soluția constructivă și funcțiunile propuse – cuprind un număr total al locurilor de parcare de **1.372** pentru autoturisme, dispuse la **suprateran**. Locurile de parcare au fost calculate conform Regulamentului General de Urbanism cu H.G.R. nr. 525/1996 republicată, în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002 - Anexa Nr. 5 – Parcaje - art. 5.12. și respectă HG 525/1996, Ordinul nr.1078 din 16 decembrie 2009, P 132-93. Dimensiune loc parcare pentru autoturisme – **2.50m / 5.00m**

**Conform Legii nr.372/2005 cu modificari, se vor realiza statii pentru reincarcarea autovehiculelor electrice. Se va instala cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară, a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice**

***NOTĂ:***
*- Locurile de parcare se vor amenaja in incinta conform legislatiei in vigoare la faza DTAC.*
*- Plan de situatie exemplificativ - are caracter orientativ, prospectiv, urmand ca la faza DTAC sa se studieze dimensiunile, gabaritele propuse, etc.., care se vor incadra in prevederile prezentului PUZ, iar reglementarile se aplică doar ,pe terenurile ce fac obiectul Certificatului de Urbanism nr. 25023637/09.05.2024*

### LEGENDA

**LIMITE**
- Limita teren studiat prin P.U.Z.
- Limita documentații aprobate anterior
- Limita de proprietate

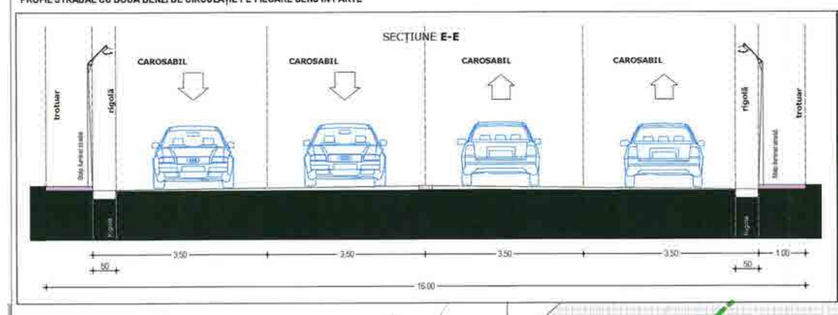
**RESTRICȚII**
- Limita edificabil

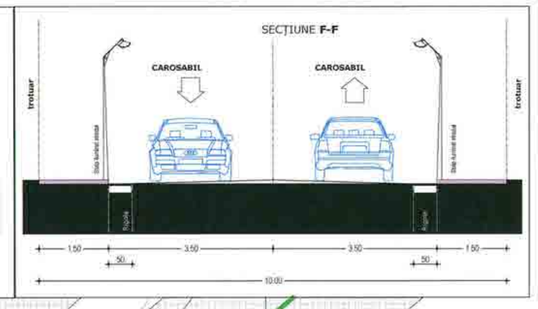
**ZONE FUNCȚIONALE**
- Drum
- Zonă protecție drum / trotuar
- Cladiri propuse
- Spatii verzi
- Accese carosabile

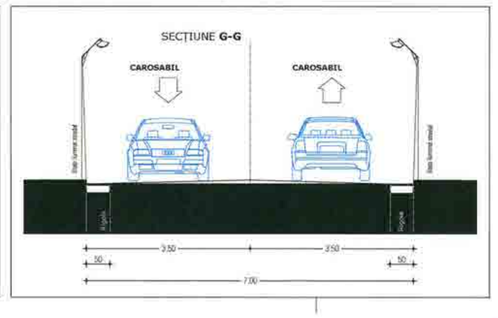
- Zonă protecție - Autostrada A0 - **50,00m**
- Linie electrică - L.E.A. și zonă de protecție aferentă:
  - **55,00m** pentru L.E.A. 220kW
  - **75,00m** pentru L.E.A. 400kW

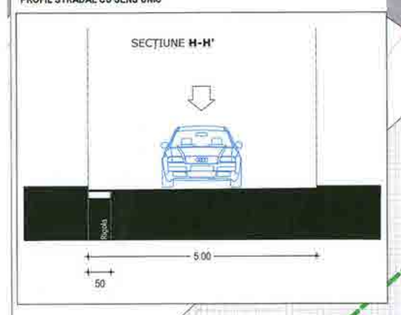
1. **Hală depozitare**
2. **Bazin rețenție cu separator de hidrocarburi pentru ape pluviale**
3. **Rezervă intangibilă incendiu**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Proiectant: Consilier Urbanistic S.R.L. | | Beneficiar: **S.C. ANABASIS DEVELO[redacted]** | |
| Sef de proiect: Urb. Petru Tiberiu MOISE | | Titlu proiect: **ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, ÎNFIINȚARE ȘI CONSTRUIRIRI DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE SI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE SI ACTIVITĂTI CONEXE, ACCES ÎN INCINTĂ ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE, PARCĂRI AUTO TIR, ÎMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI UTILITĂTI, SEMNALISTICĂ AMENAJARE SPATII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE** | |
| Proiectant de specialitate: Ing. Catalin Racoanu | | Adresa: Sediul Ilfov, Craiu Popești-Leordeni, Tarla T12, Parcela 299/1/1, Lot 2, 229/1/1, 229/1/2, 229/1/3 CAD, 106508, 103978, 121879, 119638, 119637 | |
| Proiectat / Desenat: Urb. Petru Tiberiu MOISE; Urb. Erika BIREGZKI; Urb. Andreea-Claudia BĂCANU | | Denumire: **PLAN DE SITUATIE 1:2000** | |
| Proiect nr.: 10223/2024 | Data: MAI 2024 | Faza: P.U.Z | Planșa nr.: U-09.1 | Scara: 1:2.000 |









**PUZ** PLAN URBANISTIC ZONAL

**JUD. ILFOV - ORASUL POPESTI LEORDENI**

**LEGENDA**

**LIMITE**

- Limita teren studiat prin P.U.Z.
- Limita documentații aprobate anterior
- Limita de proprietate

**RESTRICȚII**

- Limita edificabil

**ZONE FUNCȚIONALE**

- Drum
- Zonă protecție drum / trotuar
- 🟥 Cladiri propuse
- Spatii verzi
- ◀ Accese carosabile
- ▨ Zonă protecție - Autostrada A0 - **50,00m**
- Linie electrică - L.E.A. și zonă de protecție aferentă:
  - **55,00m** pentru L.E.A. 220kW
  - **75,00m** pentru L.E.A. 400kW

**CALCUL NUMAR LOCURI DE PARCARE**

În concordanță cu soluția constructivă și funcțiunea propusă, în incintă trebuie asigurate 1.241 locuri de parcare conform *Regulamentul General de Urbanism cu H.G.R. NR. 525/1996 - republicată, în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002- Anexa Nr. 5 – Parcaje - art. 5.12.*

- **IS – Subzona instituții și servicii (unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe)**
  Conform *Regulamentul General de Urbanism cu H.G.R. NR. 525/1996 - republicată, în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002- Anexa Nr. 5 – Parcaje - art. 5.12. Pentru construcții industriale* – se propune câte un loc de parcare la o suprafață de 100mp pentru activități care se desfasoară pe o suprafață mai mare de 1.000,00mp.

Serviciul Avize și Reglementări
Siguranța Circulației
VIZAT
92/10168
04.02.2025
Șef Serviciu
[redacted]

| | |
|---|---|
| | **IS – Subzona instituții și servicii (unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe)** |
| **NR. LOCURI DE PARCARE, conform HG 525/1996** | *Pentru construcții industriale* – se propune cate **un loc de parcare la o suprafata de 100mp** pentru activitati care se desfasoara pe o suprafata mai mare de 1.000,00mp. |
| **SUPRAFATA CONSTRUITA** | **124.092,73mp** |
| **TOTAL NECESAR LOCURI DE PARCARE** | **1.241 locuri de parcare** |

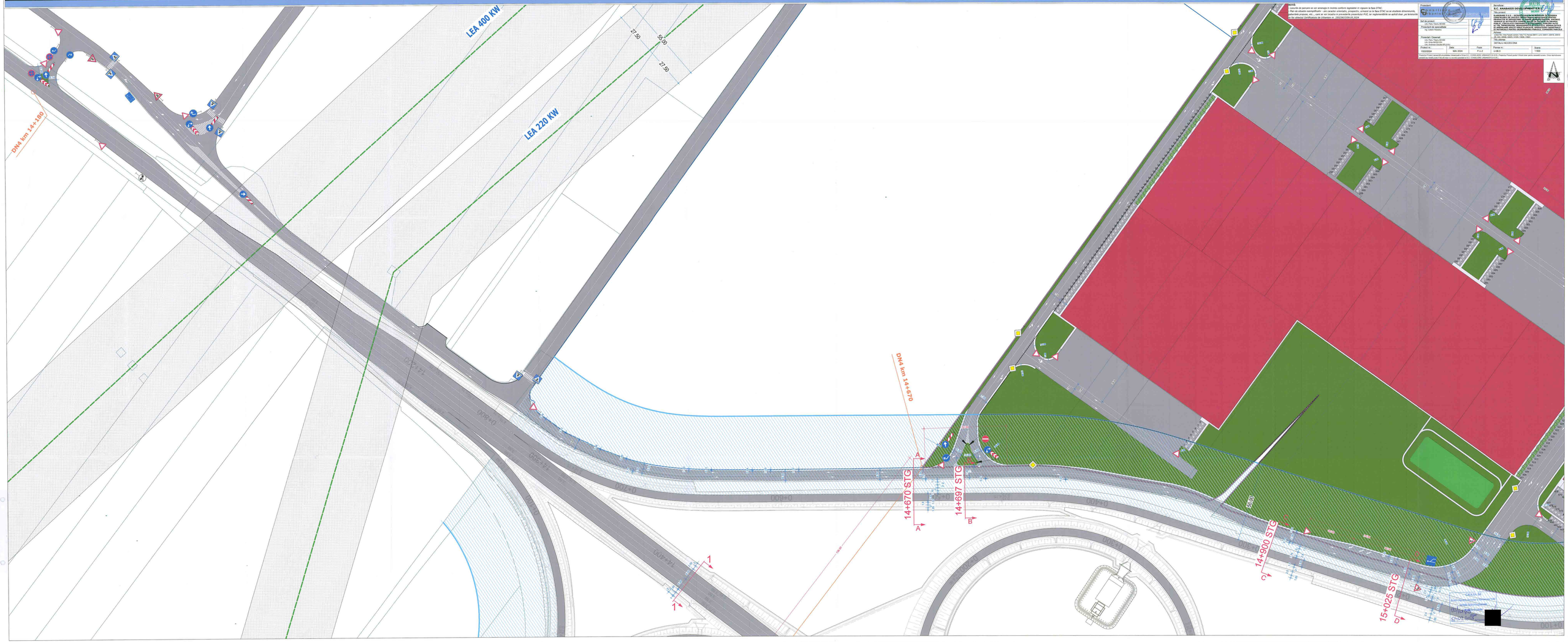
Soluția constructivă și funcțiunile propuse – cuprind un număr total al locurilor de parcare de **1.372** pentru autoturisme, dispuse la **suprateran**. Locurile de parcare au fost calculate conform Regulamentului General de Urbanism cu H.G.R. nr. 525/1996 republicată, în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002 - Anexa Nr. 5 – Parcaje - art. 5.12. și respectă HG 525/1996, Ordinul nr.1078 din 16 decembrie 2009, P 132-93. Dimensiune loc parcare pentru autoturisme – **2.50m / 5.00m**

**Conform Legii nr.372/2005 cu modificari, se vor realiza statii pentru reincarcarea autovehiculelor electrice. Se va instala cel puţin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum şi tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puţin 20% din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară, a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice**

***NOTĂ:***
*- Locurile de parcare se vor amenaja in incinta conform legislatiei in vigoare la faza DTAC.*
*- Plan de situatie exemplificativ - are caracter orientativ, prospectiv, urmand ca la faza DTAC sa se studieze dimensiunile, gabaritele propuse, etc..., care se vor incadra in prevederile prezentului PUZ, iar reglementările se aplică doar pe terenurile ce fac obiectul Certificatului de Urbanism nr. 25023637/09.05.2024*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Proiectant: Consiliere Urbanistica | [redacted] | | Beneficiar: **S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.** | |
| Șef de proiect: Urb. Petru-Tiberiu MOISE | | | Titlu proiect: **ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES ÎN INCINTĂ ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI AUTO ȘI TIR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE** | |
| Proiectant de specialitate: Ing. Catalin Raceanu | | | Adresa: | |
| Proiectat / Desenat: Urb. Petru Tiberiu MOISE<br>Urb. Erika BERECZKI<br>Urb. Andreea Claudia BĂCANU | | | Titlu planșă: PLAN DE SITUATIE 1:1000 | |
| Proiect nr.: 1022/2024 | Data: MAI 2024 | Faza: PUZ | Planșa nr.: U-08.2 | Scara: 1:1.000 |

Petru-Tiberiu P.R. MOISE
master urbanist



**NOTĂ:**

- Locurile de parcare se vor amenaja in incinta conform legislatiei in vigoare la faza DTAC.
- Plan de situatie exemplificativ - are caracter orientativ, prospectiv, urmand ca la faza DTAC sa se studieze dimensiunile, gabaritele propuse, etc..., care se vor incadra in prevederile prezentului PUZ, iar reglementările se aplică doar „pe terenurile ce fac obiectul Certificatului de Urbanism nr. 25023637/09.05.2024

| | |
|---|---|
| Proiectant: Consiliere Urbanistica | Beneficiar: S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L. |
| Sef de proiect: Urb. Petru Tiberiu MOISE | Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES ÎN INCINTĂ ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI AUTO ȘI TIR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE |
| Proiectant de specialitate: Ing. Catalin Raceanu | Adresa: Județul Ilfov, Oraș Popești-Leordeni, Tarla T12, Parcela 299/1/1, Lot 2, 229/1/1, 229/1/2, 229/1/3 NR. CAD. 106508, 103978, 121879, 119836, 119837 |
| Proiectat / Desenat: Urb. Petru Tiberiu MOISE<br>Urb. Erika BERECZKI<br>Urb. Andreea-Claudia BĂCANU | Titlu plansa: DETALIU ACCES DN4 |

| Proiect nr. | Data: | Faza: | Plansa nr.: | Scara: |
|---|---|---|---|---|
| 1022/2024 | MAI 2024 | P.U.Z | U-06.3 | 1:500 |

C.N.A.I.R. SA
Directia Siguranta Circulatiei si Managementul Traficului
Serviciul Avize si Reglementari
Siguranta Circulatiei
92/10168
VIZAT
Data 04.02.2025
[redacted]

Nr. 27/25.51 din 22.11.2024

Indicativ VI E 12

PREZENTUL ACT NU CONSTITUIE ACORD SI NU DĂ DREPT DE EXECUŢIE DE LUCRĂRI. NU SE POATE FOLOSI LA OBŢINEREA AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUCŢIE

APROB INAINTAREA SPRE AVIZARE

ŞEF SECŢIE [redacted]

SECTIA DE DRUMURI NATIONALE BUCURESTI C.N.A.I.R. S.A. D.R.D.P. ROMANIA

# PROCES VERBAL DE CONSTATARE PE TEREN

**încheiat azi ...../...../20.....**

**Subsemnaţii:**

a) din partea **S.D.N.** BUCURESTI, dl./d-na BĂTRÂNEANU CEZAR

b) din partea **Beneficiarului**, dl./d-na BERECZKI ERIKA, avand C.I. se[redacted] eliberată de Poliţia [redacted]

ne-am deplasat azi, data de mai sus, în zona **DN** 4 (**European** 7) si am constatat urmatoarele :

**LUCRARE** : **P.U.Z./ P.U.D.** INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂŢI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PE PRODUCŢIE ŞI DEPOZITARE CU ANEXE ADMIN.

**BENEFICIAR** : ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.

cu sediul/ domiciliul în MUN. PITEŞTI, Bd./~~Str./Şos.~~ ION C. BRĂTIANU, nr. 50-52, bl....., sc....., etj. 10 ~~ap.~~ CAM 1005, ~~sector~~/ judet ARGEŞ, telefon .....

- **Terenul** supus studiului este amplasat între **KM** 14+670 şi **KM** 15+155
  - pe partea **DREAPTĂ / STÂNGĂ** a drumului national,
  - **Pe teren** ☒ **NU există** constructii ;

    ☐ **EXISTA** urmatoarele construcţii cu destinatia de .....

    la distanţa minima de ..... m fata de axul DN şi la distanţa minima de ..... m faţă de marginea părţii carosabile a DN, iar împrejmuirea este amplasată la distanţa de ..... m faţă de axul DN.
- Amplasamentul (terenul) este situat:

  - în **~~intravilanul~~ extravilanul** localităţii POPEŞTI-LEORDENI, judeţul ILFOV

  ☐ **INTRE** indicatoarele rutiere de semnalizare a localităţii ..... care sunt amplasate la poziţiile km : fig. F46 (intrare) km .....
  fig. F48 (ieşire) – km .....

  ☒ **IN AFARA** indicatoarelor rutiere de semnalizare de localitate.

  pe raza **DISTRICTULUI de drumuri** CENTURA BUCUREŞTI SUD ;

☒ Posibilitatea de întoarcere sau virare la stânga exista la km 13+170 ; PRIMĂRIA ORAŞULUI

- Beneficiarul detine **Certificat de Urbanism** nr. 25023637/09.05.2024 eliberat de POPEŞTI-LEORDENI
- **Accesul** la teren se face din:
  - Din DN 4 km 14+180 ;
  - Din DJ _____, care intersectează DN la km _____;
  - Din DC _____, care intersectează DN la km _____;
  - Din De _____, care intersectează DN la km _____.

Drum lateral existent ..... (denumire, clasificare), din care se propune realizarea accesului, are parte carosabila de .....m şi îmbrăcăminte din ....., intersectează DN la poziţia kilometrică mai sus menţionată, iar la intersecţia cu DN (racord: simplu/ benzi/ pene) este semnalizat cu indicatoarele rutiere (fig.)

.....

Alte date despre drumul lateral .....

**Limitele drumului national in zona amplasamentului:**

- limitele zonei de siguranta a drumului national sunt conform tabelului:

| Sector de DN (km+m) | Parte DN | Distanta de la axul DN la limita amprizei (m) | Distanta de la axul DN la limita exterioara a zonei de siguranta (m) | Latimea zonei de siguranta (m) |
|---|---|---|---|---|
| 14+670 - 15+155 | STG | 14,00 | 16,00 | 2,00 |
| - | | | | |

- limita exterioară a zonei de protectie a drumului national este de 22,00 m fata de marginea exterioara a zonei de siguranta a acestuia, iar in cazul autostrazii de 50,00 m fata de marginea exterioara a zonei de siguranta a acesteia;

**DATE DESPRE DRUM:**

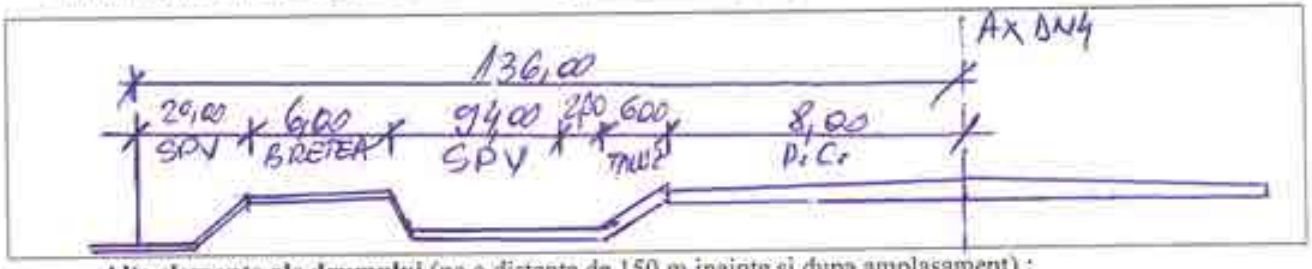
- La poziţia km respectivă drumul este în :
  - ☒ aliniament, ☐ curbă ;
  - ☒ rambleu ☐ debleu, ☐ la nivel, ☐ profil mixt – stanga ..... si dreapta .....;
  - ☐ palier, ☒ rampă, ☒ pantă.
- Pe sectorul de drum aferent poziţiei kilometrice, zona de siguranţă a drumului naţional se suprapune cu zona de siguranţă de la calea ferată adiacentă - ☐ DA / ☐ NU;

**Ampriza drumului este alcătuită din:**

← stanga **AX** dreapta →

| | Taluz de rambleu/ debleu | | Trotuar | Şanţ/ rigola | Acostament | Parte carosabilă | Parte carosabilă | Acostament | Şanţ/ rigola | Trotuar | Taluz de rambleu/ debleu | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | In plan | Verticala | | | | | | | | | In plan | Verticala |
| Dimensiuni (m) | | | – | – | 1,00 | 8,00 | 8,00 | 1,00 | – | – | | |
| Natura | | | | | | - | - | | | | | |
| Stare | | | | | | BUNĂ | BUNĂ | | | | | |
| Sistem rutier | - | - | - | - | - | BET.ASF | BET.ASF | - | - | - | - | - |

Profilul transversal **existent** al DN in zona km 14+670-15+155 se prezintă astfel :




**Alte elemente ale drumului** (pe o distanta de 150 m inainte si dupa amplasament) :

- DN are ..4..... **benzi de circulatie**, din care ...2..... pe sensul de dus şi .2..... pe sensul de intors;
- **Lucrări de artă în** zonă : ☐ NU / ☒ DA PASAJ PESTE AO KM 14+500 – 15+500 ..... (tip si poz. Km.);
- **Dotari siguranta circulatiei** ☐ NU / ☐ DA;

- **Indicatoare rutiere** (fig. conform STAS): ..FIG.....

- **Marcaj axial cu linie** CONTINUA ....., (continuă/ discontinuă)
- **Parapet** tip METALIC....., ~~axial~~/ **marginal**, intre km 14+500 – km 15+500 (stg./drt.)
- **Plantaţie rutieră** - ☒ NU / ☐ DA (nr. arbori, specia) .....;
- **Perdea protectie** - ☒ NU / ☐ DA (km .....);
- **Contori de trafic** - ☒ NU / ☐ DA (tip PEEK/ ISAF) la km.....;
- **Camere rovinieta** - ☒ NU / ☐ DA la km.....;
- **Elemente ale drumului afectate de execuţia lucrării** ☐ NU / ☐ DA .....;

**Alte investiţii aflate în zonă** :

- **obiective amplasate în vecinătate** – pe 100 m stanga-dreapta si vis-a-vis (nume si poz.km.) –
  - stânga (km) .....
  - dreapta (km) .....
  - vis-a-vis (km) .....

**Piese obligatorii** ce trebuie să fie cuprinse în documentaţia depusă în vederea obţinerii avizului C.N.A.I.R. - D.R.D.P. Bucureşti :

1) **Cerere tip,** intocmita, semnata si parafata de beneficiarul lucrarii;

2) **Certificat de Urbanism**, valabil, pentru lucrările solicitate, iar dupa caz **Autorizaţia de construire** si **Procesul verbal de receptie** la terminarea lucrarilor - în copie (pentru construcţiile existente pe teren);

3) **Plan de încadrare în zonă,** (anexa la certificatul de urbanism) la o scară convenabilă (1:2000);

4) **Proces verbal de constatare pe teren**, încheiat cu S.D.N. - în copie ;

5) Punct de vedere de la unităţi de proiectare, funcţie de lucrările de modernizare ale drumului ;

6) **Acordul Inspectoratului de Poliţie Judeţeană - Direcţia Poliţiei Rutiere** + copie a chitanţei de plată a acordului;

7) **Memoriu de prezentare a lucrării** (memoriu drumuri) ;

8) **Plan de situaţie la scara 1:500** (acces, incinta, constructii, DN, semnalizare rutiera etc.) ;

9) **Plan de situaţie la scara 1:500 privind scurgerea apelor pluviale**;

10) **Profile transversale** ;

11) **Detalii de sistem rutier** pentru **acces** şi incintă ;

12) **Act de identitate** (pentru beneficiari persoane fizice) sau **certificat de înmatriculare la O.N.R.C.** (pentru persoane juridice/ fizice înmatriculate) - copie;

13) **Acte de proprietate** (sau de închiriere, comodat, concesiune) pentru teren si, dupa caz, constructie ;

14) **Dovada platii tarifului de analiza primara** a documentatiei.

În funcţie de situaţia din teren, D.R.D.P. Bucureşti poate solicita completarea documentaţiei cu alte piese scrise sau desenate, de la caz la caz. **Informatii suplimentare privind continutul documentatiei vor fi accesate pe site-ul** ***bucuresti.cnadnr.ro/ Amplasare in zona drumului.***

Documentaţia se va depune în **3 exemplare** (drumuri naţionale), respectiv **6 exemplare** (drumuri europene).

Lucrările nu vor începe decat după obţinerea **Autorizatiei de amplasare si/sau de acces in zona drumului public** eliberată de catre C.N.A.I.R. prin D.R.D.P. Bucureşti si, dupa caz, incheierea **contractului de utilizare a zonei drumului**. Conform prevederilor art.47 alin.(7) din O.G. nr. 43/1997 – republicată, cu mdificările şi completările ulterioare, precum şi a Ordinului M.T. nr.1836/ 2018, pentru ocuparea amprizei şi a zonei de siguranţă a drumurilor naţionale, prin amenajarea accesului sau a refugiului auto, se aplică **tarife de utilizare**.

***Prezentul proces verbal contine 3 pagini si a fost încheiat într-un singur exemplar original, care se pastreaza la sediul Sectiei D.N./ Autostrazi, beneficiarului fiindu-i eliberata o copie.***

---

**Am luat la cunoştinţă.**

**Beneficiar / Reprezentant beneficiar***
*(în cazul în care beneficiarul este reprezentat, se va ataşa procesului verbal **împuternicirea/delegaţia**)

Numele şi prenumele
BEREC ZKI ERIKA

Semnătura
[redacted]

(loc de ştampilă)

**Întocmit,**

**Reprezentant S.D.N.**

Numele şi prenumele
BĂDĂNEANU CEZAR

Semnătura
[redacted]

**ATENTIE !** Intârzierile în eliberarea *acordului* sau a *autorizatiei de amplasare si/sau de acces in zona drumului public*, datorate prezentarii **incorecte** sau **incomplete** a documentaţiei sau Procesului verbal de către beneficiar, exonerează de răspundere administratorul drumului. Procesul verbal va fi luat în considerare numai dacă este semnat şi ştampilat de către beneficiar. **Conform Ordinului M.T. nr.1836/ 2018, pentru reanalizarea documentatiei tehnice se percepe un tarif în valoare de 75,00 euro (TVA inclus).**

**Valabilitatea prezentului Proces verbal este de 12 luni de la data întocmirii sau până la modificarea situaţiei din teren.**

Furnizor: C.N.A.I.R. S.A.
S.D.N. BUCURESTI
Sediul : B-DUL. IULIA MANIU, NR.401A
SECTOR 6 , BUCURESTI
Pentru plati in contul C.E.C:
Cod fiscal :RO16054368
Cont : RO52CECEB00030RON2536864
Banca : C.E.C. BANK - SUC. DRUMUL TABEREI

Cumparator : ANABASIS DEVELOPMENT SRL
Cod fiscal : RO 42943661
Nr.ord.reg.com.an: J3/1270/2020
Sediul : B-DUL ION C.BRATIANU NR 50-52
Localitatea : MUN.PITESTI
Judetul :ARGES
Contul :
Banca :

Valabil doar pentru institutiile publice:
Cod fiscal : 9113593
C.N.A.I.R. D.R.D.P. BUCURESTI
Cont:RO07TREZ7005069XXX000718
Banca: D.T.C.P.M.B.

# FACTURA PROFORMA

102
Data (ziua, luna, an) 19.11.2024

| Nr. Crt | Denumirea produselor sau a serviciilor | U.M | Cantitatea | Pret unitar (fara TVA) - RON - | Valoarea - RON - | Valoarea T.V.A. - RON - |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | TARIF ANALIZA PRIMARA DOCUMENTATIE TEHNICA UZD-30 EURO | buc | 1 | 125,45 | 125,45 | 23,84 |

Observatii : Factura valabila fara semnatura si stampila cf. art. 319 alin ( 29 ) din Legea nr. 227 / 2015 privind Codul Fiscal

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Semnatura si stampila furnizorului [redacted] | Date privind expeditia :<br>Delegat,<br>CI seria : nr. eliberat :<br>Mijlocul de transport: nr.<br>Expedierea s-a efectuat in prezenta noastra la data de ora :<br>Semnaturile : | Total: | 125,45 | 23,84 |
| | | Semnatura de primire | 149,29 lei | |
| | | | Total de plata | |

# Factura fiscala

**Numar: BUB1240000300**
**Data: 20/11/2024**
**Data scadentei: 20/11/2024**

**Exemplar: 1**

**Furnizor:** CNAIR - DRDP BUCURESTI
**Capital social:** 18.416.750 Lei
**Nr.inreg. RC/an:** J40 /552 /2004
**CUI:** RO16054368
**Sediul:** B-dul Dinicu Golescu nr.38, sector 1
**Judetul:** Bucuresti
**Pct. lucru** **D.R.D.P. Bucuresti**
**Sectia:**
**Adresa** B-dul Iuliu Maniu nr.401A
**CIF** 42966312
**IBAN P.L.** RO52CECEB00030RON2536864 (CEC)

**IBAN TREZORERIE:** **Valabil doar pentru instutiile publice** RO07TREZ7005069XXX000718
CUI/CIF Beneficiar: 9113593

**Cumparator:** ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.
**Nr.inreg. RC/an:** J03/1270/2020
**CUI:** RO42943661
**Sediul:** PITESTI, str. BLD. ION C. BRATIANU, nr. 50-52 CAMERA 1005, SPATIUL 5, ET.10
**Judetul:** ARGES
**Contul:**
**Banca:**
**Pct. livrare:**

**Cota TVA:** 19%

| Nr. crt. | Denumirea produselor / serviciilor | Explicatii | U.M. | Cantitate | Pret unitar lei | Valoare lei | T.V.A. lei |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Tarif analiza primara documentatie tehnica UZD-Autorizare amplasare - Elaborare PUZ- Introducere in intravilan in vederea construirii de unitati industriale nepoluante pentru productie si depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice si activitati conexe, acces in incinta in drumul public, circulatii carosabile si pietonale, parcari auto | Autorizare amplasare - Elaborare PUZ- Introducere in intravilan in vederea construirii de unitati industriale nepoluante pentru productie si depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice si activitati conexe, acces in incinta in drumul public, circulatii carosabile si pietonale, parcari auto si TIR, imprejmuire, bransamente si utilitati DN4 km 14+180 stg | BUC | 1.00 | 125.45 | 125.45 | 23.84 |

**Observatii:** Factura valabilă fără semnatură şi ştampilă cf. art. 319 alin (29) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

| Semnatura si stampila furnizorului | Date privind expeditia | Semnatura de primire | |
|---|---|---|---|
| | **Nume delegat:**<br>B.I/C.I. seria: nr. , eliberat(a):<br>**Mijloc de transport nr.:**<br>Expedierea s-a facut in prezenta noastra in data de:<br>**Intocmit de:** CALOFIR VERONICA Ora:<br>**CNP:** | | **Total fara TVA :** 125.45<br>**Total TVA :** 23.84<br>**Total de plata**<br>**149.29** |

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCIARE
Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Ilfov
B-dl 1 Mai, nr. 241,
Com. Berceni, Jud. Ilfov, România
CIF 29494913
www.anif.ro
Tel. 021.361.28.80
Fax. 021.361.28.60
ilfov@anif.ro

Nr. 348 / 18.06.2024

S.C. ANABASIS DEVELOPMENT SRL pentru [redacted]

Ref.: Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentației depusă de dumneavoastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritoriala de Îmbunătățiri Funciare Ilfov, cu nr. 345/13.06.2024, prin care solicitați „Elaborare P.U.Z. - **Introducere în intravilan în vederea construirii de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice și activități conexe, acces în incintă în drum public, circulații carosabile și pietonale, parcări auto și tir, împrejmuire, branșamente și utilități, semnalistică și amenajare spații verzi plantate, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrare parcele, comasări parcele**", pe terenul în suprafață totală de **275507 mp din acte (272195 mp din măsurători)**, pe terenul identificat cu nr. cadastrale 106508, 103978, 121879, 119636, 119637, Tarla 12, Parcela 299/1/1, lot 2, 229/1/1, 229/1/2, 229/1/3, situat în extravilanul orașului Popești-Leordeni, județul Ilfov, vă comunicăm faptul că terenul respectiv **nu este amenajat** cu lucrări de îmbunătățiri funciare, aflate în administrarea Filialei de Îmbunătățiri Funciare Ilfov.

Prezentul **Aviz tehnic ANIF** se eliberează în vederea obținerii aprobărilor legale.

Cu stimă,

Director
Jr. Ciucu Adriana Ștefania
[redacted]