

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, parări auto și tir, împrejmuire, bransamente 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
S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.

Proiectantul lucrării: S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L.

Data: MAI 2024

COLECTIV DE ELABORARE:

urb. Petru Tiberiu MOISE - șef proiect

urb. Erika BERECKZI

urb. Andreea Claudia BACANU

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 S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.
PROIECTANT	S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L.

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.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune introducerea 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, parcuri auto și tir, împrejurimi, bransamente 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 tendință 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 URBANPROIECT între anii 1994-2001;
- Plan de Amenajare a Teritoriului Județean Ilfov – elaborat de URBANPROIECT București în 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 informații utilizate, date statistice**

- Documentațiile cadastrale ale terenurilor studiate;
- Informații obținute de proiectant de la Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Orașului Popești-Leordeni;
- Date culese de proiectant în teren.

➤ **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 protecția mediului;
- Codul Civil.

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.

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

Relieful 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 Călnău – 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 pâraul Pasărea, pe terasele medii-inferioare ale acestuia din urmă. Pe amplasamentul viitoare

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 – *reduc*;
- 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, cafenie-galbenă, 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 „8₁”, cu perioada de revenire de 50 ani. Conform normativului P 100/1-2013, amplasamentul face parte din zona seismică de clacul « C » cu un coeficient de intensitate $K_s = 0,30$. Pentru perioadele de colț se va considera $T_c = 1,0$ 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;

- 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 alternanțe 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 direcțiile nord-est (21,9%), urmate de cele din sud-vest (8-14%). Direcției 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 albie de râuri; anual se înregistrează 40 - 50 de zile cu ceață, cu deosebire în anotimpurile de tranziție și iarna.

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, 132075, 132076, 132074, 129755, 129754, 126754), iar în partea de nord cu drum de exploatare DE 423/1.

Suprafața 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;
- Șoseaua de centură DNCB;

- 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 Județeană 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 $K_s = 0,30$ și $T_c = 1,0$ sec.

Amplasamentul nu este supus la riscuri naturale previzibile.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentare cu apă potabilă

Localitățile dispun de instalații 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 branșate 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.

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 deservește 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 beton 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. PROBLEME DE MEDIU

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.

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 (SO₂, 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 mediu (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*".

2.9. DISFUNCTIONALITAȚI

Analiza multicriterială a situației existente a pus în evidență următoarele disfuncționalități, 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.

➤ **In mod special in zona studiata disfunctionalitatile specifice sunt:**

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

2.10. NECESITAȚI ȘI OPȚIUNI

Eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților menționate conduc direct la rezolvarea necesităților și opțiunilor autorităților publice locale, a factorilor interesați și a populației cu privire la organizarea teritoriului localităților din județul Ilfov. Prin documentație se propune rezolvarea disfuncționalităților 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.

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 regimul economic, terenul este încadrat drept extravilan - conform extraselor de carte funciară.

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

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.

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 între Km 14+670 și Km 15+155 stânga, accesul la teren făcându-se din DN4 la Km 14+180 stânga.

Pornind de la cerința Legii nr. 43/1975 și 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 cealaltă a părții carosabile.

Pentru drumurile de incintă se propun trei profile:

- 7,00m, cu un carosabil de 7,00m (două benzi pe sens cu o lățime de 3,50m fiecare) ;
- 16,00m, cu un carosabil de 14,00m (două benzi pe fiecare sens cu o lățime de 3,50m) și câte un trotuar de 1,00m pe fiecare parte ;
- 5,00m, cu un carosabil de 5,00m (o bandă pentru circulație cu sens unic).

Amplasamentul 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 impunându-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 PROPUȘ. BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

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, parcuri auto și tir, împrejurimi, bransamente și utilități, semnalistică și amenajare spații verzi plantate, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele.

PROIECT NR. 1022/ 2024
P.U.Z. – Oraș Popești-Leordeni, Județul Ilfov

Bilanț teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT				PROPUȘ			
	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, din care: - Circulații, zonă de acces – străzi carosabile și pietonale, zona de protecție a lor (parcări, acostamente, șanțuri, trotuare) - Suprafață de teren afectată de modernizarea tramei stradale (pentru DE423/1 și pentru drum colector cu acces în DN4 / teren CNAIR (NC. 129751, 132075, 132076, 132074, 129755, 129754, 126754)							20.247,53 18.077,23 2.170,29	7.44
Teren agricol	272.195,00	100	-	-	-	-	-	-
Total	272.195,00	100	-	-	-	-	272.195,00	100

3.6. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - 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 împrejurări 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 *Plansei 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;

- suprafața de spații verzi minim necesară din cadrul zonei **IS** propusă (în procent de minim 20% din total teren), se va calcula cu luarea în considerare 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

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.

Soluția de alimentare cu apă este avizată de Administrația Națională Apele Române, 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.

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 evacuate pe spațiile verzi.

Apele pluviale provenite de pe platformele betonate, vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi, apoi vor fi stocate în bazine de retenție, de unde vor fi evacuate pe spațiile 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 că 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 deținătorului, 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:

- 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 prevăzută 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.

3.8. PROTECȚIA MEDIULUI

Impactul investiției asupra mediului se împarte în:

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

Emisia de agenți poluanți este dispersată în atmosferă, fiind totuși nesemnificativă în raport cu poluarea datorată traficului rutier, avându-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 vehiculele 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 autovehiculelor, 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.

Apele reziduale ce conțin poluanți biologici se tratează în mod special și din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

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 redată deținătorilor în stare inițială.

➤ **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, fittinguri etc.)

Alte deșeuri care pot rezulta:

- uleiuri și lubrefianți utilizați (deșeuri periculoase) ;
- deșeuri solide – rezultate din serviciile și activitățile de catering pentru lucrătorii 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.

Impactul produs de lucrările de realizare asupra vegetației existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind ușor 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;
- **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)**;

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.

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.

Întocmit
urb. Petru Tiberiu MOISE

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 suprafața 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 Amenajării 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.

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 și constituie act de autoritate al Administrației 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 va avea 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:

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

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 retenție cu separatoare de hidrocarburi, bazine vidanjabile

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;

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

2.2. CONDIȚII 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*;
- 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.

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 între Km 14+670 și Km 15+155 stânga, accesul la teren făcându-se din DN4 la Km 14+180 stânga.

Pornind de la cerința Legii nr. 43/1975 și 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 cealaltă a părții carosabile.

Pentru drumurile de incintă se propun trei profile:

- 7,00m, cu un carosabil de 7,00m (două benzi pe sens cu o lățime de 3,50m fiecare) ;
- 16,00m, cu un carosabil de 14,00m (două benzi pe fiecare sens cu o lățime de 3,50m) și câte un trotuar de 1,00m pe fiecare parte ;
- 5,00m, cu un carosabil de 5,00m (o bandă pentru circulație cu sens unic).

Amplasamentul 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 impunându-se o zonă de protecție de 50,00m.

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

Staționarea autovehiculelor

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

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 evacuate pe spațiile verzi ;
- apele pluviale provenite de pe platformele betonate, vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi, apoi vor fi stocate în bazine de retenție, de unde vor fi evacuate pe spațiile verzi din incinta proprietății.
- 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.

Spații libere și spații 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%

Împrejmuiuri

- 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” București – întocmit de prof. dr. Cristian Schuster (arheolog expert), s-a constatat urmatorul rezultat:

Prezentarea rezultatelor imediate cercetării

Diagnosticul arheologic non-intruziv – evaluare teoretica nemijlocit în teren, a permis următoarele constatări:

- Suprafața evaluată, ca de altfel și vecinătățile au fost folosite parțial înainte de 1990 și ulterior drept terenuri agricole;
- Toată suprafața este arată (arătura de toamnă);
- Terenul este ocupat de o vegetație de înălțime mică (plante agricole), care nu au opturat vizionarea sa;
- A fost remarcat un sol negru-marou (sol de fostă pădure, parțial mlăștinos) și galben-lutos-nisipos (mai ales unde s-au efectuat arături mai adânci sau unde s-a depus pământ adus de la lucrările la Centura A0).

Toată suprafața investigată non-intruziv ne-a demonstrat că este vorba de un teren parțial umed, care a fost drenat prin canale (la capatul nord-estic și cel sud-vestic).

Suprafața a fost improprie habitatului uman.

Nu au fost observate pe suprafața solului vestigii de interes arheologic.

Pentru o mai bună verificare, au fost vizualizate și o parte a zonelor limitrofe a terenului diagnosticat (în vecinătatea sa sud-vestică și nord-estică). Și acestea au fost lipsite de vestigii de interes arheologic.

Constatarea de mai sus, coroborată cu informațiile mai vechi – din Planul Urbanistic General al orașului, din literatura de specialitate arheologică, ne-a demonstrat că terenul diagnosticat nu se află într-un sit arheologic și nici în zona de protecție a vreunui.

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.

Întocmit
urb. Petru Tiberiu MOISE

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:

- 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 infrastructurii 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;

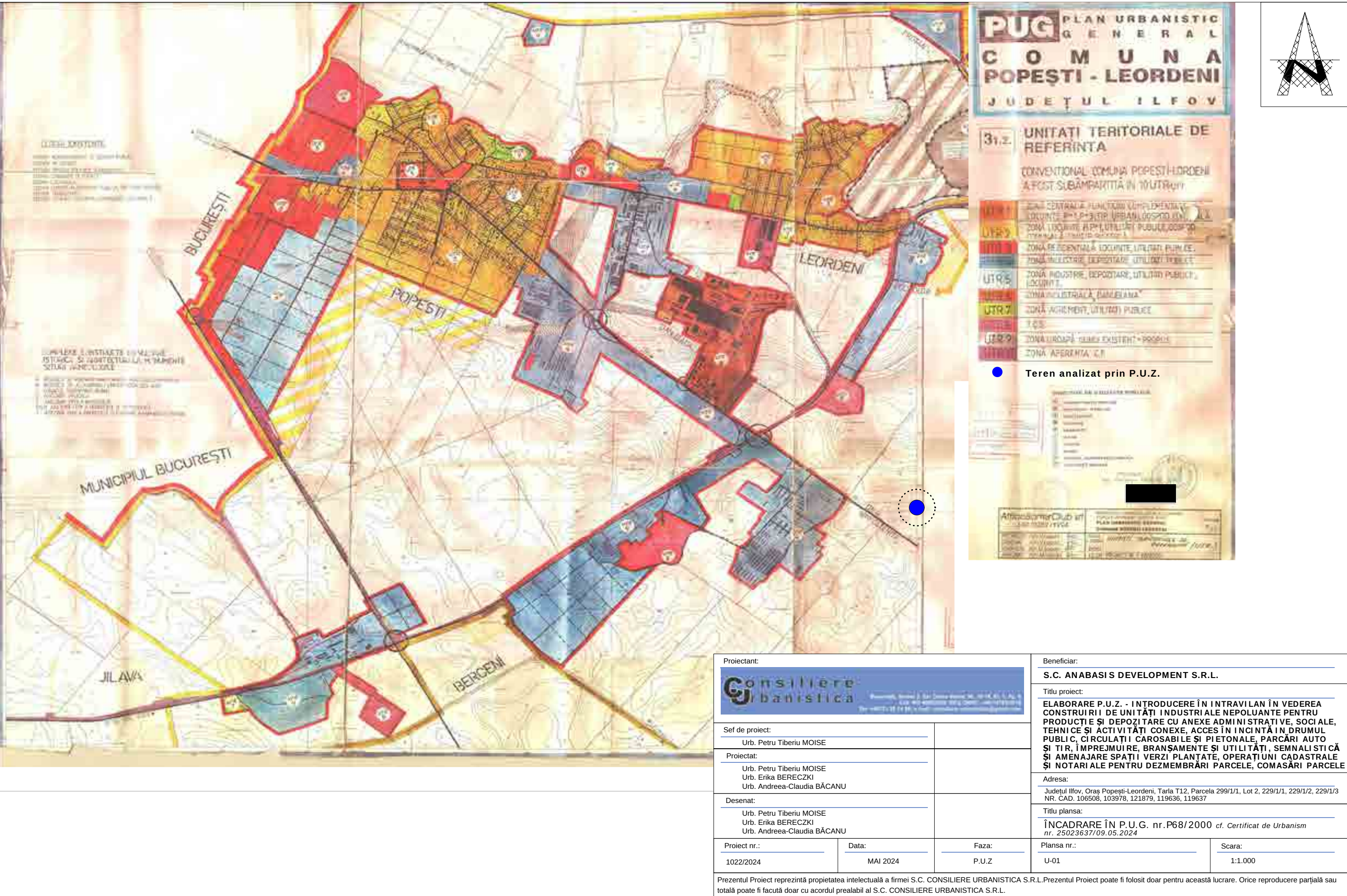
- efectuarea de amenajări peisagere care să respecte condițiile prevăzute în faza de proiectare privind asigurarea spațiilor verzi;

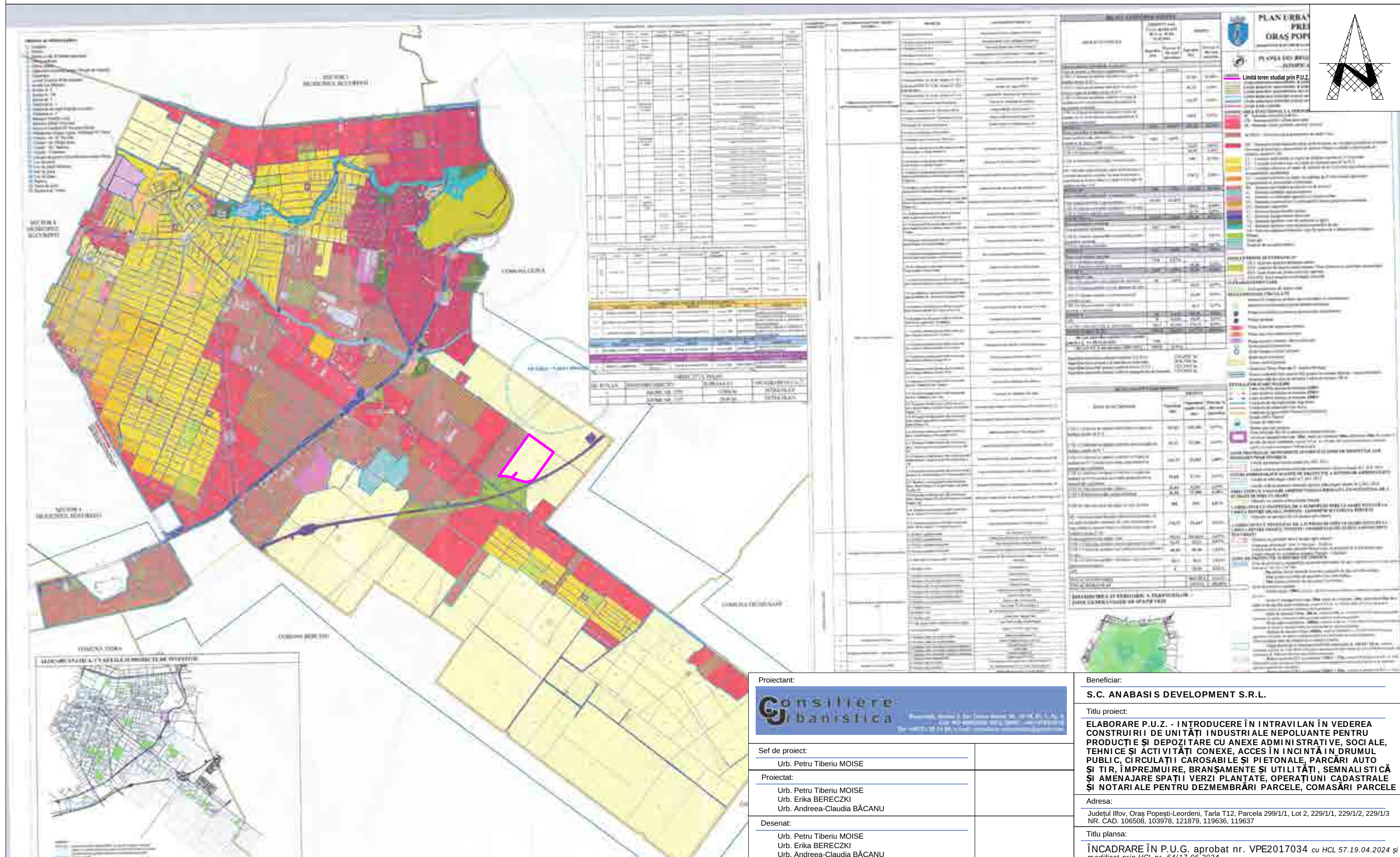
Sucesiunea etapelor descrise mai sus, așa cum sunt prezentată, nu este obligatorie, fiind vorba de acțiuni distincte, ele putând fi realizate în orice fază de implementare a Planului Urbanistic Zonal.

Etapă 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.

Întocmit
urb. Petru Tiberiu MOISE





Proiectant:



Sef de proiect:

Urb. Petru Tiberiu MOISE

Proiectat:

Urb. Petru Tiberiu MOISE
Urb. Erika BERECKZI
Urb. Andreea-Claudia BĂCANU

Desenat:

Urb. Petru Tiberiu MOISE
Urb. Erika BERECKZI
Urb. Andreea-Claudia BĂCANU

Proiect nr.:

1022/2024

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 TIR, ÎMPREJMUIRE, BRÂNSĂMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE

Adresa:

Judetul 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

Titlu plansa:

ÎNCADRARE ÎN P.U.G. aprobat nr. VPE2017034 cu HCL 57.19.04.2024 și modificat prin HCL nr. 64/17.06.2024

Plansa nr.:

U-01

Scara:

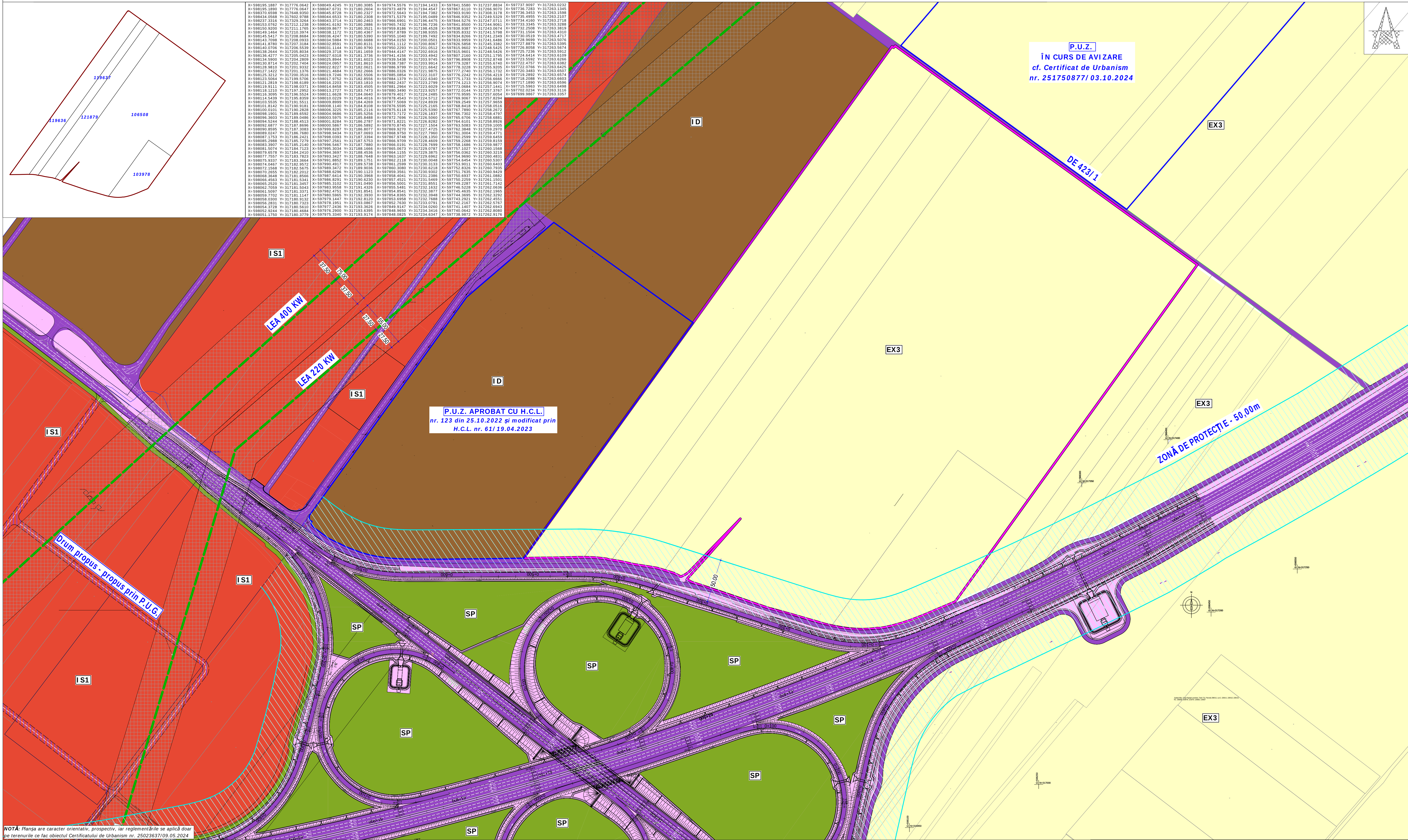
Prezentul Proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L. Prezentul Proiect poate fi folosit doar pentru această lucrare. Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prealabil al S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L.



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:			Beneficiar:	
Consiliere Urbanistica			S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.	
Sef de proiect:			Titlu proiect:	
Urb. Petru Tiberiu MOISE			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, BRÂNSAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE	
Proiectat:			Adresa:	
Urb. Petru Tiberiu MOISE Urb. Erika BERECKZI Urb. Andreea-Claudia BĂCANU			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	
Desenat:			Titlu planșă:	
Urb. Petru Tiberiu MOISE Urb. Erika BERECKZI Urb. Andreea-Claudia BĂCANU			ÎNCADRARE ÎN ORTOFOTOPLAN	
Proiect nr.:	Data:	Faza:	Planșă nr.:	Scara:
1022/2024	Mai 2024	P.U.Z.	U-01.1	1:2.000
Prezentul Proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L. Prezentul Proiect poate fi folosit doar pentru această lucrare. Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prealabil al S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L.				



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 AGROZOTOEHNICE

[ID] - Subzona activităților productive și de servicii

ZONA SERVICIILOR ȘI INSTITUȚIILOR

[IS1] - Subzona mixtp mixtă (instituții, servicii, locuire) - Zonă 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

ZONE SPAȚII VERZI

[SP] - Subzona spațiilor/culoarelor verzi de protecție a infrastructurii tehnice - Zonă funcțională

[V4]

 reglementată prin P.U.G. aprobat nr. VPE2017034/2024

ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN

[EX3] - Zonă 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. 220kV - 75,00m pentru L.E.A. 400kV

Proiectant:

consiliereurbanistica

Beneficiar:

S.C. ANABASI S DEVELOPMENT S.R.L.

Titlu proiect:

ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOUĂNTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES ÎN INCINTA ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCARI AUTO ȘI TIP ÎMPEMURIRE, BRANSAAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARILE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE

Sef de proiect:

Urb. Petru Tiberiu MOISE

Proiectat:

Urb. Petru Tiberiu MOISE
Urb. Erika BERECCIO
Urb. Andreea-Claudia BĂCANU

Desenat:

Urb. Petru Tiberiu MOISE
Urb. Erika BERECCIO
Urb. Andreea-Claudia BĂCANU

Adresa:

Județul Ilfov, Oraș Popești-Leordeni, Târlă T.2, Parcela 299/13, Lot 2, 229/13, 229/12, 229/15 NR. CAD. 100508, 103978, 121879, 119636, 119637

Titlu planșă:

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Proiect nr.:

1022/2024

Data:

MAI 2024

Faza:

P.U.Z

Planșa nr.:

U-02

Scara:

1:2.000

Prezentul Proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L. Prezentul Proiect poate fi folosit doar pentru această lucrare. Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prealabil al S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L.



LEGENDA

LIMITE

RESTRICȚII

ZONE FUNCȚIONALE

ZONE SPAȚII VERZI

ZONE UNĂȚĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI AGROZOTOEHNICE

CĂI DE COMUNICAȚII

PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE

PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE

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

NOTĂ:

EXISTENT		PROPOS	
extravilan	intravilan	extravilan	intravilan
mp	%	mp	%
-	-	-	-
-	-	238.337,72	87,56

 | EXISTENT | | PROPOS | | |------------|------------|------------|------------| | extravilan | intravilan | extravilan | intravilan | | mp | % | mp | % | | - | - | - | - | | - | - | 13.609,75 | 5,00 | || Teren agricol | | 272.195,00 | 100 |
| Total | | 272.195,00 | 100 |

PROIECTANT:

Beneficiar:

Titlu proiect:

Adresa:

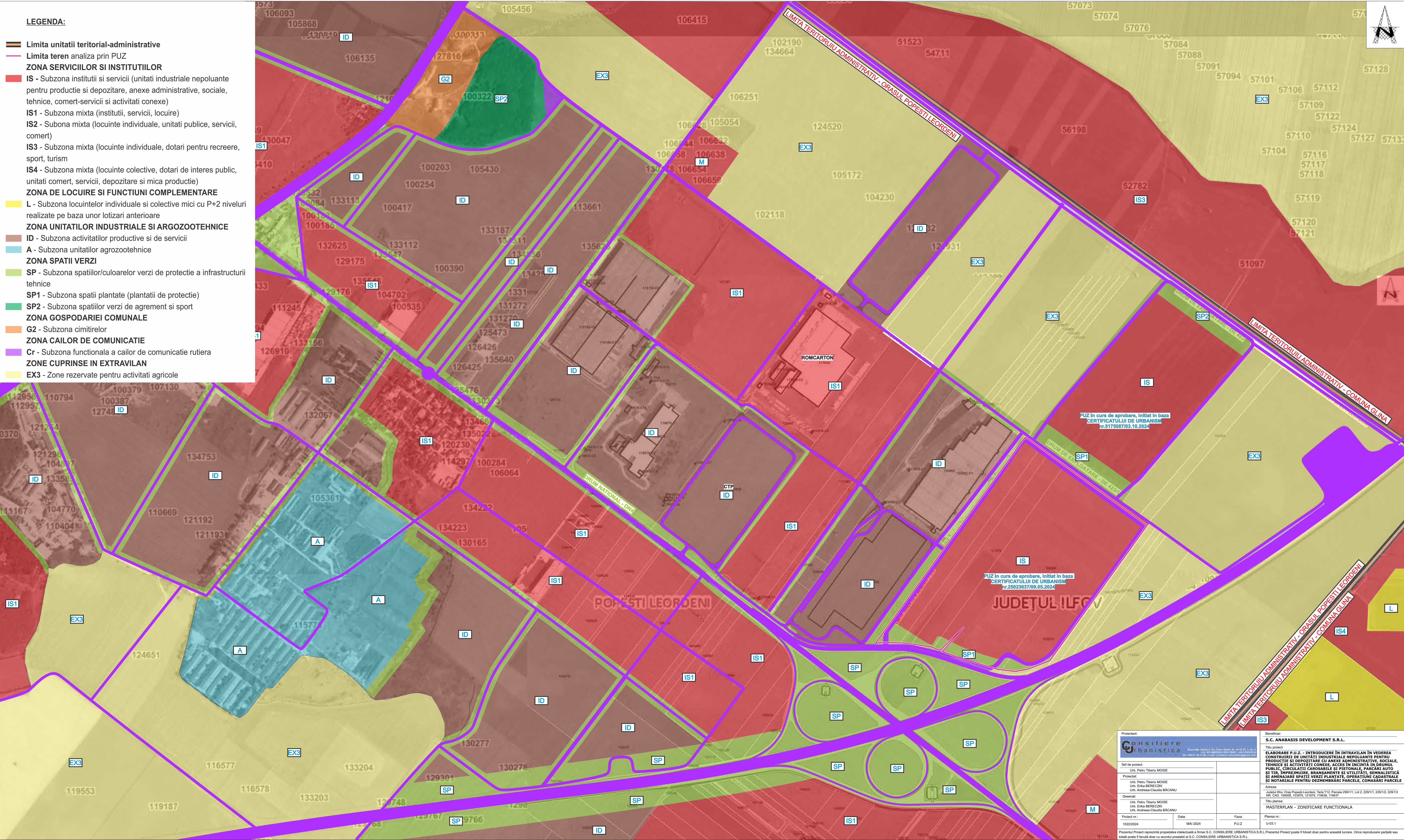
Proiect nr.:

Data:

Faza:

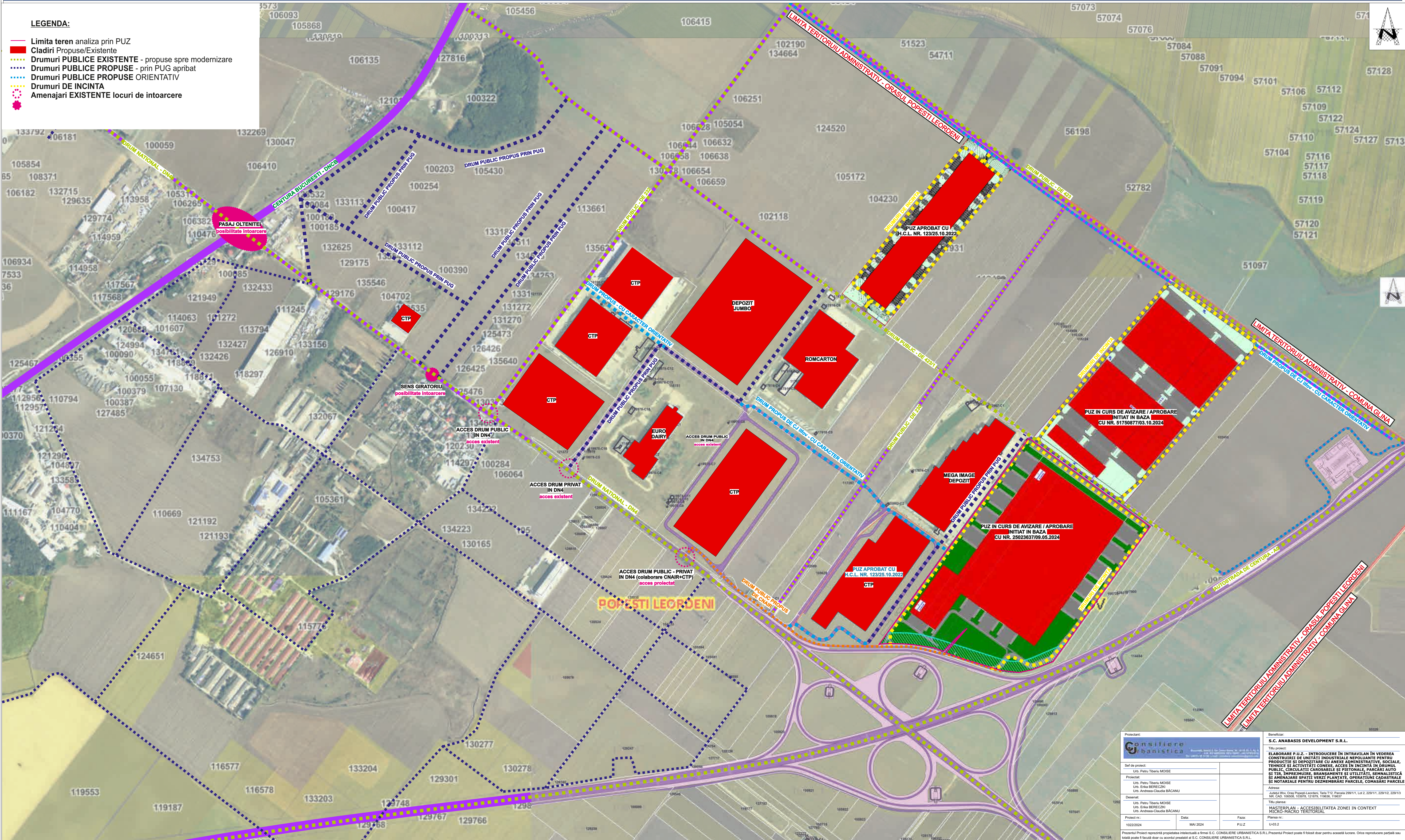
Planșă nr.:

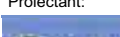
Scara:

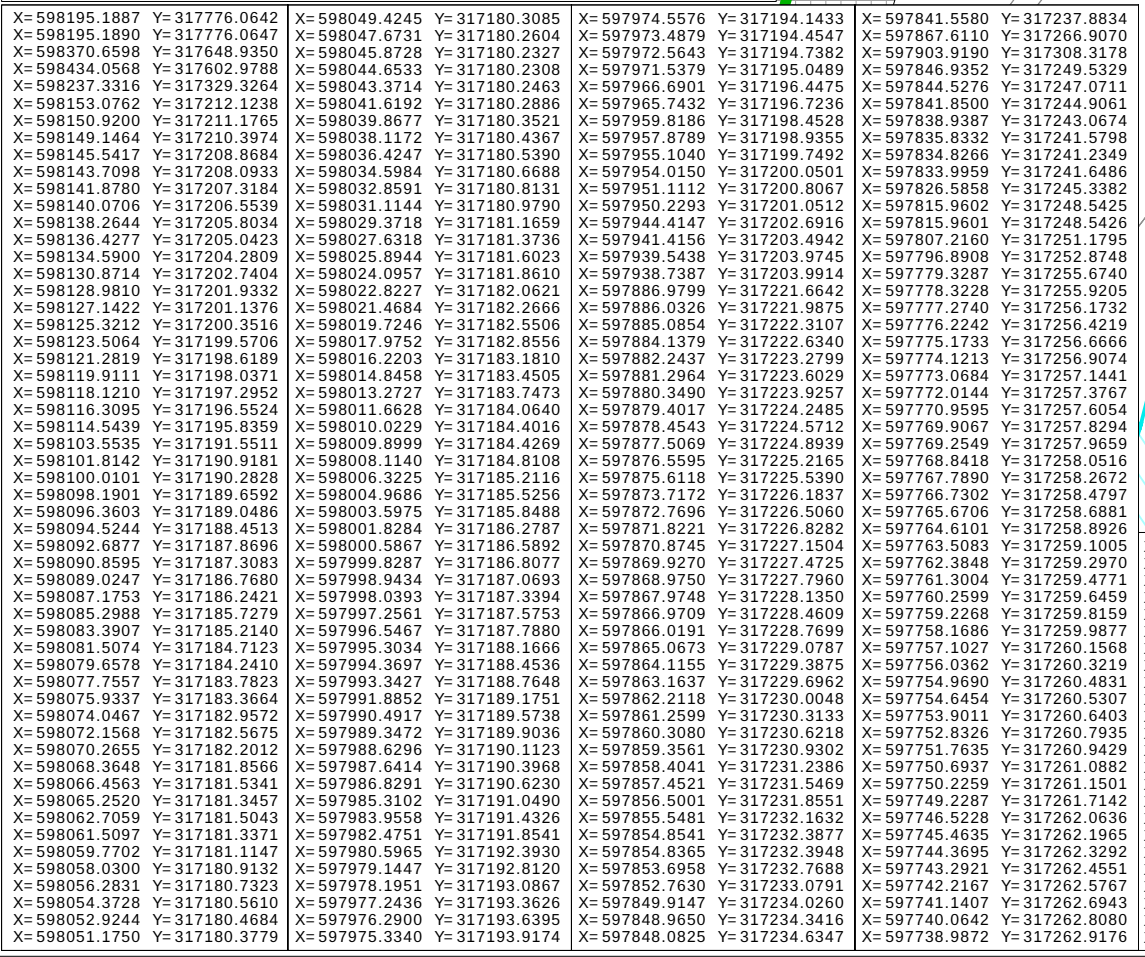


Proiectant:  Consiliere Urbanistica S.R.L.			Beneficiar: S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.		
Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES ÎN INCINTA ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI AUTO ȘI TIG, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPĂȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE					
Sef de proiect: Urb. Petru Tiberiu MOISE			Adresa: Așutul Ilfov, Oraș Popești-Leordeni, Târlă 112, Parcela 298/11, Lot 2, 228/11, 228/13 NR. CAD. 10006, 10019, 121879, 119036, 119037		
Proiectat: Urb. Petru Tiberiu MOISE Urb. Enka BERECZKI Urb. Andreea-Claudia BĂCANU			Titlu planșă: MASTERPLAN - ZONIFICARE FUNCTIONALA		
Desenat: Urb. Petru Tiberiu MOISE Urb. Enka BERECZKI Urb. Andreea-Claudia BĂCANU			Planșă nr.: U-03.1		
Proiect nr.: 1022/2024			Data: MAY 2024		
Faza: P.U.Z.			Faza:		
Prezentul Proiect reprezintă propoziția intelectuală a firmei S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L. Prezentul Proiect poate fi folosit doar pentru această lucrare. Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prealabil al S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L.					

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



Proiectant:  Consiliere Urbanistica S.R.L.	Beneficiar: S.C. ANABASIS DEVELOPMENT S.R.L.
 Seal of project: Un. Petru Poniu MOISE	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN TRAVILURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOULUANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, ÎN ANEXE ADMINISTRATIVE, CĂMIN, TEHNICE ȘI ACTIVITĂȚI COMERC. ACES ÎN INCINTA ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚIE CAROSABILE ȘI PEȚIONAL, MAȘTARE ȘI ÎN TR. ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENȚ ȘI UTILITĂȚI, SEMNALIZĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERDE PLANTATE, OPERAȚII DE MAȘTARE ȘI ȘI NOTARIAL PENTRU DEZEMBĂRI PARCELE, COMASARI PARCELE
Proiectant: Un. Petru Poniu MOISE Un. Erika BERCIU Un. Andreia-Claudia BĂCĂNU	Adresă: Localitatea: Oraș. Căminul Lectorilor, Tra 172 Parcela 2291/11, La 2, 2291/1, 2291/12, 2291/13 NR. CAD. 106508, 109789, 11978, 119306, 119637
Desenat: Un. Petru Poniu MOISE Un. Erika BERCIU Un. Andreia-Claudia BĂCĂNU	Titlu planșă: MASTERPLAN - ACESIBILITATEA ZONEI ÎN CONTEXT MICRO-MACRO TERITORIAL
Proiect nr. Date Mar 2024	Proiect nr. P.U.Z 61022
Prezentul Proiect reprezintă propoziția intelectuală a firmei S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L. Proiectul Proiect poate fi folosit doar pentru această lucrare. Orice reproducere parțială sau totală poate fi folosită doar cu acordul prealabil al S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L.	

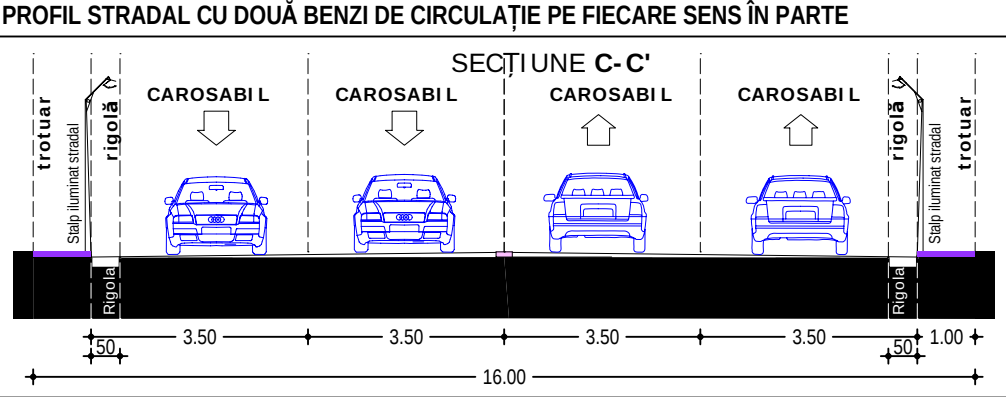


NOTĂ:
- Locurile de parcare se vor amenaja în incintă conform legislației în vigoare la faza DTAC.
- Planșa are caracter orientativ, prospectiv, urmând ca la faza DTAC sa se studieze dimensiunile, gabaritele propuse, etc., care se vor încadra în prevederile prezentului PUZ, iar reglementările se aplică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

RESTRICTII Limita edificabil

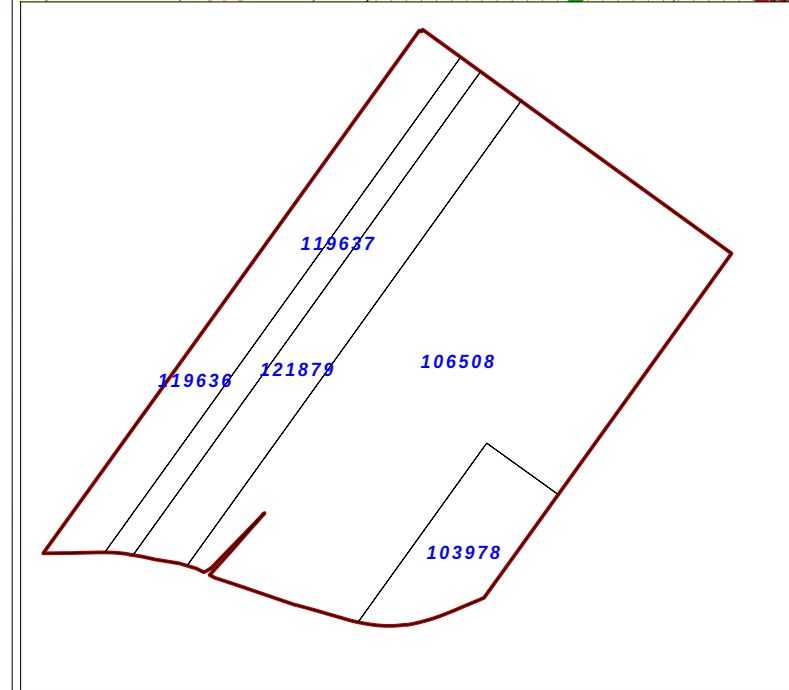
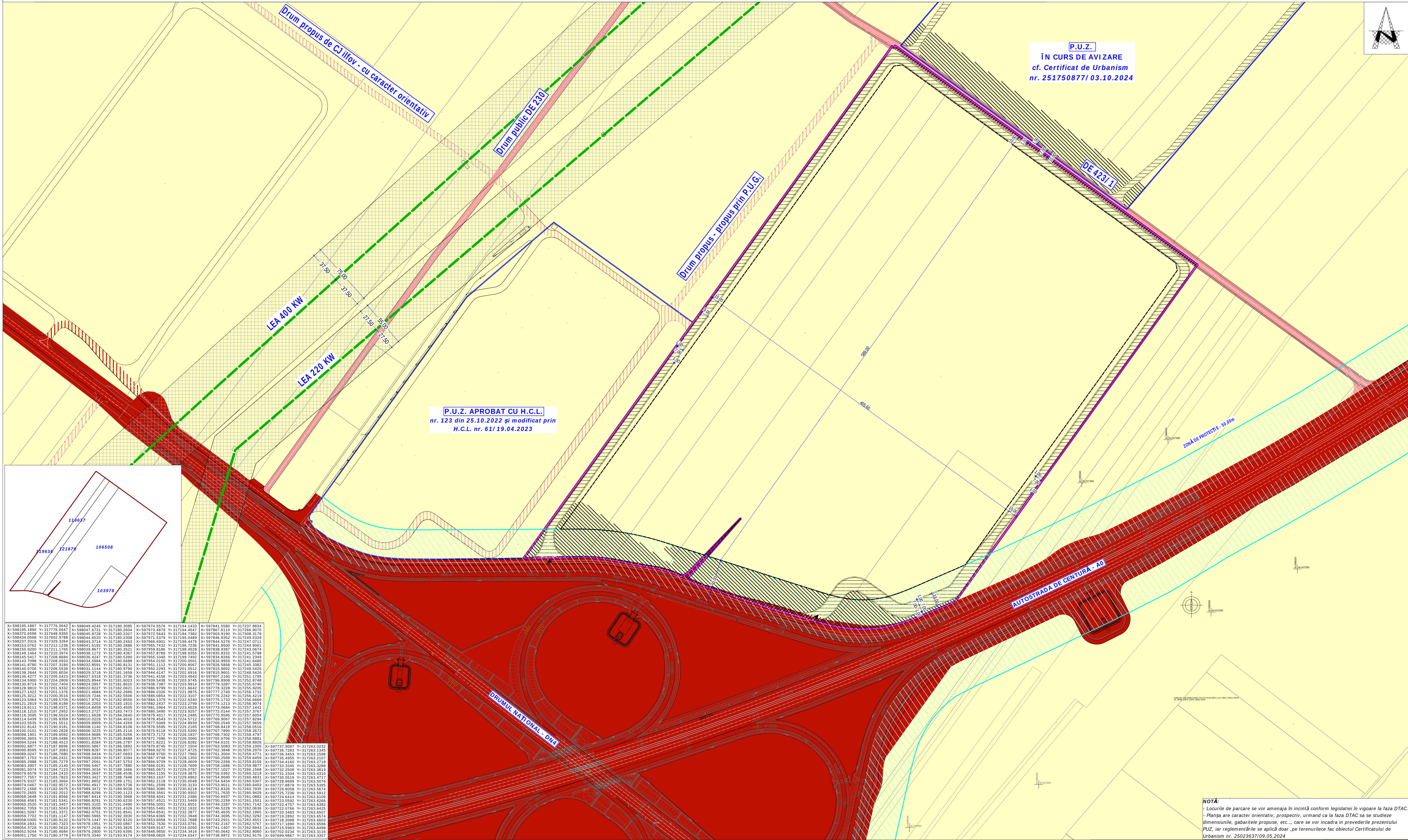
ZONE FUNCȚIONALE

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

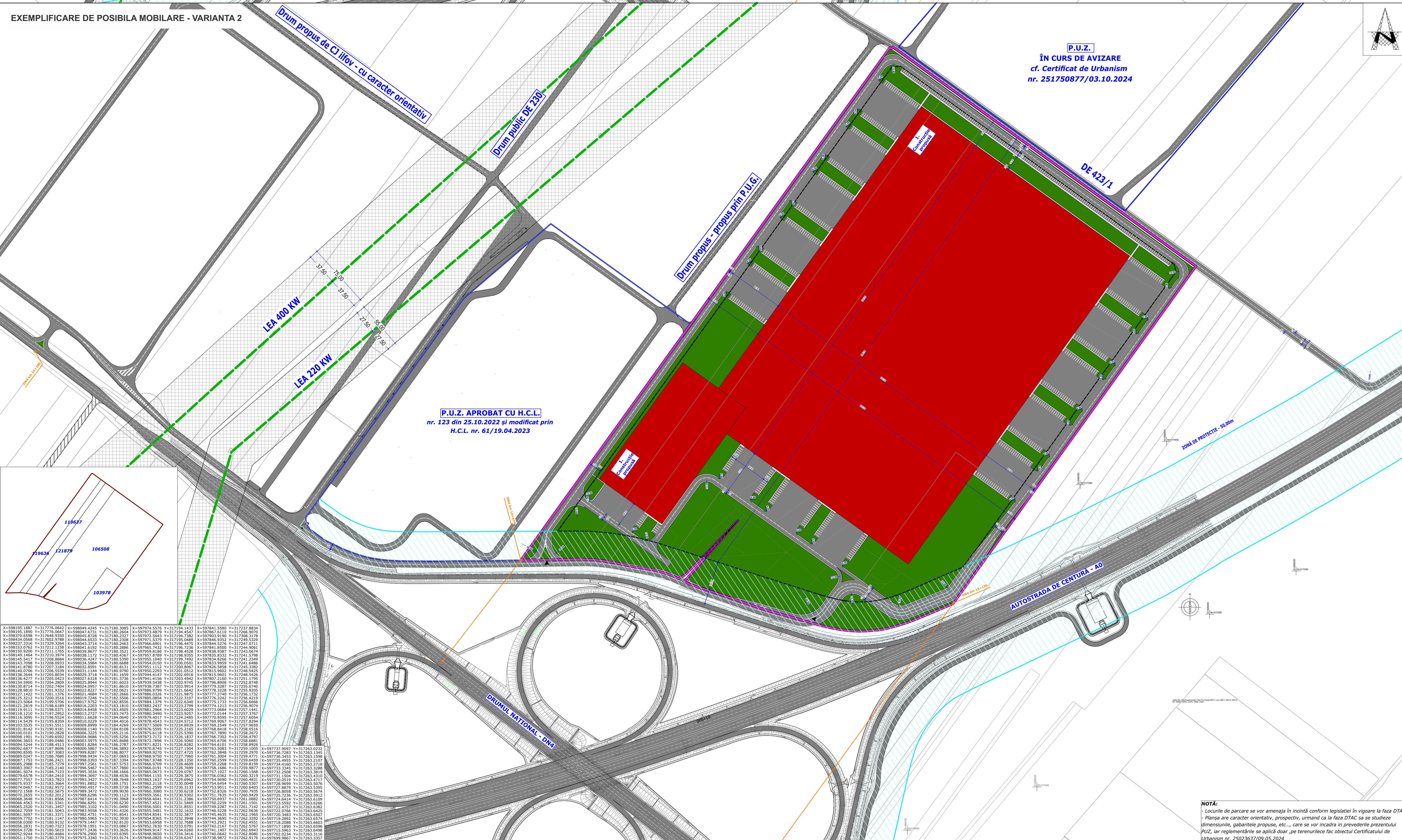


Proiectant:		Beneficiar:	
		S.C. ANABANISI DEVELOPMENT S.R.L.	
Sed. de proiect:		Titlu proiect:	
Urb. Petru Tiberiu MOISE		ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN ÎNTRAVINĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRI DE ÎNCĂLZIT INDUSTRIALE NEPOULANTE PENTRU PRODUCERE ŞI DEGROZATURI CAU ANEXE ADJUNCTIVE STRADUALE, SOCIALE, TERENE ŞI ACTIVITĂŢI CONEXE, ACCES ÎN ÎNCĂLZIT ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAŢII CAROSABILE ŞI PIETONALE, PARCĂRI AUTO ŞI TEREN ÎMPREJURIMILE, GRĂDINIŞURI ŞI UTILITĂŢI, SEMNALISTIC ŞI AMENAJARE SPAŢII VERZI PENTRU PARCELE, OPERAŢIUNI CADASTRALE ŞI NOTARIALE PENTRU DEZEMBRĂNRI PATE, COMASARI PARCELE ŞI	
Proiectat:		Adresa:	
Urb. Petru Tiberiu MOISE Urb. Erika BEREZCZI Urb. Andreea Claudia BĂCANU		Judeţul Ialomi, Oraş Popozi-Lenart, Tâlc 112, Pacea 299/1, 2, 229/1, 229/2, 229/3 nr. CAD 100508, 103976, 121879, 119396, 119637	
Desenat:		Titlu planşă:	
Urb. Petru Tiberiu MOISE Urb. Erika BEREZCZI Urb. Andreea Claudia BĂCANU		REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CĂI DE COMUNICAŢIE	
Proiect nr.:	Data:	Faza:	Scara:
1022/2024	MAI 2024	P.U.Z	1:2.000

Prezentul Proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L. Prezentul Proiect poate fi folosit doar pentru această lucrare. Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prealabil al S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L.



X=598195.1887 Y=317776.0642	X=598049.4245 Y=317180.3085	X=597974.5576 Y=317194.1433	X=597841.5580 Y=317237.8834
X=598195.1889 Y=317776.0647	X=598047.6731 Y=317180.2694	X=597973.4879 Y=317194.4547	X=597867.6110 Y=317266.9070
X=598195.1890 Y=317648.9350	X=598045.8728 Y=317180.2377	X=597972.5649 Y=317194.7382	X=597860.9190 Y=317208.3178
X=598195.1891 Y=317602.9788	X=598044.6533 Y=317180.2368	X=597971.5379 Y=317195.0489	X=597846.9352 Y=317249.5329
X=598195.1892 Y=317539.3354	X=598043.7144 Y=317180.2445	X=597966.0961 Y=317196.4475	X=597844.3276 Y=317247.0711
X=598195.1893 Y=317512.1238	X=598041.6192 Y=317180.2886	X=597965.7432 Y=317196.7236	X=597841.8500 Y=317244.9601
X=598195.1894 Y=317421.1105	X=598038.5477 Y=317180.3221	X=597959.8386 Y=317198.4528	X=597838.9387 Y=317241.0874
X=598195.1895 Y=317320.3874	X=598038.1172 Y=317180.4367	X=597957.8789 Y=317198.9355	X=597835.8332 Y=317241.5798
X=598195.1896 Y=317208.8684	X=598036.5247 Y=317180.5390	X=597955.1040 Y=317199.7452	X=597834.8266 Y=317241.2349
X=598195.1897 Y=317208.0933	X=598034.5984 Y=317180.6688	X=597954.0150 Y=317200.0501	X=597833.9959 Y=317241.6486
X=598195.1898 Y=317207.3184	X=598032.6591 Y=317180.8131	X=597951.1112 Y=317200.8905	X=597832.9868 Y=317241.5382
X=598195.1899 Y=317206.5539	X=598031.1144 Y=317180.9790	X=597944.4147 Y=317202.4916	X=597830.9601 Y=317248.5425
X=598195.1900 Y=317206.0034	X=598029.3738 Y=317181.1659	X=597941.4156 Y=317203.4942	X=597829.9601 Y=317251.1795
X=598195.1901 Y=317205.0423	X=598027.6318 Y=317181.3736	X=597938.5439 Y=317203.8745	X=597828.9601 Y=317255.6740
X=598195.1902 Y=317204.7404	X=598025.8944 Y=317181.6010	X=597936.9789 Y=317203.9914	X=597827.9601 Y=317255.6740
X=598195.1903 Y=317204.4032	X=598024.0957 Y=317181.8510	X=597935.5712 Y=317204.1662	X=597826.9601 Y=317255.6740
X=598195.1904 Y=317204.0316	X=598022.2627 Y=317182.1221	X=597934.3228 Y=317204.3975	X=597825.9601 Y=317255.6740
X=598195.1905 Y=317203.6516	X=598020.4044 Y=317182.4266	X=597933.2228 Y=317204.6842	X=597824.9601 Y=317255.6740
X=598195.1906 Y=317203.2616	X=598018.5144 Y=317182.7666	X=597932.2228 Y=317204.9715	X=597823.9601 Y=317255.6740
X=598195.1907 Y=317202.8616	X=598016.5957 Y=317183.1430	X=597931.2228 Y=317205.2588	X=597822.9601 Y=317255.6740
X=598195.1908 Y=317202.4616	X=598014.6588 Y=317183.5595	X=597930.2228 Y=317205.5461	X=597821.9601 Y=317255.6740
X=598195.1909 Y=317202.0616	X=598012.7000 Y=317184.0140	X=597929.2228 Y=317205.8334	X=597820.9601 Y=317255.6740
X=598195.1910 Y=317201.6616	X=598010.7200 Y=317184.5140	X=597928.2228 Y=317206.1207	X=597819.9601 Y=317255.6740
X=598195.1911 Y=317201.2616	X=598008.7200 Y=317185.0140	X=597927.2228 Y=317206.4080	X=597818.9601 Y=317255.6740
X=598195.1912 Y=317200.8616	X=598006.7200 Y=317185.5140	X=597926.2228 Y=317206.6953	X=597817.9601 Y=317255.6740
X=598195.1913 Y=317200.4616	X=598004.7200 Y=317186.0140	X=597925.2228 Y=317206.9826	X=597816.9601 Y=317255.6740
X=598195.1914 Y=317200.0616	X=598002.7200 Y=317186.5140	X=597924.2228 Y=317207.2700	X=597815.9601 Y=317255.6740
X=598195.1915 Y=317199.6616	X=598000.7200 Y=317187.0140	X=597923.2228 Y=317207.5573	X=597814.9601 Y=317255.6740
X=598195.1916 Y=317199.2616	X=597998.7200 Y=317187.5140	X=597922.2228 Y=317207.8446	X=597813.9601 Y=317255.6740
X=598195.1917 Y=317198.8616	X=597996.7200 Y=317188.0140	X=597921.2228 Y=317208.1319	X=597812.9601 Y=317255.6740
X=598195.1918 Y=317198.4616	X=597994.7200 Y=317188.5140	X=597920.2228 Y=317208.4192	X=597811.9601 Y=317255.6740
X=598195.1919 Y=317198.0616	X=597992.7200 Y=317189.0140	X=597919.2228 Y=317208.7065	X=597810.9601 Y=317255.6740
X=598195.1920 Y=317197.6616	X=597990.7200 Y=317189.5140	X=597918.2228 Y=317209.0000	X=597809.9601 Y=317255.6740
X=598195.1921 Y=317197.2616	X=597988.7200 Y=317190.0140	X=597917.2228 Y=317209.2923	X=597808.9601 Y=317255.6740
X=598195.1922 Y=317196.8616	X=597986.7200 Y=317190.5140	X=597916.2228 Y=317209.5846	X=597807.9601 Y=317255.6740
X=598195.1923 Y=317196.4616	X=597984.7200 Y=317191.0140	X=597915.2228 Y=317209.8769	X=597806.9601 Y=317255.6740
X=598195.1924 Y=317196.0616	X=597982.7200 Y=317191.5140	X=597914.2228 Y=317210.1692	X=597805.9601 Y=317255.6740
X=598195.1925 Y=317195.6616	X=597980.7200 Y=317192.0140	X=597913.2228 Y=317210.4615	X=597804.9601 Y=317255.6740
X=598195.1926 Y=317195.2616	X=597978.7200 Y=317192.5140	X=597912.2228 Y=317210.7538	X=597803.9601 Y=317255.6740
X=598195.1927 Y=317194.8616	X=597976.7200 Y=317193.0140	X=597911.2228 Y=317211.0461	X=597802.9601 Y=317255.6740
X=598195.1928 Y=317194.4616	X=597974.7200 Y=317193.5140	X=597910.2228 Y=317211.3384	X=597801.9601 Y=317255.6740
X=598195.1929 Y=317194.0616	X=597972.7200 Y=317194.0140	X=597909.2228 Y=317211.6307	X=597800.9601 Y=317255.6740
X=598195.1930 Y=317193.6616	X=597970.7200 Y=317194.5140	X=597908.2228 Y=317211.9230	X=597799.9601 Y=317255.6740
X=598195.1931 Y=317193.2616	X=597968.7200 Y=317195.0140	X=597907.2228 Y=317212.2153	X=597798.9601 Y=317255.6740
X=598195.1932 Y=317192.8616	X=597966.7200 Y=317195.5140	X=597906.2228 Y=317212.5076	X=597797.9601 Y=317255.6740
X=598195.1933 Y=317192.4616	X=597964.7200 Y=317196.0140	X=597905.2228 Y=317212.8000	X=597796.9601 Y=317255.6740
X=598195.1934 Y=317192.0616	X=597962.7200 Y=317196.5140	X=597904.2228 Y=317213.0923	X=597795.9601 Y=317255.6740
X=598195.1935 Y=317191.6616	X=597960.7200 Y=317197.0140	X=597903.2228 Y=317213.3846	X=597794.9601 Y=317255.6740
X=598195.1936 Y=317191.2616	X=597958.7200 Y=317197.5140	X=597902.2228 Y=317213.6769	X=597793.9601 Y=317255.6740
X=598195.1937 Y=317190.8616	X=597956.7200 Y=317198.0140	X=597901.2228 Y=317213.9692	X=597792.9601 Y=317255.6740
X=598195.1938 Y=317190.4616	X=597954.7200 Y=317198.5140	X=597900.2228 Y=317214.2615	X=597791.9601 Y=317255.6740
X=598195.1939 Y=317190.0616	X=597952.7200 Y=317199.0140	X=597899.2228 Y=317214.5538	X=597790.9601 Y=317255.6740
X=598195.1940 Y=317189.6616	X=597950.7200 Y=317199.5140	X=597898.2228 Y=317214.8461	X=597789.9601 Y=317255.6740
X=598195.1941 Y=317189.2616	X=597948.7200 Y=317200.0140	X=597897.2228 Y=317215.1384	X=597788.9601 Y=317255.6740
X=598195.1942 Y=317188.8616	X=597946.7200 Y=317200.5140	X=597896.2228 Y=317215.4307	X=597787.9601 Y=317255.6740
X=598195.1943 Y=317188.4616	X=597944.7200 Y=317201.0140	X=597895.2228 Y=317215.7230	X=597786.9601 Y=317255.6740
X=598195.1944 Y=317188.0616	X=597942.7200 Y=317201.5140	X=597894.2228 Y=317216.0153	X=597785.9601 Y=317255.6740
X=598195.1945 Y=317187.6616	X=597940.7200 Y=317202.0140	X=597893.2228 Y=317216.3076	X=597784.9601 Y=317255.6740
X=598195.1946 Y=317187.2616	X=597938.7200 Y=317202.5140	X=597892.2228 Y=317216.6000	X=597783.9601 Y=317255.6740
X=598195.1947 Y=317186.8616	X=597936.7200 Y=317203.0140	X=597891.2228 Y=317216.8923	X=597782.9601 Y=317255.6740
X=598195.1948 Y=317186.4616	X=597934.7200 Y=317203.5140	X=597890.2228 Y=317217.1846	X=597781.9601 Y=317255.6740
X=598195.1949 Y=317186.0616	X=597932.7200 Y=317204.0140	X=597889.2228 Y=317217.4769	X=597780.9601 Y=317255.6740
X=598195.1950 Y=317185.6616	X=597930.7200 Y=317204.5140	X=597888.2228 Y=317217.7692	X=597779.9601 Y=317255.6740
X=598195.1951 Y=317185.2616	X=597928.7200 Y=317205.0140	X=597887.2228 Y=317218.0615	X=597778.9601 Y=317255.6740
X=598195.1952 Y=317184.8616	X=597926.7200 Y=317205.5140	X=597886.2228 Y=317218.3538	X=597777.9601 Y=317255.6740
X=598195.1953 Y=317184.4616	X=597924.7200 Y=317206.0140	X=597885.2228 Y=317218.6461	X=597776.9601 Y=317255.6740
X=598195.1954 Y=317184.0616	X=597922.7200 Y=317206.5140	X=597884.2228 Y=317218.9384	X=597775.9601 Y=317255.6740
X=598195.1955 Y=317183.6616	X=597920.7200 Y=317207.0140	X=597883.2228 Y=317219.2307	X=597774.9601 Y=317255.6740
X=598195.1956 Y=317183.2616	X=597918.7200 Y=317207.5140	X=597882.2228 Y=317219.5230	X=597773.9601 Y=317255.6740
X=598195.1957 Y=317182.8616	X=597916.7200 Y=317208.0140	X=597881.2228 Y=317219.8153	X=597772.9601 Y=317255.6740
X=598195.1958 Y=317182.4616	X=597914.7200 Y=317208.5140	X=597880.2228 Y=317220.1076	X=597771.9601 Y=317255.6740
X=598195.1959 Y=317182.0616	X=597912.7200 Y=317209.0140	X=597879.2228 Y=317220.4000	X=597770.9601 Y=317255.6740
X=598195.1960 Y=317181.6616	X=597910.7200 Y=317209.5140	X=597878.2228 Y=317220.6923	X=597769.9601 Y=317255.6740
X=598195.1961 Y=317181.2616	X=597908.7200 Y=317210.0140	X=597877.2228 Y=317220.9846	X=597768.9601 Y=317255.6740
X=598195.1962 Y=317180.8616	X=597906.7200 Y=317210.5140	X=597876.2228 Y=317221.2769	X=597767.9601 Y=317255.6740
X=598195.1963 Y=317180.4616	X=597904.7200 Y=317211.0140	X=597875.2228 Y=317221.5692	X=597766.9601 Y=317255.6740
X=598195.1964 Y=317180.0616	X=597902.7200 Y=317211.5140	X=597874.2228 Y=317221.8615	X=597765.9601 Y=317255.6740
X=598195.1965 Y=317179.6616	X=597900.7200 Y=317212.0140	X=597873.2228 Y=317222.1538	X=597764.9601 Y=317255.6740
X=598195.1966 Y=317179.2616	X=597898.7200 Y=317212.5140	X=597872.2228 Y=317222.4461	X=597763.9601 Y=317255.6740
X=598195.1967 Y=317178.8616	X=597896.7200 Y=317213.0140	X=597871.2228 Y=317222.7384	X=597762.9601 Y=317255.6740
X=598195.1968 Y=317178.4616	X=597894.7200 Y=317213.5140	X=597870.2228 Y=317223.0307	X=597761.9601 Y=317255.6740
X=598195.1969 Y=317178.0616	X=597892.7200 Y=317214.0140	X=597869.2228 Y=317223.3230	X=597760.9601 Y=317255.6740
X=598195.1970 Y=317177.6616	X=597890.7200 Y=317214.5140	X=597868.2228 Y=317223.6153	X=597759.9601 Y=317255.6740
X=598195.1971 Y=317177.2616	X=597888.7200 Y=317215.0140	X=597867.2228 Y=317223.9076	X=597758.9601 Y=317255.6740
X=598195.1972 Y=317176.8616	X=597886.7200 Y=317215.5140	X=597866.2228 Y=317224.2000	X=597757.9601 Y=317255.6740
X=598195.1973 Y=317176.4616	X=597884.7200 Y=317216.0140	X=597865.2228 Y=317224.4923	X=597756.9601 Y=317255.6740
X=598195.1974 Y=317176.0616	X=597882.7200 Y=317216.5140	X=597864.2228 Y=317224.7846	X=597755.9601 Y=317255.6740
X=598195.1975 Y=317175.6616	X=597880.7200 Y=317217.0140	X=597863.2228 Y=317225.0769	X=597754.9601 Y=317255.6740
X=598195.1976 Y=317175.2616	X=597878.7200 Y=317217.5140	X=597862.2228 Y=317225.3692	X=597753.9601 Y=317255.6740
X=598195.1977 Y=317174.8616	X=597876.7200 Y=317218.0140	X=597861.2228 Y=317225.6615	X=597752.9601 Y=317255.6740
X=598195.1978 Y=317174.4616	X=597874.7200 Y=317218.5140	X=597860.2228 Y=317225.9538	X=597751.9601 Y=317255.6740
X=598195.1979 Y=317174.0616	X=597872.7200 Y=317219.0140	X=597859.2228 Y=317226.2461	X=597750.9601 Y=317255.6740
X=598195.1980 Y=317173.6616	X=597870.7200 Y=317219.5140	X=597858.2228 Y=317226.5384	X=597749.9601 Y=317255.6740
X=598195.1981 Y=317173.2616	X=597868.7200 Y=317220.0140	X=597857.2228 Y=317226.8307	X=597748.9601 Y=317255.6740
X=598195.1982 Y=317172.8616	X=597866.7200 Y=317220.5140	X=597856.2228 Y=317227.1230	X=597747.9601 Y=317255.6740
X=598195.1983 Y=317172.4616	X=597864.7200 Y=317221.0140	X=597855.2228 Y=317227.4153	X=597746.9601 Y=317255.6740
X=598195.1984 Y=317172.0616	X=597862.7200 Y=317221.5140	X=597854.2228 Y=317227.7076	X=597745.9601 Y=317255.6740
X=598195.1985 Y=317171.6616	X=597860.7200 Y=317222.0140	X=597853.2228 Y=317228.0000	X=597744.9601 Y=317255.6740
X=598195.1986 Y=317171.2616	X=597858.7200 Y		



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 terenurile care fac obiectul Certificatului de Urbanism nr. 25023637/04.05.2024

[illegible]

PLANȘA 8 - STUDIU FOTOGRAFIC



1. Vedere aeriană nord
Județul Ilfov, Oraș Popești-Leordeni



2. Vedere aeriană vest
Județul Ilfov, Oraș Popești-Leordeni



3. Vedere aeriană sud-vest
Județul Ilfov, Oraș Popești-Leordeni



4. Vedere aeriană sud
Județul Ilfov, Oraș Popești-Leordeni



5. Vedere aeriană est
Județul Ilfov, Oraș Popești-Leordeni



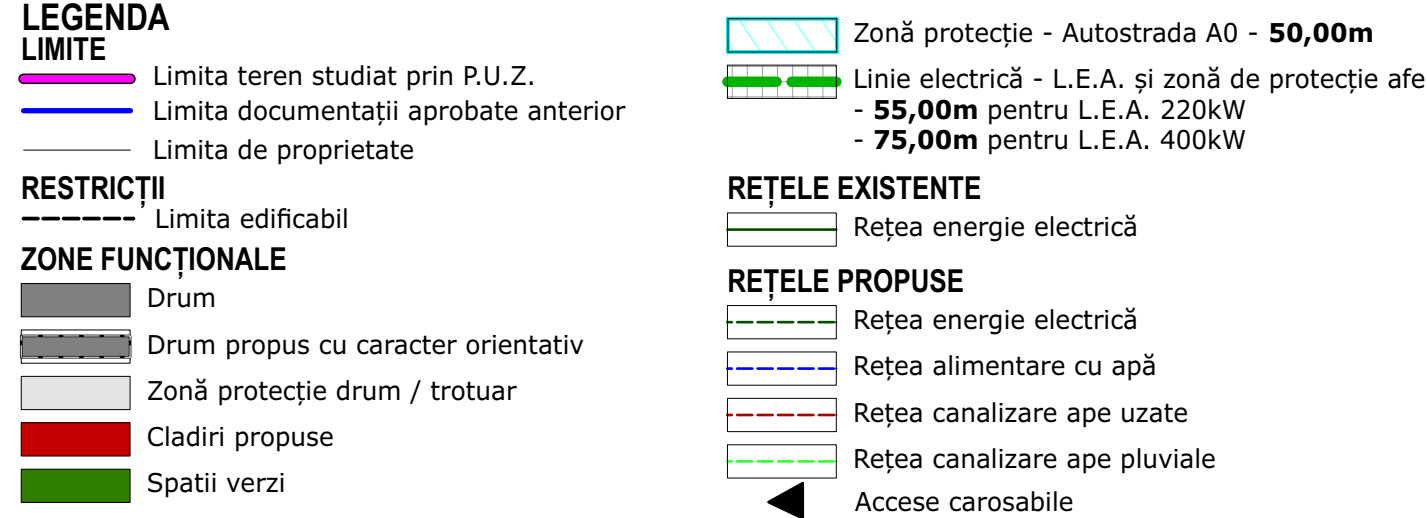
6. Vedere aeriană nord-est
Județul Ilfov, Oraș Popești-Leordeni



Proiectant: 			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, BRÂNSĂMENȚE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE	
Proiectat: Urb. Petru Tiberiu MOISE Urb. Erika BEREZKI Urb. Andreea-Claudia BĂCANU			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, 119636, 119637	
Desenat: Urb. Petru Tiberiu MOISE Urb. Erika BEREZKI Urb. Andreea-Claudia BĂCANU			Titlu planșă: STUDIU FOTOGRAFIC	
Proiect nr.: 1022/2024	Data: MAI 2024	Faza: P.U.Z.	Planșa nr.: U-08	Scara: 1:2.000
Prezentul Proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L. Prezentul Proiect poate fi folosit doar pentru această lucrare. Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prealabil al S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L.				



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



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

NOTĂ:
- Locurile de parcare se vor amenaja în incintă conform legislației în vigoare la fața DTAC
- Planșa are caracter orientativ, prospectiv, urmând ca la fața 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

[illegible]



STUDIU GEOTEHNIC

privind

„P.U.Z. – Introducere in intravilan si construire unitati industriale nepoluante pentru productie si depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice si activitati conexe, acces in incinta, circulatii carosabile si pietonale, parcuri si amenajare spatii verzi” Popesti Leordeni, T12, P 299/1/1, Lot 2, 229/1/1, 229/1/2, 229/1/3, NC 106508, 103978, 121879, 119636, 119637, jud. Ilfov



Beneficiar: S.C. ANABASIS DEVELOPMENT SRL

Director: ing. Hagiescu Madalina

Sef Studiu: Hagiescu Ion



APRILIE 2025

HARSULESCU AUREL

Firma: str. Deleni nr.2, bl.T66, apt.45, Sect.2, Bucuresti

Adresa: Tel.0744 975 867

REFERAT

Privind verificarea la cerinta: Af-Rezistenta si stabilitate teren fundare si masive de pamant, a proiectului: Studiu Geotehnic privind PUZ "Introducere in intravilan, construire unitati industriale nepoluante pentru productie/depozitare cu anexe administrative, tehnice si activitati conexe, acces in incinta, circulatii cartosabile/pietonale, paracari, spatii verzi" - judet Ilfov, oras Popesti-Leordeni, T 12, P 299/1/1, lot 2, 229/1/1-3, NC 106508, 103978, 121879, 119636, 119637

Faza: PUZ

ce face obiectul contractului:

1. Date de identificare

- proiectant general:
- proiectant de specialitate: SC CONTEH EXPERT SRL
- investitor: SC ANABASIS DEVELOPMENT SRL
- amplasament: judet Ilfov, oras Popesti-Leordeni, T 12, P 299/1/1, lot 2, 229/1/1-3, NC 106508, 103978, 121879, 119636, 119637
- data prezentarii proiectului pentru verificare: 28.04.2025

2. Caracteristicile principale ale proiectului si ale constructiei

Unitati industriale si anexe proiectate pe "teren bun".

Studiul geotehnic Faza PUZ are la baza:

- recunoastere amplasament;
- 1 foraj de 7 m adancime;
- determinari de laborator;
- date din literatura tehnica de specialitate.

3. Documentele ce se prezinta la verificare

Studiul Geotehnic Faza PUZ alcatuit din:

- | | |
|-----------------------------|---------|
| - Raport Geotehnic | 12 pag; |
| - Fisa foraj | 1 fisa; |
| - Centralizator laborator | 1 pag; |
| - Raport laborator | 1 pag; |
| - Plan de incadrare in zona | 5 pl; |
| - Plan MAPS | 1 pl; |
| - Extras arte funciara | 5 pag; |
| - Diagrame laborator | 13 pag. |

4. Concluzii asupra verificarii proiectului

Acceptat la verificare Af pentru Faza PUZ. La urmatoarele faze de proiectare se vor efectua investigatii de teren/laborator pe fiecare amplasament conf.NP074/2022, functie de caracteristicile fiecarei constructii.

Am primit 3 (trei) exemplare

Investitor/Proiectant,



BORDEROU

1. PISE SCRIS

Studiul geotehnic privind "P.U.Z. – Introducere în intravilan și construire unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice și activități conexe, acces în incintă, circulații carosabile și pietonale, parcuri și amenajare spații verzi"

Nr. file

12

Fisa primara foraj

1

Fisa rezultatelor de laborator

9

Raport Incercare probe laborator geotehnic

1

2. PLANSE DESENATE

Nr. Planse

1. Plan de încadrare în zonă 1:5000
2. Plansa - ÎNCADRARE ÎN MAPS 1:1000
3. EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ

5

1

5

INTOCMIT,
HAGIESCU ION



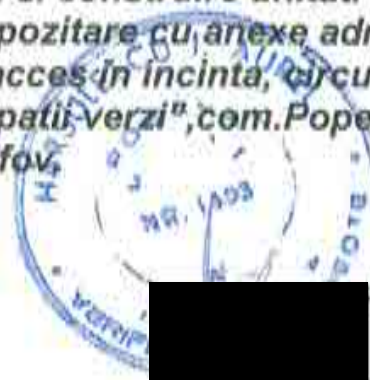
Studiul geotehnic privind "P.U.Z. – introducerea în intravilan și construire unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice și activități conexe, acces în incintă, circulații carosabile și pietonale, parcuri și amenajare spații verzi"



STUDIU GEOTEHNIC

privind

„P.U.Z. – Introducere în intravilan și construire unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice și activități conexe, acces în incintă, circulații carosabile și pietonale, parcuri și amenajare spații-verzi”, com. Popești-Leordeni, Jud. Ilfov,



1. INTRODUCERE

1.1. Prezentul studiu geotehnic s-a întocmit la cererea beneficiarului: S.C. ANABASIS DEVELOPMENT SRL, cu sediul în Pitești, b-dul. I.C. Brătianu, nr. 50 – 52, et. 10, camera 1005, jud. Argeș și are ca obiect stabilirea condițiilor de fundare a unor obiective pe terenul în suprafață 156136 mp., situat în comuna Popești Leordeni, T12, P 299/1/1, Lot 2, 229/1/1, 229/1/2, 229/1/3, NC 106508, 103978, 121879, 119636, 119637, jud. Ilfov și pentru care se elaborează P.U.Z. în vederea introducerii în intravilan.

1.2. Amplasamentul studiat, care face obiectul prezentului studiu, pe care se va executa obiectivul este figurat pe planul de situație (vezi planșele, sc 1:5000 – Plan de amplasament atasate prezentului studiu). Conform anexei 2 Hotărârea Guvernului nr. 766/1997 cu modificările și completările ulterioare, obiectivul se încadrează în categoria de importanță "C" (normală) și conform Normativul P100-1/2013 în clasa IV-a de importanță. Clasa de importanță se va stabili prin proiect.

1.3. În baza informației geotehnice existente despre zona amplasamentului și conform prevederilor „Normativului privind documentările geotehnice pentru construcții, indicativ NP074-2022”, amplasamentul cercetat se încadrează conform Anexei A în categoria



de 7,00 m, de la nivelul terenului natural.

1.4. Studiul geotehnic a fost întocmit în conformitate cu următoarele normative și standarde:

- **NP 074/2022:** „Normativ privind documentatiile geotehnice pentru construcții”;
- **NP 122/2010:** „Normativ privind determinarea valorilor caracteristice și de calcul ale parametrilor geotehnici”
- **NP 112/2014:** „Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață”
- **SR EN 1997-1:2004** „Eurocod 7. Proiectarea geotehnică. Partea 1. Reguli generale. Anexa națională”
- **SR EN 1997-2:2004** „Eurocod 7. Proiectarea geotehnică. Partea 2. Investigarea și încercarea terenului. Anexa națională”
- **C249-92:** „Metodologie de determinare a caracteristicilor dinamice ale terenurilor de fundare la sollicitări seismice”.
- **P100-1/2013,** „Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri”;
- **STAS 1242/3-87,** „Teren de fundare. Cercetări prin sondaje deschise executate în pământuri”;
- **STAS 1242/4-85,** „Teren de fundare. Cercetări geotehnice prin foraje executate în pământuri”;
- **SR EN ISO 14688-1/2018** „Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere.”;
- **SR EN ISO 14688-2/2018** „Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare”;
- **SR EN ISO 22475-1/2021** „Investigații și încercări geotehnice. Metode de prelevare și măsurări referitoare la apa subterană. Partea 1: Principii tehnice pentru prelevarea esanțioanelor de pământ, roca și apa subterană”;
- **STAS 6054-77** „Teren de fundare. Adâncimea maximă de îngheț. Zonarea teritoriului României”;
- **CR 1-1-4/2012** „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”;
- **CR 1-1-3/2012** „Codul de Proiectare Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”;
- **STAS 11100/1-93** „Zonarea seismică. Macrozonarea teritoriului României”.

1.5. Suprafața terenului din amplasament este relativ plană, cotele fiind cuprinse între 67,00 – 68,00 m NMN și în prezent terenul nu este grevat de construcții, conform CU 250/09.05.2024.



2. DATE GEOMORFOLOGICE SI GEOLOGICE

2.1. Consideratii geomorfologice

Amplasamentul studiat este situat in Campiei Vlasiei, la contactul dintre Campul Cotroceni – Berceni cu Campia Calnaului, subdiviziune a Campiei Romane.

Aceasta este fragmentată de văi cu lunci largi și terase joase. Spațiile interfluviale și terasele sunt acoperite cu depozite loessoide, fiind afectate intens de procese de tasare.

Cotele terenului variază între 49,00 - 50,00 m, iar interfluviile prezintă o înclinare redusă (1 - 3 %) spre N - NV + S - SE.

Reteaua hidrografica ce asigura drenajul subteran in zona este constituita de raul Dambovita (colectorul principal). Conditile hidrogeologice sunt legate de dinamica apelor subterane, în raport cu constituția litologică a zonei.



Fig 1

2.2. Consideratii geologice

Zona studiata face parte din unitatea structurală cunoscută sub numele de Platforma Moesică.

Pentru prezentul studiu intereseaza în mod special formațiunile Pleistocene mediu și superior.

Pleistocenul mediu (qp^1_2) este reprezentat printr-o alternanță de marne și argile cenușii și cenușii - vineții, cu rare intercalații subțiri de nisipuri fine, cunoscută sub numele de "Complexul Marnos". Grosimea acestui complex este de 50 - 100 m.

Pleistocenul superior (qp^2_3) este reprezentat în bază printr-un orizont de nisipuri fine, medii cu grosimi de 8 - 20 m, cu intercalații subțiri grezoase, calcaroase cunoscute sub numele de "Nisipurile de Mostiștea". Acestea au în zonă o grosime de cca. 8 + 10 m.

Deasupra acestor nisipuri se întâlnesc o serie de depozite de argile, argile nisipoase macroporice cu grosimi de 5 - 10 m grosime.

Peste acestea și uneori direct peste Nisipurile de Mostiștea se dezvoltă un orizont de pietrișuri și nisipuri cu grosimi de 4 - 8 m, cunoscut sub numele de "Pietrișuri de Colentina".



Depozitele loessoide au fost considerate din punct de vedere genetic, deluvial-proluviale (E.Liteanu, 1956) si sunt alcatuite din prafuri nisipoase - argiloase galbui, cu concretiuni calcaroase.



Din punct de vedere hidrogeologic, perimetrul cercetat este situat în cadrul marii unități structurale cunoscute sub denumirea de Depresiunea Valaha, depresiune în care se întâlnesc structuri hidrogeologice distincte: acvifere de adâncime, de medie adâncime și freatice.

In stratele de Fratesti apele subterane au o directie generala de curgere WNW - ESE. Transmisivitatile medii ale complexelor sunt cuprinse intre $2 \cdot 10^2$ m²/zi.

► Acvifele de medie adancime se afla cantonate in "nisipurile de Mostistea" si "complexul marnos".



Formatiunea este puternic inundata, cantonand un acvifer sub presiune, cu nivel ascensional, stabilizat la adancimi relativ reduse de $8 + 15$ m fata de suprafata solului, prezentand un coeficient de permeabilitate $k=10+20$ m/zi.

Curgerea apei subterane se realizeaza pe o directie generala WNW-ESE, cu o panta de 2,06 m/km.

► **Acviferul freatic** este cantonat in **pietrisurile de Colentina**, acestea fiind constituite din punct de vedere litologic din pietrisuri marunte si medii ($\phi = 3 + 50$ mm) si nisipuri medii brun-galbui.

Orizontul pietrisurilor de Colentina are o stratificatie torentiala cu structura incrucisata. Predomina pietrisul care este omogen amestecat cu nisipul, a carei pondere scade de sus in jos. In zona mediana pot aparea lentile de argila cu grosimi de circa 0,5 m sau de nisip fin, in masa de pietris.

Aceasta formatiune intruneste conditiile de colectare a apelor subterane, constituindu-se intr-un acvifer cu nivel liber, in care curgerea se realizeaza pe o directie WNW-ESE.

Pentru perimetrul cercetat poate prezenta o anumita importanta acviferul freatic, cantonat in pietrisurile de Colentina.



Fig. 3

4. INFORMATII METEOCLIMATERICE

Din punct de vedere climatic, perimetrul studiat are urmatoarele caracteristici:

- Temperaturi maxime absolute:
 - Filaret **+41,1° C**
 - Baneasa **+40,0° C**
- Temperaturi minime absolute :
 - Filaret **-30,0° C**
 - Baneasa **-32,2° C**
- Temperaturi medii anuale a aerului :
 - pozitive **20 + 23° C** (cu temperature zilnice ce pot fi atinse de **35 + 41° C**)
 - negative **- 2,7 + -0.2° C** (valori zilnice de **-10 + -20° C**)





Fig. 4

- Prima zi de inghet apartine perioadei anuale **3- 5 Noiembrie**
- Ultima zi de inghet apartine perioadei anuale **1-16 Aprilie**
- Numarul de zile cu strat de zapada **46 + 54 zile/an**
- *Media cantitatilor anuale a precipitatilor atmosferice :*
 - in zona orasului Bucuresti – **590 mm**;
 - in zona exterioara orasului Bucuresti - **648 mm**
- *Cantitatea maxima absoluta de precipitatii in 24 de ore:*
 - in zona orasului Bucuresti depasind **100mm**
 - in zona exterioara orasului Bucuresti **139mm**

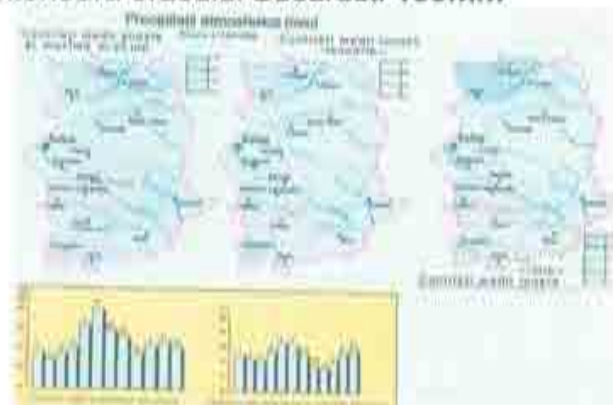


Fig. 5

- Directiile, frecventa si vitezele medii ale vantului sunt:
 - Est: $v = 3,30\text{m/s}$; $f = 20\%$
 - Nord-Est: $v = 3,5\text{m/s}$; $f = 22,4\%$
 - Sud -Vest: $v = 2,2\text{m/s}$; $f = 14,8\%$



Fig. 6

5. Din punct de vedere al **incarcarilor date de zapada**, conform Reglementarii tehnice CR-1-1-3-2012 "Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor", completata prin ordinul MDRAP nr. 2414/2005, amplasamentul are o valoare caracteristica a

caracteristica a încărcării din zapada pe sol (s_k) de 2.0 kN/m².

Valoarea caracteristică a încărcării din zapada pe sol, s_k , corespunde unui interval mediu de recurență IMR de 50 ani, sau echivalent, unei probabilități de depășire într-un an de 2% (sau probabilității de nedepășire într-un an de 98%)



Fig. 7

6. Din punct de vedere al **încărcărilor date de vânt**, conform Reglementării tehnice CR-1-1-4-2012 "Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor", completată prin ordinul MDRAP nr. 2413/200513, **valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului (q_b)**, mediata pe 10 minute și având interval mediu de recurență (IMR) de 50 ani este, pentru amplasamentul studiat, de 0,6 kPa



Fig. 8

7. Conform STAS 6054-77, adâncimea maximă de îngheț este de 0,80 - 0,90 m în zona amplasamentului proiectat.



Fig. 9

piezometrice. Partea 1: Principii de executie" (pe intreaga adancime a forajului, la intervale din 2 m in 2 m si la fiecare schimbare de strat) si STAS 1242/4-85: „Teren de fundare.

10.5. Caracteristicile fizico-mecanice ale acestor pamanturi au fost stabilite prin determinari de laborator efectuate pe probe caracteristice, recoltate din foraje, tulburate si netulburate si sunt prezentate in fisa unitara a forajului F1.

Determinarea valorilor geotehnice de proiectare, care intervin in calculul terenului de fundare la starea limita de deformatii (SLD), prin interpretarea corelata a rezultatelor de laborator actuale cu valorile obtinute in studiile zonale anterioare, diferentiat pe tipuri de strate si intervale de adancimi.

Rezultatele complete sunt prezentate in anexe, iar tabelul de mai jos prezinta datele centralizate.

Tabelul 1 – parametrii geotehnici

Complex coeziv				
Parametru	Simbol	UM	valoare	Clasificare
Densitate	ρ	kN/m ³	19,30	-
Densitate uscata	ρ_d	kN/m ³	16,50	-
Umiditate	w	%	19,90	-
Porozitate	n	%	38,40	-
Indicele porilor	e	-	0,62	-
Grad de saturatie	Sr	-	0,90	Saturat
Indice de plasticitate	Ip	%	26,20	Plasticitate mare
Indice de consistenta	Ic	-	0,84	Plastic vartoase
Modulul de deformatie edometrica	M ₂₀₀₋₃₀₀	KPa	10671	Compresibilitate medie
Tasare specifica	ξ_{200}	%	2,10	-
Coefficient de compresibilitate	$\alpha_{V200-300}$	1/KPa	0,000133	-
Unghi de frecare interioara	ϕ	grade	15°	-
Coeziune	c	kPa	69	-
Coefficientul de permeabilitate	k	cm/sec	10 ⁻⁸	-

Pamanturile coezive

- Din punct de vedere granulometric, pamanturile coezive ce alcatuiesc terenul de fundare, se incadreaza in grupa argilelor si argilelor prafoase - nisipoase;
- Dupa indicele de plasticitate (Ip), terenul de fundare se incadreaza in grupa pamanturilor cu plasticitate mare (Ip=20-34 %);
- Dupa indicele de consistenta (Ic), se incadreaza in categoria pamanturilor plastic vartoase (Ic = 0,74 - 0,94);
- Dupa gradul de umiditate (Sr), probele analizate se incadreaza in categoria secundar – practic saturate (Sr>0,90);
- Dupa compresibilitate, se incadreaza in grupa pamanturilor cu compresibilitate mijlocie - mare (M₂₀₀₋₃₀₀₀> 10.000 kPa).



Complexul nisipurilor si pietrisurilor

Greutatea volumica	γ	=	20,0	kN/m ³
Modulul de deformatie edometrica	$M_{200-300}$	=	25000	kPa
Unghiul de frecare interioara	ϕ	=	30°	
Coeziunea	c	=	0,00	kPa
Coeficientul de deformatie laterala (Poisson)	ν	=	0.27	
Coeficientul de frecare pe talpa	μ	=	0,45	
Coeficientul de permeabilitate	k	=	5×10^{-2}	cm/sec

11. CONCLUZII SI RECOMANDARI

In baza cercetarii geotehnice efectuate se pot formula urmatoarele concluzii si recomandari.

11.1. Amplasamentul studiat pe care urmeaza a se dezvolta obiectivul si pentru care se doreste introducerea in intravilanul comunei, este situat in localitatea Popesti Leordeni, T12, P 299/1/1, Lot 2, 229/1/1, 229/1/2, 229/1/3, jud Ilfov.

11.2. Tinand seama de conditiile relevate, starea si proprietatile fizico-mecanice ale terenului de fundare, constructiile ce vor face parte din viitorul obiectiv se vor putea *funda direct la adancimea de:*

- -1,10 m pentru sediul administrativ si constructii cu inaltime P+1E;
- - 1,30 + -1,40 m pentru unitatile industriale, productie si depozitare;
- - 0,60 m pentru drumurile de acces si parcuri, dupa ce in prealabil s-a indepartat stratul de pamant vegetal,

pe stratul de argila cafenie, plastic vartoasa.

Pentru stabilirea sistemului de fundare al viitoarelor constructii se va elabora un studiu geotehnic de detaliu.

11.3. Caracteristicile geotehnice au fost stabilite pe baza determinarilor geotehnice de laborator, conform NP122:2010.

Pentru efectuarea calculelor de capacitate portanta si de tasare a terenului de fundare au fost stabilite valorile ale caracteristicilor geotehnice, conform NP 122:2010, anexa A. Valorile de calcul ale caracteristicilor geotehnice se obtin cu relatia:

$$A = (1 \pm p) A^n$$

Unde: A – valoarea de calcul a caracteristicii geotehnice;

A^n - valoarea normala a aceleiasi caracteristici;

p – indicele de precizie al determinarii valorii medii; semnul indicelui de precizie se alege astfel incat sa se realizeze o crestere a sigurantei, Indicele de precizie se calculeaza cu relatia:

- pentru caracteristicile corelate (Φ , c)

$$p = \frac{t_n \cdot S}{A^n}$$

- pentru caracteristici prelucrate independent (γ):



$$\rho = \frac{t_g * S}{\sqrt{n * A^n}}$$

in care: - t_g coeficientul static in functie de numarul de determinari si de nivelul de asigurare;

- n numarul de determinari;
- s abaterea medie patratica.

Pentru celelalte caracteristici geotehnice se poate considera $\rho = 0$.

11.4. Conform normativelor tehnice in vigoare, terenul de fundare indeplineste simultan conditiile:

- Terenul de fundare este un **teren bun de fundare**;
- Constructia ce urmeaza a fi fundata pe amplasament este o **constructie de importanta normala**;

11.5. Obiectivul ce urmeaza a fi proiectat si executat este o constructie de importanta normala conform anexei 2 din Hotararea Guvernului nr.766/1997 si Normativul P100-1/2013, nesensibila la tasari, fara restrictii in exploatare si ca atare se poate lua in calcul o presiune conventionala de baza $\bar{p}_{conv} = 2,00 \text{ daN/cm}^2$ (200KPa), pentru sediul administrativ si cladiri P+1E, iar pentru hala de depozitare $\bar{p}_{conv} = 2,20 \text{ daN/cm}^2$ (220KPa).

Pentru alte latimi ale talpii sau alte adancimi de fundare, presiunea conventionala se calculeaza cu relatia: $p_{conv} = \bar{p}_{conv} + C_B + C_D$.

$\bar{p}_{conv}$ = presiunea conventionala de baza conform Anexa D din NP112-2014.

C_B = corectia de latime (kPa),

C_D = corectia de adancime (kPa).

Corectia de latime C_B pentru $B \leq 5m$ se calculeaza cu relatia:

$$C_B = \bar{p}_{conv} * K_1(B - 1)$$

In care: $K_1 = 0,05$ - coeficient pentru pamanturi coezive;

B = latimea fundatiei (m).

Corectia de latime C_B pentru $B > 5m$ se calculeaza cu relatia:

$$C_B = 0,2 * \bar{p}_{conv}$$

Corectia de adancime C_D se calculeaza astfel:

- Pentru adancimi de fundare $< 2 \text{ m}$ se aplica urmatoarea formula:

$$C_D = p_{conv} * \frac{D_f - 2}{4}$$

In care D_f = adancimea de fundare (m).

- Pentru adancimi de fundare $> 2 \text{ m}$ se aplica urmatoarea formula:

$$C_D = \gamma (D_f - 2)$$

In care:

γ = media ponderata a greutatii volumetrice pentru stratele de deasupra nivelului talpii fundatiei;

D_f = adancimea de fundare.

11.6. In conformitate cu Anexa A din NP 074/2022 „Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii”, terenul pe care se recomanda fundarea directa, poate fi



incadrat astfel:

- pct. A.1.1. art. a) – teren bun de fundare, conf. Tabel A.1.5 - „pamanturi fine cu plasticitate mare ($I_p > 20\%$) argile nisipoase, argile prafoase si argile, avand $e < 1,1$ si $I_c \geq 0,75$ „2 puncte;
- pct. A.1.2. Apa subterana – art. a) lucrarea nu este influentata de nivelul apei subterane, nu sunt necesare epulzment.....1 punct;
- pct. A.1.3. art. c) Clasificarea constructiilor dupa importanta.....2 puncte;
- pct. A.1.4. Vecinatatile, art a)1 puncte.

Rezulta prin insumare, conform tabelului A.5. "Incadrarea in categorii geotehnice", un total de 9 puncte (din care 3 puncte sunt atribuite pentru zonele cu acceleratia terenului pentru proiectare $a_g \geq 0,25$ g), terenul se incadreaza in *Categoriei geotehnice 1*, (intre 6...9 puncte).

Lucrarile din *categoria geotehnica 1* includ doar lucrarile mici si relativ simple, pentru care este posibil sa se admita ca exigentele fundamentale vor fi satisfacuta folosind experienta comparabila dobandita si investigatiile geotehnice calitative si pentru care riscurile pentru bunuri si persoane sunt neglijabile.

12. Din punct de vedere al modului de comportare la sapatura, conform "Indicatorului de norme de deviz comasate pentru lucrarile de terasament T_a -1994" pamanturile interceptate in sapatura se clasifica astfel:

Tabelul 2 - modul de comportare la sapat

Nr. crt	Denumire pamant	Proprietati coezive	Categoria de teren dupa modul de comportare la sapatura				Greutate medie in situ (kg/m³)	Afanarea dupa exec. Sapaturii (%)
			Manual	Mecanizat				
			cu lopata, cazama etc.	Excavator	Buldozer	Moto screper		
1	Pamant vegetal	Coeziune mijlocie	Tare	II	II	II	1350-1500	16-20
2	Argila	Coeziune mijlocie	Tare	II	II	II	1800-2000	21-27

13. Prezentul studiu elaborat poate fi folosit ca documentatie tehnica pentru obtinerea autorizatiei PUZ.

14. Prezentul studiu este valabil numai pentru amplasamentul investigat si obiectivul considerat. Folosirea acestuia pentru alte amplasamente si/sau alte obiective scuteste intocmitorul de orice responsabilitate.

Aprilie 2025

Comit: ing. Ispas Ion

Verificat: Hagiescu Ion



DRILLING LOG No. 1 (FISA FORAJULUI Nr.1)

Scara 1:50

Position (Pozitia): Popesti Leordeni, T12, P.299/1/1, lot 1,
229/1/1; 229/1/2; 229/1/3, jud. Ilfov
Casing diameter (Tubareea): to (pana la) to (pana la)
Weather (Starea vremii): Favorabila
Start date (Data terminarii forajului): 16.04.2025

Site (Santierul): PUZ – UNITATI INDUSTRIALE
Type of drilling rig (Instalatia de foraj): Manuala
Drilling diameter (Diametrul forajului): 5 1/2 inch
Operator (Operator): Cristea Nicolae
End date (Data inceperii forajului): 16.04.2025

Soil description Descrierea litologica	Geological column Culoana stratigra- fica	Depth Adancime (m)	Thick- ness Grosime (m)	Samples (Probe)		Water level Nivelul apei	Depth of borehole Adancime la pa foraj la penetrare	Number of blows advance 30 cm Nr. de lovituri avans 30 cm
				No. Nr.	Depth of samples Adancimea probei			
Pamant vegetal brun		0.30	0.30					
Argila cafenie, plastic vartoasa			1.80	1	1.00			
		2.10		2	2.00			
Argila prafoasa cafeniu – galbuie, cu calcar diseminat si oxizi de fier plastic vartoasa			2.00	3	3.00			
		4.10		4	4.00			
Praf argilos, galbui – cafeniu, calcar diseminat si rare concretuni calcaroase, mici, plastic consistent			2.00	5	5.00			
				6	6.00			
		7.00		7	7.00			
						Nhs 5.70		
(Operator) Operator								
Cristea Nicolae								

Checked (Verificat)
Ion HAGIE



FIȘA REZULTATELOR

LUCRARE: PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
 UNITATI INDUSTRIALE NEPOLLUANTE, T12, P
 299/1/1, M LOT1, P 229/1/1, P 329/1/2, P 229/1/3,
 LOC. POPESTI LEORDENI, JUD. ILFOV

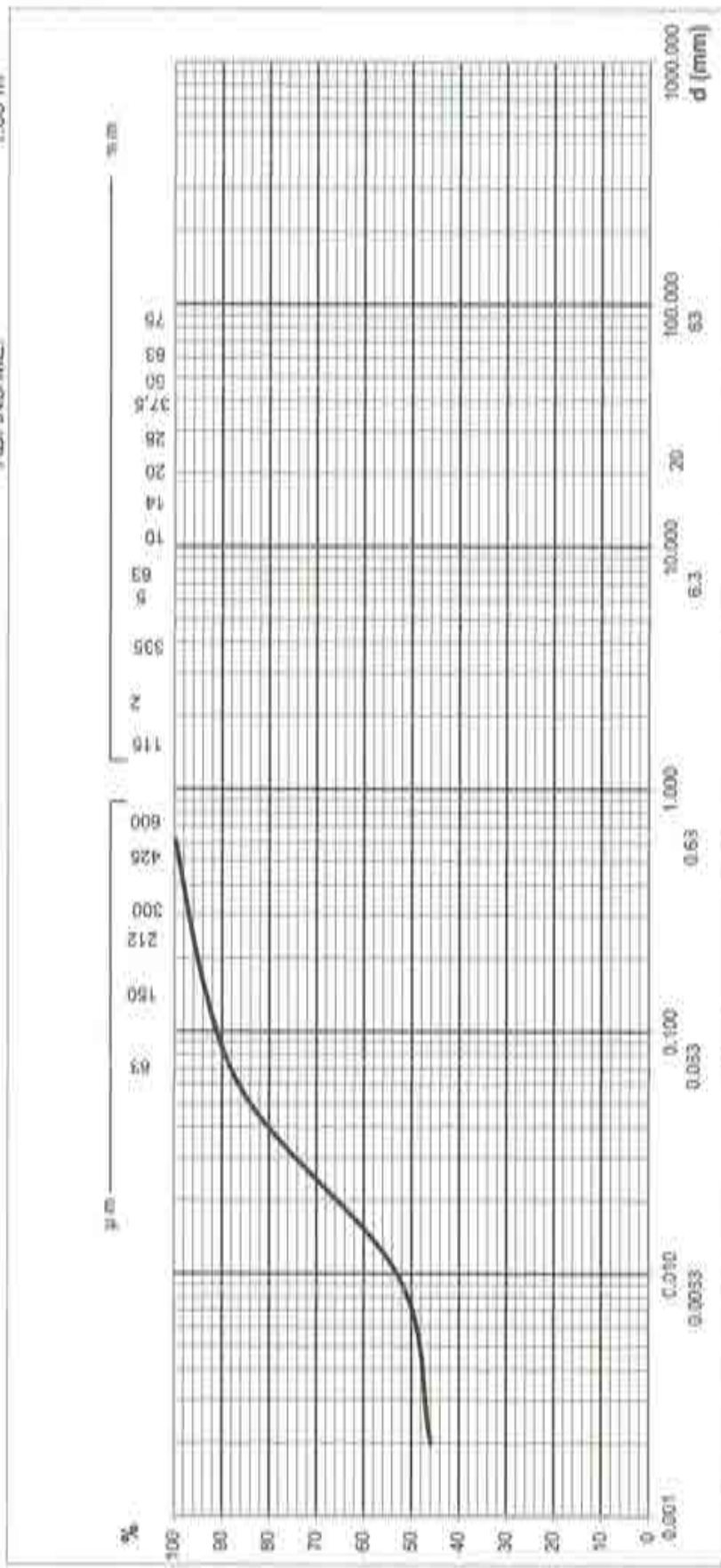
BENEFICIAR: S.C. ANABASIS DEVELOPMENT

FORAUL		ADÂNCIMEA	IDENTIFICAREA PROBEI	FRAȚIUNI GRANULOMETRICE (mm)										Um	PLASTICITATE CONSISTENTĂ					CARACTERISTICI FIZICE							COMPRESIBILITATE						
				< 0.002	< 0.0063	< 0.02	< 0.063	< 0.2	< 0.63	< 2	< 6.3	< 20	< 63	< 200	d ₆₀ d ₁₀	W	W _L	W _P	I _p	I _c	W	ρ _s g/cm ³	ρ _d g/cm ³	ρ _t g/cm ³	n	e	St	M ₂₀₀₋₆₀₀ kg/m ³	ε ₂₀₀ %	R _v 200-300 1/kPa			
1	1	1.00	Argila calenie, plastic vartoasa	46	15	23	10	6								19.0	46.1	16.6	29.5	0.92													
	2	2.00	Argila calenie, plastic vartoasa	44	17	21	12	6								19.2	44.6	15.4	29.2	0.87	19.6	2.72	1.82	1.62	39.3	0.65	0.81	9523.8	1.69	1.23E-04			
	3	3.00	Argila prafoas, caleniu - galbuie, plastic vartoasa	40	16	23	10	9								19.2	40.5	15.2	25.3	0.84													
	4	4.00	Argila prafoas, caleniu - galbuie, plastic vartoasa	38	21	22	11	7	1							19.0	39.5	15.4	24.1	0.85	20.2	2.72	2.04	1.67	37.4	0.60	0.98	11518.2	2.41	1.42E-04			
	5	5.00	Praf argilos, galui - caleniu, plastic vartos	24	14	23	21	14	4							20.1	38.8	14.1	22.7	0.74													



LUCRARE: PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
 UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE, T12, P
 299/1/1, M LOT1, P 229/1/1, P 2291/2, P 2291/3, LOC.
 POPESTI LEORDENI, JUD. ILFOV

FORAJ: 1
 PROBA: 1
 ADANCIME: 1.00 m



ARGILA-CLAY	PRAF - SILT	FILFINE MILCOJ-LUZELJ NISIP - SAND	MIC-FINE MARE-COARSE PIETRIS-GRAVEL	BOLOVAHIS COBBLES	BLOCURI BOULDERS
-------------	-------------	--	---	----------------------	---------------------

Descriere: Argila cafenie, plastic vartoasa

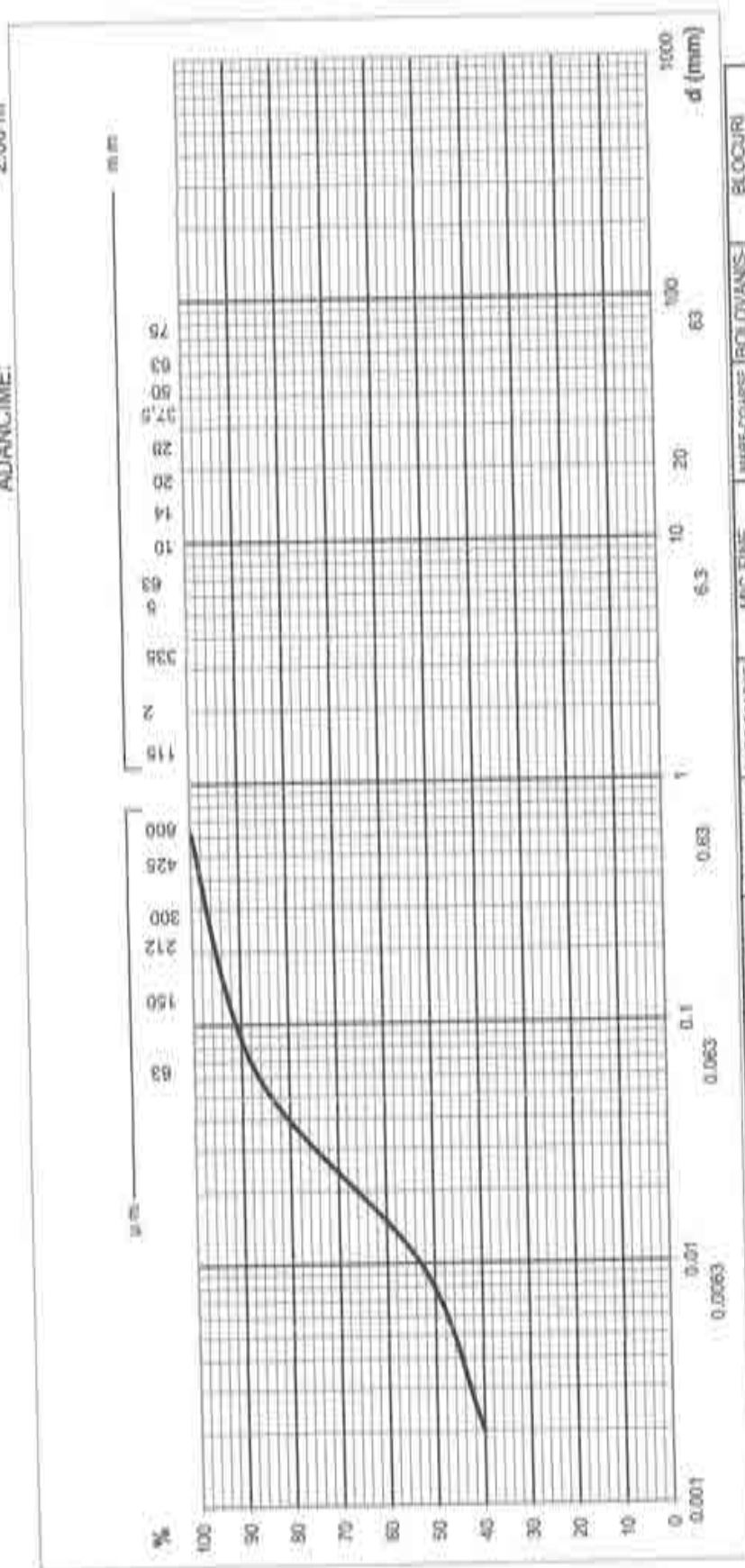
d (mm)		d (mm)		d (mm)		d (mm)		d (mm)	
d < 0.002	48	% argila				% nisip mijlociu		70 < d < 200	% bolovanis
0.002 < d < 0.0063	15	% praf fin				% nisip mare		d > 200	% blocuri
0.0063 < d < 0.02	23	% praf mijlociu				% pietris mic		U _n = d ₈₅ /d ₁₅ %	
0.02 < d < 0.063	10	% praf mare				% pietris mijlociu			
0.063 < d < 0.2	6	% nisip fin				% pietris mare			

LUCRARE: PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE, T12, P
239H/1, M LOT1, P 229H/1, P 229H/2, P 229H/3, LOC.
POPESTI LEORDENI, JUD. ILFOV

FORAJ: 1

PROBA: 2

ADANCIME: 2.00 m



ARGILA-CLAY	PRAF - SILT	FIN-FINE MULOCUMEDIA NISIP - SAND	MARE-COARSE PIETRIS-GRAVEL	BOLOVANIS- COBBLES	BLOJURI BOULDERS
-------------	-------------	---	-------------------------------	-----------------------	---------------------

Descriere: Argila cafenie, plastic varfoasa

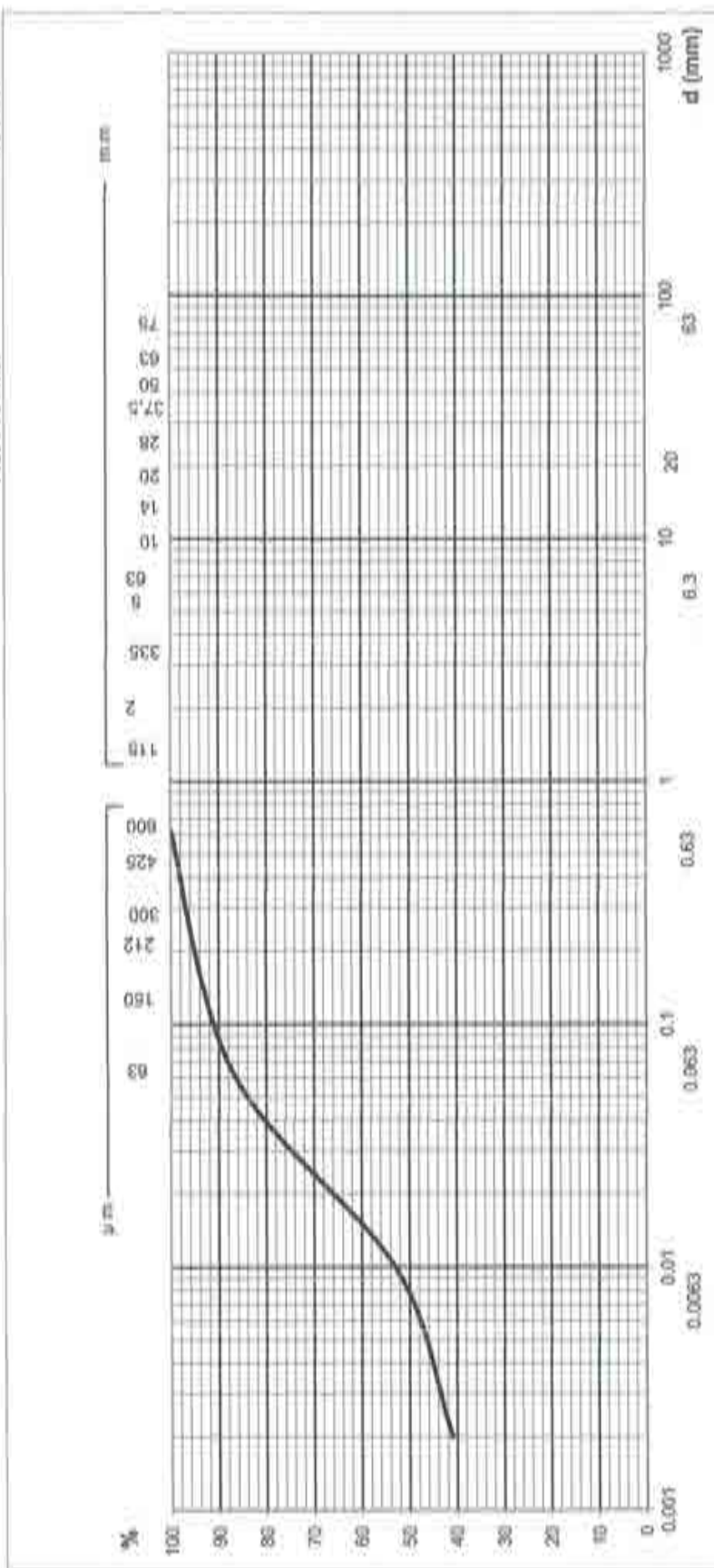
d (mm)	d (mm)	d (mm)	d (mm)	d (mm)	% bolovanis
d < 0.002	% argila	0.2 < d < 0.63	% nisip mijlociu	70 < d < 200	% bolovanis
0.002 < d < 0.0063	% praf fin	0.63 < d < 2.0	% nisip mare	d > 200	% blocuri
0.0063 < d < 0.02	% praf mijlociu	2 < d < 6.3	% pietris mic	Un=d > d ₁₀	
0.02 < d < 0.063	% praf mare	6.3 < d < 20	% pietris mijlociu		
0.063 < d < 0.2	% nisip fin	20 < d < 63	% pietris mare		

LUCRARE: PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
 UNITATI INDUSTRIALE NEPOLLUANTE, T12, P
 299M/1, M LOT1, P 229/1/1, P 229/1/2, P 229/1/3, LOC.
 POPESTI LEORDENI, JUD. ILFOV

FORAJ: 1

PROBA: 3

ADANCIME: 3.00 m



ARGILA-CLAY	PRAE - SILT	NISIP - SAND		MIC-FINE PIETRIS-GRAVEL	BOLOVANE- COBBLES	BLOCURI- BOULDERS
		FINE-FINE	MEDIUM-MEDIUM	WIRE-COARSE		

Descriere: Argila prafoasa, caleni - galbene, plastic variabila

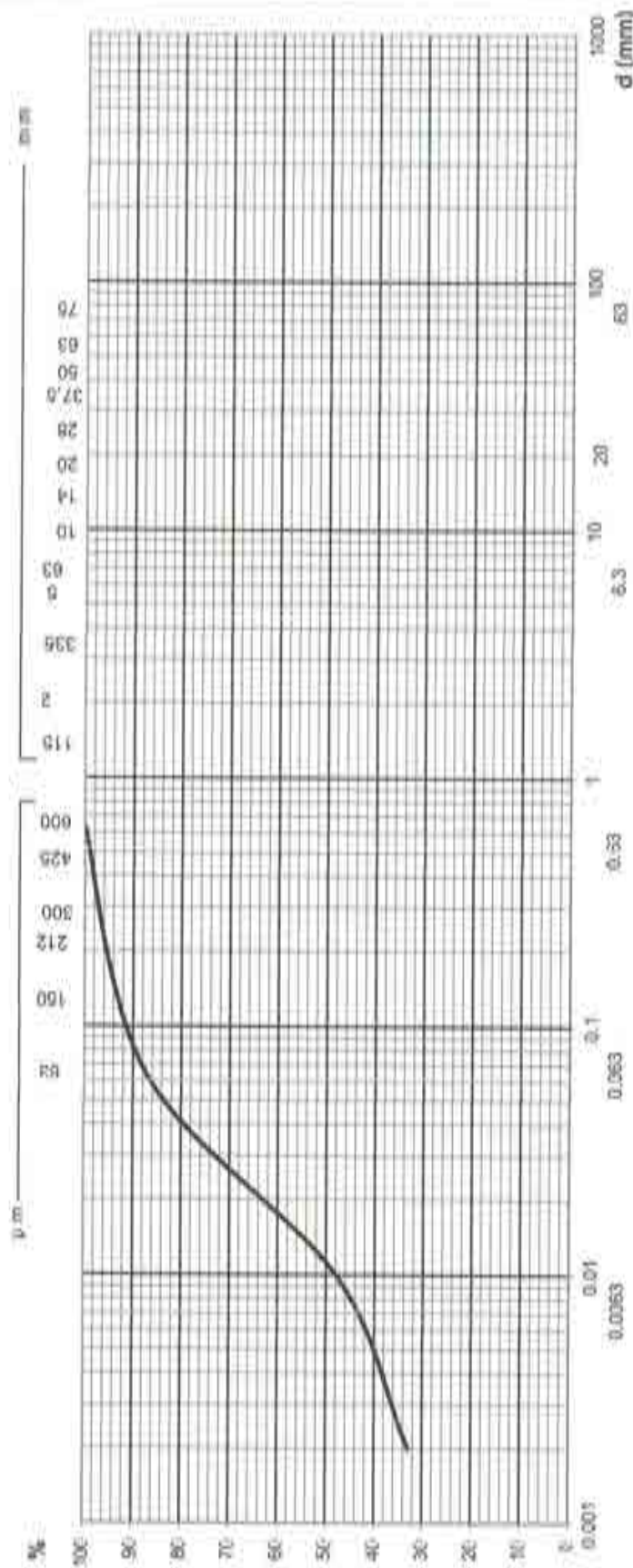
d (mm)		d (mm)		d (mm)		
d < 0.002	40	% argila	0.2 < d < 0.63	% nisip mijlociu	70 < d < 200	% bolovane
0.002 < d < 0.0063	18	% praefin	0.63 < d < 2.0	% nisip mare	d > 200	% blocuri
0.0063 < d < 0.02	23	% praef mijlociu	2 < d < 6.3	% pietris mic	L ₅₀ =d ₅₀ /d ₁₀	
0.02 < d < 0.063	10	% praef mare	6.3 < d < 20	% pietris mijlociu		
0.063 < d < 0.2	9	% nisip fin	20 < d < 63	% pietris mare		

LUCRARE: PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
 UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE, T12, P
 229/1/1, M LOT1, P 229/1/1, P 229/1/2, P 229/1/3, LOC.
 POESTI LEORDENI, JUD. ILFOV

FORAJ: 1

PROBA: 4

ADANCIME: 4,00 m



ARGILA-CLAY	PRAF - SILT	FIN FINE NISIP - SAND	MARE COARSE PIETRIS-GRAVEL	MARE COARSE COBBLES	BLOCURI BOLDERS
-------------	-------------	--------------------------	-------------------------------	------------------------	--------------------

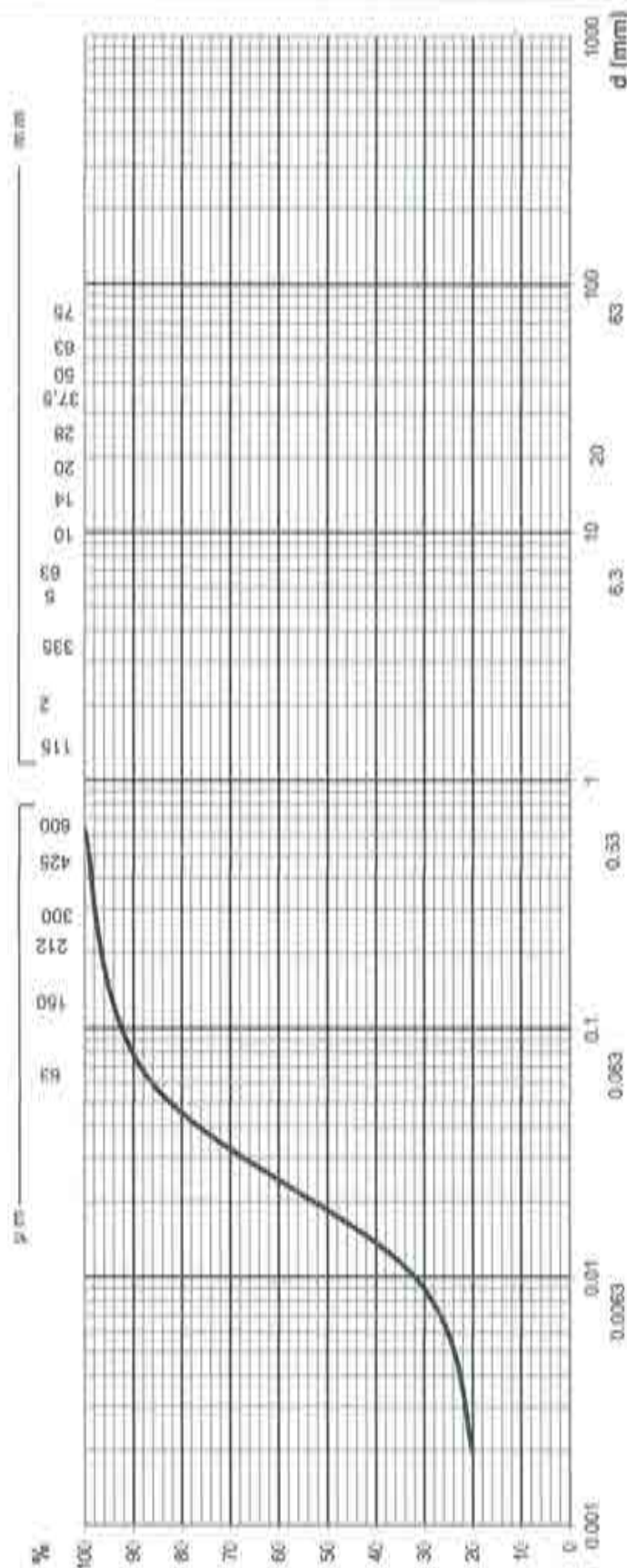
Descriere: Argila prafoasa, cafeniu - galbuie, plastic varfoasa

d (mm)	d (mm)	d (mm)	d (mm)	d (mm)	d (mm)
d < 0.002	% argila	0.2 < d < 0.63	% nisip mijlociu	70 < d < 200	% bolovanis
0.002 < d < 0.0063	% praf fin	0.63 < d < 2.0	% nisip mare	d > 200	% blocuri
0.0063 < d < 0.02	% praf mijlociu	2 < d < 6.3	% pietris mic	Ult = d ₅₀ /d ₁₀	
0.02 < d < 0.063	% praf mare	6.3 < d < 20	% pietris mijlociu		
0.063 < d < 0.2	% nisip fin	20 < d < 63	% pietris mare		

LUCRARE: PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
UNITATI INDUSTRIALE NEPOLLUANTE, T12, P
299/1/1, M LOT1, P 229/1/1, P 229/1/2, P 229/1/3, LOC.
POPESTI LEORDENI, JUD. ILFOV

FORAJ: 1
PROBA: 6
ADANCIME: 6.00 m

DIAGRAMA DISTRIBUTIEI GRANULOMETRICE



ARGILA-CLAY	PRAF - SILT	NISIP - SAND		PIETRIS-GRAVEL		BOLOVANIS COBBLES	BLOCURI BOULDERS
		FIN-FINE	MULOC-MEDIUM	MARE-COARSE	MARE-COARSE		

Descriere: Praf argilos, galbui - cafeniu, plastic consistent

d (mm)		d (mm)		d (mm)			
d < 0.002	24	% argila		% nisip mijlociu		d (mm)	% blovanis
0.002 < d < 0.0063	14	% praf fin		% nisip mare		d > 200	% blocuri
0.0063 < d < 0.02	23	% praf mijlociu		% pietris mic		Ur=d ₁₀ /d ₆₀	
0.02 < d < 0.063	21	% praf mare		% pietris mijlociu			
0.063 < d < 0.2	14	% nisip fin		% pietris mare			

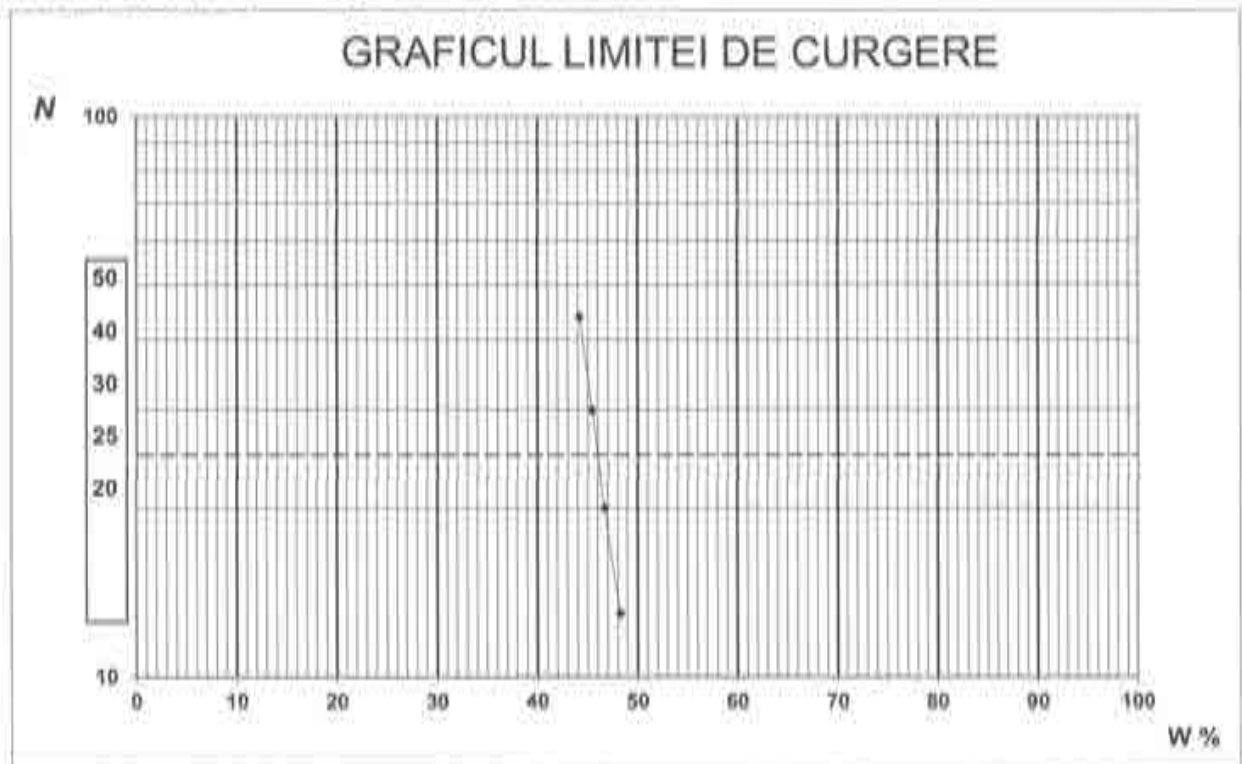
LUCRARE: PUZ - INTRODUCERE IN
INTRAVILAN, UNITATI INDUSTRIALE
NEPOLUANTE, T12, P 299/1/1, M LOT1, P
229/1/1, P 2291/2, P 229/1/3, LOC. POPESTI
LEORDENI, JUD. ILFOV

FORAJ : 1
PROBA NR : 1
ADÂNCIME : 1.00 m

LIMITE DE PLASTICITATE

	UMIDITATE NATURALA STAS 1913/1-82 W %			LIMITA DE CURGERE W _L %				LIMITA DE FRAMANTARE W _p %		
GEAMUL NR.										
NR. DE LOVITURI (N)				44	30	20	13			
PROBA UMEDA + TARA A (gr)	150.00			24.51	26.22	24.58	26.84	15.77	15.93	16.54
PROBA USCATA + TARA B (gr)	126.02			20.20	21.61	20.33	22.02	15.22	15.34	15.90
TARA C (gr)				10.44	11.46	11.22	12.03	11.89	11.78	12.06
A - B	23.98			4.31	4.61	4.25	4.82	0.55	0.59	0.64
B - C	126.02			9.76	10.15	9.11	9.99	3.33	3.56	3.84
W(%) = (A-B)/(B-C)*100	19.03			44.16	45.42	46.65	48.25	16.52	16.57	16.67
W(%) MEDIU	19.03			46.12				16.59		

DESCRIEREA PROBEI : Argila cafenie, plastic vartoasa



LIMITA DE FRAMANTARE	$W_p =$	16.6 %
UMIDITATEA NATURALA	$W =$	19.0 %
LIMITA DE CURGERE	$W_L =$	46.1 %
INDICE DE PLASTICITATE	$I_p = W_L - W_p$	29.5 %
INDICE DE CONSISTENȚA	$I_c = (W_L - W) / I_p$	0.92 %

LUCRARE: PUZ - INTRODUCERE IN
INTRAVILAN, UNITATI INDUSTRIALE
NEPOLUANTE, T12, P 299/1/1, M LOT1, P
229/1/1, P 2291/2, P 229/1/3, LOC. POPESTI
LEORDENI, JUD. ILFOV

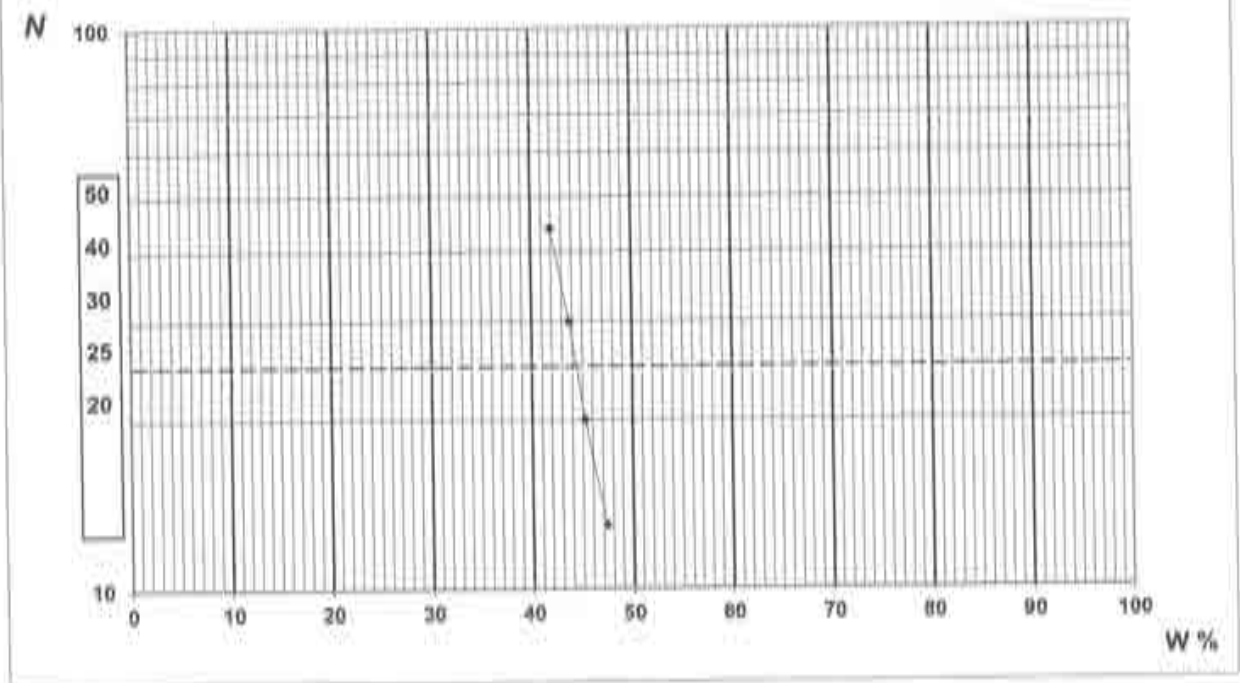
FORAJ 1
PROBA NR 2
ADÂNCIME 2.00 m

LIMITE DE PLASTICITATE

GEAMUL NR.	UMIDITATE NATURALA STAS 1913/1-82 W %			LIMITA DE CURGERE W _L %				LIMITA DE FRAMANTARE W _p %		
NR. DE LOVITURI (N)				44	30	20	13			
PROBA UMEDA + TARA A (gr)	150.00			23.88	28.10	24.96	26.78	16.75	16.41	16.21
PROBA USCATA + TARA B (gr)	125.82			19.88	23.01	20.43	21.62	16.17	15.88	15.57
TARA C (gr)				10.34	11.36	10.42	10.73	12.03	12.08	12.05
A - B	24.18			4.00	5.09	4.53	5.16	0.58	0.53	0.64
B - C	125.82			9.54	11.65	10.01	10.89	4.14	3.80	3.52
W(%) = (A-B)/(B-C)*100	19.22			41.93	43.69	45.25	47.38	14.01	13.95	18.18
W(%) MEDIU	19.22			44.56				15.38		

DESCRIEREA PROBEI : Argila cafenie, plastic vartoasa

GRAFICUL LIMITEI DE CURGERE



LIMITA DE FRAMANTARE	W _p =	15.4 %
UMIDITATEA NATURALA	W =	19.2 %
LIMITA DE CURGERE	W _L =	44.6 %
INDICE DE PLASTICITATE	I _p = W _L - W _p	29.2 %
INDICE DE CONSISTENȚĂ	I _c = (W _L - W) / I _p	0.87 %



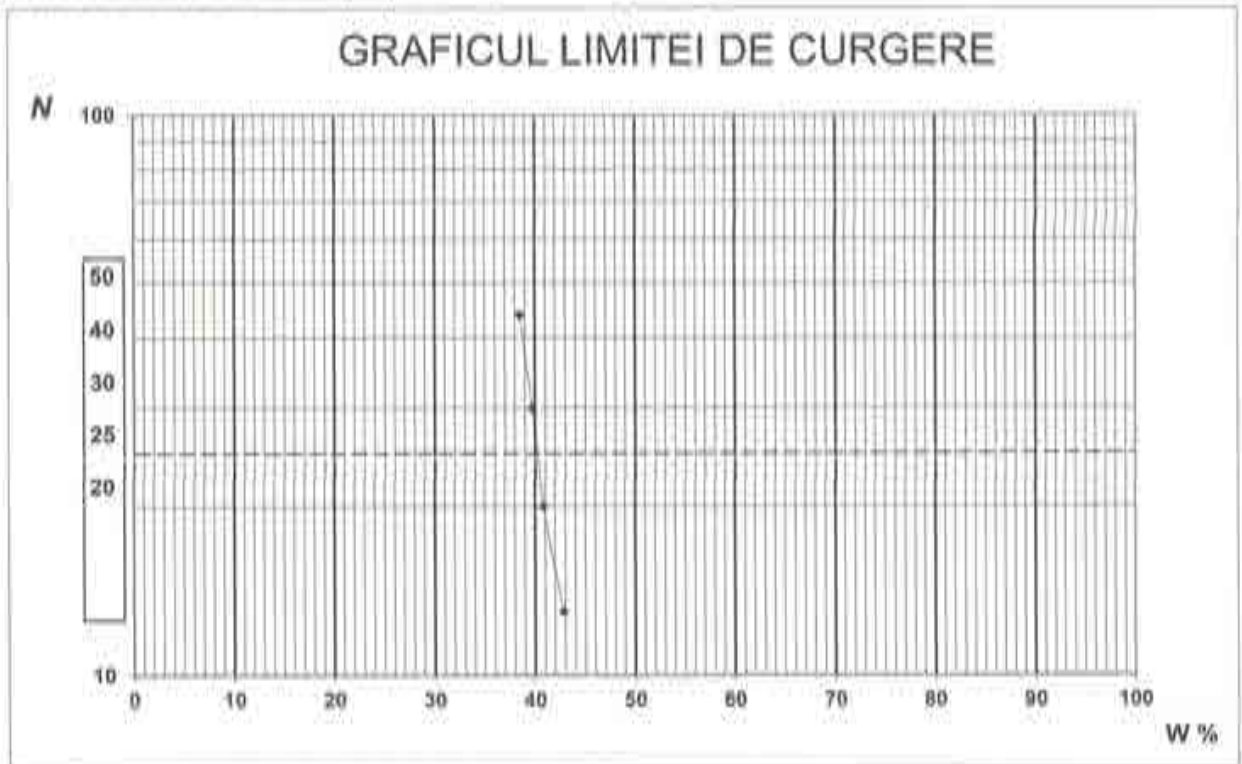
LUCRARE: PUZ - INTRODUCERE IN
INTRAVILAN, UNITATI INDUSTRIALE
NEPOLUANTE, T12, P 299/1/1, M LOT1, P
229/1/1, P 229/1/2, P 229/1/3, LOC. POPESTI
LEORDENI, JUD. ILFOV

FORAJ : 1
PROBA NR : 3
ADÂNCIME 3.00 m

LIMITE DE PLASTICITATE

GEAMUL NR.	UMIDITATE NATURALA STAS 1913/1-82 W %			LIMITA DE CURGERE W _L %				LIMITA DE FRAMANTARE W _p %		
NR. DE LOVITURI (N)				44	30	20	13			
PROBA UMEDA + TARA A (gr)	150.00			25.55	29.66	26.56	28.36	19.21	19.28	19.45
PROBA USCATA + TARA B (gr)	125.89			21.23	24.36	21.78	22.97	18.45	18.47	18.66
TARA C (gr)				10.00	11.02	10.08	10.39	13.50	13.27	13.23
A - B	24.11			4.32	5.30	4.78	5.39	0.76	0.81	0.79
B - C	125.89			11.23	13.34	11.70	12.58	4.95	5.20	5.43
W(%) = (A-B)/(B-C)*100	19.15			38.47	39.73	40.85	42.85	15.35	15.58	14.55
W(%) MEDIU	19.15			40.47				15.16		

DESCRIEREA PROBEI : Argila prafoasa, cafeniu - galbuie, plastic vartoasa



LIMITA DE FRAMANTARE	$W_p =$	15.2 %
UMIDITATEA NATURALA	$W =$	19.2 %
LIMITA DE CURGERE	$W_L =$	40.5 %
INDICE DE PLASTICITATE	$I_p = W_L - W_p$	25.3 %
INDICE DE CONSISTENȚA	$I_C = (W_L - W) / I_p$	0.84 %

LUCRARE: PUZ - INTRODUCERE IN
INTRAVILAN, UNITATI INDUSTRIALE
NEPOLUANTE, T12, P 229/1/1, M LOT1, P
229/1/1, P 229/2, P 229/1/3, LOC. POPESTI
LEORDENI, JUD. ILFOV

FORAJ : 1
PROBA NR: 4
ADÂNCIME: 4.00 m

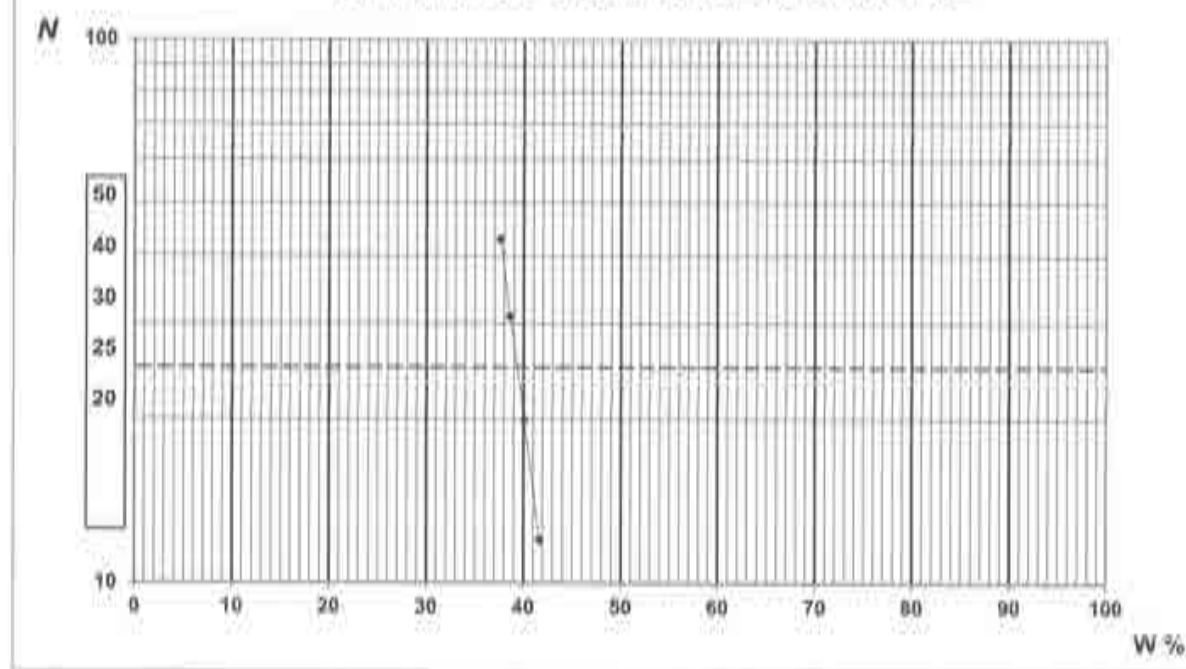
LIMITE DE PLASTICITATE

GEAMUL NR.	UMIDITATE NATURALA STAS 1913/1-82 W %			LIMITA DE CURGERE W _L %				LIMITA DE FRAMANTARE W _P %		
NR. DE LOVITURI (N)				43	31	20	12			
PROBA UMEDA + TARA A (gr)	150.00			26.21	27.48	28.57	22.84	15.42	15.43	15.79
PROBA USCATA + TARA B (gr)	126.03			22.20	23.15	23.70	19.07	14.90	15.00	15.27
TARA C (gr)				11.53	11.93	11.55	10.02	11.61	12.00	12.01
A - B	23.97			4.01	4.33	4.87	3.77	0.52	0.43	0.52
B - C	126.03			10.67	11.22	12.15	9.05	3.29	3.00	3.26
W(%) = (A-B)/(B-C)*100	19.02			37.58	38.59	40.08	41.66	15.81	14.33	15.95
W(%) MEDIU		19.02			39.48				15.36	

DESCRIEREA PROBEI :

Argila prafoasa cafeniu - galbuie, plastic vartoasa

GRAFICUL LIMITEI DE CURGERE



LIMITA DE FRAMANTARE	W _P =	15.4 %
UMIDITATEA NATURALĂ	W =	19.0 %
LIMITA DE CURGERE	W _L =	39.5 %
INDICE DE PLASTICITATE	I _P = W _L - W _P	24.1 %
INDICE DE CONSISTENȚĂ	I _C = (W _L - W) / I _P	0.85 %

LUCRARE: PUZ - INTRODUCERE IN
INTRAVILAN, UNITATI INDUSTRIALE
NEPOLUANTE, T12, P 299/1/1, M LOT1, P
229/1/1, P 229/2, P 229/1/3, LOC. POPESTI
LEORDENI, JUD. ILFOV

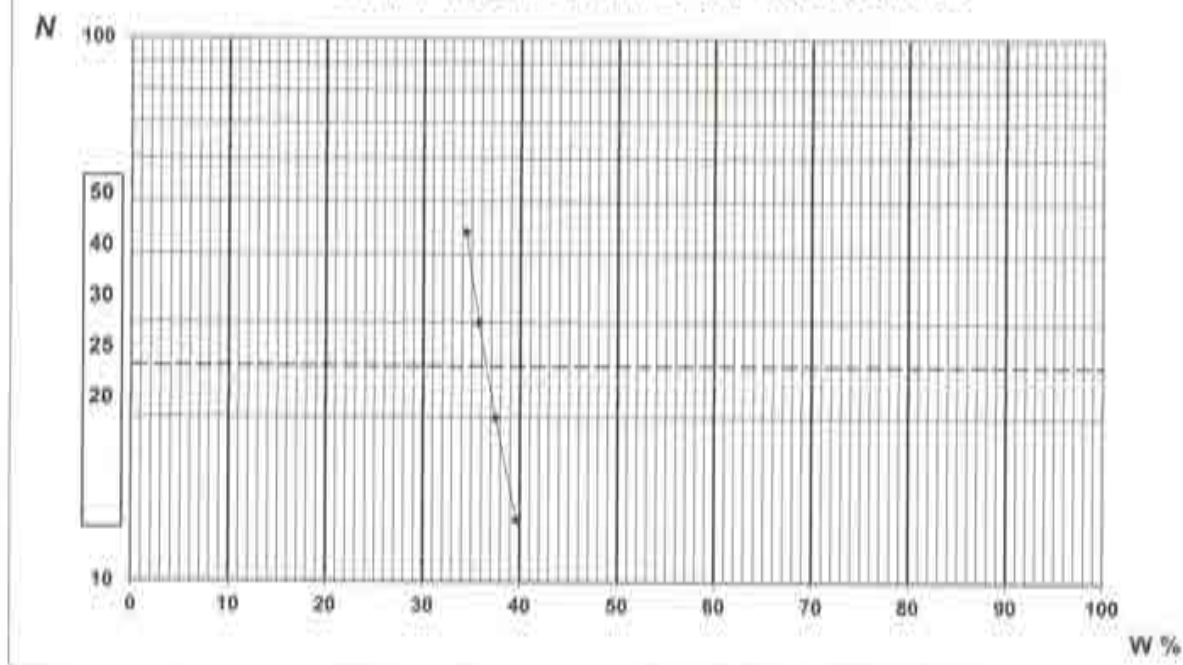
FORAJ : 1
PROBA NR : 6
ADÂNCIME : 6.00 m

LIMITE DE PLASTICITATE

GEAMUL NR.	UMIDITATE NATURALA STAS 1913/1-82 W %			LIMITA DE CURGERE W _L %				LIMITA DE FRAMANTARE W _P %		
NR. DE LOVITURI (N)				44	30	20	13			
PROBA UMEDA + TARA A (gr)	150.00			23.21	27.21	24.21	20.05	16.95	17.05	17.10
PROBA USCATA + TARA B (gr)	124.88			20.17	23.30	20.72	21.98	16.26	16.28	16.48
TARA C (gr)				11.33	12.35	11.41	11.72	11.58	11.37	11.29
A - B	25.12			3.04	3.91	3.49	4.07	0.69	0.77	0.62
B - C	124.88			8.84	10.95	9.31	10.26	4.68	4.91	5.19
W(%) = (A-B)/(B-C)*100	20.12			34.39	35.71	37.49	39.67	14.74	15.68	11.95
W(%) MEDIU	20.12			36.81				14.12		

DESCRIEREA PROBEI : Praf argilos, galbui - cafeniu, plastic consistent

GRAFICUL LIMITEI DE CURGERE



LIMITA DE FRAMANTARE	W _P =	14.1 %
UMIDITATEA NATURALA	W =	20.1 %
LIMITA DE CURGERE	W _L =	36.8 %
INDICE DE PLASTICITATE	I _p = W _L - W _P	22.7 %
INDICE DE CONSISTENȚA	I _c = (W _L - W) / I _p	0.74 %



LUCRARE: PUZ - INTRODUCERE IN
INTRAVILAN, UNITATI INDUSTRIALE
NEPOLLUANTE, T12, P 229/1/1, M LOT1, P 229/1/11,
P 229/1/2, P 229/1/3, LOC. POPESTI LEORDENI,
JUD. ILFOV

FORAJ: 1
PROBA: 1
ADANCIME: 2.00 m

Descriere: Argila cafenie, plastic
varioasa

σ (kPa)	ε (%)	M (kPa)
13	0.05	
26	0.4	
52	0.85	3703.7
104	1.35	6250.0
234	2.6	9523.8
494	4.7	11764.7
13	4	

Coefficient de compresibilitate

$a_v = 1.23E-0.4$ 1/MPa

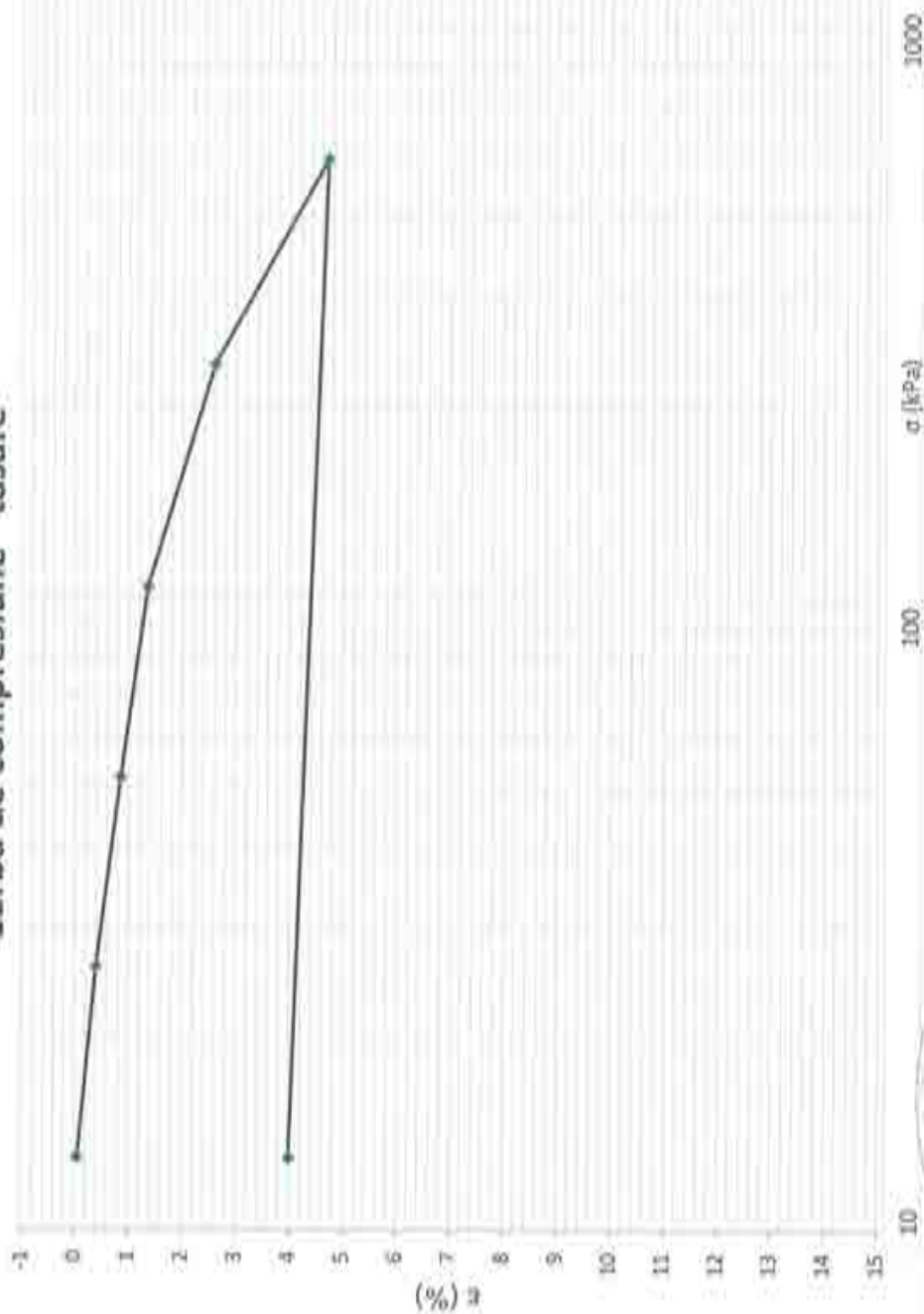
$M_{200} \cdot 300 = 9523.8$ kPa

$\varepsilon_{200} = 1.69\%$

	INITIAL	FINAL
m_{umed} (g)	132.33	130.49
m_{uscat} (g)	116.41	116.41
V (cm ³)	75.46	71.84
w (%)	22.80	19.60
ρ (g/cm ³)	1.754	1.818
ρ_d (g/cm ³)	1.543	1.620
ρ_s (g/cm ³)	2.72	2.72
n (%)	42.22	39.31
e (-)	0.731	0.648
S (-)	0.79	0.81

Compresiune edometrica

Curba de compresiune - tasare



LUCRARE: PUZ - INTRODUCERE IN
INTRAVILAN, UNITATI INDUSTRIALE
NEPOLUANTE, T12, P 229/1/1, M LOT1, P 229/1/1,
P 229/1/2, P 229/1/3, LOC. POPESTI LEORDEN,
JUD. ILFOV

FORAJ: 1
PROBA: 4
ADANCIME: 4.00 m

Descriere: Argila prafcoasa, carentu -
galbui, plastic variabila

σ (kPa)	ε (%)	M (kPa)
13	0.06	
26	0.3	
52	0.85	4727.3
104	1.6	6933.3
234	3.25	11818.2
494	4.5	
13	4	

Coefficient de compresibilitate

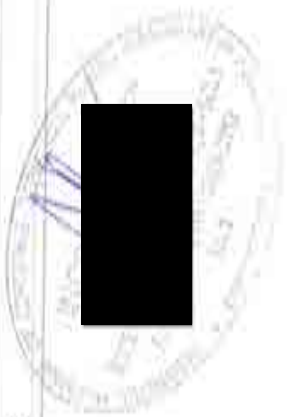
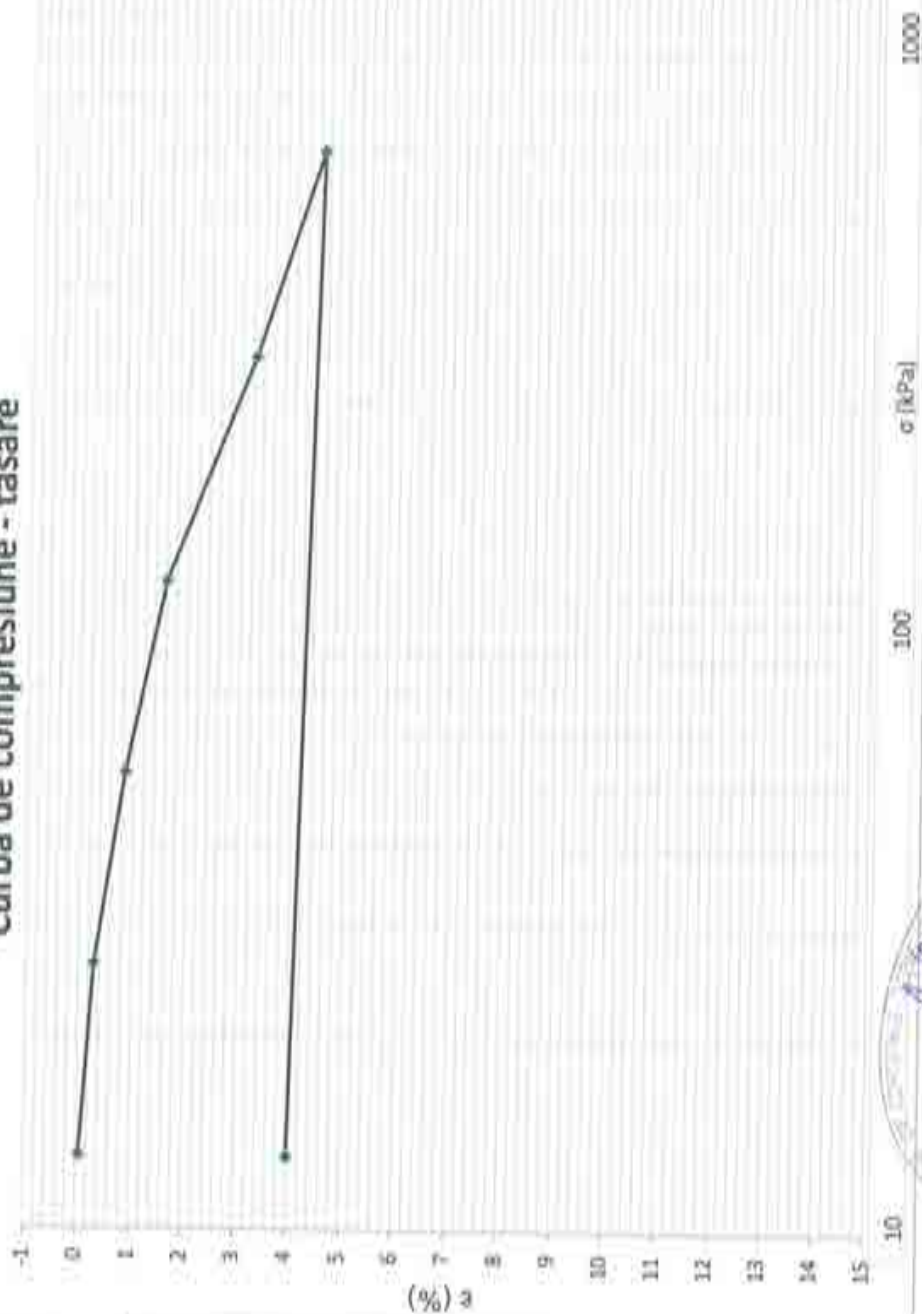
$a_v = 1.42E-0.4$ 1/kPa

M200 - 300 = 11818,2 kPa

$\varepsilon_{200} = 2.41\%$

	INITIAL	FINAL
It (turned (g))	143.73	149.77
It (turns (g))	122.89	122.89
V (cm3)	77.00	73.54
w (%)	22.96	20.22
p (g/cm3)	1.867	2.037
p _d (g/cm3)	1.596	1.671
p _S (g/cm3)	2.72	2.72
n (%)	40.23	37.41
e (-)	0.673	0.596
S (-)	0.67	0.98

Compresiune edometrica Curba de compresiune - tasare





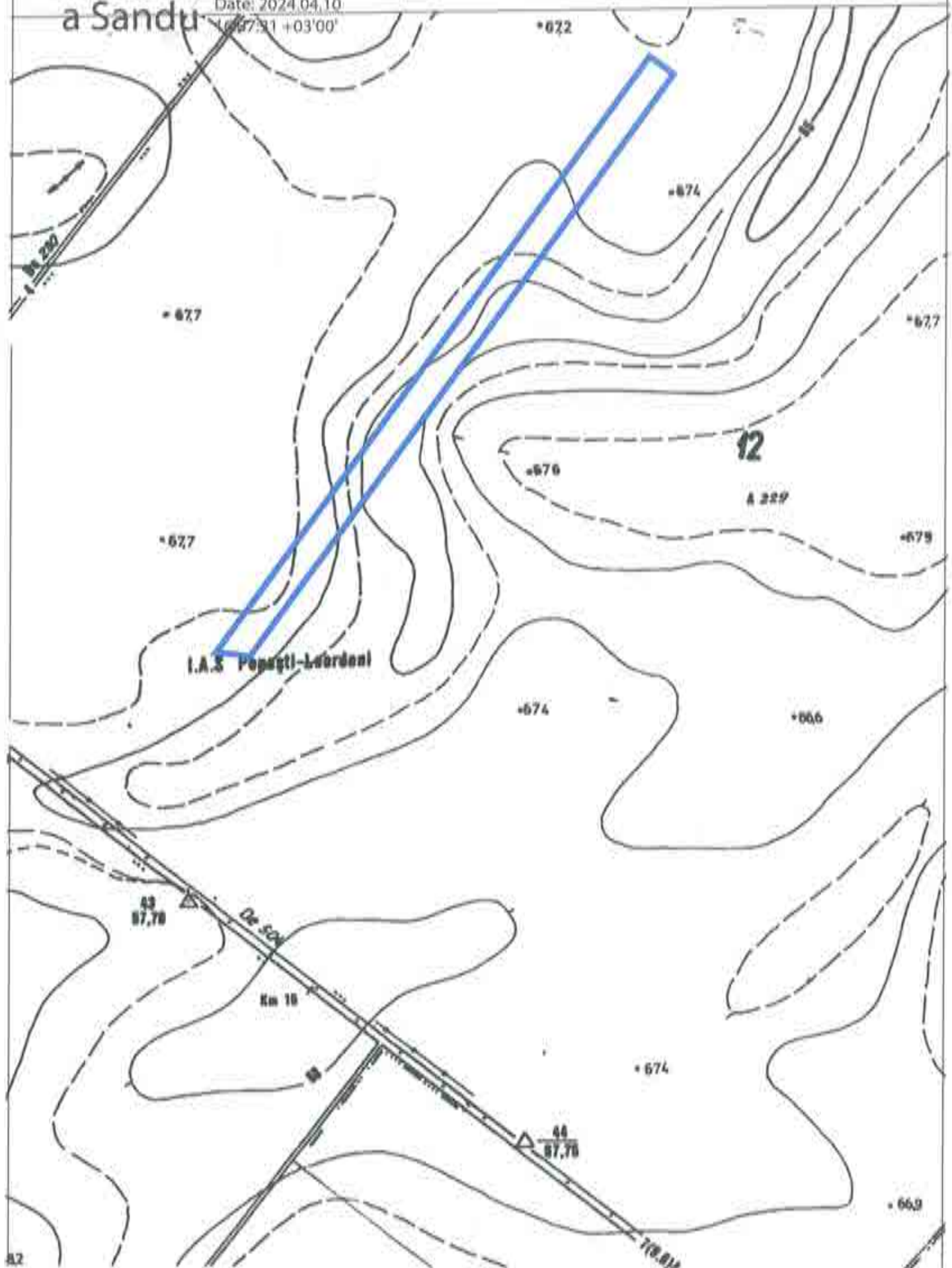
EXTRAS PLAN DE INCADRARE IN ZONA
NUMAR CADASTRAL 119637
LOCALITATEA POPESTI LEORDENI



SCARA 1:5 000

Luminita
a Sandu

Digitally signed by
Luminita Sandu
Date: 2024.04.10
16:27:31 +03'00'

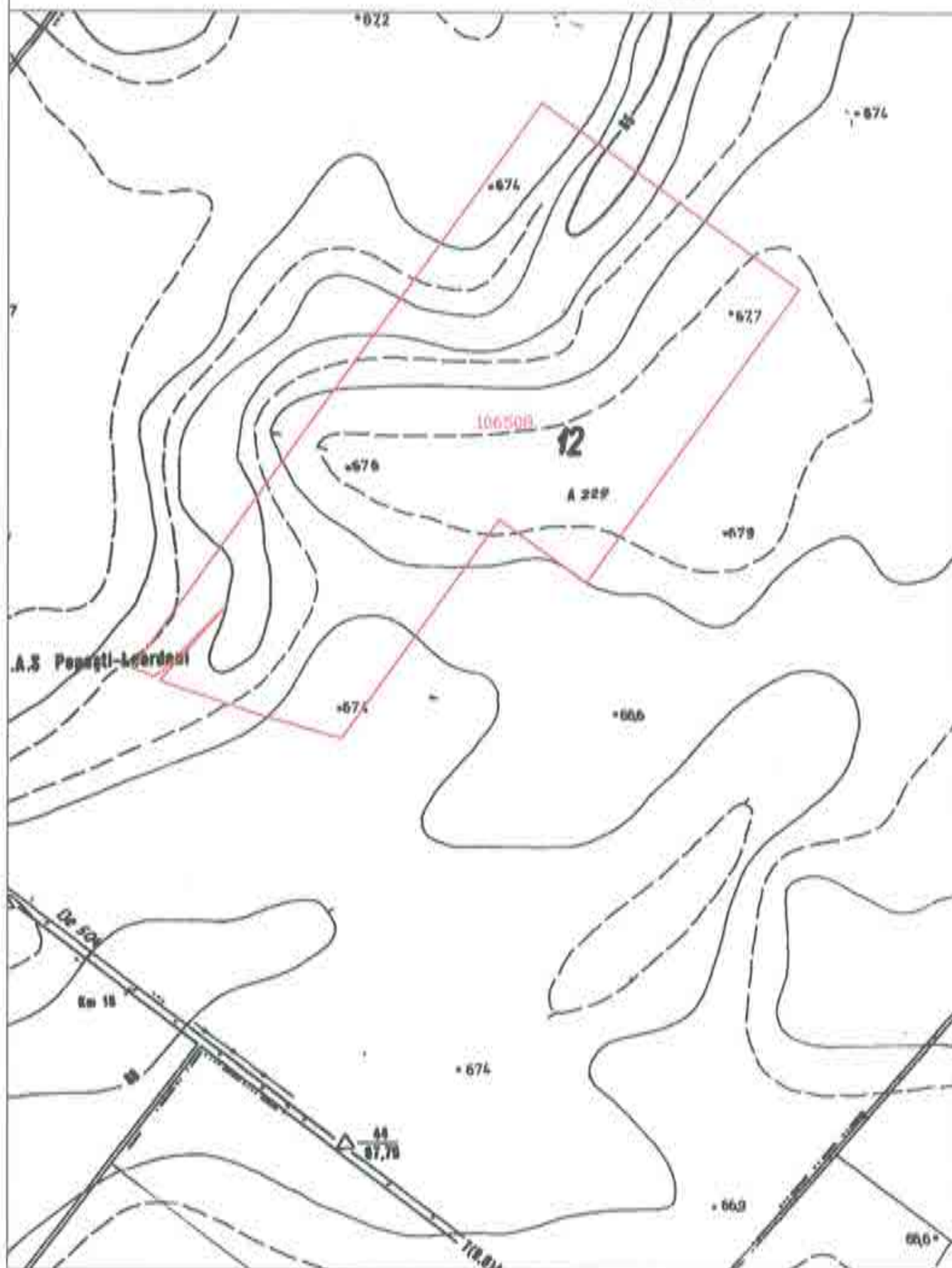


PLAN DE INCADRARE IN ZONA

CERERE 148036/2024
UAT: POPESTI LEORDENI
NRCAD: 106508



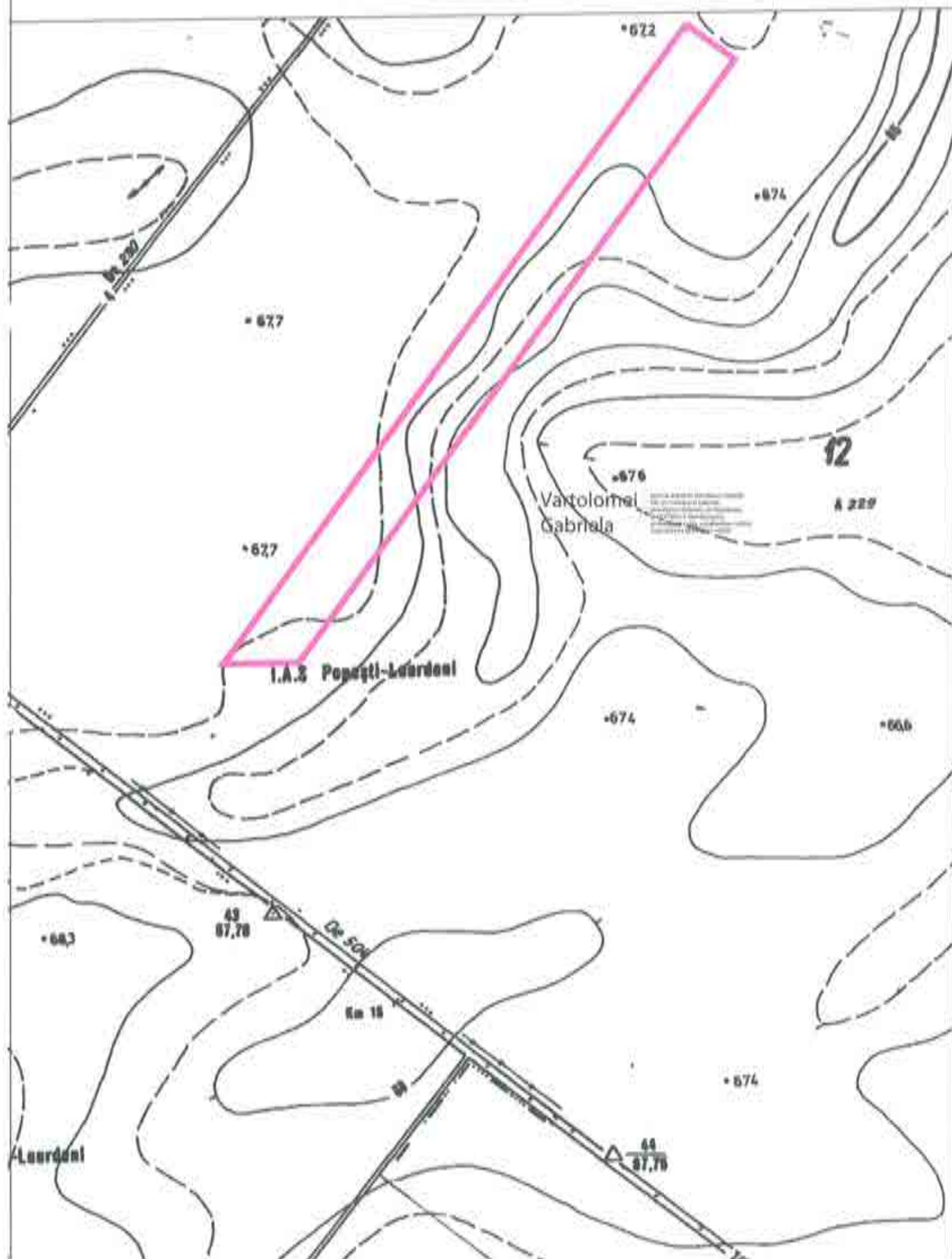
Scara: 1:5000



EXTRAS PLAN DE INCADRARE IN ZONA
NUMAR CADASTRAL 119636
LOCALITATEA POPESTI LEORDENI



SCARA 1:5 000



Cornelia
Matei

Forma digitală de
Cornelia Matei
Data: 2024/04/04
00:00:00 +00:00

Plan de încadrare în zona

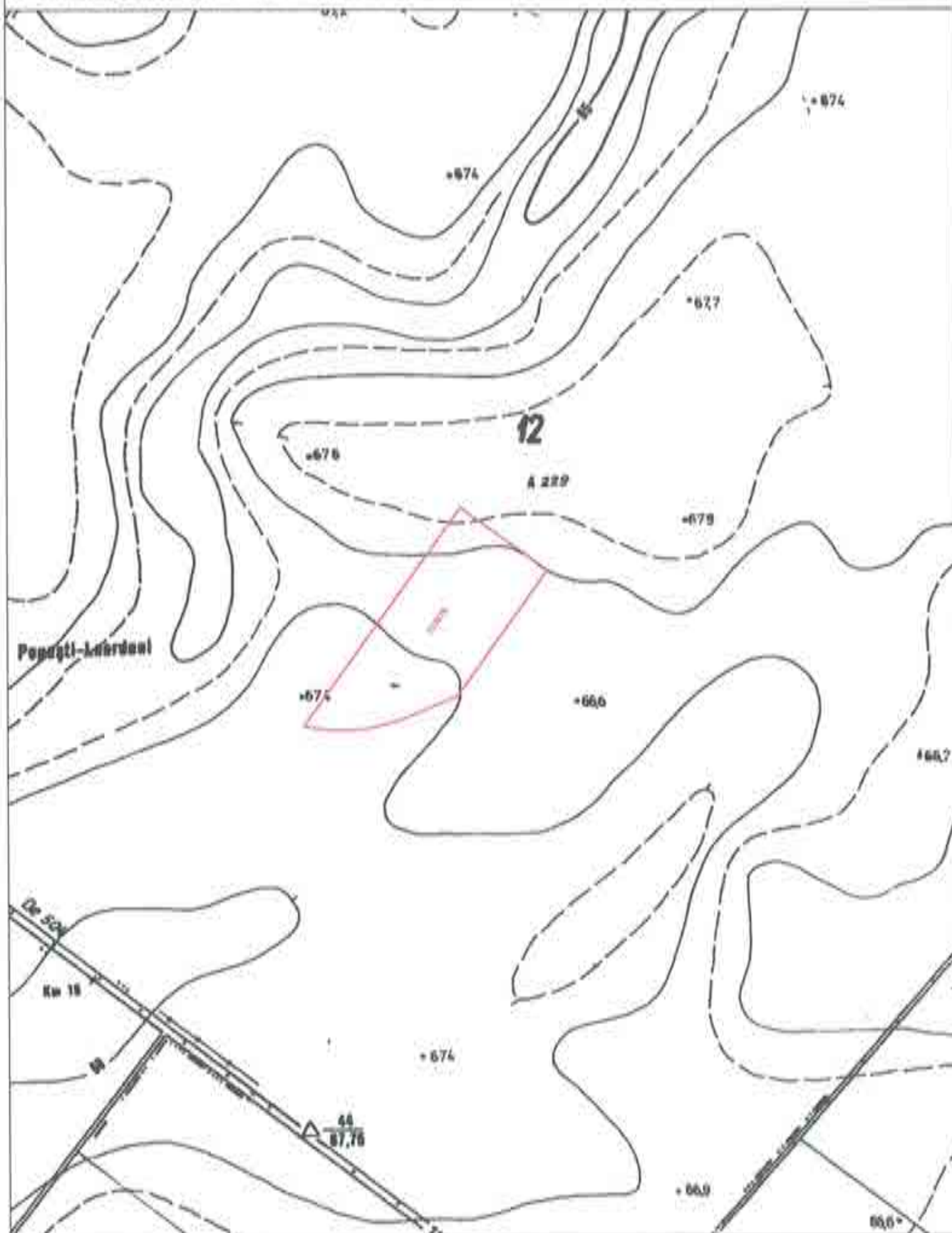
Scara: 1:5000

Annexa la cererea nr.148035/2024

UAT: Popești Leordeni

Nr. Cad. 103978

Sistem de proiecție STEREOGRAFIC 1970



Plan de încadrare în zonă

Scara: 1:5000

UAT: POPESTI LEORDENI

Nr. Cad. 121879

CERERE 148039/2024

Diana

Andree

a Clinci

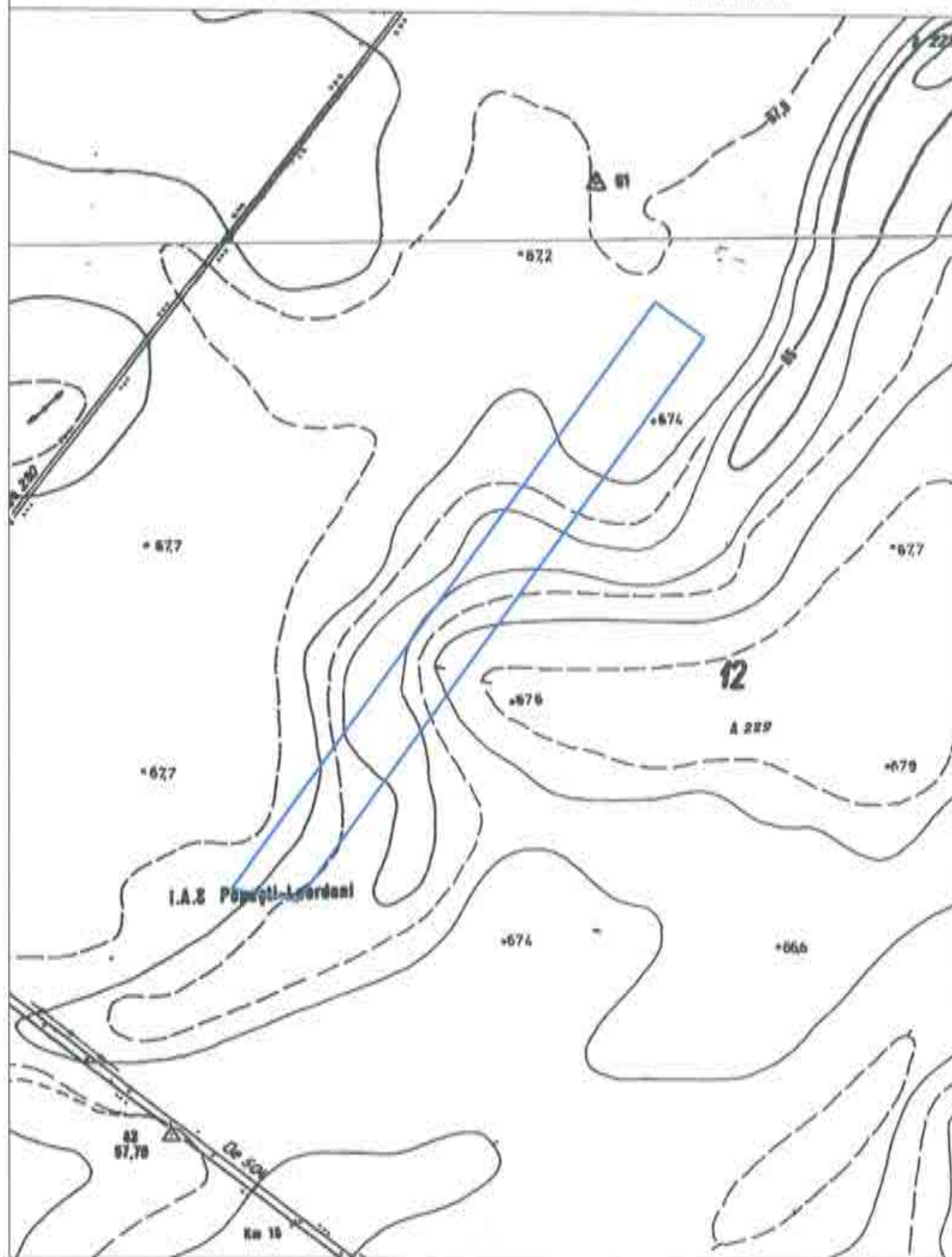
Digitally signed
by Diana

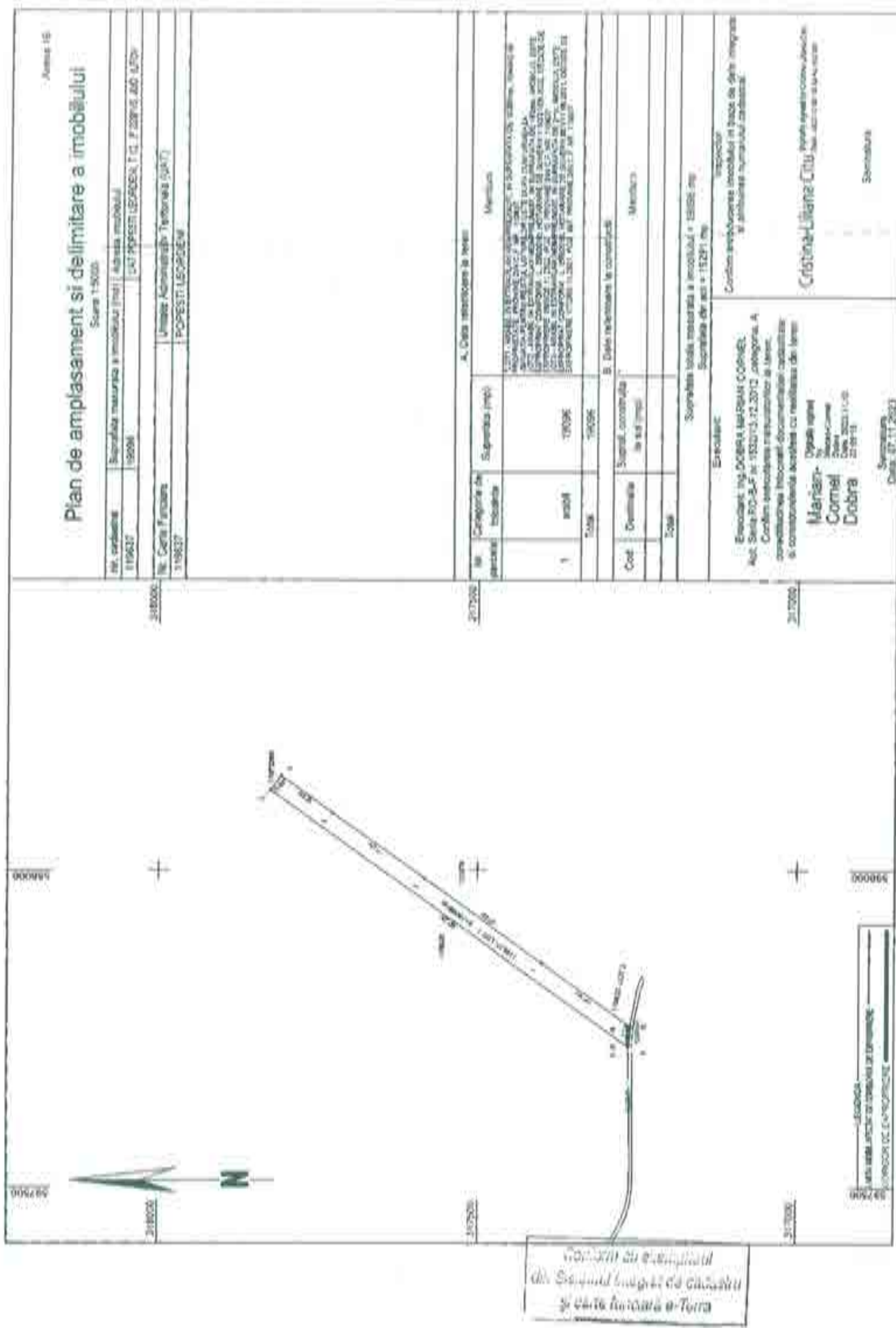
Andreea Clinci

Date:

2024.04.10

08:08:43 +03'00'





Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m ²)	Adresa imobilului
119637	18096	LOT POVESTI LESCUREN, T.C. P. 20210, A.D. U.P.O.
nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativa Teritoriala (UAT)	
119637	POVESTI LESCUREN	

A. Date referitoare la teren		
nr. parcelă	Categoria de folosinta	Suprafata (m ²)
1	agricol	18096
Total		18096
B. Date referitoare la constructii		
Cod	Denumirea	Suprafata construita (m ²)
Total		
Suprafata totala masurata a imobilului = 18096 m ²		
Suprafata de act = 18291 m ²		

Emitent: Ing. DOBRA CORNEL Act. Seria PD-3.45 nr. 152/13.12.2012 categoria A Confermarea informatiilor documentare cadastrale si constructiile existente cu realitatea de teren	
Confermarea amplasamentului imobilului in baza de date integrate si arhivarea numerului cadastral	
Marian- Cornel Dobra	Dobru Liliana Cristina-Liliana Citu
27.11.2023	27.11.2023

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafață măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
103978	22226	Calea Popești-Leordeni T12, P.229/11, lot 1104
Nr. Cartei Funciare		Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT)
103978		Popești-Leordeni



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
1	A	22226	LOT 1-GRADINĂ DE ESTIVARE/AC, RAMAS DE PROPRIETATE ÎNCHIRIATĂ DE LA 1974 mp SI REGASURILE ÎN CORTIJORUL DE EXPROPRIERE CU N.C. 126734, CANTITATE 1,0731 2533010, 111 ASLOZIL, 1101201 80716/07 3090, ROZ. 579
Total		22226	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinație	Suprafață construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 22226 mp

Suprafața din act = 54700 mp

Existent

Notă: Acest plan este un document de informare și nu are valoare juridică. Pentru a fi valabil, acesta trebuie să fie însoțit de documentația tehnică și legală necesară. Planul este valabil pentru o perioadă de 12 luni de la data emiterii.

Semnatura și ștampila

Data: MARTIE 2021

MOLDOVAN
OVIDIU-IONUT

Inspector

Conținutul prezentei însoțiri este în conformanță cu documentația tehnică și legală necesară.

Semnatura și ștampila

Data:

Semnăt digital de
Julian Gabriel Grasune
Data: 2021.07.14
13:01:51 +03'00'



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂSULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața SFANTA MARIA, nr. 1
Tel. 0311313406; Fax , web: www.ppl.ro
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru
OPERATOR DATE CU CARACTER PRIODICAL 2023



PRIMAR,
Nr. 23637 din 26.04.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 23637 din 26.04 2024

În scopul: 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, COMĂȘĂRI PARCELE

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ANABASIS DEVELOPMENT SRL reprezentant al

cu domiciliul/sediul în municipiul Pitești, b-dul Ion C. Brătianu, nr.50-52, etj.10, camera 1005, județ Argeș, înregistrată la nr. 23637 din 26.04.2024,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul ILFOV, municipiul/orașul/comuna POPEȘTI-LEORDENI, satul , cod poștal , Strada NESPECIFICATA, nr. FN, bl. , sc. , et. , ap. , sau identificat prin NR.CF./NR.CAD, 106508, 103978, 121879, 119636, 119637, Tarla T12, Parcela 299/1/1, LOT 2; 229/1/1; 229/1/2; 229/1/3;

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. P68/2000/ -, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului local HCL nr 08/21.02.2002, HCL nr. 11/27.02.2012, HCL nr 19/27.03.2014, HCL nr 04/31.01.2017, HCL nr 54/07.06.2017, HCL nr. 123/19.11.2018, HCL nr. 127/20.11.2019 și HCL nr. 1/10/01/2024.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este situat în extravilanul localității existent la 01.01.1990. Terenul în suprafață de 156.136,00 mp din acte și 154.634,00 mp din măsurători se află în proprietatea

conform extrasului de carte funciară nr.181471/24.04.2024 - există sarcini; Terenul în suprafață de 21.859,00 mp din acte și 20.976,00 mp din măsurători se află în proprietatea

conform extrasului de carte funciară nr.181495/24.04.2024 - există sarcini; Terenul în suprafață de 37.961,00 mp din acte și 37.615,00 mp din măsurători se află în proprietatea conform extrasului de carte funciară nr.181465/24.04.2024 - există sarcini; Terenul în suprafață de 40.260,00 mp din acte și 39.874,00 mp din măsurători se află în proprietatea conform extrasului de carte funciară nr.181451/24.04.2024 - există sarcini; Terenul în suprafață de 19.291,00 mp din acte și 19.096,00 mp din măsurători se află în proprietatea conform extrasului de carte funciară nr.181460/24.04.2024 - există sarcini.

NOTĂ: În conformitate cu art.7 alin(2) din Legea nr.347/2012 privind Sistemul Național de Informații Spatiale, persoanele de deținere a unor drepturi asupra terenurilor

2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenului:

- actuală: arabil;
- propusă: 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, parcuri auto și tir, împrejurimi, bransamente și utilități, semnalistică și amenajare spații verzi plantate, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele

Destinație: teren extravilan, zonă fără reglementări.

3. REGIMUL TEHNIC

În Planul Urbanistic General revizuit prin HCL nr.08/21.02.2002 zona respectivă este reglementată ca teren arabil în extravilan. Categoria de folosință, regimul juridic, tehnic al terenului și funcțiunea pot fi modificate numai în condițiile legii, prin întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal cu condiția respectării prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat) pentru:
elaborarea documentației necesară întocmire PUZ

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

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

AGENȚIA DE PROTECȚIE A MEDIULUI: -

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

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

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

În aceste condiții

După primirea prezentului Certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții
În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) ☐ Certificatul de urbanism (copie);

b) ☐

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

Referate întocmite de verificatori atestați conform legislației în vigoare.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism;

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

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☒ alimentare cu energie electrică -E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SA

☐ alimentare cu energie termică

☒ gaze naturale -ENGIE ROMANIA SA

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

-CNAIR

-Aviz oportunitate

-Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice

-Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

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

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

☐ poliția rutieră

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

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

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

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

PRIMARUL ORASULUI,
Petre IACOB

[REDACTED]



SECRETAR GENERAL AL ORASULUI,
Mădălina ICHIK

[REDACTED]

ARHITECT SEF,
Baluca Ildona POPESCU

[REDACTED]

Inspector superior,
Daniela MICHU

[REDACTED]

Achitat taxa de 2.764,00 lei, conform chitanței nr. 7776 din 26.04.2024.

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

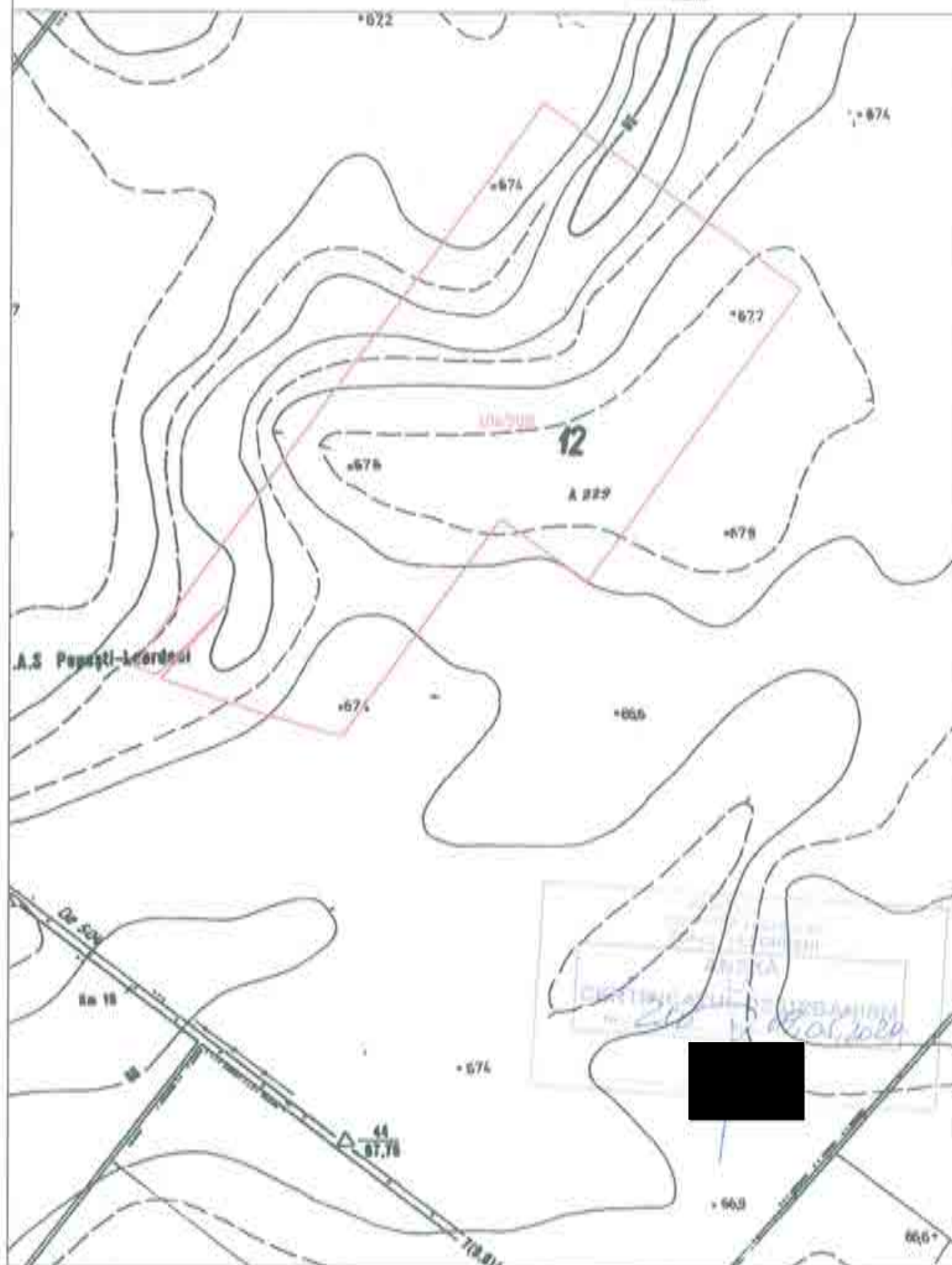
28.04.2024

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

CERERE 148036/2024
UAT: POPESTI LEORDENI
NRCAD: 106508



Scara: 1:5000





EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 106508, UAT Popești Leordeni / ILFOV, -

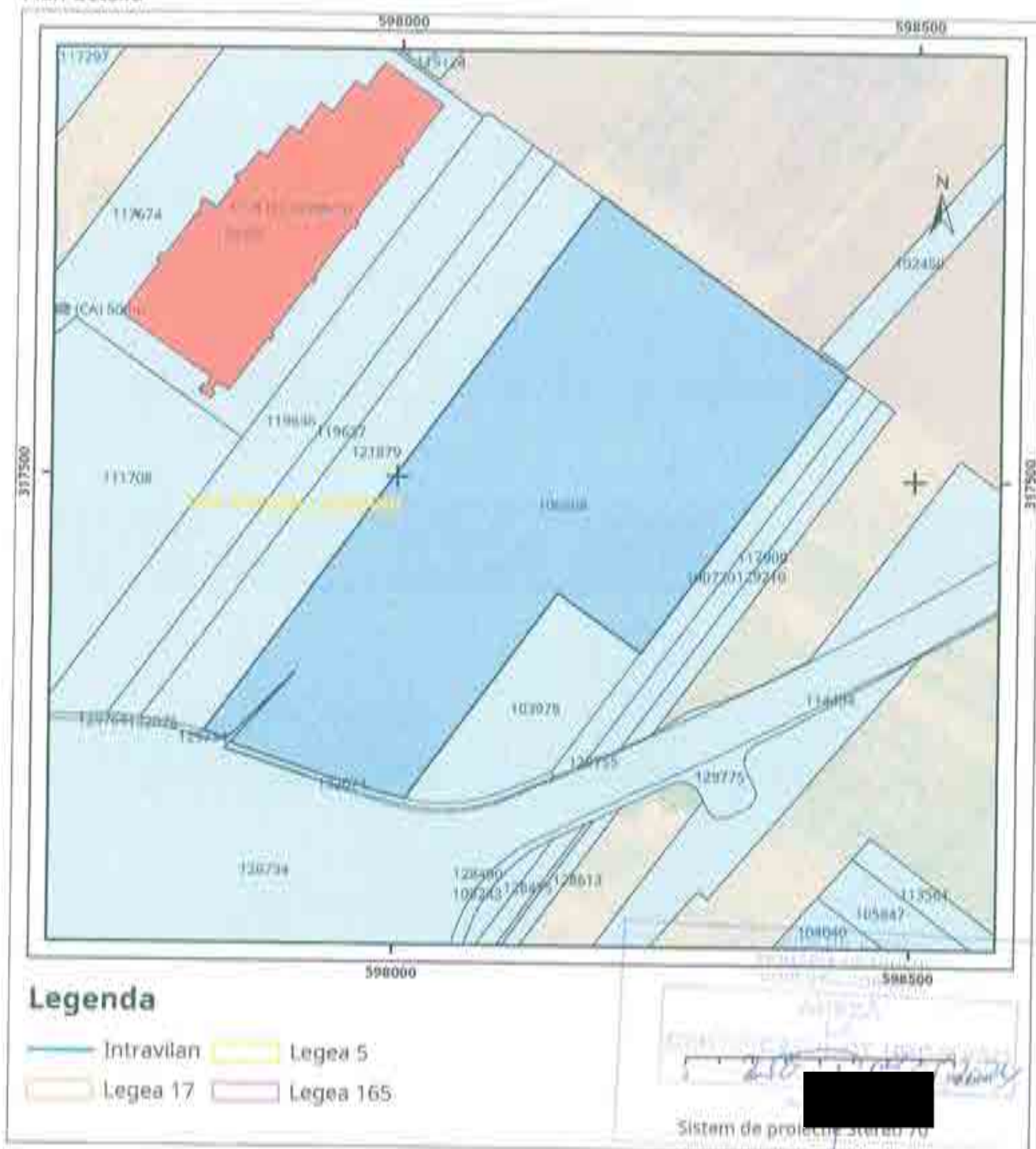
Nr. cartea	185057
Ziua	26
Luna	04
Anul	2024

Teren: 154.634 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 154634mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnata

Ultima actualizare a geometriei: 07-12-2023
Data și ora generării: 26-04-2024 09:45

Cornelia
Matei

Sumar digital de
cursele locale
Cadastru 2014-2016
00.00.00.00.00.00

Plan de incadrare in zona

Scara: 1:5000

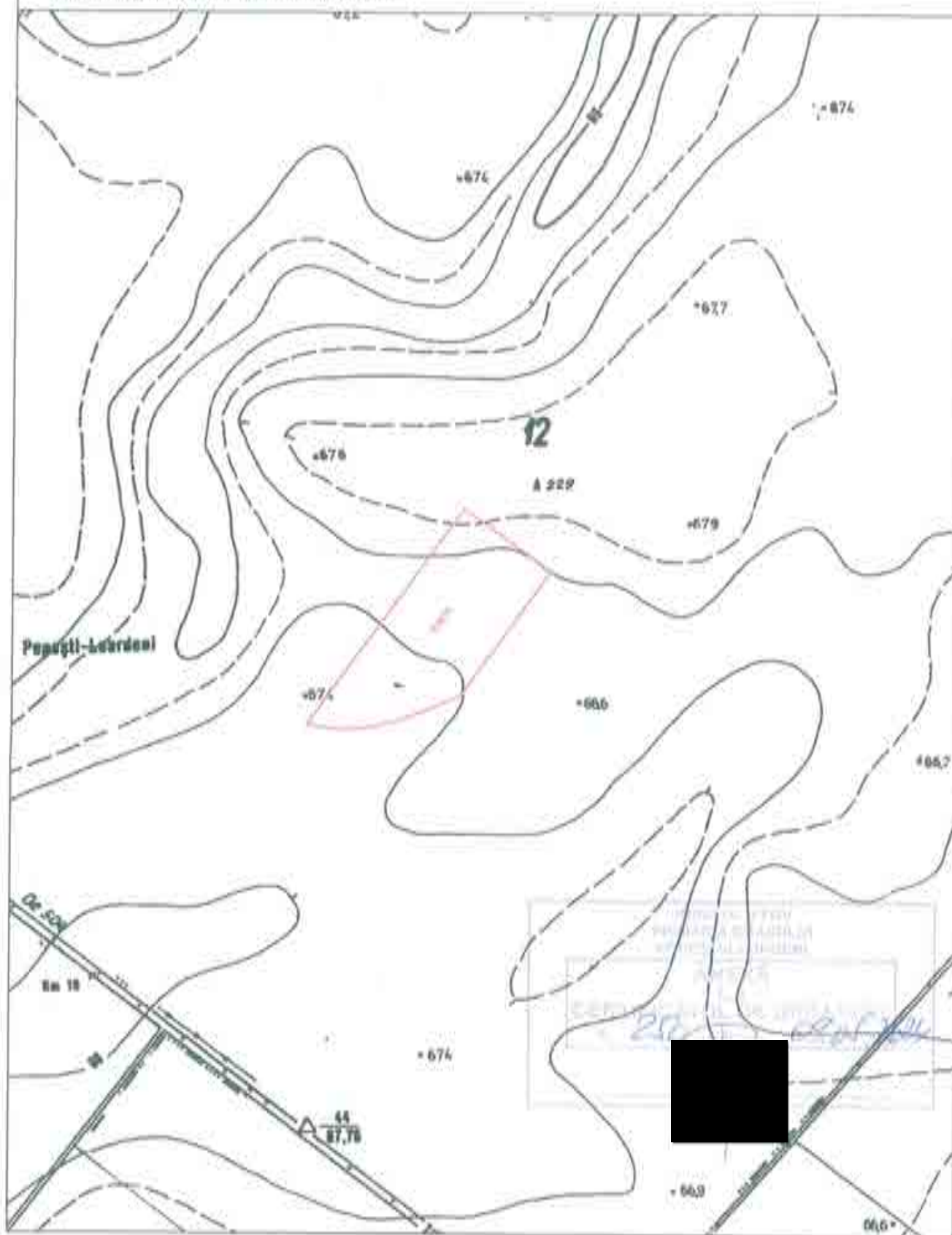
Anexa la cartea nr 149035/2024

UAT: Popești Leordeni

Nr. Cad. 103978



Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970



Therapeutic management of cellulitis: a translation

Solving 1-Formal

№ протокола	Судебная палата (судейский состав)	Адвокат
10/09/20	22226	Самуил Александрович Т12, Р. 22.01.1970 г. рождения
№ (дата) заседания	Участник Административного Тестирования (У/АТ)	
10/09/20	Результаты	



A. Date referitoare la teren

Nr. parșelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Moștenitor
1	A	22220	FILIP CAROLIN DE FETHYCHIAN, ROMÂNIA, PREȘEDINTE, ÎNTR-UNCAZ, S2754 OPRIȘTELEȘTEI 11400000000001, INC. EXPANSIUNTELE S. Nr. 13675A, CROMBIEȘ LEI, 382 3000, INC 1447620, 144 2210-82736/87 3050, PAGE 279
Total		22220	

B. Date referitoare la construcții

Ord.	Chimicatul	Suprafata construita la sol (mp)	Mediul
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului – 22236 mp

Suprafața din aer = 54700 m²

2000

© 2012 by the author(s); licensee MDPI, Basel, Switzerland. This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License (<http://creativecommons.org/licenses/by/2.0/>).

Reproduction of this article is permitted in print and electronic forms under the following conditions: Reproduction must be limited to the article in its original form, and its use must be restricted to noncommercial purposes. No alteration, modification, or addition may be made to this article. This article may not be reproduced for advertising or promotional purposes, and it may not be reproduced for resale.

MOLDOVAN
OVIDIU-IONUT

1644744.NL.THE.2023

References

Julian Gabriel

Grasune

1111

Semnat digital de
Julian Gabriel Grasune
Data: 2021.07.14
13:01:51:303100!



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

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

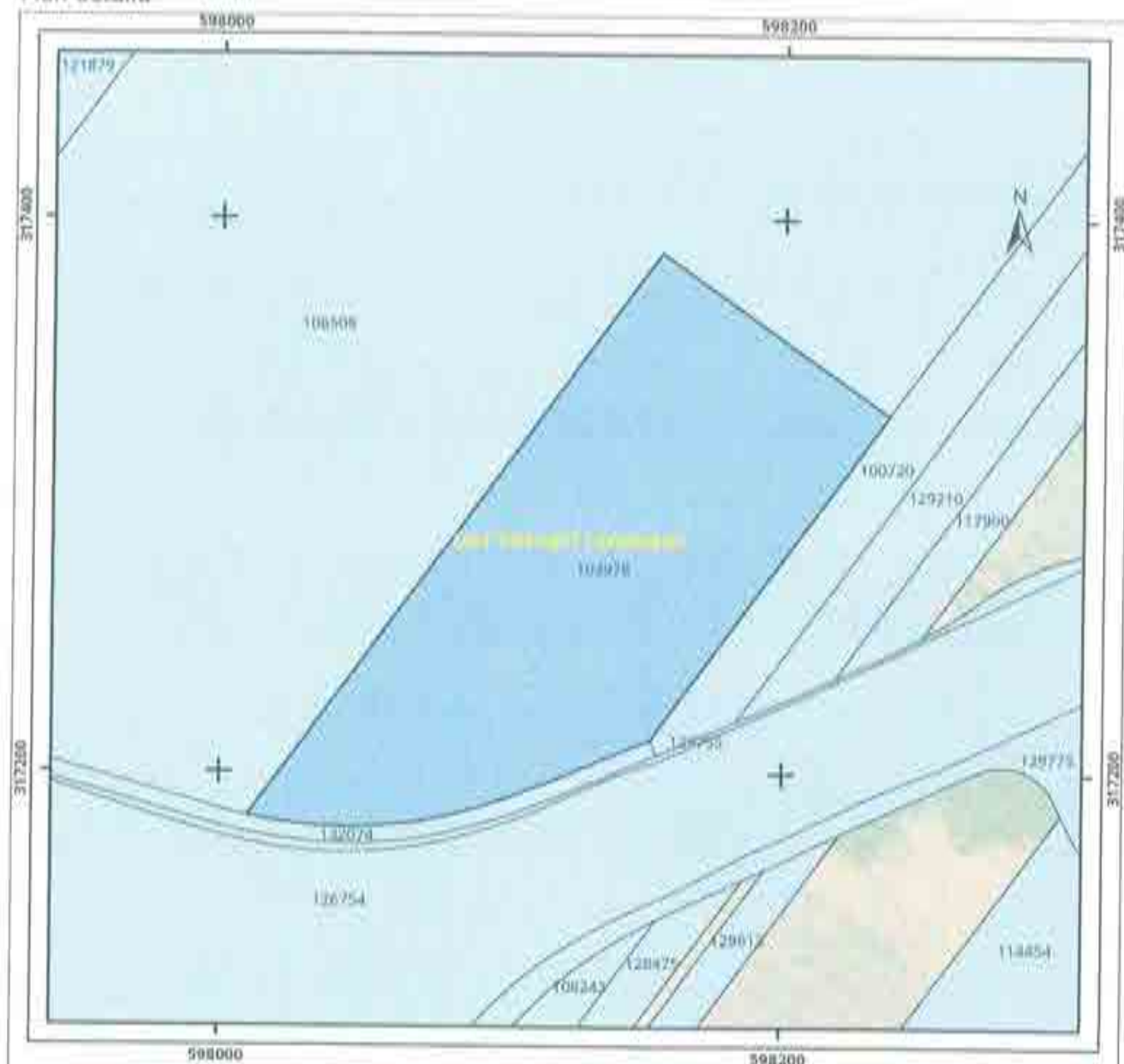
Nr. cerere	185054
Ziua	26
Luna	04
Anul	2024

Teren: 20.976 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 20976mp

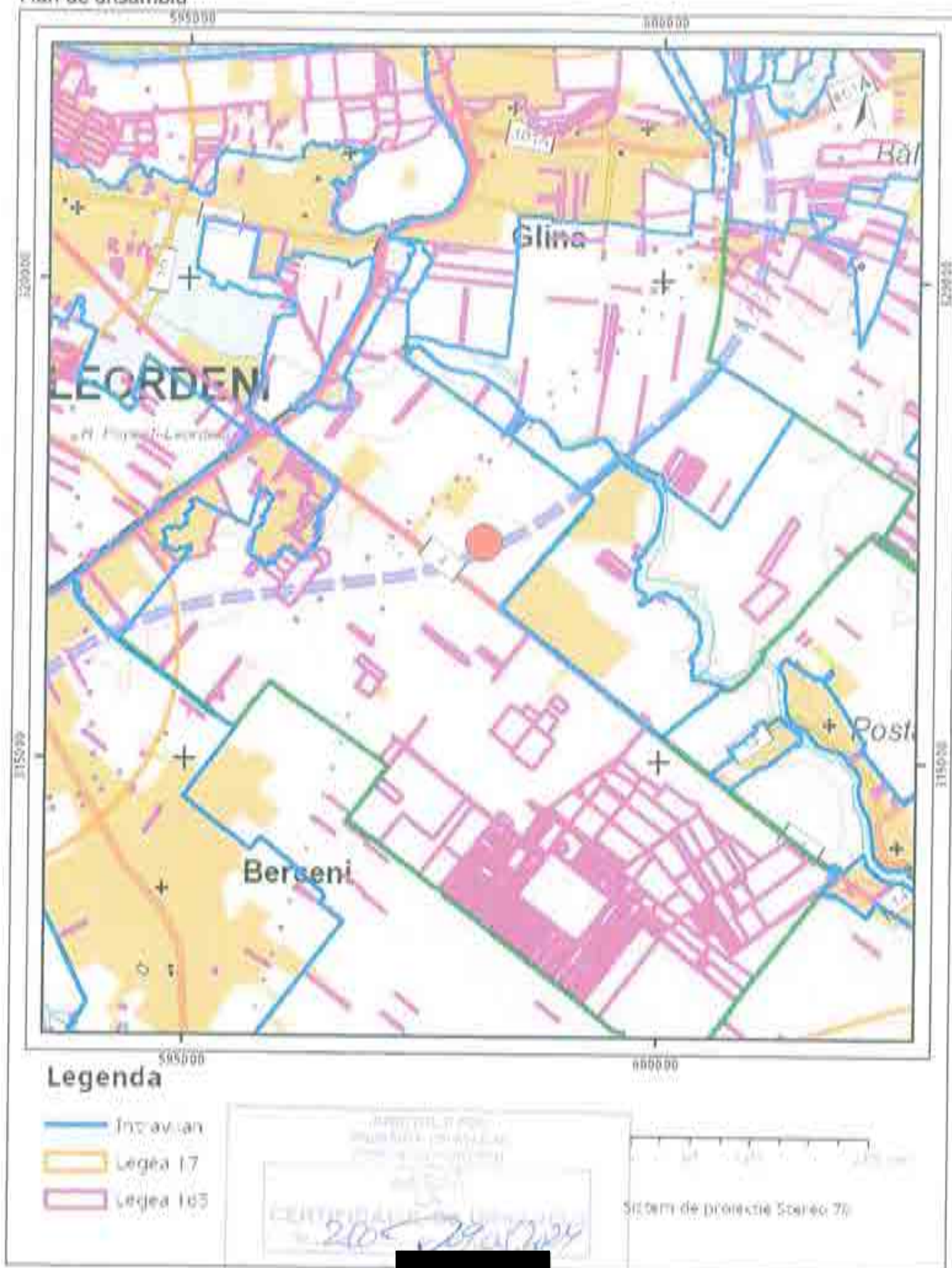
Plan detaliu



Legenda

Legea 165





Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 13-11-2023
Data și ora generării: 26-04-2024 09:44

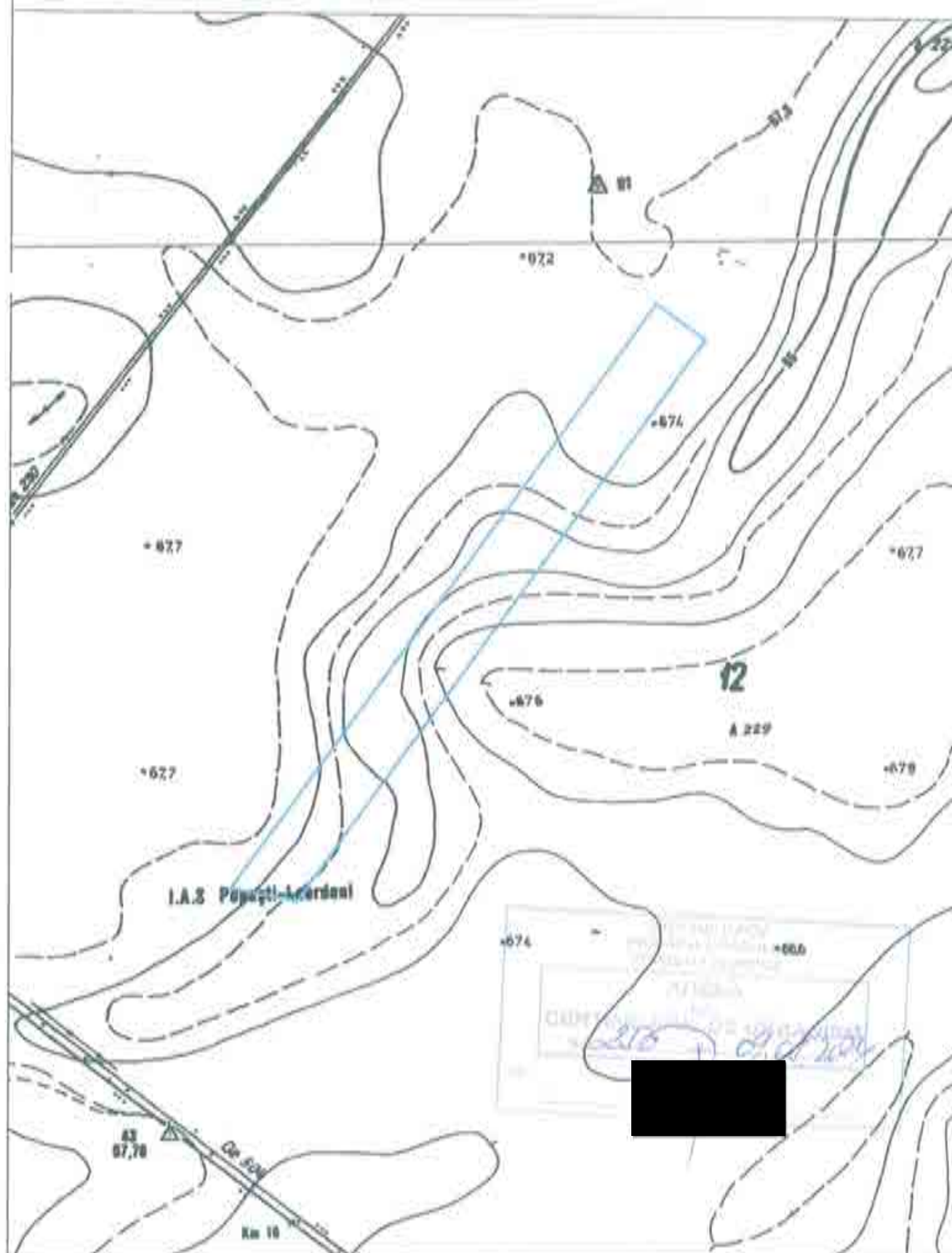
Plan de încadrare în zonă

Scara: 1:5000

UAT: POPESTI LEORDENI
Nr. Cad. 121879
CERERE 148039/2024

Diana
Andree
a Clinci

Digitally signed
by Diana
Andree Clinci
Date:
2024.04.10
08:08:43 +03'00'





EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 121879, UAT Popești Leordeni / ILFOV, =

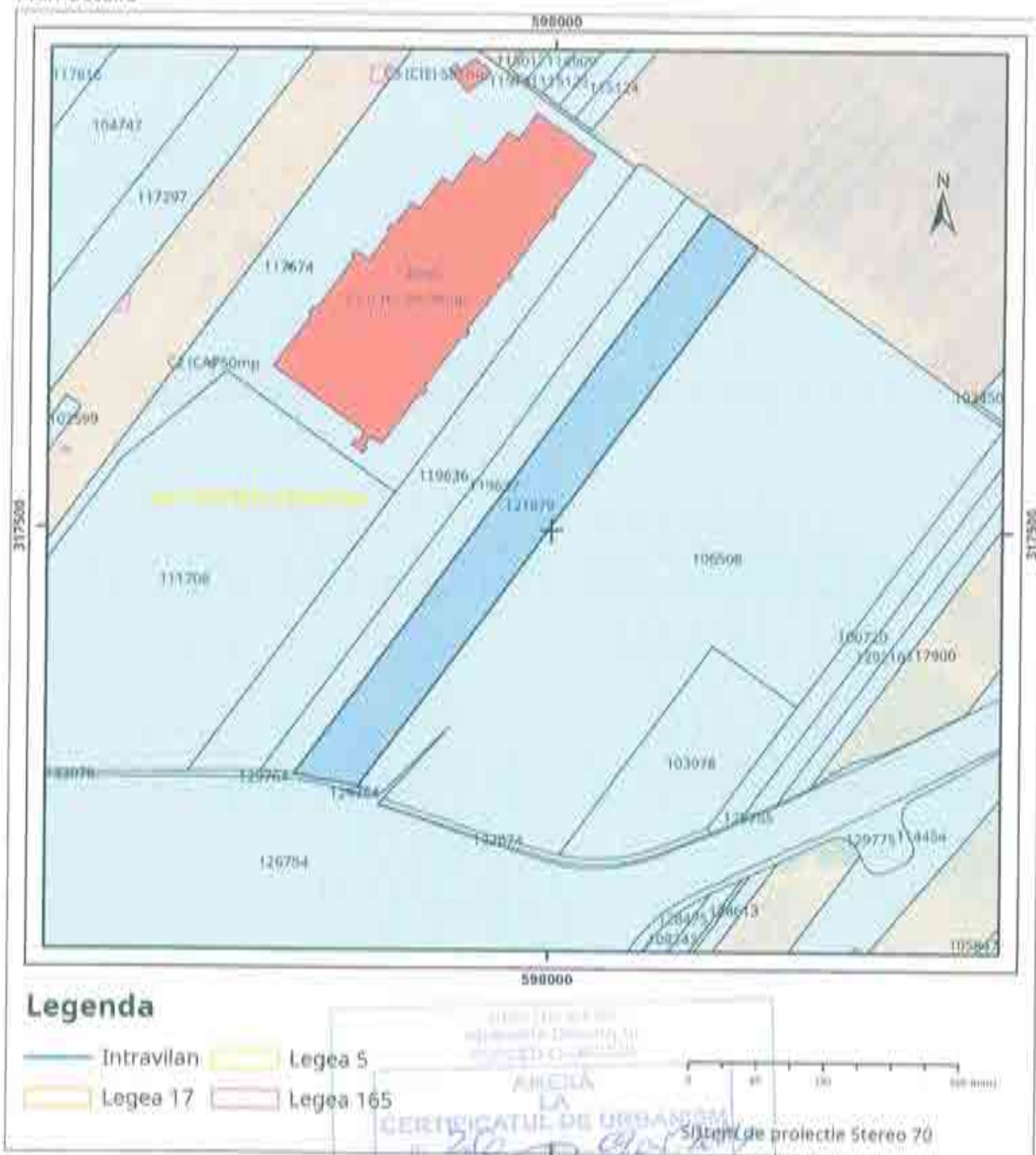
Nº. control	185050
Zlúa	26
Luna	04
Anul	2024

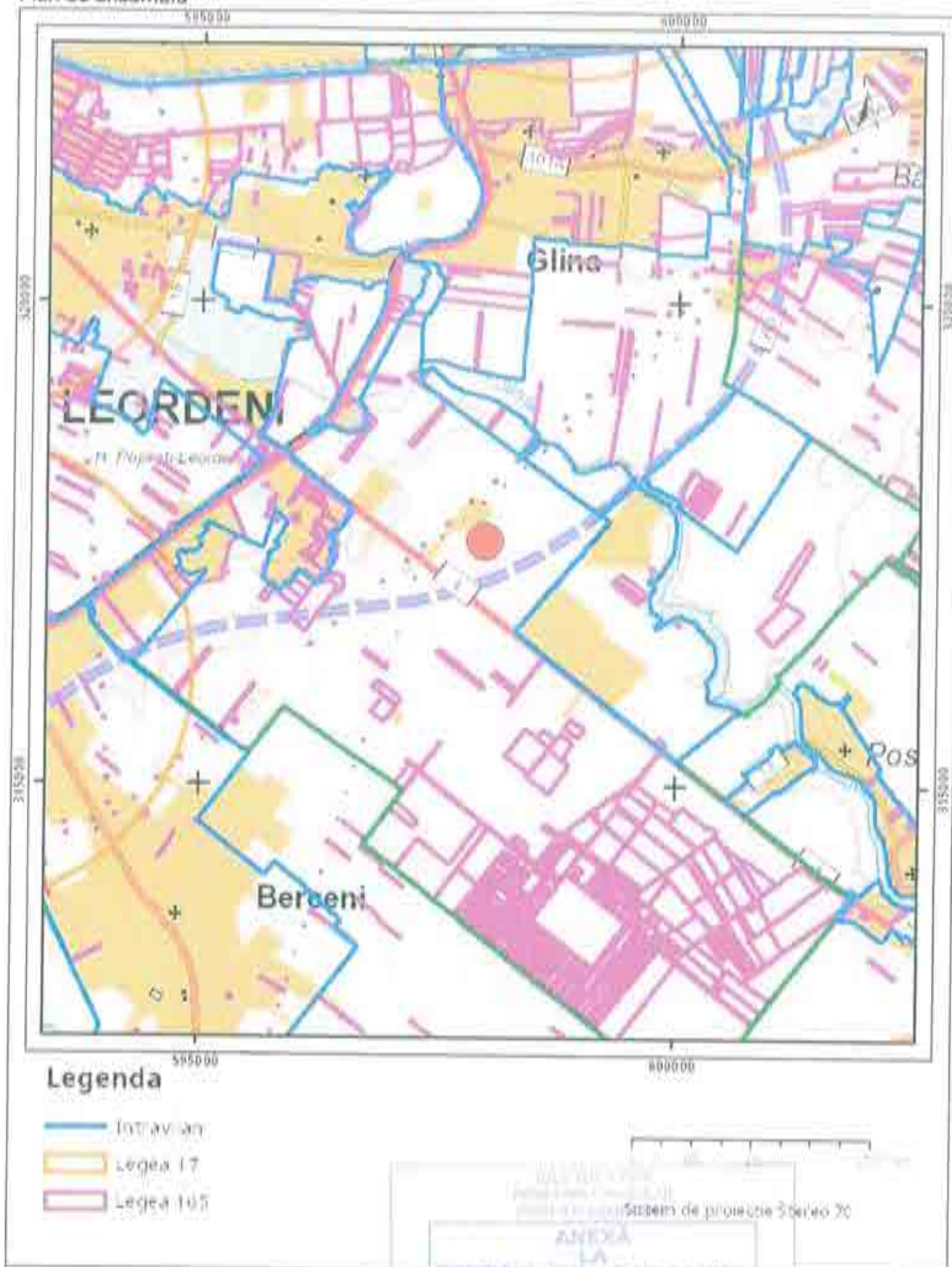
Toren: 37,615 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 37615mp

Plan details





Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)

Legea 17, Art. 3

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 08-12-2023

Data și ora generării: 26-04-2024 09:45

The image is a topographic map of a mountainous region. A pink rectangular area is highlighted, spanning from the top center towards the middle left. This area contains the label 'I.A.S. Părești-Leordeni'. To the right of this area, the name 'Vărdolomei Gabriela' is written. Further right, there is a label 'A 229' and a large number '12'. The map features numerous contour lines with elevations such as 622, 627, 674, 676, 683, and 686. A road labeled 'A 229' runs diagonally from the top left towards the bottom right. Another road, 'Dr. 504', is shown in the lower left. A black redaction box is located in the bottom right corner, covering some text and a small map detail. The overall terrain is rugged with many peaks and valleys.



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 119636, UAT Popești Leordeni /
ILFOV, -

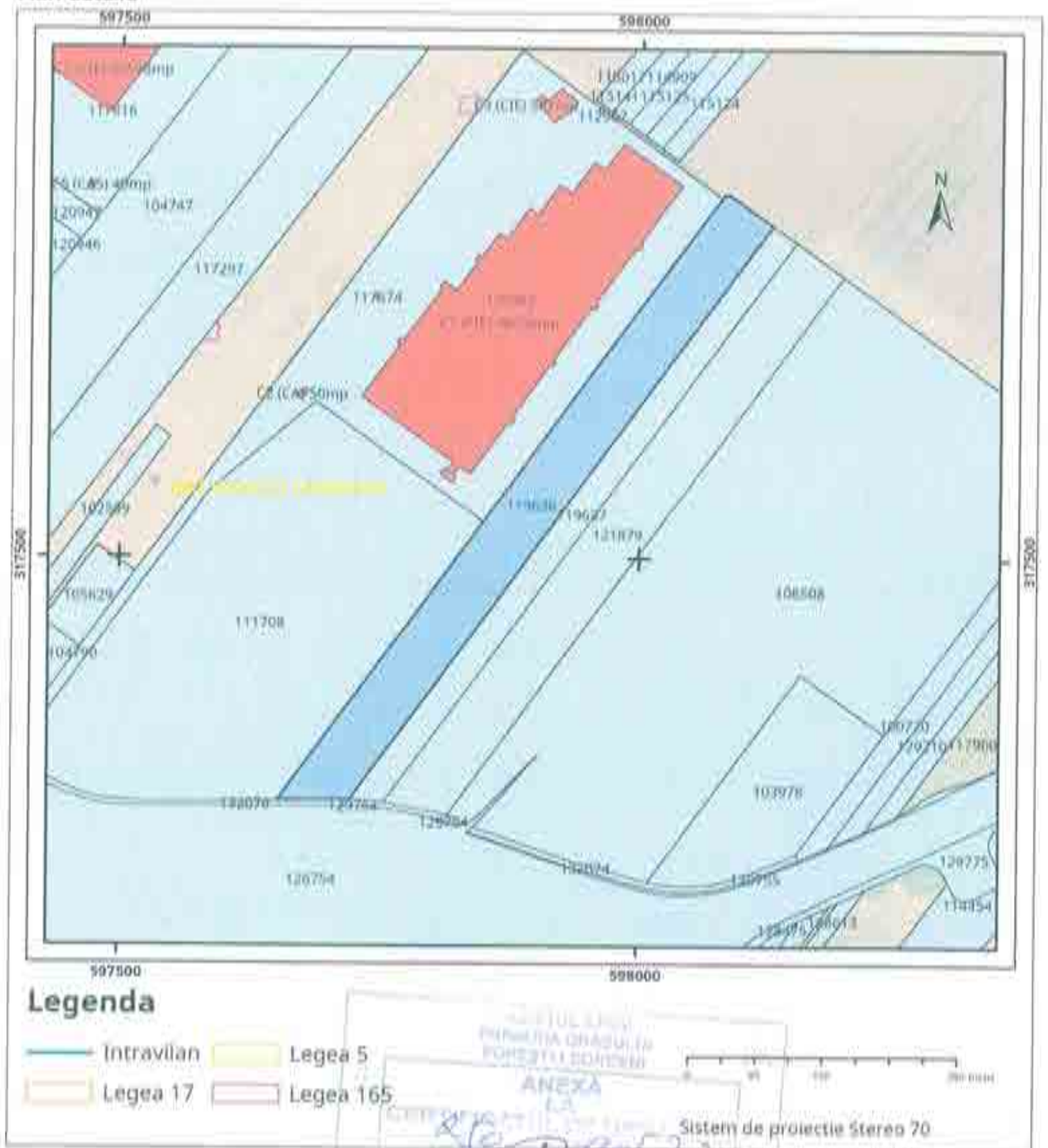
Nr. cerere	185058
Ziua	26
Luna	04
Anul	2024

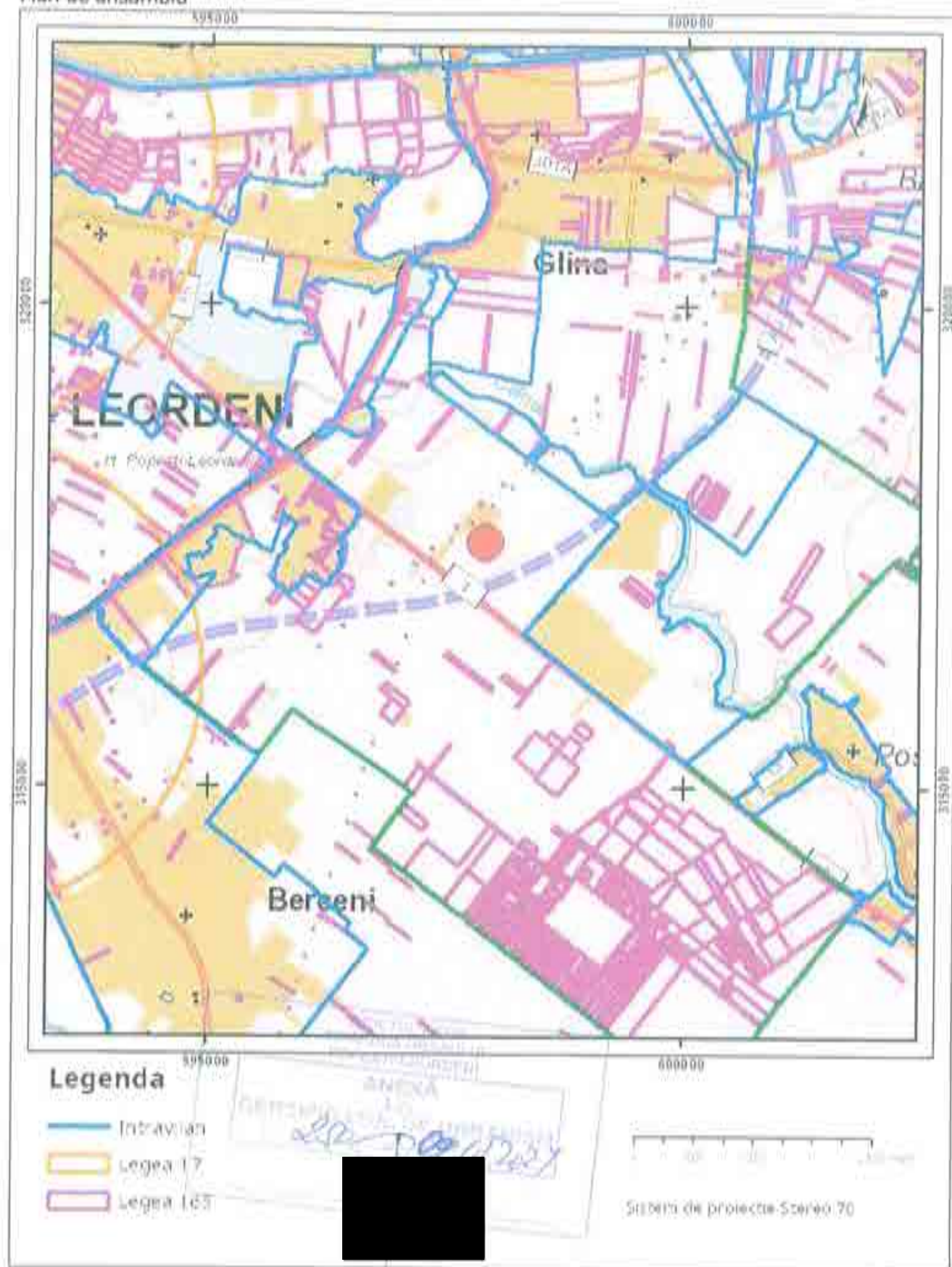
Teren: 39.874 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 39874mp

Plan detaliu



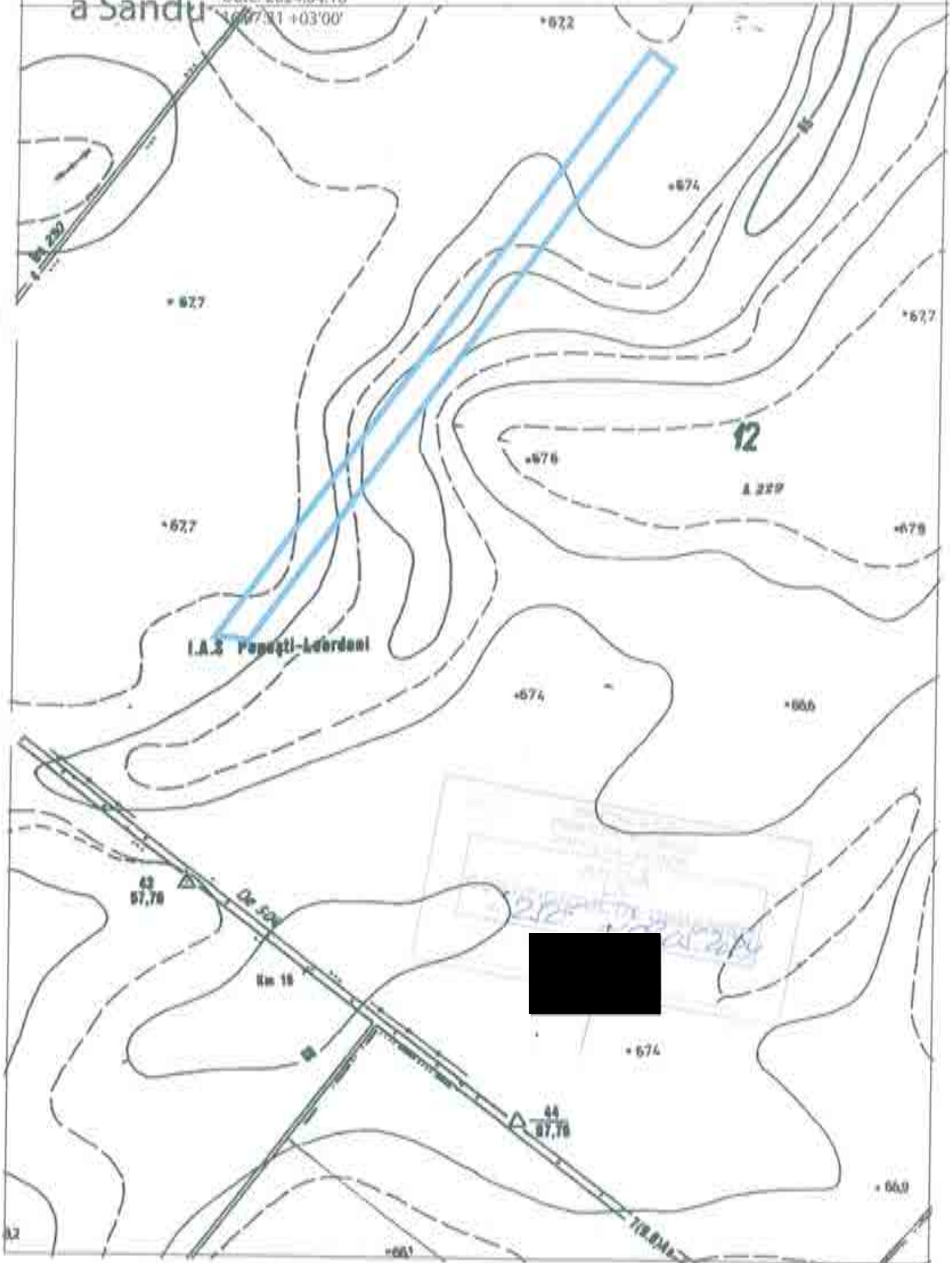


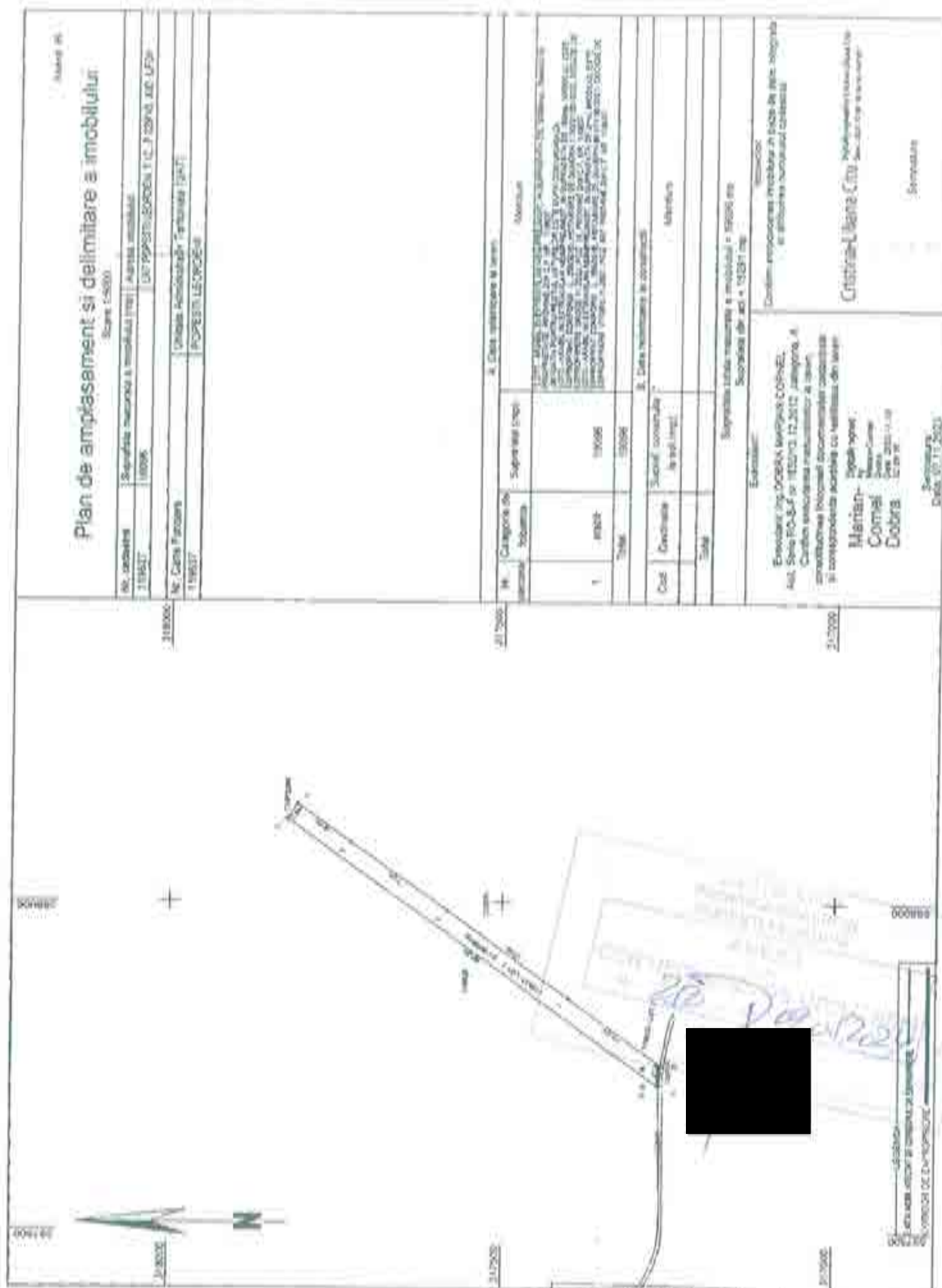
Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 13-11-2023
Data și ora generării: 26-04-2024 09:45

Luminit
a Sandu







EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 119637, UAT Popești Leordeni / ILFOV, -

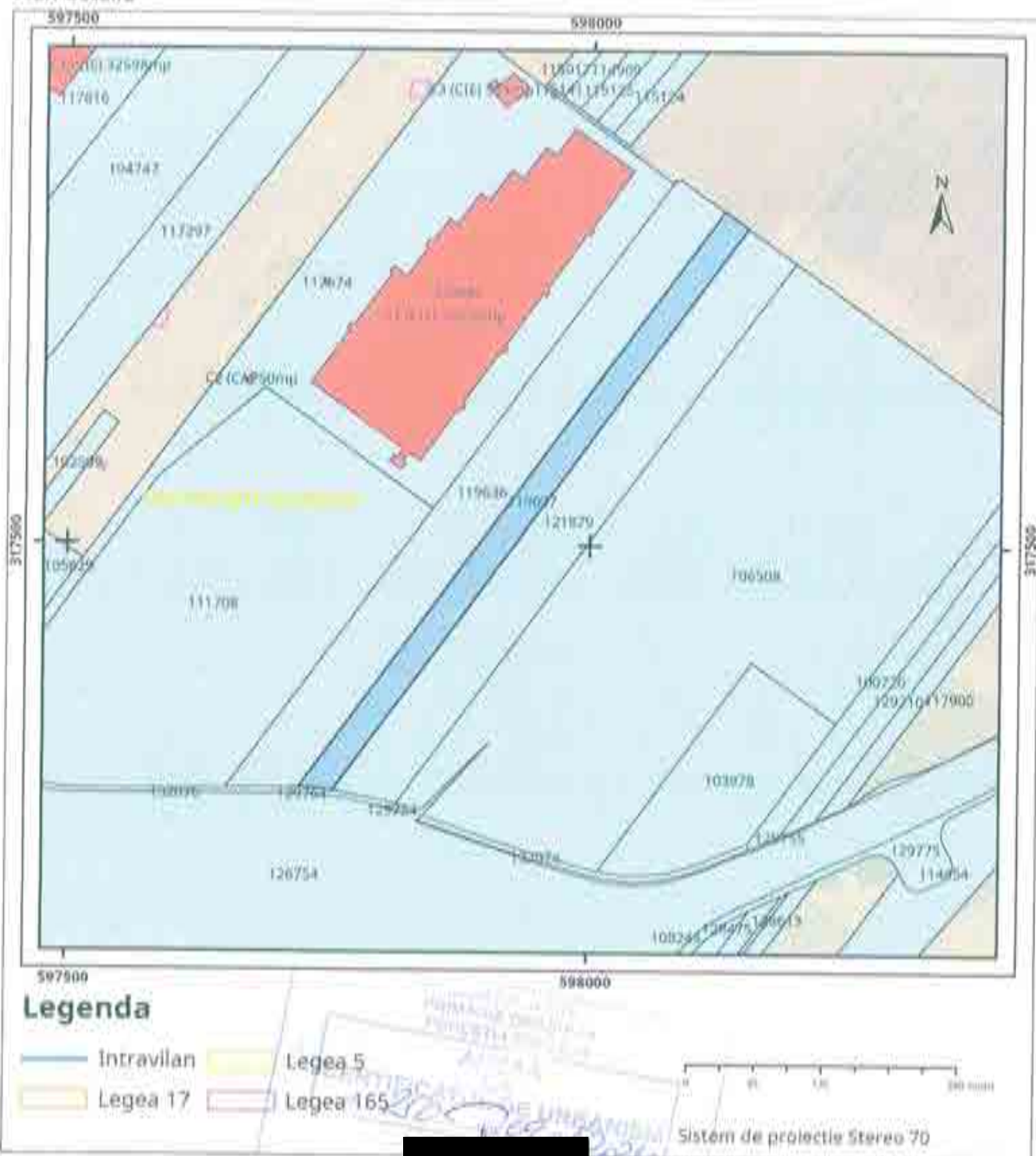
Nr. carte	185059
Zona	26
Luna	04
Anul	2024

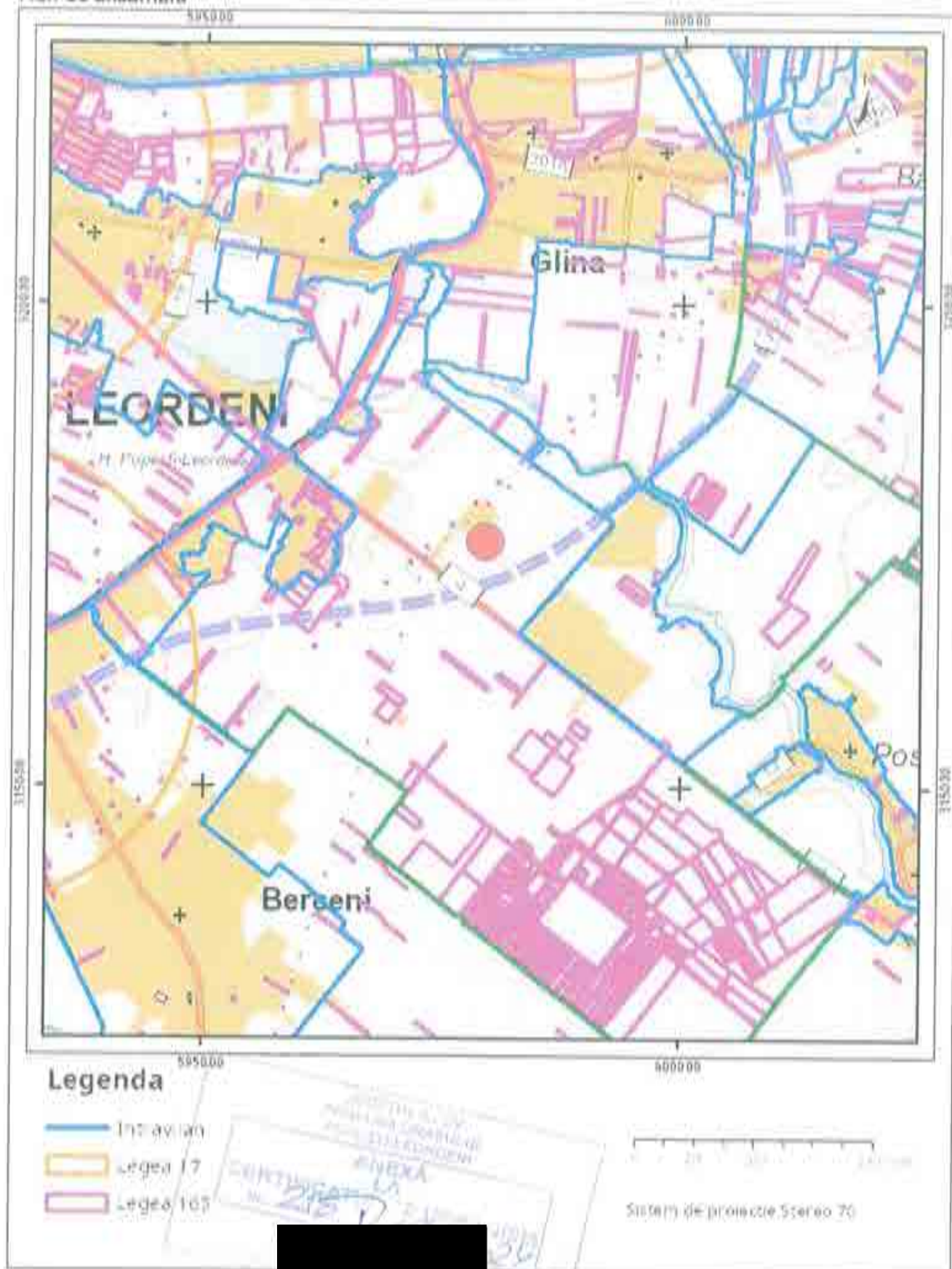
Teren: 19.096 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 19096mp

Plan detaliu





Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 07-12-2023
Data și ora generării: 26-04-2024 09:45



mun. Bucuresti, sector 2
Str. Lanternei, nr.131

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE
SI AGROCHIMICE

nr. 154 / data 04.07.2024

Tel./Fax. 021-2403540
e-mail: ospa.giurgiu@yahoo.com

DOCUMENTAȚIE PEDOLOGICĂ

Beneficiar : SC ANABASIS DEVELOPMENT SRL

DIRECTOR,

Ing. Alecu Gheorghe



Executant,

Ing. Petre Daniel



= 2024 =

COLECTIV ELABORARE

- ing. Petre Daniel – *resp. lucrare*
- ing.chimist Ghe. Nicoleta - *analize laborator*
- Tone Elena - *cartografie*

MEMORIU PEDOLOGIC

INTRODUCERE

Studiul pedologic si de bonitare pentru terenul agricol in suprafata de 275.507 (272.195 m din masuratori) , situat in extravilanul orasului Popesti Leordeni, jud. Ilfov, identificat prin numerele cadastrale : 106508, 103978,121879,119636 si 119637, s-a elaborat ca urmare a cererii inaintate de SC ANABASIS DEVELOPMENT SRL , si inregistrată la O.S.P.A. Giurgiu sub numarul 154/14.06.2024, in scopul : 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 drum public , circulatii carosabile si pietonale , parcare auto si tir , imprejmuire , bransamente si utilitati , semnalistica si amenajare spatii verzi plantate , operatiuni cadastrale si notariale pentru dezmembrari parcele , comasai parcele , conform certificatului de urbanism nr. 250 /09.05.2024.

Obiectul prezentului studiu il constituie atat caracterizarea morfologica, cat si evidentierea proprietatilor fizico-chimice, hidrofizice si de aeratie ale unitatilor de sol, elemente care, coroborate, determina potentialul productiv al invelisului pedologic din zona.

Studiul a fost intocmit conform Ordinului nr.362/2021 al ministrului agriculturii si dezvoltarii rurale, privind aprobarea „Metodologiei intocmirii studiilor pedologice si agrochimice, a sistemului national si judetean de monitorizare sol-teren pentru agricultura” coroborat cu „Metodologia intocmirii studiilor pedologice vol. I, II si III”, elaborata de Institutul de Cercetari pentru Pedologie si Agrochimie Bucuresti in anul 1987.

Incadrarea solurilor in unitati taxonomice s-a facut dupa „Sistemul Roman de Taxonomie a Solurilor” (S.R.T.S.), elaborat in anul 2012, de acelasi institut mentionat anterior, sub coordonarea N.Florea si I.Munteanu.

Probele de sol au fost analizate in laboratorul O.S.P.A. Giurgiu, dupa urmatoarele metode:

- pH – metoda potentiometrica;
- Humus – oxidare umeda, metoda Walkley Black, modificata Gogoasa;
- SB – metoda Kappen;
- Ah – percolare cu acetat de K;
- CaCO₃ – metoda gazovolumetrica (metoda Scheiber);
- P – metoda Egner-Riehm-Domingo;
- K – metoda Egner-Riehm-Domingo;
- Granulometrie – metoda Kacinski.

CONDITII FIZICO-GEOGRAFICE

RELIEFUL

Din acest punct de vedere, suprafata teritoriului orasenesc face parte din marea unitate a Campiei Romane si anume din jumatatea sudica a campiei Vlasiei denumita Campiei Bucurestilor. Extremitatea sud-estica a acestei campii, a fost bine conturata inca din anul 1924 de catre prof. Vintila Mihailescu in lucrarea „Vlasia si Mostistea” denumit fiind aici – Campul Calnaului. In anul 1976 prof. Petre Cotet in lucrarea „Campul Chiajna-Berceni”, o delimiteaza si o denumeste „Campul Chiajna-Berceni”. Aceasta are aspect cvasiplan.

Cvasiplanietatea sa este intrerupta, deseori de prezenta clastocarstului sufozional, reprezentat aici de o serie de crovuri de dimensiuni si forme diferite, iar adancimile variaza de la cativa zeci de centimetrii la 1-2 m.

Procesul genetic principal, care a dus la aparitia acestora, este cel de sufoziune, prin cele doua componente ale sale. Astfel apa de provenita pluvio-nivala se infiltreaza, ducand la spalarea carbonatilor din loess (procesul de sufoziune chimica), spalare care, la randul ei, genereaza tasarea acestuia (procesul de sufoziune mecanica).

LITOLOGIA DEPOZITELOR DE SUPRAFATA

Stratigrafia fundamentului teritoriului in studiu este data de, o succesiune de complexe sedimentare.

Depozitele cuaternare din subsolul zonei, au facut obiectul unui studiu special publicat de E.Liteanu in 1952, care a stabilit trei complexe litologice si stratigrafice: superior (pleistocen superior), cu grosime de 20-30 m, constituit din alternante de loess, pietrisuri si nisipuri; mediu, format din depozite marno-argiloase cu grosime de 50-100 m, si inferior (pleistocen inferior) cu grosime de 100-170 m, constituit in general din nisipuri si pietrisuri. Dupa cum se poate observa, complexul litologic de suprafata, care reprezinta si roca de solificare, este dat de depozite loessoide carbonatice mijlociu fine. Acest material parental a permis formarea si evolutia unor tipuri de sol cu un volum edafic util foarte mare, avand caracteristici fizico-chimice bine proportionate care le confera, in general, o fertilitate buna.

HIDROGRAFIA SI HIDROGEOLOGIA

Din acest punct de vedere suprafata de teren in studiu apartine bazinului hidrografic al raului Arges prin afluentul sau valea Calnaului.

Nivelul panzei freatice se situeaza la peste 5,00 m adancime.

CLIMA

Climatic, teritoriul in studiu face parte din ACO (Areal Climatic Omogen) nr.1, areal ce face parte din districtul (microzona) pedo-geoclimatica 19/2 IS-CI, cu clima calduroasa secetoasa (I), relief tabular de ses (S) in zona de domianta a cernoziomurilor si faeoziomurilor argice. Acest aco evolueaza sub influenta unui relief de joasa altitudine si a precipitatiilor centri barici, ca de altfel intreg cuprinsul Campiei Romane. Activitatea acestoa are un rol foarte important in influentarea maselor de aer in a se deplasa dinspre centrele de maxima presiune(arii anticiclonale), catre centrele de minima presiune (arii ciclomale). Deci, acest teritoriu se afla in zona de influenta a patru sisteme barice: anticlonii Azoric si Siberian si ariile ciclonale Islandeza si Mediteraneeana. Pe langa influenta majora a acestor sisteme barice asupra deplasarilor maselor de aer, cu manifestari diferite de la vara la iarna, un rol important il au si factorii radiativi care, impreuna cu suprafata subiacenta constitue elemente demne de luat in seama in evolutia diurna, lunara, anotimpuala s-au anuala a principalelor aspecte climatice (regimul temperaturilor, precipitatiilor si eolian).

Caracterizarea climatica s-a facut pe baza inregistrarilor si prelucrarilor oferite de statiile meteorologice Heresti si Vidra. Cu toate ca volumul observatiilor meteorologice este mai mic la aceste statii, comparativ cu cele de la Bucuresti-Baneasa, au fost preluate datorita reprezentativitatii lor pentru aceasta zona.

Temperatura medie anuala multianuala este de 11,0° (ind. 3 si 3C, simbol FR, cod 10,5, cu limite 10,1°-11,0°C). Din repartitia anuala se remarca o temperatura medie lunara maxima in luna iulie (23°C) si o medie lunara minima in luna ianuarie (-2,4°C).

In ce priveste temperatura maxima absoluta, aceasta a fost de 41,1°C si s-a inregistrat in luna iunie, iar temperatura minima absoluta a fost de -30,0°C inregistrata fiind in luna ianuarie. Rezulta deci, o amplitudine termica de 71,1°C, caracteristica tipului de continentalism excesiv al climei.

Anual se inregistreaza, in medie, un numar de 113,7 zile cu temperaturi mai mari sau egale cu 25°C si un numar de 31,3 zile cu temperaturi mai mici sau egale cu 0°C.

Funcție de temperaturile medii lunare multianuale, s-a calculat suma temperaturilor pentru diferite perioade de vegetatie, astfel:

PERIOADA DE VEGETATIE	SUMA TEMPERATURILOR	TEMPERATURA MEDIE PE INTERVAL
01.03 – 31.07	2.364,1	15,4
01.04 – 15.10	3.626,4	18,3
01.07 – 15.10	2.133,4	19,9

Cantitatea medie anuala multianuala de precipitatii este de 510 mm/m² (ind.4 si 4C, simbol SM, cod 0525, cu limite 501-550 mm/m²), realitate care, are efect negativ asupra valorii notelor de bonitare.

Din repartitia anuala a acesteia se remarca un excedent pluvial la sfarsitul primaverii si inceputul verii, iar iarna deficit.

Cea mai mare cantitate medie lunara multianuala de precipitatii se inregistreaza in luna iunie (87,0 mm/m²), iar cea mai mica in luna ianuarie (24,4 mm/m²). Cu toate ca, vara se inregistreaza cele mai mari cantitati de precipitatii, acestea pot fi caracterizate drept insuficiente atata timp cat, evapotranspiratia reala este, la randul ei, mai mare, generand in felul acesta un pronuntat deficit de apa in sol.

Regimul eolian este influentat de ariile anticiclonale care isi manifesta prezenta in aceasta parte a Europei. De aici si caracteristica principala a acestui tip de regim: dominanta, atat ca intensitate cat si ca frecventa a vanturilor din directia nord-estica sub influenta anticiclonului Siberian. Iarna activitatea acestui camp baric, coroborat cu activitatea ciclonului Mediteranean positionat deasupra marii Egee, creaza o puternica circulatie la nivelul troposferei, din directia nord-est spre sud-vest, astfel incat ia nastere vantul cunoscut sub numele de „Crivat”.

Dealungul anului in anumite perioade se manifesta, dar cu o frecventa mai scazuta, vanturile din directia sud-vestica.

VEGETATIA

Geobotanic, terenul cartat face parte din zona de silvostepa.

In teritoriu nu sunt paduri, vegetatia lemnoasa intalnindu-se izolat, fiind reprezentata de: stejar (*Quercus* sp.), ulm (*Ulmus foliacea*), artar (*Acer campestre*), frasin (*Fraxinus excelsior*) si paducel (*Crataegus monogina*).

Vegetatia de parter este reprezentata de mohor (*Setaria viridis*), zarna (*Solanum nigrum*), costrei (*Echinochloa crus galli*), palamida (*Cirsium avensis*), rapita (*Sinapsis arvensis*), volbura

(*Convolvulus arvensis*), traista ciobanului (*Capsela bursa pastoris*), urda vacii (*Draba verna*) s.a.

Pe ariile depresionare cu exces temporar de umiditate de suprafață nu lipsește mușetelul (*Matricaria chamomilla*), mușeteleul prost (*Matricaria inodora*), piperul baltii (*Poligonum hidropiper*), piciorul cocosului (*Poligonum acer*) etc.

SOLURILE

REPARTIȚIA TERITORIALĂ A SOLURILOR

Interacțiunea factorilor pedoclimatici a condus la formarea și evoluția unei game variate de tipuri de soluri.

Factorii pedogenetici care au concurat la formarea și evoluția învelișului de sol au fost și sunt: relieful – factor major de variabilitate pedologică, roca de solificare, clima, apa freatică, covorul vegetal precum și factorul antropic, prin influențele modificatoare ale factorilor anterior citați.

Astfel pe teritoriul studiat a fost identificat un singur tip de sol, acesta aparținând clasei „**LUVISOLURI**”.

Clasa „**LUVISOLURI**” are ca orizont diagnostic, orizontul B argic (Bt), având culori cu valori și crome peste 3,5 în stare umedă, începând din partea superioară a orizontului și gradul de saturatie în baze (V %) peste 53 %.

Resturile vegetale, lemnoase și ierboase (litiera), au fost supuse, proceselor de transformare, sub acțiunea bacteriilor humificatoare dar și a ciupercilor. De aici și culoarea brună dată de, acizii humici ce alcătuiesc humusul și reacția slab-moderat acidă.

BONITAREA TERENURILOR

Operațiunea complexă de cunoaștere aprofundată a condițiilor de creștere și de rodire a plantelor și de determinare a gradului de favorabilitate a acestor condiții, pentru fiecare cultură și folosință în parte, denumește noțiunea de „bonitarea terenurilor”.

Bonitarea terenurilor în regim natural, s-a efectuat pe baza unor parametri biofizici sintetici, convertiți în indicatori de caracterizare ecologică a solurilor sau indicatori ecopedologici.

Indicatorii ecopedologici care au fost folosiți pentru bonitare, sunt cei specificați în lucrarea „Metodologia elaborării studiilor pedologice” – vol.II și III, I.C.P.A. 1987.

Pentru categoria de folosință „arabil”, nota de bonitare în regim natural, este dată de media aritmetică a notelor de bonitare pentru 8

culturi importante: grau, orz, porumb, floarea soarelui, sfecla de zahar, cartof, soia si mazare-fasole.

Incadrarea medie a teritoriului in studiu, este de 56 puncte de bonitare (in regim natural), pe categoria de folosinta arabil.

Estimarea calitatii se face printr-un sistem parametric (0-100 puncte in conditii naturale) in care alaturi de însușirile intrinseci ale solului se cuantifică factorii de mediu (climă, relief, apă freatică și/sau stagnantă) și influența antropică.

Încadrarea terenurilor agricole în clase de calitate

Nota de bonitare	Clasa de calitate	Apreciere
81 - 100	I	Foarte bună
61 - 80	II	Bună
41 - 60	III	Mijlocie
21 - 40	IV	Slabă
0 - 20	V	Foarte slabă

Determinarea parametrică pe culturi si folosinte

Nr. crt.	Cultură – folosință	US I
1.	Grâu	65
2.	Orz	58
3.	Porumb	58
4.	Floarea Soarelui	58
5.	Cartof	41
6.	Sfecla zahar	52
7.	Soia	58
8.	Mazare Fasole	58
9.	ARABIL	56

Calitatea perimetrului

Nr. US	Denumirea unității de sol (formula)	Suprafata m.p.	%	Punctaj mediu	Clasa de calitate	Apreciere
1	EL rs-K ₄ -5/5-Tet/NB-ANt	275.507	100	56	III	mijlocie

UNITATEA TERITORIALĂ DE SOL (U.S.) Nr. 1

DENUMIRE: *Preluvosol roșcat baticalcaric, lut argilos, dezvoltat pe depozite loessoide, arabil tasat*

Formula: *EL rs-K_r-5/5-Tet/NB-ANt*;

Județul: *Ilfov*, Localitatea: *Popești Leordeni*

Suprafața : 275.507 mp

Răspândirea: *câmpie*

Condiții naturale în care apare: *suprafață cvasiorizontală plană (cu înclinare predominant între 1-2%) cu denivelări între 10-20 cm; adâncimea apei freatice 7,00 m*

CARACTERISTICILE SOLULUI

Morfologice și fizice:

Orizontul Ap (0-20 cm) textură lut argilos, brun închis umed (10 YR 3/3), structură slab definită datorită lucrărilor agricole, fin poros, moderat tasat, frecvente rădăcini subțiri, trecere netă.

Orizontul Am (20-40 cm) textură lut argilos, brun umed (10 YR 5/3) structură glomerulară medie, bine dezvoltată, fin poros, tasat, dese fragmente radiculare, rare cervotocine și coprolite, trecere treptată.

Orizontul AB (40-61 cm) textura lut argilos, brun intens umed (7,5 YR 5/8) structură poliedrică angulară, medie bine dezvoltată, fin poros, tasat, trecere treptată.

Orizontul Bt (10-141 cm) textura lut argilos, brun intens umed (7,5 YR 5/8), structură poliedrică angulară, medie bine dezvoltată, fin poros, tasat, trecere treptată.

Orizontul Ck (sub 141 cm) textură lut argilos, galben roșcat umed (7,5 YR 6/8), astructurat, fin poros, tasat, efervescență slabă.

Chimice:

- reacția solului – *slab acidă*: pH = 6,09;
- conținut de humus – *mic*: 3,17 %;
- asigurarea solului cu azot – *mijlocie*: IN = 2,56;
- conținut de fosfor mobil – *mare*: 46,25 ppm;
- conținut de potasiu mobil – *mare*: 210 ppm.

US 1

ANALIZE FIZICE SI CHIMICE

ORIZONTURI	Ap	Am	AB	Bt	Bt
Adâncimi (cm)	0-20	25-35	40-50	70-80	110-120
Nisip grosier (2,0-0,3mm) %	0,8	0,8	0,8	0,7	0,8
Nisip fin (0,2-0,02 mm) %	49,0	47,5	36,1	37,0	42,4
Praf (0,02-0,002 mm) %	13,2	10,9	23,7	21,1	16,3
Argila (sub 0,002 mm) %	37,0	40,8	39,4	39,2	40,5
Argila fizica (sub 0,01 mm) %	49,1	48,6	52,6	50,8	50,9
TEXTURA	TI	TI	TI	TI	TI
Schelet (%)					
Densitate aparenta (DA g/cm ³)					
Porozitate totala (PT %)					
Porozitate de aeratie (PA %)					
Grad de tasare (GT %)					
Coef. de higroscopicitate (CH %)					
Coef. de ofilire (CO %)					
Capacitate de camp (CC %)					
Capacitate totala (CT %)					
Capacitate de apa usca (CU %)					
Capa. de cedare maxima (CCD max. %)					
Conductivitate hidraulica (K mm/ora)					
pH in H ₂ O	6,09	6,28	6,47	6,80	7,01
Carbonati (CaCO ₃ %) %					
Humus (%)	3,17	2,99	2,33		
Indice de azot (IN)	2,50	1,69			
C : N					
N total (%)	0,160	0,105	0,070		
P total (%)					
P mobil (ppm)					46,25
K mobil (ppm)					210
Baze de schimb (SH, me la 100 g sol)					22,0
Ca schimbabil (me la 100 g sol)					
Mg schimbabil (me la 100 g sol)					
K schimbabil (me la 100 g sol)					
Na schimbabil (me la 100 g sol)					
Na schimbabil (% din T)					
Hidrogen schimbabil (SH, me la 100 g sol)					7,35
Cap. de schimb cationic (T, me la 100 g sol)					29,35
Grad de satur. in baze (V, %)					76,0
Aluminiu mobil (me la 100 g sol)					
Saturi solubile (1 : 5) (%)					
Eco (mmho/cm)					
SAR					
CT (me la 100 g sol)					
SO ₄ ²⁻ (me la 100 g sol)					
CO ₃ H ⁺ (me la 100 g sol)					
CO ₃ ²⁻ (me la 100 g sol)					
Ca ²⁺ (me la 100 g sol)					
Mg ²⁺ (me la 100 g sol)					
Na ⁺ (me la 100 g sol)					
K ⁺ (me la 100 g sol)					
Ca + Mg in extr. la satur. (me/l)					
Na in extr. la satur. (me/l)					

CONCLUZII

Suprafata de 275.507 mp arabil apartinand SC ANABASIS DEVELOPMENT SRL este situata in marea unitate geomorfologica a Campiei Romane si anume in subdiviziunea Campia Bucurestilor.

Identificarea, descrierea si clasificarea solurilor, s-a facut conform „Sistemului Roman de Taxonomie a Solurilor” – S.R.T.S. elaborat de I.C.P.A. in anul 2012.

A fost delimitata si descrisa o singura unitate de sol.

Dupa ce s-a executat bonitarea terenurilor a rezultat ca, nota medie de bonitare este **56**, incadrandu-se in *clasa a III-a de calitate*.

Analiza proprietăților fizice, chimice și de troficitate ale învelișului de soluri este favorabilă cererii d-voastră și în consecință eliberăm prezenta documentație pedologică, în scopul : Elaborare PUZ – Introducere în intravilan în vederea construirii de unitati industriale nepoluante pentru productie și depozitare cu anexe administrative , sociale , tehnice si activitati conexe , acces în incinta în drum public , circulatii carosabile si pietonale , parcuri auto si tir , imprejmuire , bransamente si utilitati , semnalistica si amenajare spatii verzi plantate , operatiuni cadastrale si notariale pentru dezmembrari parcele , comasari parcele , conform certificatului de urbanism nr. 250 /09.05.2024.

Intocmit ,

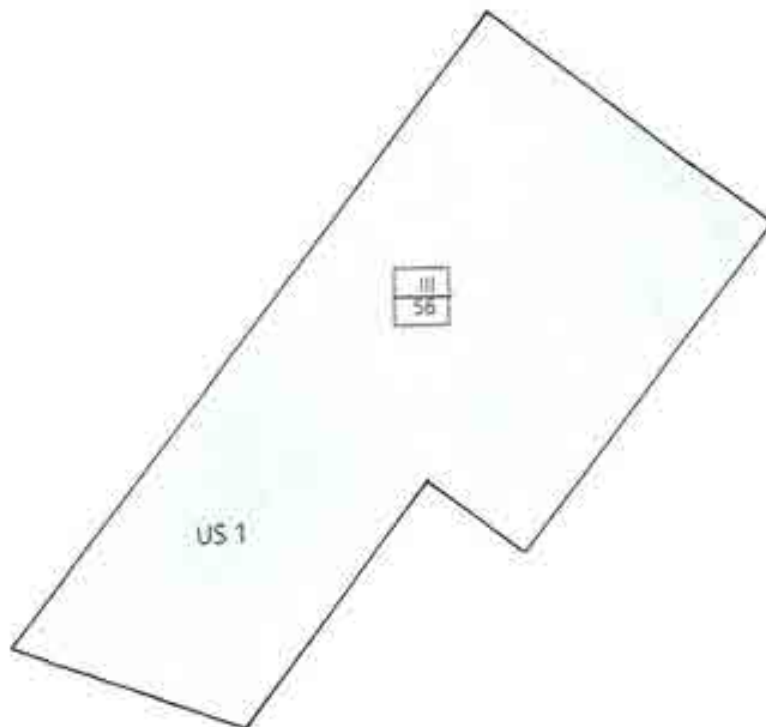
Ing. Petre Daniel



SCHIȚA TERENULUI



NC 106508



-LEGENDA-

US 1 Nr unități de sol

III
56 Clasa de calitate
Nota medie/ US

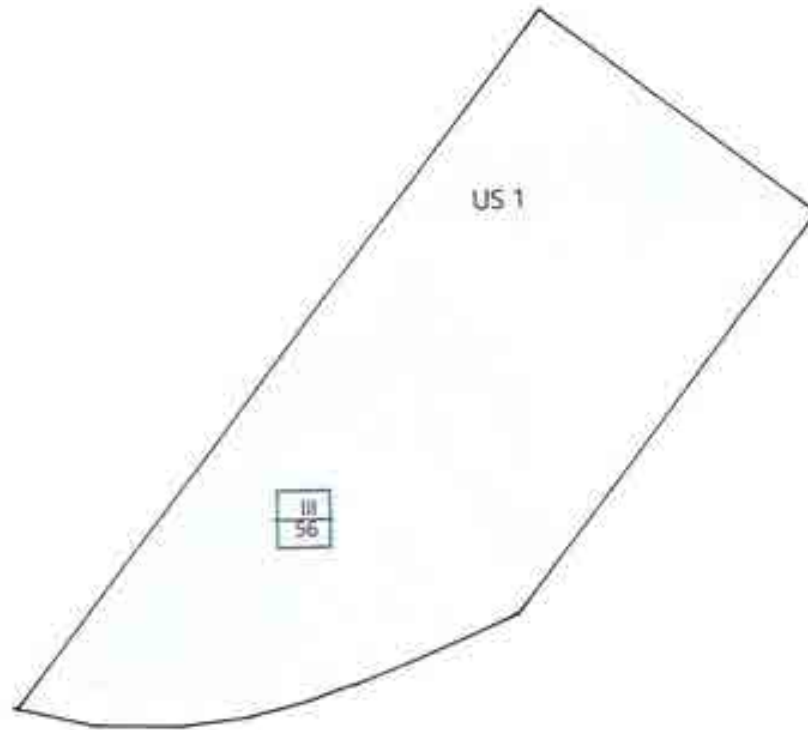
CARTOGRAMA SOLULUI

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE GIURGIU			Scara	Studiu pedologic și de bonitare
ACȚIUNEA	EXECUTANT	SEMNĂTURA	Anul 2024	BENEFICIAR:
Faza teren	Ing. Petre Daniel			SC ANABASIS DEVELOPMENT SRL
Faza birou	Ing. Petre Daniel			
Faza bonitare	Ing. Petre Daniel			
Cartografie	Tone Elena			
Director	Ing. Alecu Gh.			

SCHIȚA TERENULUI



NC 103978



-LEGENDA-

US 1 Nr unității de sol



Clasa de calitate

Nota medie/ US

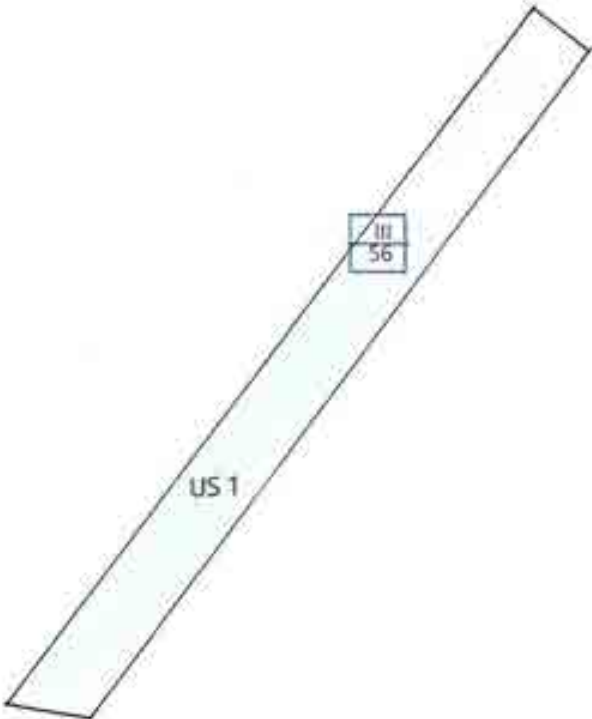
CARTOGRAMA SOLULUI

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE GIURGIU			Scara	Studiu pedologic și de bonitare
ACȚIUNEA	EXECUTANT	SEMNĂTURA	Anul 2024	BENEFICIAR:
Faza teren	Ing. Petre Daniel			SC ANABASIS DEVELOPMENT SRL™
Faza birou	Ing. Petre Daniel			
Faza bonitare	Ing. Petre Daniel			
Cartografie	Tone Elena			
Director	Ing. Alecu Gh.			

SCHIȚA TERENULUI



NC 121879



-LEGENDA-

US 1 Nr unității de sol



Clasa de calitate

Nota medie/ US

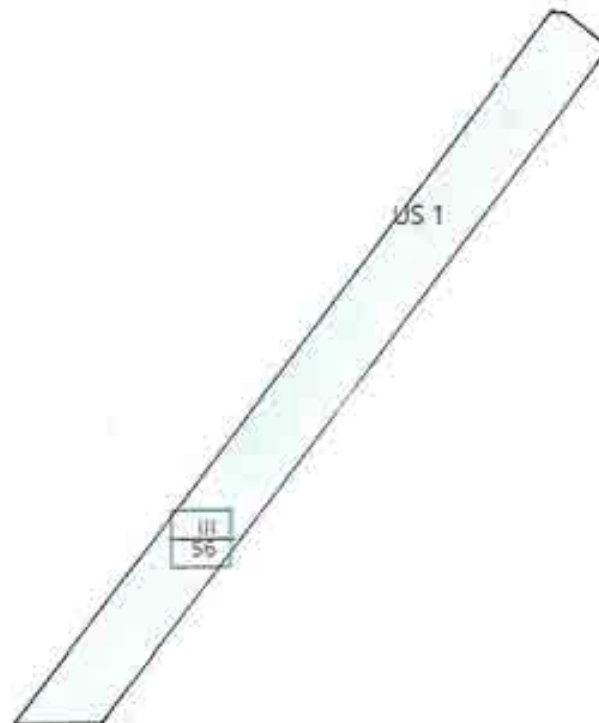
CARTOGRAMA SOLULUI

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE GIURGIU			Scara	Studiu pedologic și de bonitare
ACȚIUNEA	EXECUTANT	SEMNĂTURA	Anul 2024	BENEFICIAR: SC ANABASIS DEVELOPMENT SRL
Faza teren	Ing. Petre Daniel			
Faza birou	Ing. Petre Daniel			
Faza bonitare	Ing. Petre Daniel			
Cartografie	Tone Elena			
Director	Ing. Alecu Gh.			

SCHIȚA TERENULUI



NC 119636



-LEGENDA-

US 1 Nr unității de sol

III
56 Clasa de calitate
Nota medie/ US

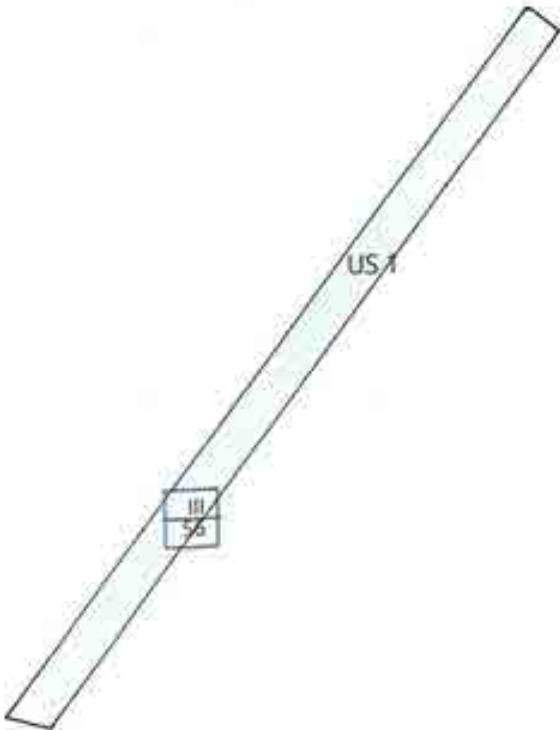
CARTOGRAMA SOLULUI

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE GIURGIU			Scara	Studiu pedologic și de bonitare
ACȚIUNEA	EXECUTANT	SEMNĂTURA	Anul 2024	BENEFICIAR: SC ANABASIS DEVELOPMENT SRL
Faza teren	Ing. Petre Daniel			
Faza birou	Ing. Petre Daniel			
Faza bonitare	Ing. Petre Daniel			
Cartografie	Tone Elena			
Director	Ing. Alecu Gh.			

SCHIȚA TERENULUI



NC 119637



-LEGENDA-

US 1 Nr unități de sol



Clasa de calitate

Nota medie/ US

CARTOGRAMA SOLULUI

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE GIURGIU			Scara	Studiu pedologic și de bonitare
ACȚIUNEA	EXECUTANT	SEMNĂTURA	Anul 2024	BENEFICIAR:
Faza teren	Ing. Petre Daniel			SC ANABASIS DEVELOPMENT SRL
Faza birou	Ing. Petre Daniel			
Faza bonitare	Ing. Petre Daniel			
Cartografie	Tone Elena			
Director	Ing. Alecu Gh.			