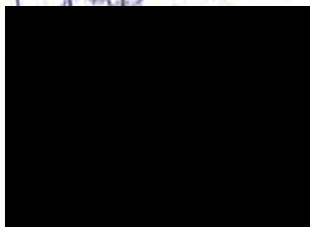


~~SECRETAR~~

Catre Primaria Orasului Popesti Leordeni, jud. Ilfov

C. Pop. Adm. Publ



Domnule Primar,

PRIMĂRIA ORĂȘULUI POPEȘTI LEORDENI	
REGISTRATURA GENERALĂ	
INTRARE	NR. 64123
DATA	06.11.2025

Subscrisa, S.C. AEON RESTAURARI S.R.L., in calitate de initiator al documentatiei de Urbanism 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, inițiată pentru amplasamentul din Județul Ilfov, Oraș Popești-Leordeni, Tarla T12, Parcela 229/5, 229/6, 229/7, 229/8, NC. 135100, 135101, 130124, va rugam sa aprobat in sedinta CL Popesti Leordeni prezenta documentatie si sa emiteti HCL Popesti Leordeni.

Va multumim!

Data,

6.11.2025

Beneficiar/ imputernicit/ proiectant,

MOISE PETRU TIBERIU



DATE DE CONTACT





România
Județul Ilfov
Consiliul Județean
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ŞEF

Nr. 31596 din 04.11.2025

Către: **S.C. AEON RESTAURĂRI S.R.L.,**
bd. Ion C. Brătianu, nr. 50-52, cam. 1005, et. 10, spațiul 3,
municipiul Pitești, județul Argeș

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

Având în vedere cererea cu nr. 247814 din 01.10.2025, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov pentru emiterea avizului arhitectului-șef solicitat de S.C. Aeon Restaurări S.R.L., în scopul "PUZ - Introducere în intravilan în vederea construirii de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice și activități conexe, acces în incintă în drumul public, circulații carosabile și pietonale, parcuri auto și tir, împrejurimi, bransamente și utilități, semnalistică și amenajare spații verzi plantate, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele", pentru imobilul amplasat în județul Ilfov, orașul Popești Leordeni, str. -, FN, tarla 12, parcelele 229/5, 229/6, 229/7, 229/8, numerele cadastrale 135100, 135101 și 130124, cu suprafața de 195.000,00mp și în baza art. 190 alin (1) din Ordonanța de Urgență privind Codul administrativ, vă transmitem anexat avizul cu nr. 31595 / 13.11.2025

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



Red. C.B. 03.09.25



As. Com. Ilfov
Secur. 6.100.111.111.111
România

021-212-56-93
021-212-56-94
021-212-56-95

021-212-56-93
021-212-56-94
021-212-56-95



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de S.C. AEON RESTAURĂRI S.R.L., cu sediul în județul Argeș, municipiul Pitești, bd. Ion C. Brătianu, nr. 50-52, cam. 1005, et. 10, spațiul 3, telefon/fax, e-mail -, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. 27814 din 01.10.2025 și

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

AVIZ

Nr. 31595/13/7.1F din 04.11.2025

PENTRU

PUZ – „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN

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

TARLA 12, PARCELE 229/5, 229/6, 229/7, 229/8,
ORAȘUL POPEȘTI LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV

GENERAT DE IMOBILELE: identificate prin numerele cadastrale 135100, 135101 și 130124, amplasate în județul Ilfov, orașul Popești Leordeni, str., F.N., tarla 12, parcelele 229/5, 229/6, 229/7, 229/8, cu suprafața de 195.000,00mp, proprietate privată a unor persoane fizice conform extraselor CF anexate. Pentru acest amplasament a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 517/50877 din 03.10.2024 de către primăria orașului Popești Leordeni.

INIȚIATORI: [REDACTED] prin S.C. AEON RESTAURARI S.R.L.

PROIECTANT: S.C. CONSILIERE URBANISTICĂ S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: urb. Moise Petru Tiberiu, lit. D₂₀, E, G₆, G₇;

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în extravilanul orașului Popești Leordeni și este delimitată astfel: la Nord-Est – proprietăți private și De 423, la Nord-Vest – proprietăți private, Sud-Vest – DN4 și proprietăți private, la Sud-Est – proprietăți private și Autostrada de Centura A0.

În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 2 din 01.04.2025 de către primăria orașului Popești Leordeni.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior – conform PUG aprobat cu H.C.L. nr.08/ 21.02.2002 (prelungit cu H.C.L. nr.11/ 27.02.2012, nr.19/ 27.03.2014, nr.04/ 31.01.2017, nr.54/

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



3-5 Eramet Bv. 100
Sector 6, 060101 București
România

TEL: +40 21 312 56 93
+40 21 312 56 94
+40 21 312 56 99

http://www.cjilfov.ro
cjlfov@cjilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov



07.06.2017, nr.123/ 19.11.2018, nr.127/ 20.11.2019) terenul se află în extravilanul localității, zonă fără reglementări urbanistice.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 57/19.04.2024, modificat prin H.C.L. nr. 64/17.06.2024, terenul se află în extravilanul localității, zonă fără reglementări urbanistice.

PREVEDERILE P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE:

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

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

Retragerea minimă față de aliniament: conform planșei de reglementări urbanistice;

Retrageri minime față de limitele laterale: conform planșei de reglementări urbanistice;

Retrageri minime față de limitele posterioare: conform planșei de reglementări urbanistice;

Zona funcțională Sp – spații verzi:

- **Subzona Sp1a – spații verzi publice:**
 - Regim de construire: -;
 - Funcțiuni predominante: spații verzi;
 - RH max = -;
 - Hmax la atic = 5,00m;
 - POT max = 10%;
 - CUT max = 0,1 mp ADC/mp teren;
- **Subzona Sp1b – spații verzi de agrement, loisir:**
 - Regim de construire: -;
 - Funcțiuni predominante: spații verzi;
 - RH max = -;
 - Hmax la atic = 5,00m;
 - POT max = 40%;
 - CUT max = 0,4 mp ADC/mp teren;



Zona funcțională C – căi de comunicație, subzona Cr – căi de comunicație rutieră: Accesul în zona studiată se va face din De423/1 situat în sud-vestul zonei studiate și va avea un profil reglementat de 10,00m. Parcarea se va realiza în incintă. Profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta

red: Constantin Bortă, 15.10.25

Pagina 2 din 4



A.S. Etnoart Jucare
Sede: 6, 060104 Berceni
Bucuresti

RSB 0121256.01
301/01110V
41 P12 30 09

Site: www.ajilfov.ro
e: c@ajilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov



prevederile P.U.G. și ale Regulamentului Local de Urbanism al orașului Popești Leordeni, precum și ale prezentului P.U.Z.

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

Suprafața de 972,21mp se propune a fi trecută în domeniul public, cu titlu gratuit, după realizarea infrastructurii rutiere și a utilităților aferente conform planșei Proprietatea asupra terenurilor și circulație juridică.

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea specificațiilor planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare. Retragerile astfel definite sunt obligatorii – depășirea lor nu se admite.

SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT: În conformitate cu prevederile R.L.U și ale avizului Agenției pentru Protecția Mediului nr. 60/ 21.07.2025 – 20% pentru subzona Is; 90% pentru zona Sp1a; 60% pentru zona Sp1b. Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi, nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007;

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. **Potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat cu H.G. nr. 525 din 27.06.1996, art.13, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de finalizarea rețelelor edilitare (apă, canal, electricitate, gaze).**

CONDIȚII DIN AVIZE: Conform avizului nr. 60 din 21.07.2025 al Agenției pentru Protecția Mediului și al Administrației Naționale apele Române – Administrația Argeș Vede cu nr. 86-IF din 04.06.2025, până la extindere rețelelor, se va implementa un sistem provizoriu – propunându-se alimentarea cu apă subterană prin un foraj, ce va fi amplasat în incinta proprietății. Apele uzate menajere vor fi evacuate într-un bazin vidanjabil etanș amplasat în incinta proprietății. Apele pluviale vor fi colectate într-un bazin de retenție printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi evacuate într-un bazin de retenție, etanș, din beton armat, de unde vor fi folosite la întreținerea spațiilor verzi. Conform avizului nr. 151/U din 20.06.2025 al Direcției Județene pentru Cultură Ilfov, se va reveni la avizare la faza D.T.A.C., când se va dispune supravegherea arheologică a intervențiilor ce afectează solul și subsolul în zona de protecție a sitului arheologic.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.10.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de Reglementări Urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

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

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

red: Constantin Bortă, 15.10.25

Pagina 3 din 4



ISO 9001
Sistem de Management al Calității
București

ISO 9001
Sistem de Management al Calității
București

ISO 9001
Sistem de Management al Calității
București



orașului Popești Leordeni. Prin urmare, se va emite aviz al arhitectului-șef conform competențelor stabilite de lege.

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

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Nerespectarea planului, determină anularea prezentului aviz conform art. 62, alin. 1) și 2) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanism, structura de specialitate este obligată să aplice măsurile ce se impun. Odată cu recepția la finalizarea lucrărilor, se va prezenta și dovada transferului în domeniu public al suprafeței de teren/infrastructurii edilitare sau a altor obiective de interes public stabilite prin documentația de urbanism aprobată.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 517/50877 din 03.10.2024 de către primăria orașului Popești Leordeni.

ARHITECT ȘEF,
Arh. Urb. Iulian VIȘANU



red: Constantin Bortă, 15.10.25

Pagina 4 din 4



ISO 9001
Sistem de Management al Calității
Certificat

01.10.2024
01.10.2024
01.10.2024

www.cjilfov.ro
c@cjilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața SFANTA MARIA, nr. 1
Tel. 0311313406; Fax, web: www.ppl.ro
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15523



PRIMAR,
Nr. 50877 din 24.09.2024

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 50877 din 23.10 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 DEZMEMBRARI PARCELE, COMASĂRI PARCELE

Ca urmare a cererii adresate de AEON RESTAURARI SRL/TREZ și reprezentant al **[REDACTED]** și **[REDACTED]** cod **[REDACTED]** 005, telefon/fax -/-, email - înregistrată la nr. 50877 din 24.09.2024,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul ILFOV, municipiul/orașul/comuna POPEȘTI-LEORDENI, satul, cod poștal, De 423/1, nr., bl., sc., et., ap., sau identificat prin NR.CF./NR.CAD. 135100, 135101, 130124, Tarla 12, Parcela 229/5, 229/6, 229/7, 229/8

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. VPE2017034, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului local nr. 57/19.04.2024 și modificat prin HCL nr. 64/17.06.2024.

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 195.000,00 mp se află în proprietate astfel: suprafața de 185.000,00 mp **[REDACTED]** conform actelor de alipire autentificate sub nr.2947 și 2948/11.09.2024 și 10.000,00 mp **[REDACTED]** conform actului de dezmembrare autentificat sub nr.1255/31.08.2005.

NOTĂ: în conformitate cu art. 7 alin(2) din Legea nr.50/1991 și Primăria Orașului Popești-Leordeni nu este responsabilă pentru eventualele arhivări ulterioare sau rată de existență a unor titluri arhivate acasă

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 aprobat prin HCL nr. 57/19.04.2024 și modificat prin HCL nr. 64/17.06.2024, 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 declarat⁴⁾ pentru:

elaborarea documentației necesare întocmirii 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 emiteră 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 emiteră 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 acestora 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 ÎNȘOȚITĂ 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

Alte avize/acorduri

-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

☒ telefonizare -

☐ salubritate

☐ transport urban

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 luni de la data emiterii.

PRIMARUL ORASULUI,
Petre IACOB

SECRETAR GENERAL AL ORASULUI,
Margareta ICHIM

Raluca Florina POPESCU

Intocmit:

Inspector superior,
Daniela NICULAE

Achitat taxa de 1.959,00 lei, conform chitanței nr. 7 din 25.09.2024.

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

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

**se prelungește valabilitatea
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMARUL ORASULUI,

SECRETAR GENERAL AL
ORASULUI,

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilității: _____

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

Plan de încadrare în zonă

Scara: 1:5000

UAT: POPESTI LEORDENI

Nr. Cad. 130124

CERERE 391877/2024

Diana

Andree

a Clinci

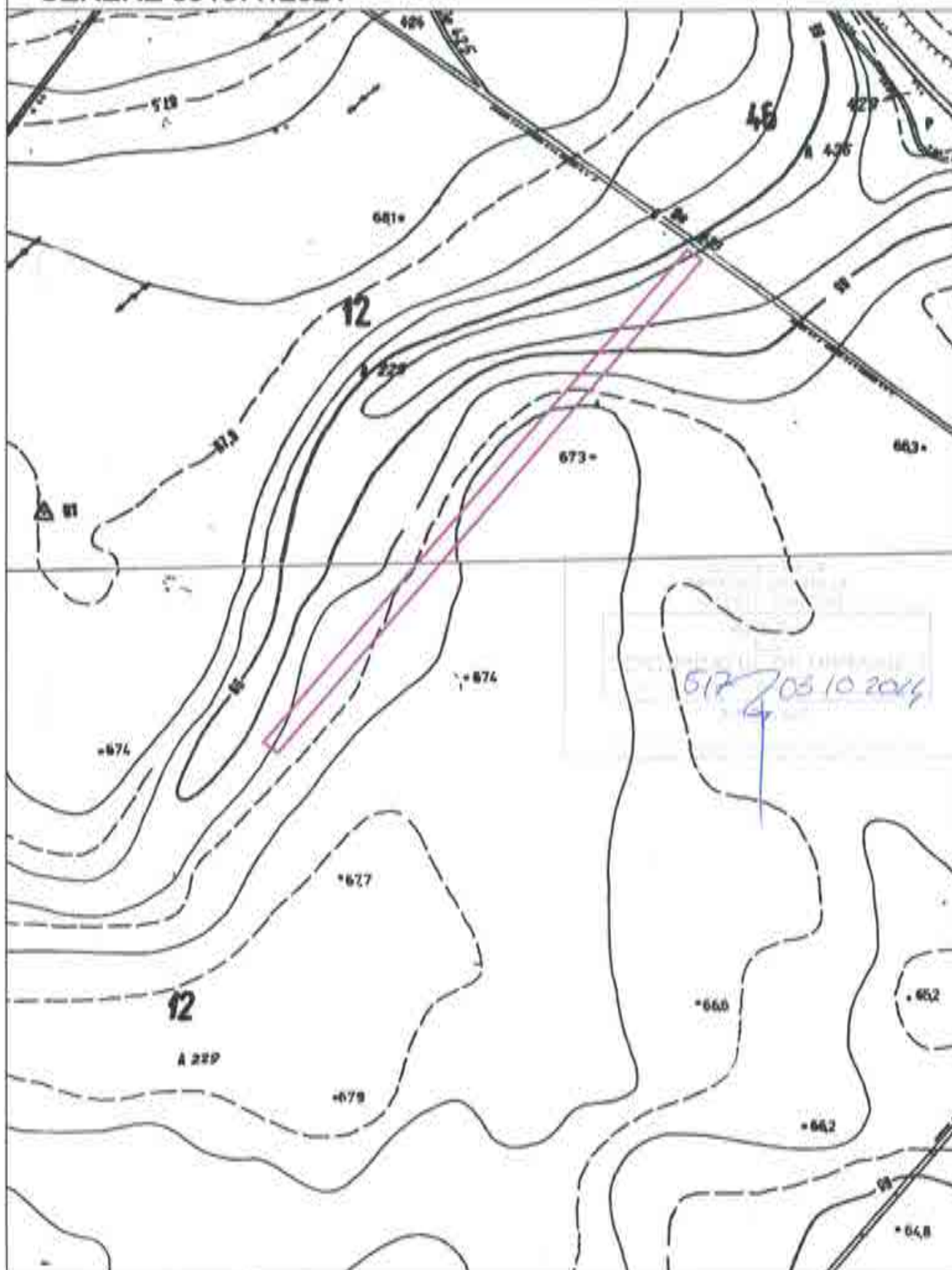
Digitally signed
by Diana

Andreea Clinci

Date:

2024.09.17

09:17:09 +03'00'



Cod verificare



100177187347

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 130124, UAT Popești Leordeni / ILFOV, -

Nr. cerere	400516
Ziua	17
Luna	09
Anul	2024

Teren: 10.000 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 10000mp

Plan detaliu

517 05 10 2024



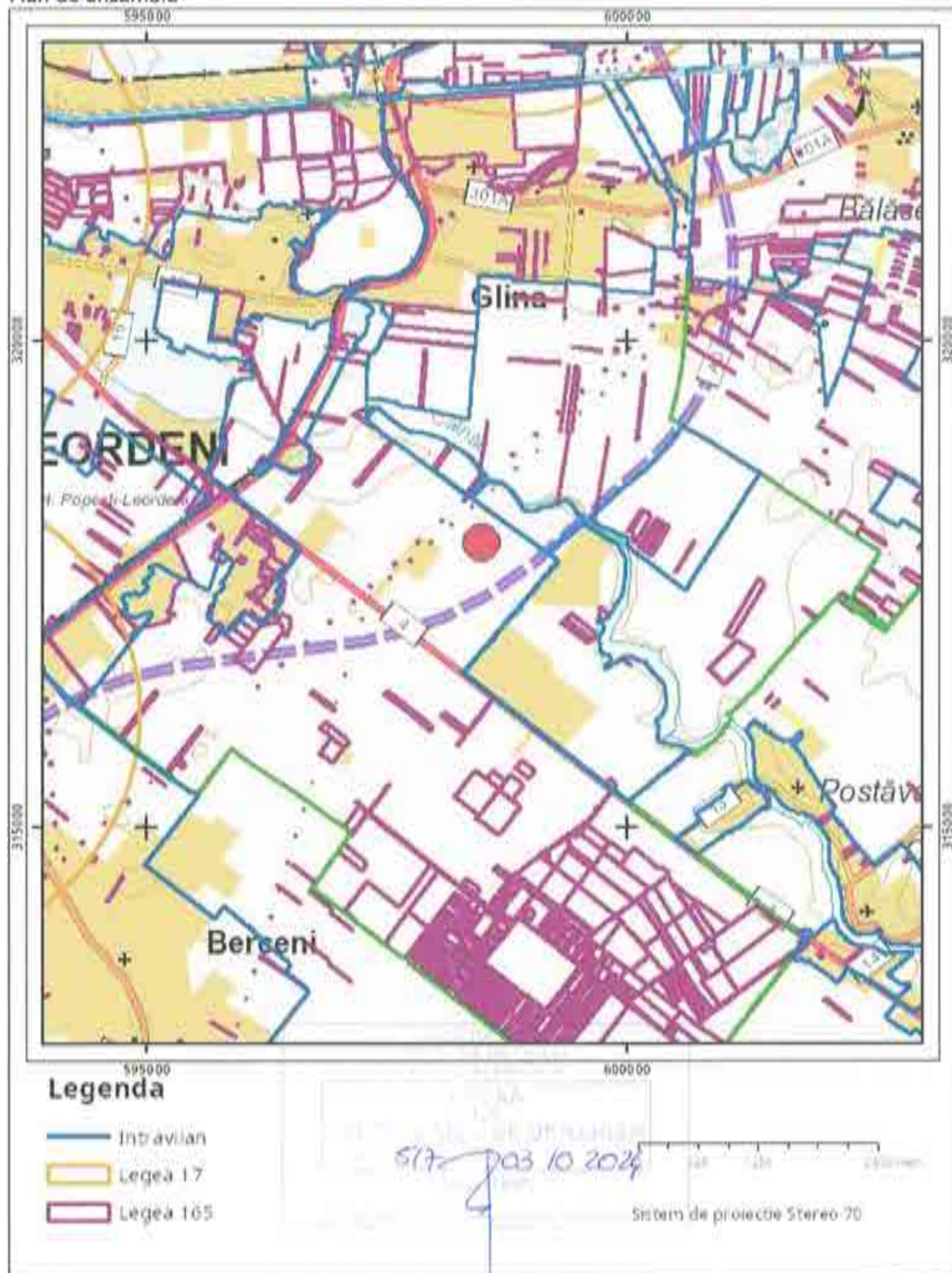
Legenda

- Intravilan
- Legea 5
- Legea 17
- Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 25-07-2024
Data și ora generării: 17-09-2024 15:44

Cererea nr. 391884/2024
Plan de incadrare in zona

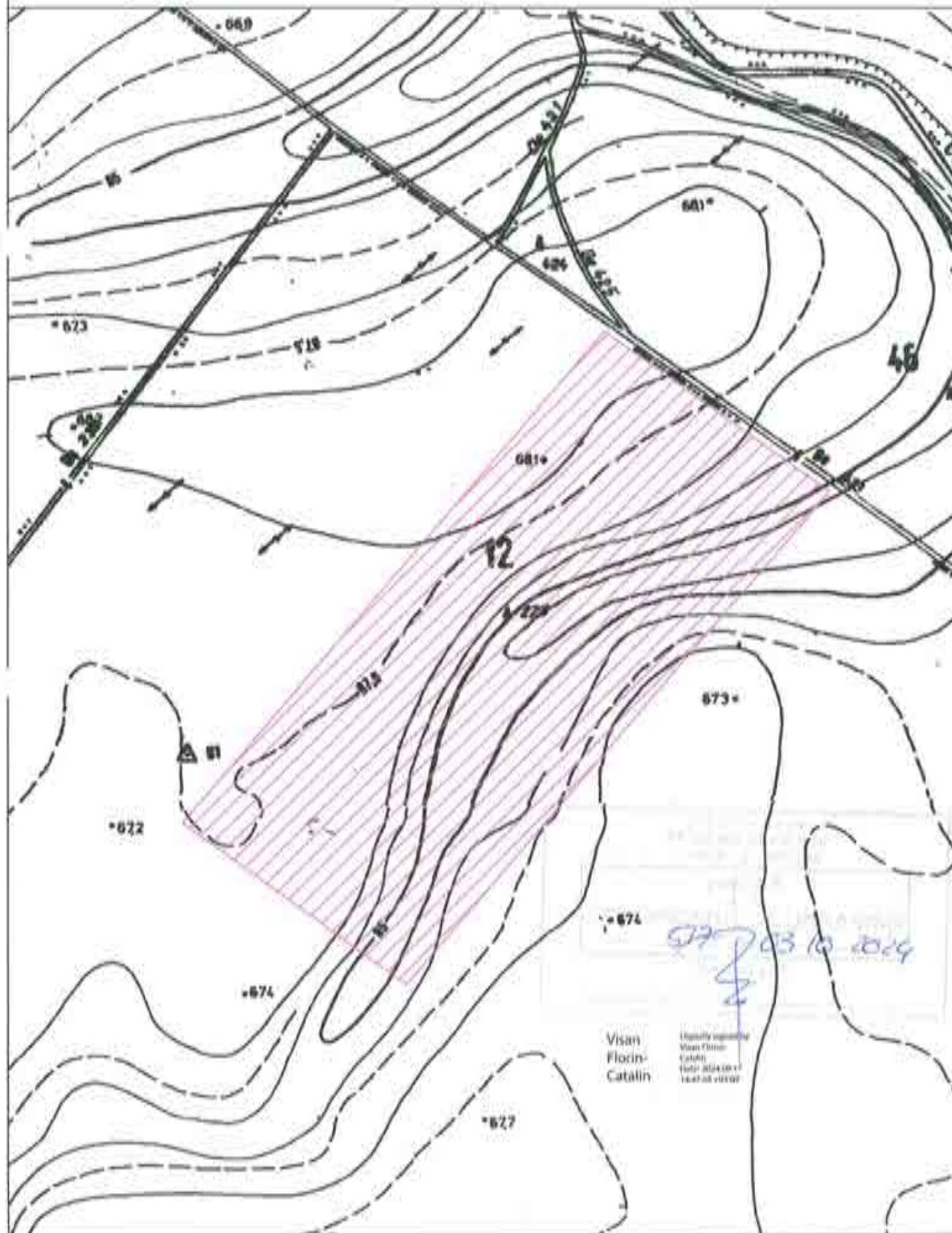
Scara: 1:5000

UAT: POPESTI LEORDENI

Nr. Cad. 135100



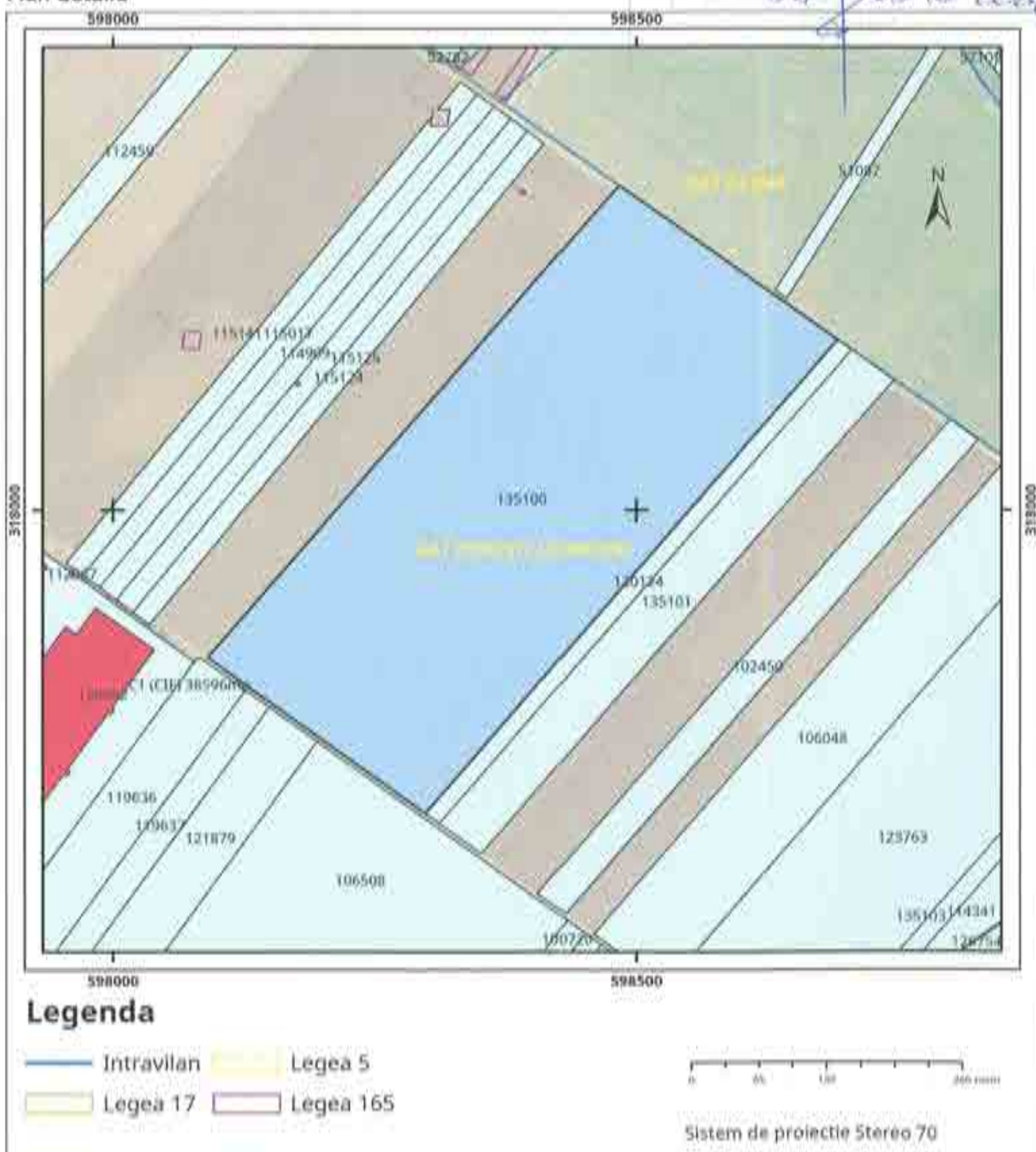
Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970



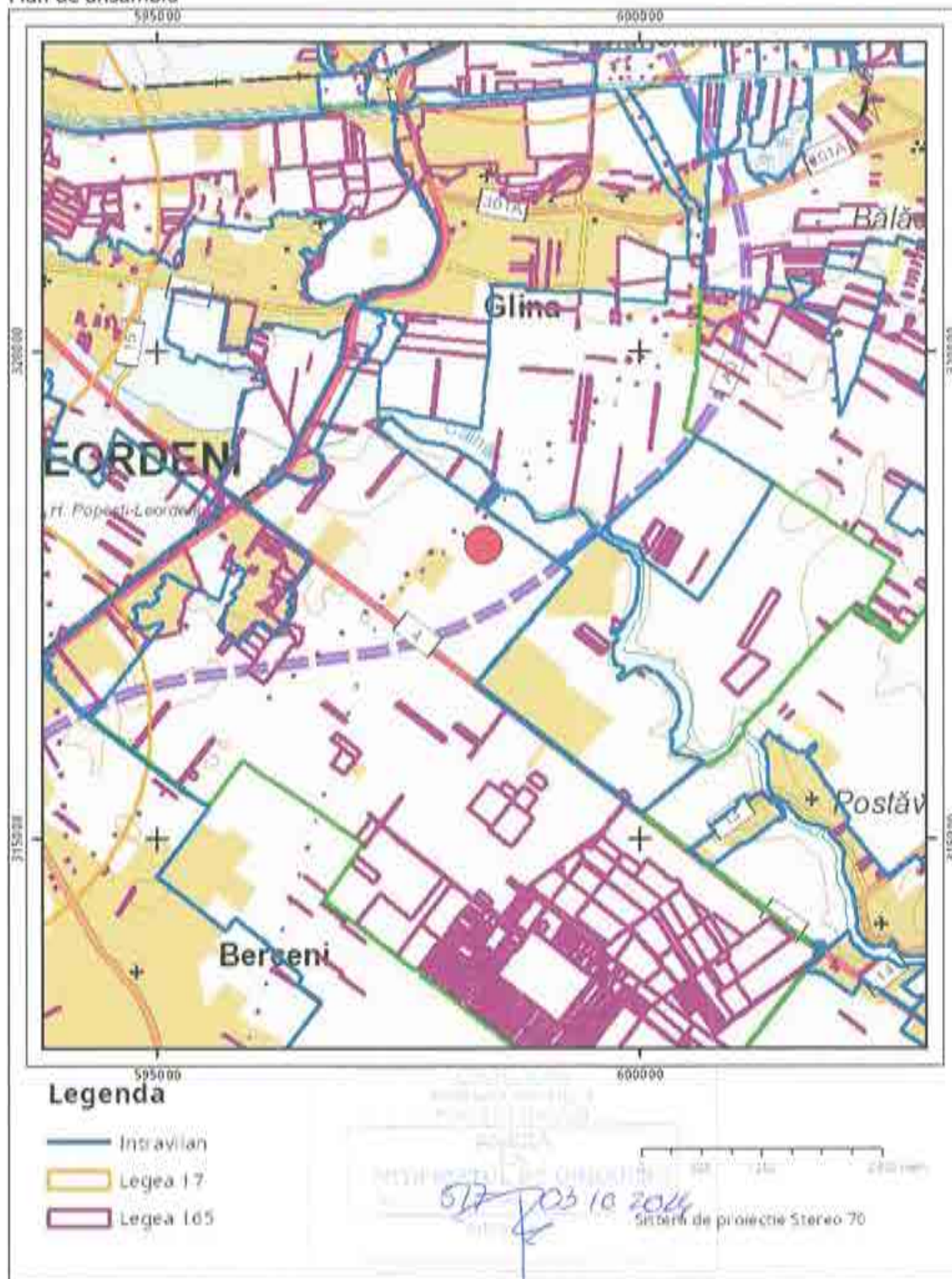
Cod verificare  100177187301	EXTRAS DE PLAN CADASTRAL		Nr. cerere	400509
	pentru imobilul cu IE 135100, UAT Popești Leordeni / ILFOV, -		Ziua	17
			Luna	09
			Anul	2024

Teren: 155.000 mp
 Teren: Extravilan
 Categoria de folosință(mp): Arabil 155000mp
 Plan detaliu

54703 10 2024



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 26-07-2024
Data și ora generării: 17-09-2024 15:43

Plan de incadrare in zona

Scara: 1:5000

Ionica
Elena Rizes

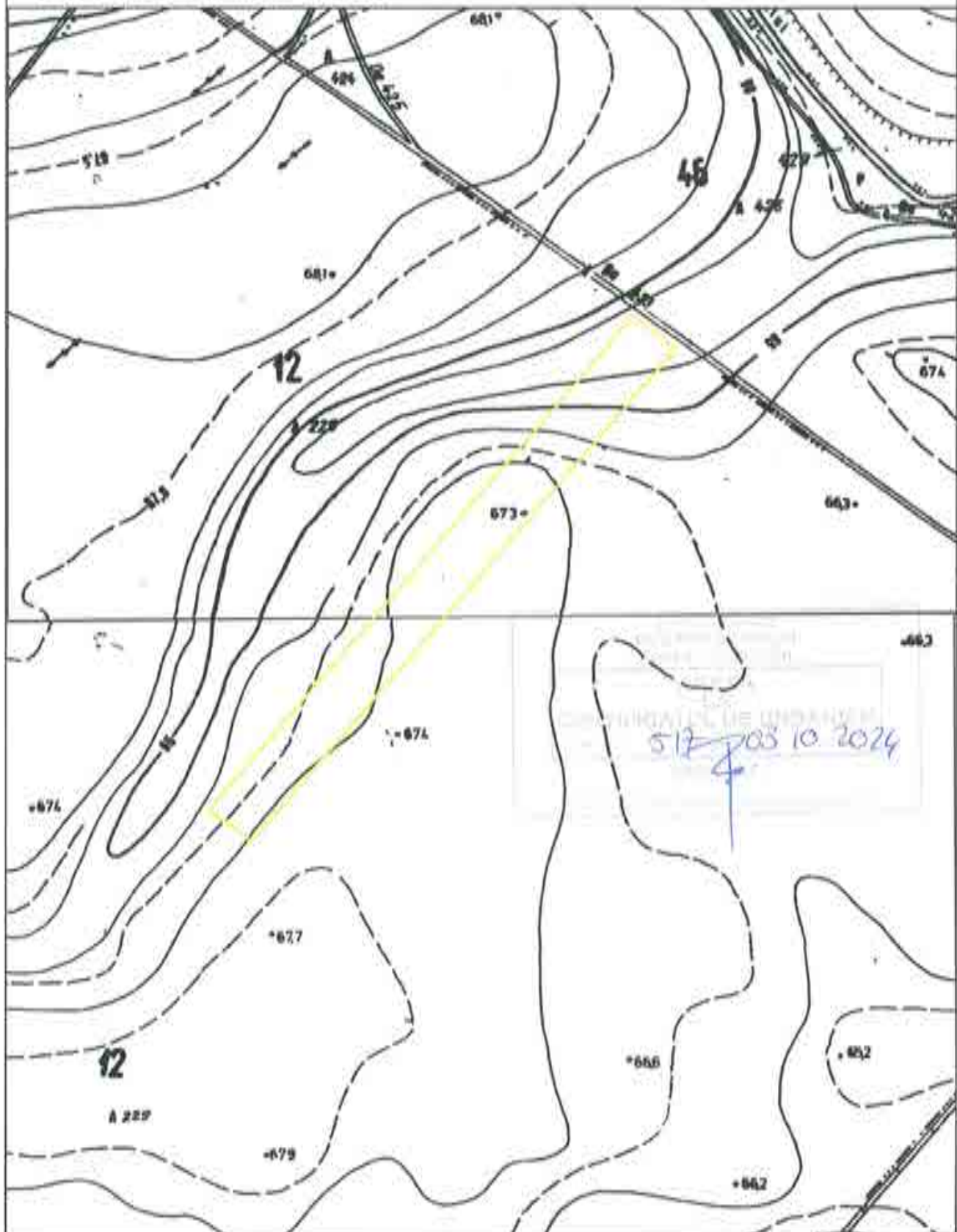
Digitally signed by
Ionica Elena Rizes
Date: 2024.09.17
13:57:56 +0300



UAT: Popesti-Leordeni

Nr. Cad. 135101

Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970



Cod verificare



100177187337

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 135101, UAT Popești Leordeni /
 ILFOV, =

Nr. cerere	400511
Ziua	17
Luna	09
Anul	2024

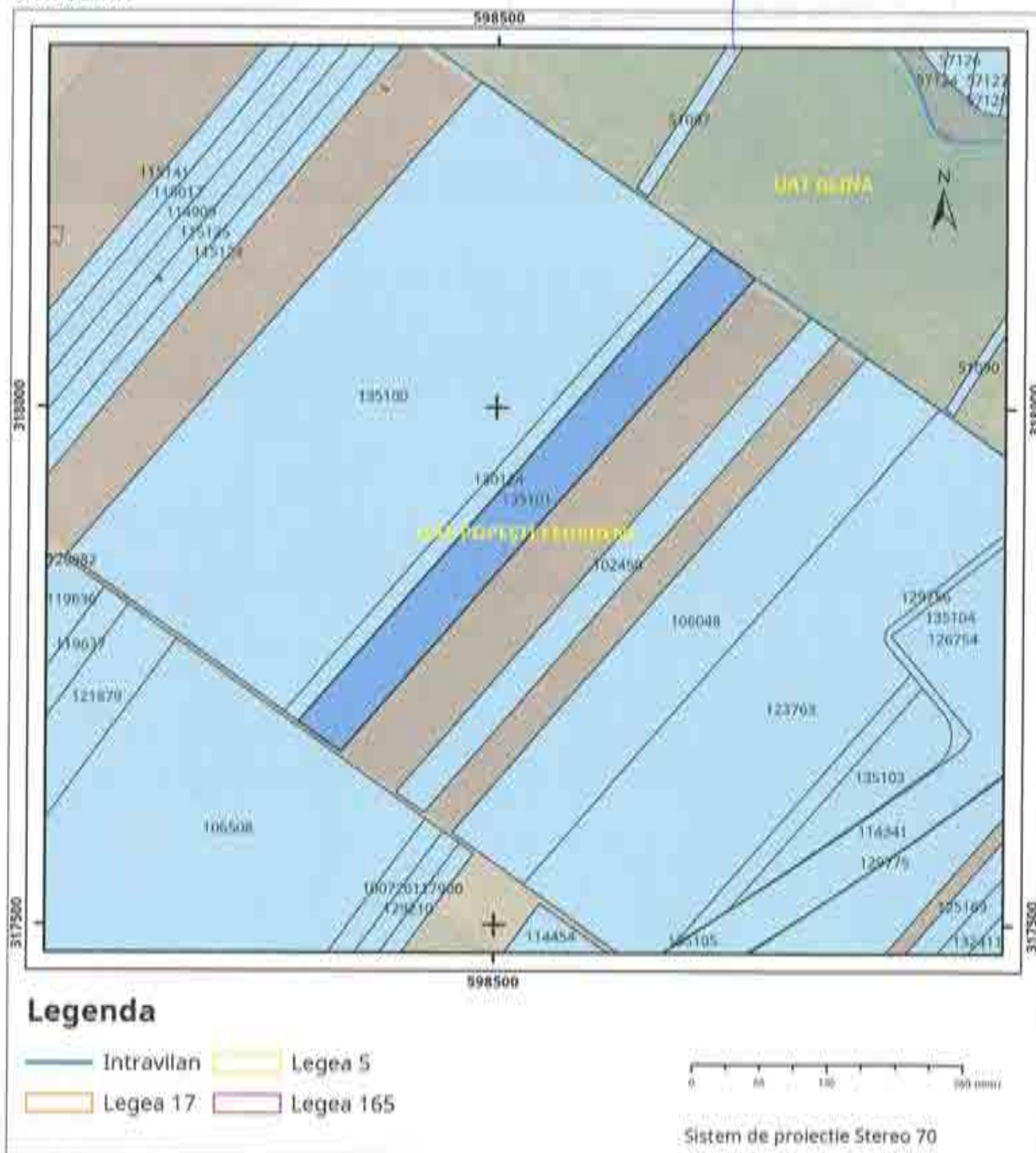
Teren: 30.000 mp

Teren: Extravilan

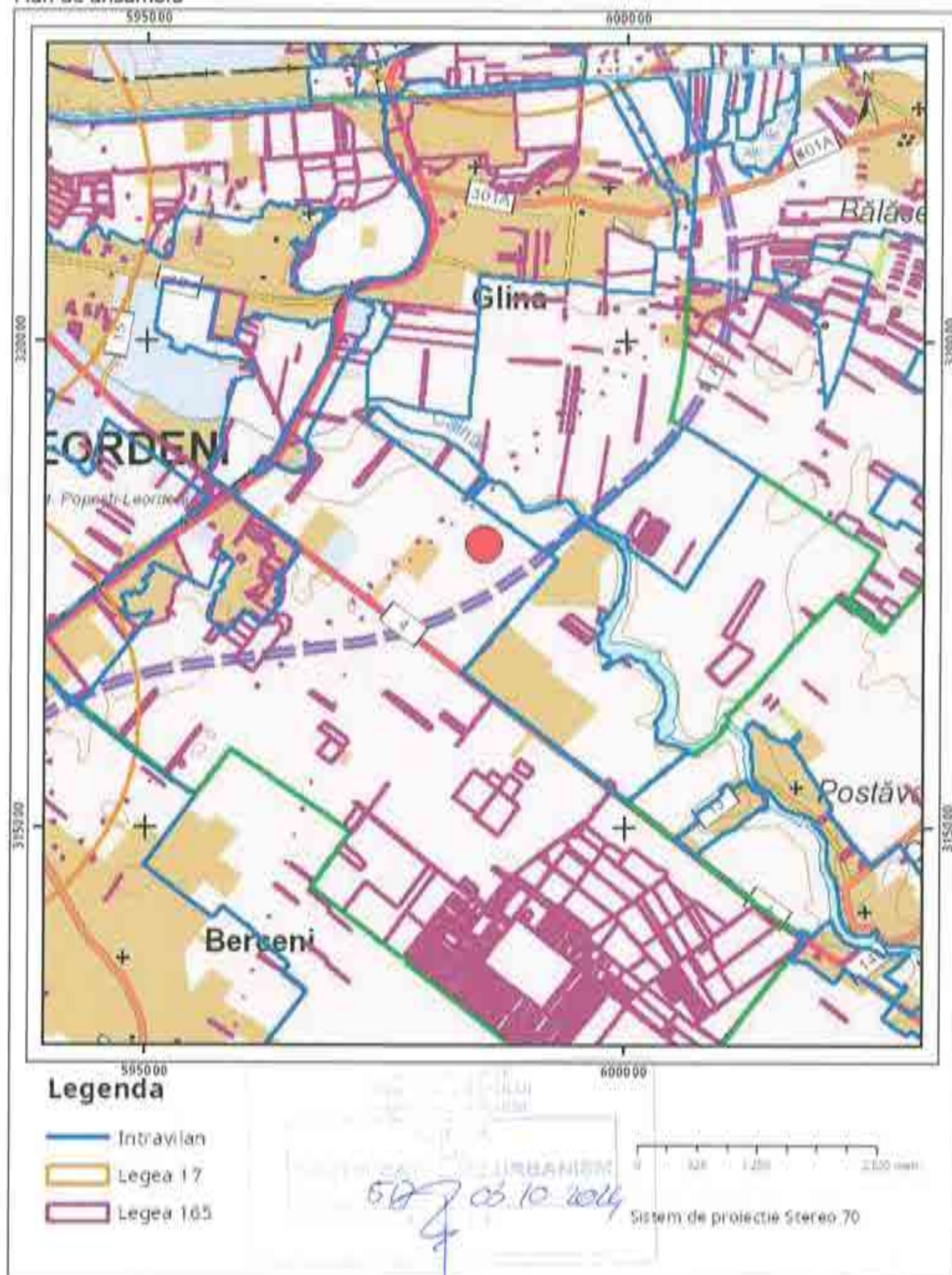
Categoria de folosinta(mp): Arabil 30000mp

Plan detaliu

512 203 10 2024



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 26-07-2024
Data și ora generării: 17-09-2024 15:44

ROUMANIE



ROMANIA

CARTE
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE
SERIA DP NR 178027

IDENTITY
CARD

/Sex

Validity

2078

<

5

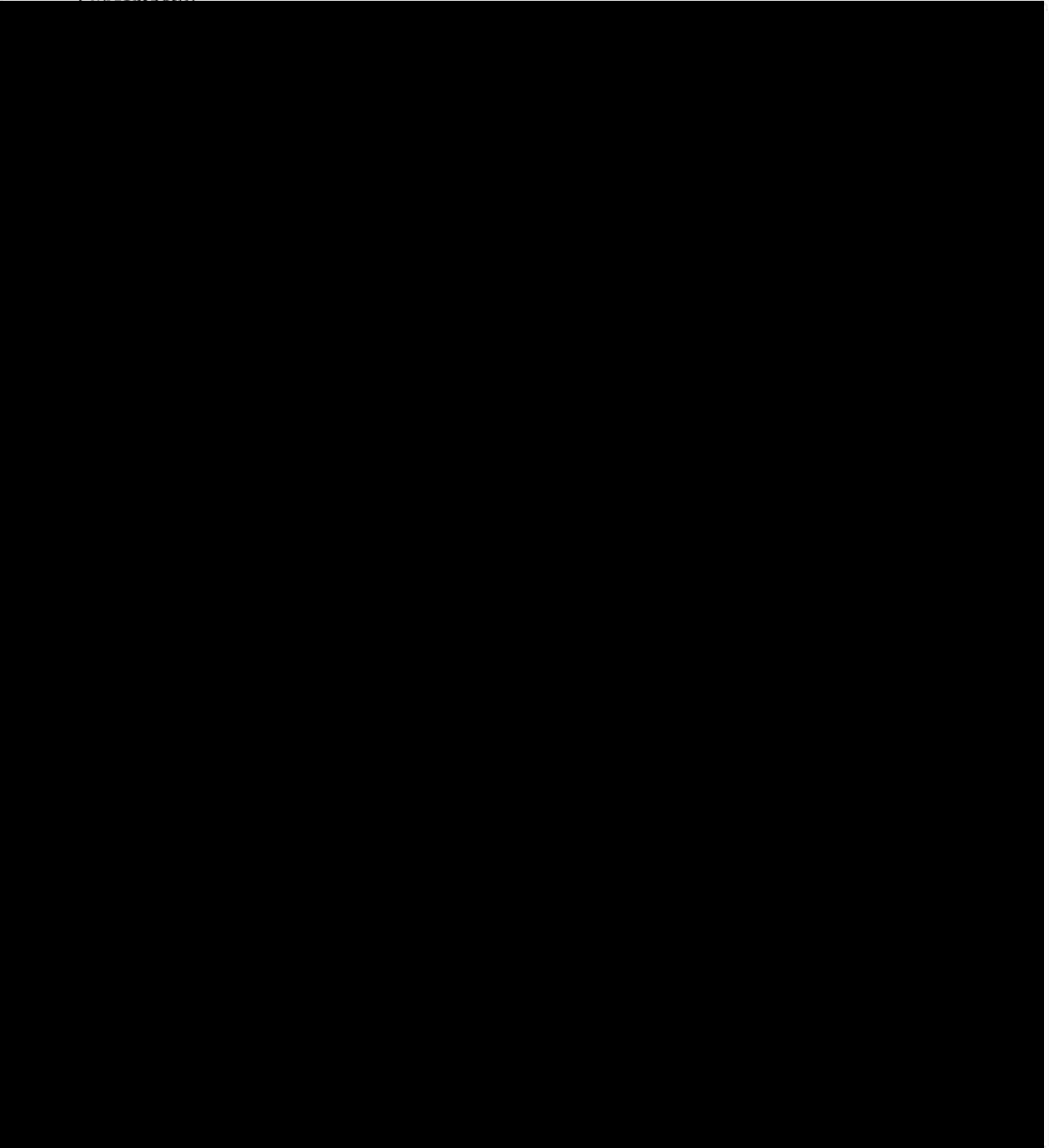


DUPLICAT

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris.

IMPUTERNICIRE

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris.



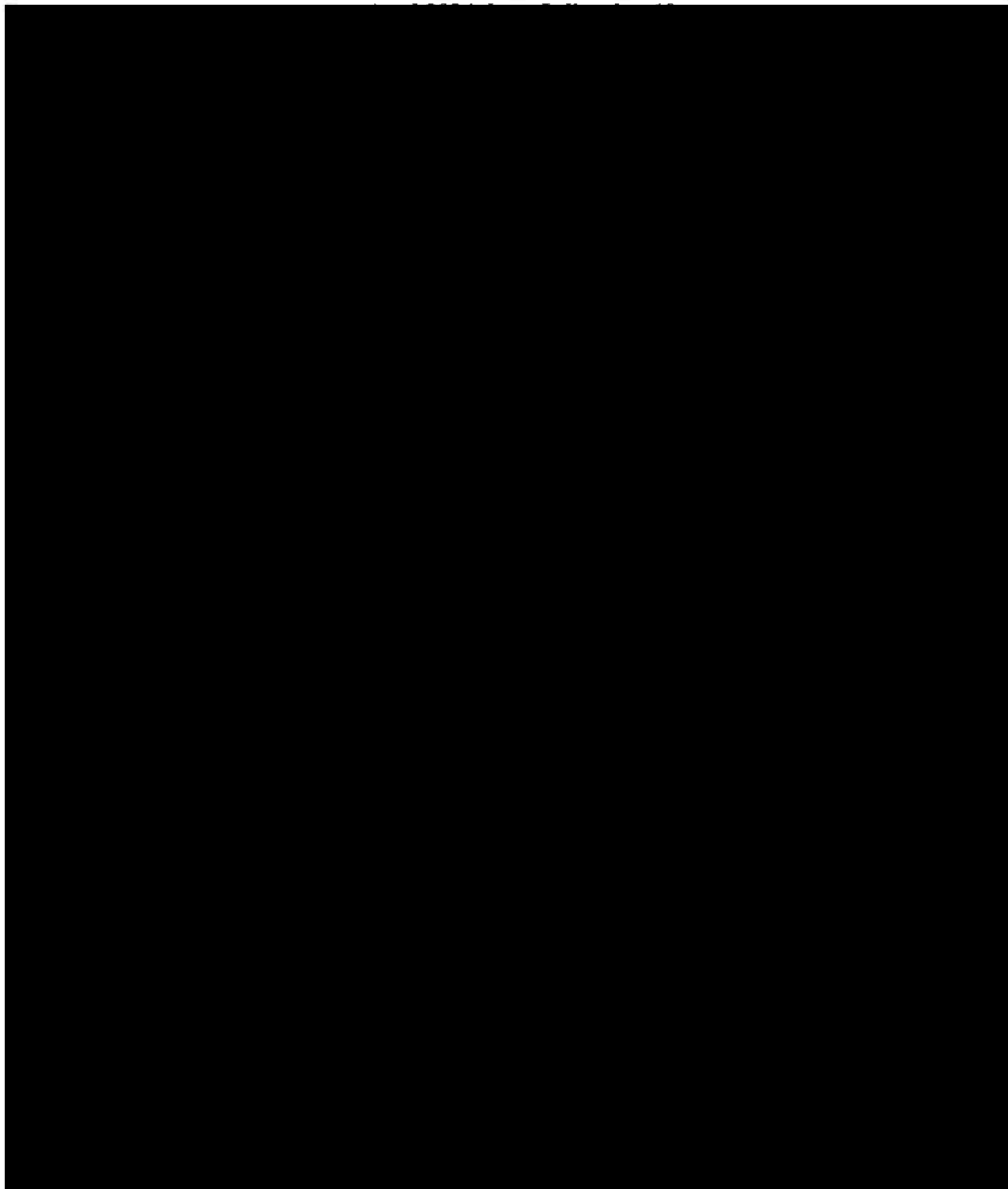
- b. a indeplini oricare formalitati, depune orice cereri si pentru a depune toate eforturile pentru obtinerea de la orice autoritati publice a oricaror documente cu privire la Teren





ROMANIA
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMANIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCURESTI
SOCIETATEA PROFESIONALA NOTARIALA "EURONOT"
LICENTA DE FUNCTIONARE NR. 408/1899/29.12.2014
Bucuresti, Str. Grigore Mora nr. 16, Sector 1
Tel.: 021/231.34.72, Fax: 021/231.34.70

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1292



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă
Tribunalul Argeș



202526409503

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: AEON RESTAURARI S.R.L.

**Sediu social: Jud. Argeș, Municipiul Pitești, Bulevardul ION C. BRĂTIANU,
Nr. 50-52, Camera 1005, Spațiu 3, Etaj 10**

Activitatea principală: 4399 - Alte lucrări speciale de construcții n.c.a.

Cod Unic de Înregistrare: 33476176

din data de: 12.08.2014

Director,

**Identificator Unic la Nivel European (EUID):
ROONRC.J2014001046035**

Nr. de ordine în registrul comerțului: J2014001046035

Data eliberării: 30.01.2025

Iulia Maria MARINESCU

**Marinescu
Iulia-Maria**

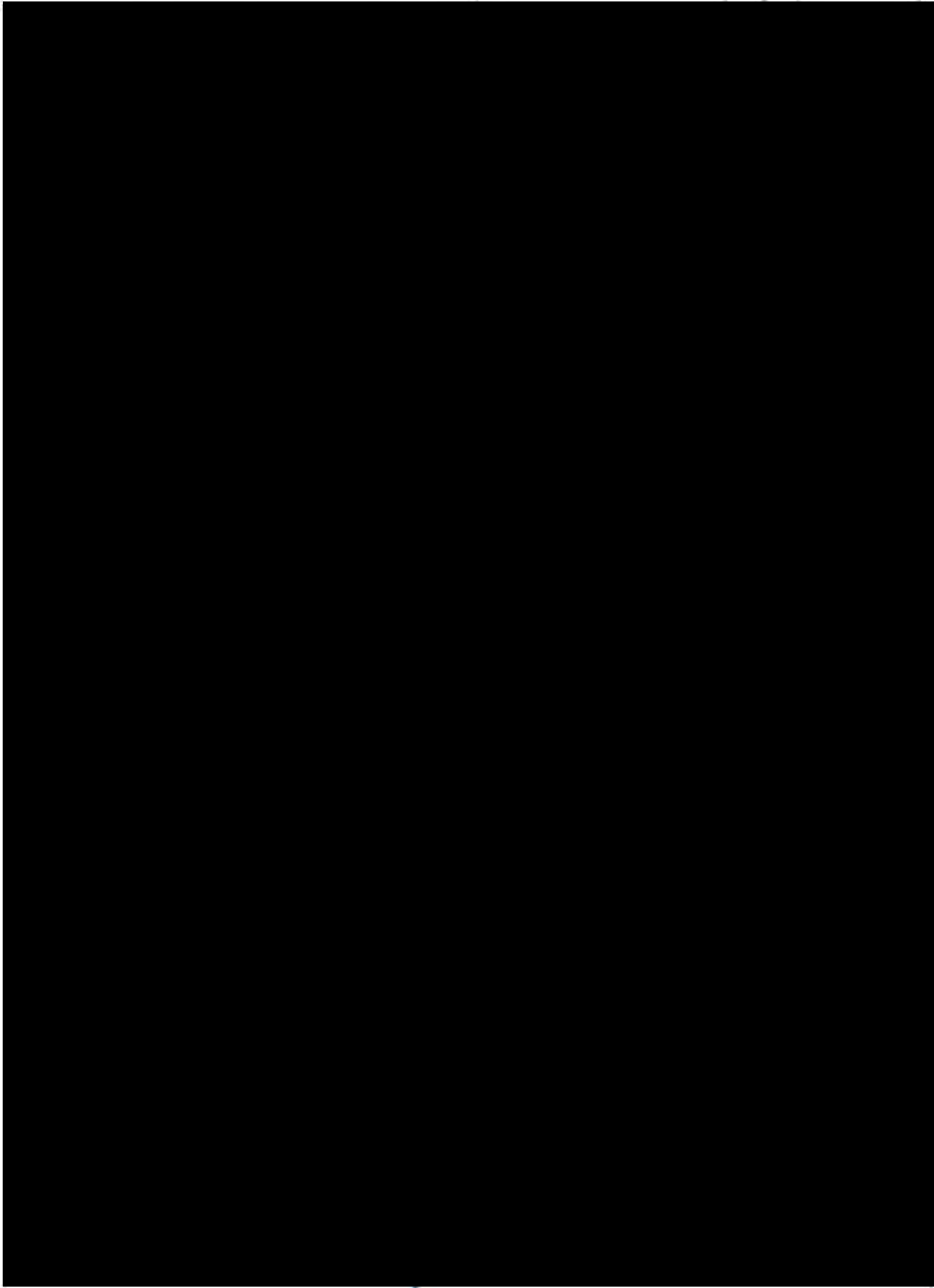
Semnat digital de
Marinescu Iulia-Maria
Data: 2025.01.31
13:53:50 +02'00'

Seria B Nr. 5080981

IMPUTERNICIRE

S.C. AEON RESTAURARI S.R.L.,

societate română, cu sediul social în mun. Pitești, b-dul I.C. Brătianu nr. 50-52, etaj 10, camera 1005,



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



7HNP4E6224



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE



Digitally signed
by ONRC

Firmă: CONSILIERE URBANISTICA S.R.L.

Sediu social: București Sectorul 2, Strada DELEA VECHE, Nr. 16-18, PARTER, Ap. 3

Activitatea principală: 7111 - Activități de arhitectură

Cod Unic de Înregistrare: 40002620 din data de: 15.10.2018

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J40/14795/2018

Nr. de ordine în registrul comerțului: J40/14795/15.10.2018

Data eliberării: 16.02.2023

Director,
Ștefania Carmen CHIȚU

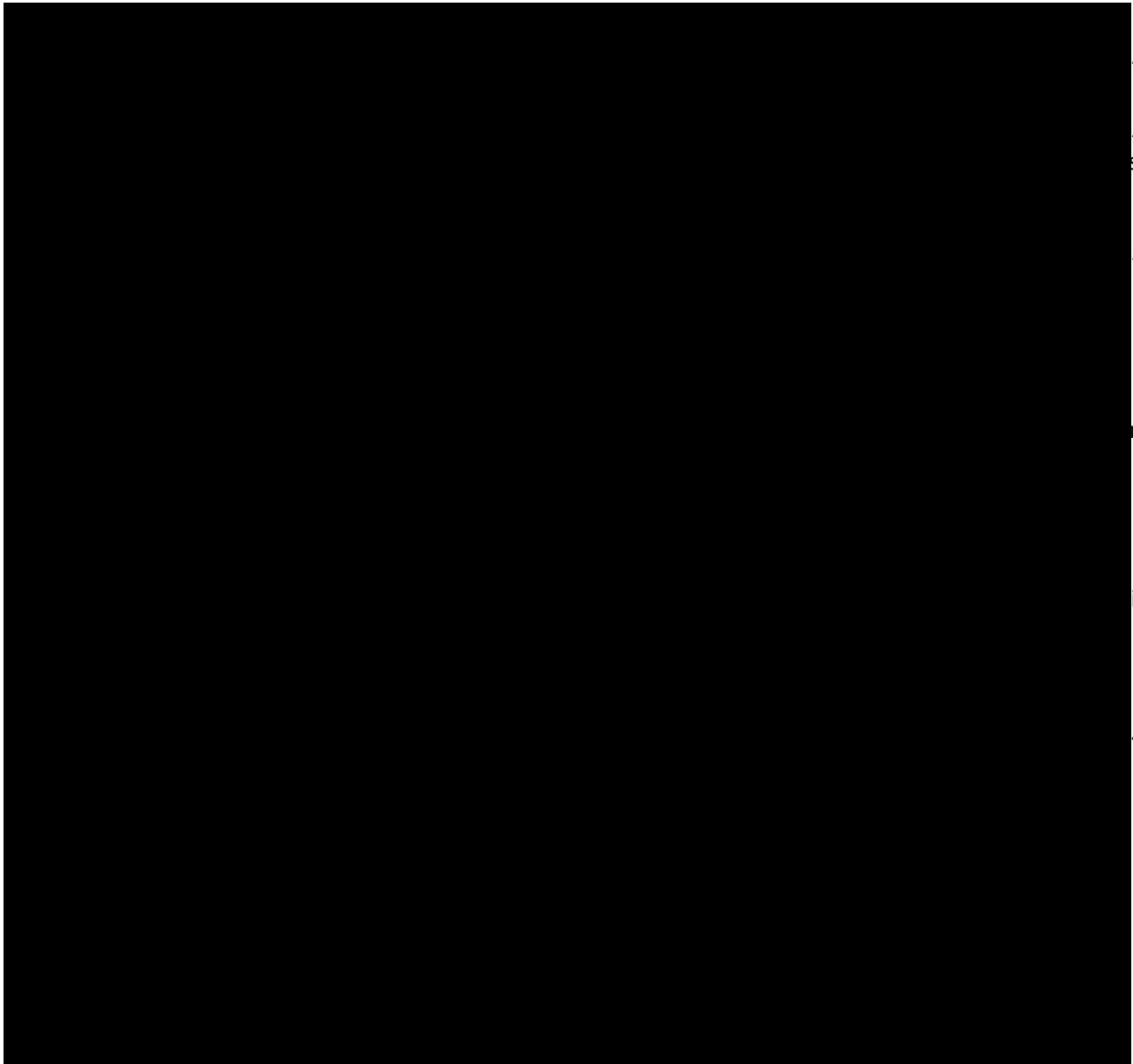
Stefania-
Carmen
Chitu

Reason: Semnare
Document
Location: ORCT
BUCURESTI

Seria B Nr. 4661847



IMPUTERNICIRE



,
.
,
S
,
u
r
i
.

ROUMANIE

ROMÂNIA

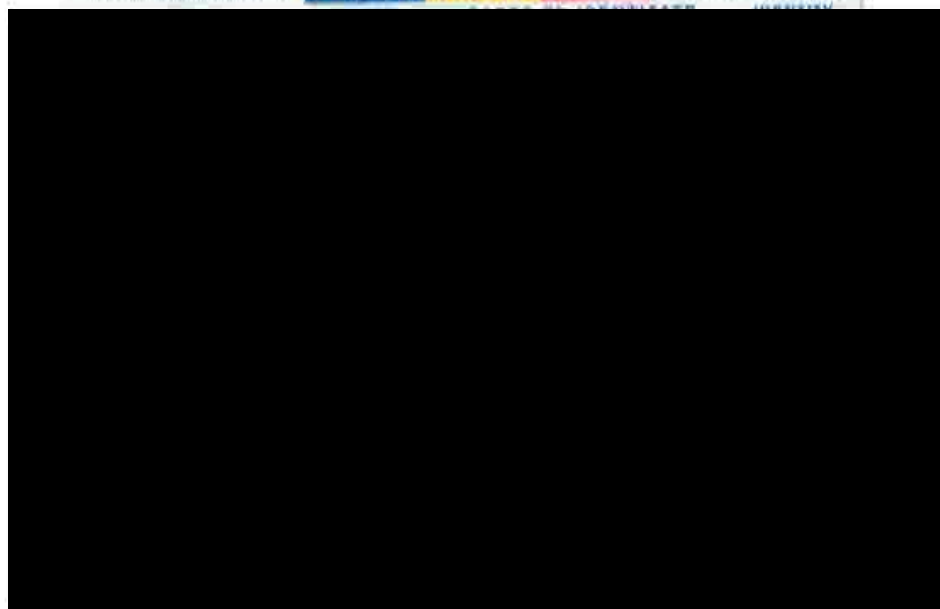
ROMANIA



ROUMANIE

ROMANIA

ROMANIA





ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața Sfânta Maria, nr. 1
Tel 0311313406, web: www.ppl.ro
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL – 13923



Ca urmare a cererii adresate¹⁾ de S.C. AEON RESTAURARI S.R.L. cu domiciliul²⁾/sediul în municipiul Pitești, b-dul Ion C. Brătianu, nr.50-52, et.10, camera 1005, județ Argeș, telefon/fax, e-mail, reprezentant al [REDACTED] având calitate de proprietari, înregistrată la nr. 63.191 din 21.11.2024,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 2 din 01.04 2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru³⁾ INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES ÎN INCINTĂ DIN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI AUTO ȘI TIR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE,

generat de imobilele⁴⁾ situate Județul Ilfov, identificate Tarla T12, Parcela 229/5, 229/6, 229/7, 229/8, nr. cad. 135100, 135101, 130124,

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Conform anexei⁵⁾, la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de drum de exploatare DE 423, la sud de drum de exploatare DE 423/1, la est de proprietate privată, la vest proprietate privată.
2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți: *Planul urbanistic zonal va reglementa accesul din drumul de exploatare DE 423/1. Pentru drumurile de incintă propuse prospectul va respecta minim 7,00 m carosabil. Dotările propuse vor fi în concordanță cu necesitățile zonei în ansamblu și al prevederilor P.U.Z.-urilor.*
3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime): la realizarea lucrărilor de construire indicatorii urbanistici maxim propuși prin P.U.Z. sunt: P.O.T. = 60%; C.U.T. = 1,8 ADC/teren; C.U.T. volumetric = 18 mc/mp teren; Hmax 30,00 m.
4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților: Asigurarea acceselor se face din drumul de exploatare DE 423/1, locurile de parcare vor fi asigurate supratean în incintă. În zona studiată nu există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, beneficiarul va trebui să își prevadă în incintă o gospodărie de apă pentru alimentarea cu apă potabilă și o stație de pompare a apelor uzate menajere.
5. Capacitățile de transport admise: Conform studiilor de specialitate.
6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. conform certificatului de urbanism nr.517/50877/03.10.2024.
7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului: În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul Ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/ 2010 publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 47



ANEXĂ LA AVIZUL DE OPORTUNITATE
NR. 2/01.04.2015
ARHITECT ȘEF



LEGENDA
LIMITE
— Limita U.A.T. Popești-Leordeni
— Limita teren studiat prin P.U.Z.
— Limita zona de studiu
— Limita de proprietate

Proiectant: Consiliere Urbanistica Societate cu R.C. înregistrată la J.R. ILFOV, S.C. 2015/04/2015 S.C. ILFOV S.R.L.		Beneficiar: S.C. AEON RESTAURARI S.R.L.	
Sef de proiect: Urb. Petru Tiberiu MOISE		[Redacted]	
Proiectat: Urb. Petru Tiberiu MOISE Urb. Erna BERECZKI Urb. Andreea Claudia BĂCANU		[Redacted]	
Desenat: Urb. Petru Tiberiu MOISE Urb. Erna BERECZKI Urb. Andreea Claudia BĂCANU		[Redacted]	
Proiect nr. 1026/2024	Data NOIEMBRIE 2024	Faza P.U.Z.	Planșa nr. U-10
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.		Scara 1:2.000	



NC. 335100
X=506577.8277 Y=318247.4804
X=506600.8658 Y=318250.0603
X=506618.0203 Y=318218.6712
X=506635.1832 Y=318206.7671
X=506652.5098 Y=318165.2696
X=506298.4110 Y=317706.1800
X=506241.3220 Y=317747.5810
X=506184.1670 Y=317788.0550
X=506090.0390 Y=317887.1870
X=506003.2900 Y=318315.2788

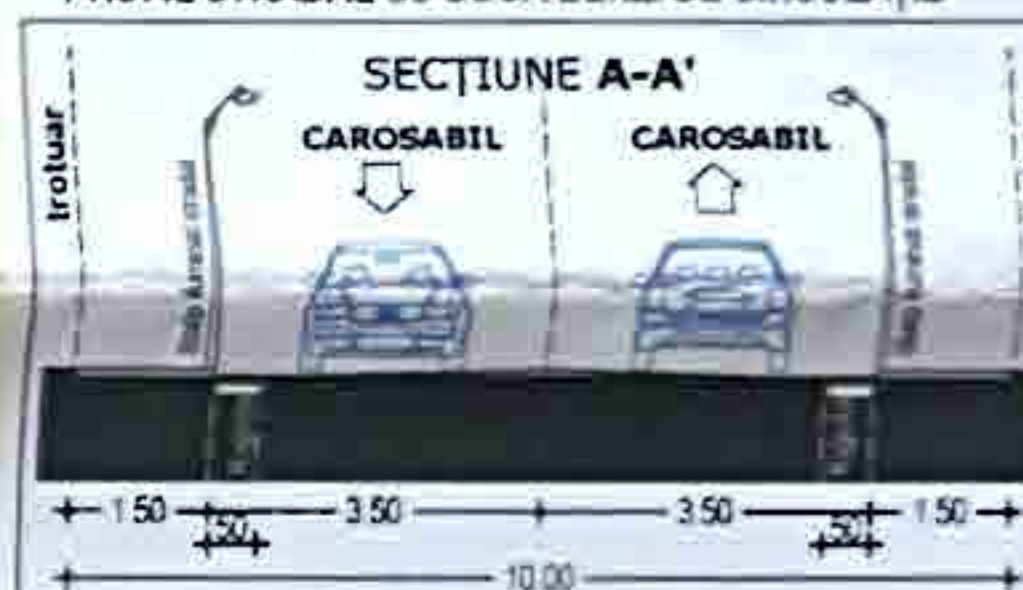
NC. 335124
X=506705.9810 Y=318155.5890
X=506311.8400 Y=317696.4590
X=506298.4110 Y=317706.1900
X=506652.4990 Y=318165.2570

NC. 335134
X=506705.9810 Y=318155.5890
X=506719.4600 Y=318145.9210
X=506746.4150 Y=318126.5900
X=506352.1140 Y=317667.2740
X=506325.2660 Y=317686.7290
X=506311.8400 Y=317696.4590

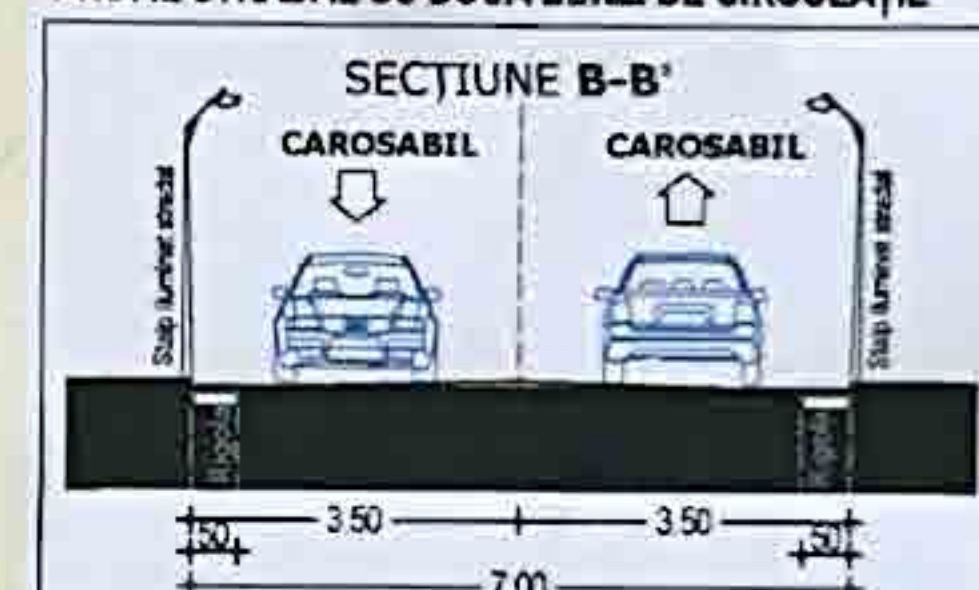
NOTA: Pansa are caracter orientativ, prospectiv, iar reglementările se aplică doar pe terenurile ce fac obiectul Certificatului de Urbanism nr. 51750877/03.10.2024



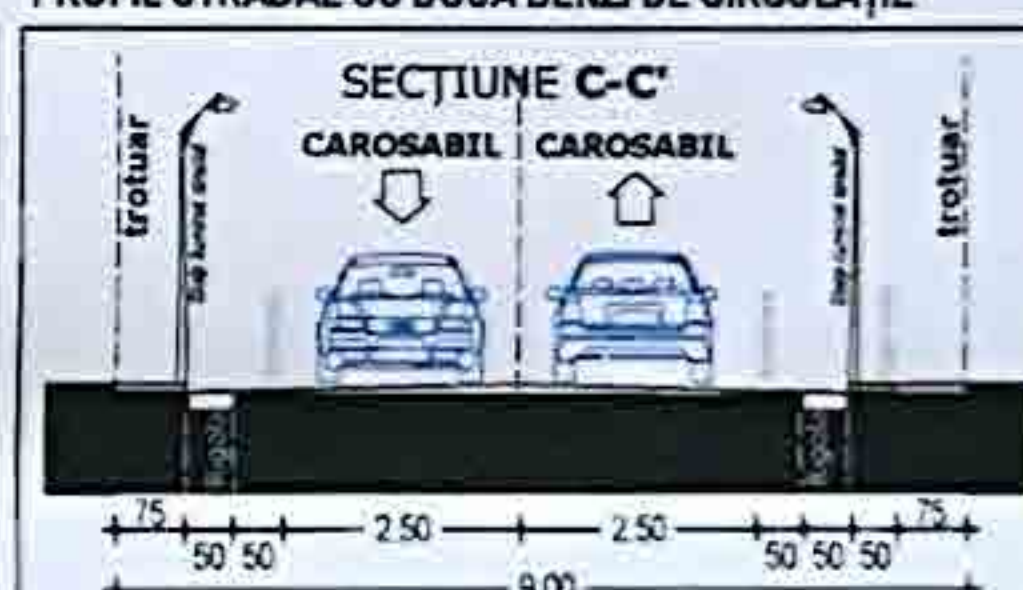
PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE



PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE



PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE



ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT				PROPUȘ			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
ZONA IS – Instituții și servicii (unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe)	-	-	-	-	-	-	195.000,00	100
- construcții							117.000,00	60
- spații verzi							39.000,00	20
- circulații - străzi carosabile și zona de protecție a lor (parcări, acostamente, șanțuri, trotuare) - modernizare existente și noi drumuri							39.000,00	20
din care: Suprafață de teren afectată de modernizarea tramei stradale							1.624,90	
Teren arabil	195.000,00	100					195.000,00	100
Total	195.000,00	100					195.000,00	100

ANEXĂ LA AVIZUL DE
OPORTUNITATE NR. 2/01.04.2025

ARHITECT ȘEF



LEGENDA

LIMITE
— Limita U.A.T. Popești-Leordeni
— Limita teren studiat prin P.U.Z.
— Limita documentației în curs de avizare
— Limita de proprietate

RESTRIȚII

— Edificabil

ZONE FUNCȚIONALE

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

— Zonă industrie nepoluantă, depozite, servicii
— Drum
— Zonă protecție drum / trotuar
— Teren arabil
— Zonă protecție - Autostrada A0 - 50,00m
— Linie electrică - L.E.A. și zonă de protecție aferentă:
— 55,00m pentru L.E.A. 220kW
— 75,00m pentru L.E.A. 400kW
— Suprafață de teren afectată de modernizarea tramei stradale - 1.624,80mp
— Accese carosabile

PROPUȘ

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

Proiectant: **Consiliere Urbanistica**
Sfârșit proiect: **Consiliere Urbanistica**
Proiectat: **Consiliere Urbanistica**
Desenat: **Consiliere Urbanistica**
Data: **NOIEMBRIE 2024**
Faza: **P.U.Z.**
Planșă nr.: **U-03**
Scara: **1:2.000**

Beneficiar: **S.C. AEON RESTAURARI S.R.L.**

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

DIRECTIA GENERALĂ ARHITECT-ŞEF

Nr. 13269 din 14.05.2025

Către: S.C. AEON RESTAURĂRI S.R.L.
blv. Ion C. Brătianu, nr. 50-52, bl. -, sc. -, et. 10, cam. 1005,
municipiul Pitești, județul Argeș

Spre știință: S.C. Consiliere Urbanistică S.R.L. – urb. Moise Petru-Tiberiu
str. Delea Veche, nr. 16-18, bl. -, sc. -, et. 3, ap. 11
sector 2, municipiul București

Subiect: **Analiză preliminară documentație P.U.Z.** "Introducere în intravilan în vederea construirii de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice și activități conexe, acces în incintă din drumul public, circulații carosabile și pietonale, parări auto și tir, împrejurimi, bransamente și utilități, semnalistică și amenajare spații verzi plantate, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele"

Ca urmare a cererii înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. 10169 din 15.04.2025, cu privire la documentația P.U.Z. "Introducere în intravilan în vederea construirii de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice și activități conexe, acces în incintă din drumul public, circulații carosabile și pietonale, parări auto și tir, împrejurimi, bransamente și utilități, semnalistică și amenajare spații verzi plantate, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele" pe terenul identificat prin numerele cadastrale 135100, 135101, 130124, amplasate în județul Ilfov, orașul Popești Leordeni, str. -, FN, tarla 12, parcelele 229/5, 229/6, 229/7, 229/8, cu suprafața de 195.000,00mp conform actelor de proprietate, prin prezentul răspuns de analiză preliminară, vă aducem la cunoștință că se poate continua procedura de elaborare a documentației în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a Normelor metodologice de aplicare a acesteia, aprobate prin Ordinului nr. 233/ 2016 în vederea obținerii avizului tehnic al arhitectului-șef, cu caracter tehnic și obligatoriu.

Amplasare, delimitare, teren ce a generat P.U.Z.: se află în extravilanul orașului Popești Leordeni și este delimitată astfel: la Nord-Vest – proprietăți private; la Nord-Est – De 423 și proprietăți private; la Sud-Est – proprietate privată; la Sud-Vest – De 423/1 și proprietăți private. În vederea elaborării documentației P.U.Z. s-a emis avizul de oportunitate nr. 2 din 01.04.2025 de către Primăria orașului Popești Leordeni.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: – conform PUG aprobat cu H.C.L. nr.08/ 21.02.2002 (prelungit cu H.C.L. nr.11/ 27.02.2012, nr.19/ 27.03.2014, nr.04/ 31.01.2017, nr.54/ 07.06.2017, nr.123/ 19.11.2018, nr.127/ 20.11.2019) terenul se află în extravilanul localității, zonă fără reglementări urbanistice.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 57/19.04.2024, modificat prin H.C.L. nr. 64/17.06.2024, terenul se află în extravilanul localității, zonă fără reglementări urbanistice.

Red. C.B. 23.04.25, rev. 07.05.25



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

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

Pag. 1 din 4

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



I. Propunere date preliminare:

Prin documentația PUZ analizată, se propun următoarele subzone:

Subzona funcțională Is – instituții și servicii:

- Regim de construire: cuplat;
- Funcțiuni predominante: instituții și servicii;
- $H_{max} = 30,00m$;
- $POT_{max} = 60\%$;
- $CUT_{max} = 1,8$ mp ADC/mp teren;
- $CUT_{volumetric} = 18$ mc/mp teren;
- Retragera față de aliniament: conform planșă de reglementări;
- Retrageră minimă față de limitele laterale: conform planșă de reglementări;
- Retrageră minimă față de limita posterioară: conform planșă de reglementări;

Subzona funcțională Sp – spații verzi – Sp1 – spații plantate de protecție:

- Regim de construire: -;
- Funcțiuni predominante: -;
- $RH_{max} = -$;
- $H_{max} = -$;
- $POT_{max} = 10\%$;
- $CUT_{max} = 0,1$ mp ADC/mp teren;

Subzona funcțională Cr – subzonă circulații și accese: Accesul la teren se va face din De 423/1, situat la sud-vest și are un profil reglementat de 10,00m, detaliat astfel – carosabil de 7,00m (câte o bandă de 3,50m pe sens), rigole de 0,50m pe ambele sensuri și trotuare de 1,50m.

Profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta prevederile P.U.G. și ale Regulamentului Local de Urbanism al orașului Popești Leordeni, precum și ale prezentului P.U.Z.

Suprafața de 1.782,95mp se propune a fi trecută în domeniul public, cu titlu gratuit, după realizarea infrastructurii rutiere și a utilităților aferente conform planșei Proprietatea asupra terenurilor și circulație juridică.

II. Condiții privind obținerea Avizului Arhitectului-Șef:

- Zona de studiu extinsă și din care să reiasă situația existentă a parcelelor învecinate și relația cu o circulație majoră (teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. va delimitat astfel: la Nord-Est – De 423 și UAT Glina; la Nord-Vest – De230 și proprietăți private; la Sud-Est – Autostrada A0; la Sud-Vest – Autostrada A0 Aceasta va cuprinde parcelele învecinate astfel încât să se justifice integrarea construcției propuse, ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație și noile propuneri din P.U.G., P.U.Z.; **Propunerea de reglementare va viza întreg culoarul de acces până la conexiunea cu rețelele majore de transport;**

- Marcarea pe planșă de situație existentă a disfuncționalităților (rețele existente pe teren, lipsă tramă stradală coerentă), a înălțimii maxime a clădirilor învecinate exprimată în metri și în număr de niveluri, etc.;

- Spațiile verzi vor fi realizate în concordanță cu prevederile: Legii nr. 24/ 2007 - *privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*; Ordonanței de urgență nr. 195/2005 - *privind protecția mediului* și ale Ordinului nr. 119/ 2014 - *pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*.

Red. C.B. 23.04.25, rev. 07.05.25



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

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

Pag. 2 din 4

<http://www.cjilfov.ro>

cjilfov@cjilfov.ro

Consiliul Județean Ilfov



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF

- Înălțimea maximă a construcției va fi măsurată în planul fațadei de la C.T.N. la atic și va fi exprimată în metri și în număr de niveluri;
 - Rezolvarea circulației va fi reglementată cu respectarea normelor în vigoare privind drumurile publice; Parcarea se va realiza în afara domeniului public. Profilele transversale ale circulațiilor existente și ale circulațiilor propuse vor respecta prevederile P.U.G. și ale Regulamentului Local de Urbanism al orașului Popești Leordeni, precum și legislația în vigoare;
 - Drumurile propuse spre modernizare precum și cele din interiorul ansamblului vor respecta prevederile Ordinului nr. 43/ 1997- *privind regimul drumurilor* și vor fi corelate/ aliniate cu drumurile existente din zonă iar inițiatorul PUZ va stabili în planul de acțiune modalitatea, etapele și costurile realizării infrastructurii rutiere și trecerea acestora în domeniul public pentru o dezvoltare durabilă și coerentă a localității; La propunerea tramei stradale se va urmări evitarea fundăturilor. La propunerea străzilor din zona de studiu se va avea în vedere rezolvarea disfuncționalităților existente, precum și conectarea suprafețelor de teren pretabile unor circulații publice;
 - Circulația juridică a terenurilor va fi reprezentată atât pe planul de reglementări urbanistice - zonificare funcțională cât și pe planul privind proprietatea asupra terenurilor, cu includerea elementelor analitice în bilanțul teritorial;
 - Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat cu H.G. nr.525 din 27.06.1996, art.13, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de finalizarea rețelelor edilitare (apă, canal, electricitate, gaze). În vederea dimensionării corecte în raport cu funcțiunile propuse, precum și pentru detalierea tehnică a soluției alternative de alimentare cu apă și canalizare, la faza obținerii D.T.A.C. se va solicita un nou aviz Apele Române pentru agrearea soluției alternative, până la extinderea rețelelor publice apă/ canal. Pe planul de reglementări rețele edilitare se vor trasa extinderile de rețele în corelare cu profilul drumului.
 - Asigurarea utilităților va fi prevăzută în planul de acțiune ca îndatorire a beneficiarului;
 - Se va asigura un spațiu verde conform normelor în vigoare; Având în vedere suprafața mare de platforme/ construcții posibile, se va prevedea subzonă/ subzone verzi distincte în corelare cu avizul Agenției pentru Mediu Ilfov;
 - Bilanțul teritorial (existent – propus) se va trece obligatoriu pe Planul de reglementări urbanistice, și va cuprinde date pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor și se vor menționa în U.M. și procent;
 - Regulamentul local de urbanism aferent documentației P.U.Z. va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, înălțimea minimă și maximă admisă, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora;
 - Documentația de urbanism se va realiza în format digital și format analogic, la scară convențională, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, în care vor fi reprezentate distinct toate parcelele și servituțile aferente lor. Planșa suport vizată de către O.C.P.I. Ilfov, se va anexa la documentație în original;
 - Respectarea Ghidului *privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal* GM – 010 – 2000;
- Red. C.B. 23.04.25, rev. 07.05.25



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

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

Pag. 3 din 4

<http://www.cjilfov.ro>

cjilfov@cjilfov.ro

Consiliul Județean Ilfov



**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ŞEF

- Respectarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de Urbanism GM – 007 – 2000;

- Respectarea Ordinului nr.119/ 2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, inclusiv cu privire la amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor;

- Se vor obține următoarele avize/acorduri/studii: Agenția pentru Protecția Mediului, A.N. Apele Române, Ministerul Culturii, Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice, Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale (conform Legii 18/ 1991, art. 92 pentru introducerea în intravilan), M.Ap.N., M.A.I., S.R.I., Poliția Rutieră, acord administrator drumuri, deținătorii de rețele din zonă (apă-canal, electricitate, gaze, telefonie – dacă este cazul), dovada informării publicului, Studiu Geotehnic verificat la Af;

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

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

Soluția urbanistică finală va fi avizată în urma analizei în cadrul C.T.A.T.U. în baza documentației complete cu transpunerea condițiilor din avizele/acordurile/punctele de vedere emise de către alte instituții/autorități publice, precum și a condițiilor din cap. II al prezentei adrese.

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

ARHITECT ȘEF,
Arh. Urb. Iulian VIȘANU

ȘEF SERVICIU URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI,
Cristina Elena ȘERBAN

Întocmit,
Constantin BORTĂ



Red. C.B. 23.04.25, rev. 07.05.25

3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

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

Pag. 4 din 4

<http://www.cjilfov.ro>
cjilfov@cjilfov.ro

Consiliul Județean Ilfov



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ŞEF

Nr. 31596 din 04.11.2025

Către: S.C. AEON RESTAURĂRI S.R.L.,
bd. Ion C. Brătianu, nr. 50-52, cam. 1005, et. 10, spațiul 3,
municipiul Pitești, județul Argeș

Subiect: Emitere aviz tehnic al arhitectului șef al județului

Având în vedere cererea cu nr. 247814 din 01.10.2025, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov pentru emiterea avizului arhitectului-șef solicitat de S.C. Aeon Restaurări S.R.L., în scopul "PUZ - Introducere în intravilan în vederea construirii de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare cu anexe administrative, sociale, tehnice și activități conexe, acces în incintă în drumul public, circulații carosabile și pietonale, parcuri auto și tir, împrejurimi, bransamente și utilități, semnalistică și amenajare spații verzi plantate, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele", pentru imobilul amplasat în județul Ilfov, orașul Popești Leordeni, str. -, FN, tarla 12, parcelele 229/5, 229/6, 229/7, 229/8, numerele cadastrale 135100, 135101 și 130124, cu suprafața de 195.000,00mp și în baza art. 190 alin (1) din Ordonanța de Urgență privind Codul administrativ, vă transmitem anexat avizul cu nr. 31596 /13/7.1F/ 04.11.2025

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



Red. C.B. 03.09.25



1-8 Timotei Jiravna
Sector 6, 060104 Berceni
Râmnicu

☎ +40 21 212 56 93
+40 74 311 110V
☎ +40 21 212 56 99

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



Ca urmare a cererii adresate de S.C. AEON RESTAURĂRI S.R.L., cu sediul în județul Argeș, municipiul Pitești, bd. Ion C. Brătianu, nr. 50-52, cam. 1005, et. 10, spațiul 3, telefon/fax, e-mail -, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. 27814 din 01.10.2025 și

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

AVIZ

Nr. 31595 / 13.7.1F din 04.11.2025

PENTRU

PUZ – „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN

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

TARLA 12, PARCELE 229/5, 229/6, 229/7, 229/8,
ORAȘUL POPEȘTI LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV

GENERAT DE IMOBILELE: identificate prin numerele cadastrale 135100, 135101 și 130124, amplasate în județul Ilfov, orașul Popești Leordeni, str., F.N., tarla 12, parcelele 229/5, 229/6, 229/7, 229/8, cu suprafața de 195.000,00mp, proprietate privată a unor persoane fizice conform extraselor CF anexate. Pentru acest amplasament a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 517/50877 din 03.10.2024 de către primăria orașului Popești Leordeni.

INIȚIATORI: [REDACTED] prin S.C. AEON RESTAURARI S.R.L.

PROIECTANT: S.C. CONSILIERE URBANISTICĂ S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: urb. Moise Petru Tiberiu, lit. D₂₀, E, G₆, G₇;

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în extravilanul orașului Popești Leordeni și este delimitată astfel: la Nord-Est – proprietăți private și De 423, la Nord-Vest – proprietăți private, Sud-Vest – DN4 și proprietăți private, la Sud-Est – proprietăți private și Autostrada de Centura A0.

În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 2 din 01.04.2025 de către primăria orașului Popești Leordeni.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior – conform PUG aprobat cu H.C.L. nr.08/ 21.02.2002 (prelungit cu H.C.L. nr.11/ 27.02.2012, nr.19/ 27.03.2014, nr.04/ 31.01.2017, nr.54/

Intocmit: Constantin Bortă, Pagina 1 din 4



3-5 Etnost. Biserica
Sector 6, 060104 Ilfov
România

☎ +40 21 212 56 93
+40 740 111 100
☎ +40 21 212 56 99

🌐 <http://www.cajilfov.ro>
✉ cajilfov@cajilfov.ro
🏢 Consiliul Județean Ilfov



07.06.2017, nr.123/ 19.11.2018, nr.127/ 20.11.2019) terenul se află în extravilanul localității, zonă fără reglementări urbanistice.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 57/19.04.2024, modificat prin H.C.L. nr. 64/17.06.2024, terenul se află în extravilanul localității, zonă fără reglementări urbanistice.

PREVEDERILE P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE:

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

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

Retragerea minimă față de aliniament: conform planșei de reglementări urbanistice;

Retrageri minime față de limitele laterale: conform planșei de reglementări urbanistice;

Retrageri minime față de limitele posterioare: conform planșei de reglementări urbanistice;

Zona funcțională Sp – spații verzi:

- **Subzona Sp1a – spații verzi publice:**
 - Regim de construire: -;
 - Funcțiuni predominante: spații verzi;
 - RH max = -;
 - Hmax la atic = 5,00m;
 - POT max = 10%;
 - CUT max = 0,1 mp ADC/mp teren;
- **Subzona Sp1b – spații verzi de agrement, loisir:**
 - Regim de construire: -;
 - Funcțiuni predominante: spații verzi;
 - RH max = -;
 - Hmax la atic = 5,00m;
 - POT max = 40%;
 - CUT max = 0,4 mp ADC/mp teren;



Zona funcțională C – căi de comunicație, subzona Cr – căi de comunicație rutieră: Accesul în zona studiată se va face din De423/1 situat în sud-vestul zonei studiate și va avea un profil reglementat de 10,00m. Parcarea se va realiza în incintă. Profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta

red: Constantin Bortă, 15.10.25

Pagina 2 din 4



3-5 Forest Drive
Sector 4, 060104 București
România

☎ +40 21 212 56 93
+40 745 081 100
✉ +40 21 212 56 99

🌐 <http://www.cilfov.ro>
✉ cilfov@cilfov.ro
🏛 Consiliul Județean Ilfov



prevederile P.U.G. și ale Regulamentului Local de Urbanism al orașului Popești Leordeni, precum și ale prezentului P.U.Z.

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

Suprafața de 972,21mp se propune a fi trecută în domeniul public, cu titlu gratuit, după realizarea infrastructurii rutiere și a utilităților aferente conform planșei Proprietatea asupra terenurilor și circulație juridică.

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea specificațiilor planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare. Retragerile astfel definite sunt obligatorii – depășirea lor nu se admite.

SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT: În conformitate cu prevederile R.L.U și ale avizului Agenției pentru Protecția Mediului nr. 60/ 21.07.2025 – 20% pentru subzona Is; 90% pentru zona Sp1a; 60% pentru zona Sp1b. Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi, nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007;

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat cu H.G. nr. 525 din 27.06.1996, art.13, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de finalizarea rețelelor edilitare (apă, canal, electricitate, gaze).

CONDIȚII DIN AVIZE: Conform avizului nr. 60 din 21.07.2025 al Agenției pentru Protecția Mediului și al Administrației Naționale apele Române – Adiministrația Argeș Vedea cu nr. 86-IF din 04.06.2025, până la extindere rețelelor, se va implementa un sistem provizoriu – propunându-se alimentarea cu apă subterană prin un foraj, ce va fi amplasat în incinta proprietății. Apele uzate menajere vor fi evacuate într-un bazin vidanjabil etanș amplasat în incinta proprietății. Apele pluviale vor fi colectate într-un bazin de retenție printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi evacuate într-un bazin de retenție, etanș, din beton armat, de unde vor fi folosite la întreținerea spațiilor verzi. Conform avizului nr. 151/U din 20.06.2025 al Direcției Județene pentru Cultură Ilfov, se va reveni la avizare la faza D.T.A.C., când se va dispune supravegherea arheologică a intervențiilor ce afectează solul și subsolul în zona de protecție a sitului arheologic.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.10.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de Reglementări Urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

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

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

red: Constantin Bortă, 15.10.25

Pagina 3 din 4



S.S. Ernest Javon
Sector 6, 060104 București
România

☎ +40 21 212 56 93
✉ +38740 ILFOV
☎ +40 21 212 56 99

🌐 <http://www.cifilfov.ro>
✉ cifilfov@ilfov.ro
🏛 Consiliul Județean Ilfov



orașului Popești Leordeni. Prin urmare, se va emite aviz al arhitectului-șef conform competențelor stabilite de lege.

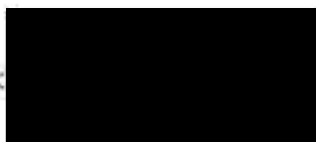
În vederea respectării prevederilor ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, inițiatorul documentației de urbanism va informa și consulta publicul și la etapa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

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Nerespectarea planului, determină anularea prezentului aviz conform art. 62, alin. 1) și 2) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanism, structura de specialitate este obligată să aplice măsurile ce se impun. Odată cu recepția la finalizarea lucrărilor, se va prezenta și dovada transferului în domeniu public al suprafeței de teren/infrastructurii edilitare sau a altor obiective de interes public stabilite prin documentația de urbanism aprobată.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 517/50877 din 03.10.2024 de către primăria orașului Popești Leordeni.

ARHITECT ȘEF,
Arh. Urb. Iulian VIȘANU



red: Constantin Bortă, 15.10.25

Pagina 4 din 4



Județul Ilfov
Sector 0, 060104 București
România

☎ +40 21 212 56 93
✉ info@ilfov.ro
☎ +40 21 212 56 99

🌐 <http://www.ilfov.ro>
✉ info@ilfov.ro
🏛 Consiliul Județean Ilfov



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 135101 Popești Leordeni

Nr. cerere	89969
Ziua	30
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100195290460



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Ilfov, UAT Popești Leordeni, T 12 P 229/5;229/6

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	135101	30.000	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
390764 / 12/09/2024		
Act Notarial nr. 1576, din 11/09/2024 emis de Atanasoaei Mihai Cristian;		
B1	Se înființează cf. 135101 a imobilului cu nr. cad. 135101/Popești Leordeni ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: ~~ nr.cad.130127\cf.130127; ~~ nr.cad.130142\cf.130142;	A1
Certificat De Mostenitor nr. 290, din 23/09/2004 emis de BNP; Încheiere Rectificare nr. 293, din 18/01/2005 emis de BNP; Contract De Partaj nr. 344, din 05/02/1996 emis de BNP; Titlu De Proprietate nr. 46675, din 07/08/2000 emis de .; Certificat De Mostenitor nr. 52, din 25/07/2000 emis de BNP;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) [REDACTED] transcrisa din CF 130127/Popești Leordeni, înscrisa prin încheierea nr. 17494 din 21/04/2005;	A1
Act Notarial nr. 1291, din 19/07/2024 emis de Ivanescu Adina;		
B3	Se notează Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare în favoarea Societății AEON RESTAURARI SRL cu termen pentru încheierea contractului de vânzare în formă autentică până la data de 28.02.2026. OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 130127/Popești Leordeni, înscrisa prin încheierea nr. 305505 din 19/07/2024;	A1
B4	Se notează interdicția de înstrăinare până la data de 28.02.2026 în favoarea 1) AEON RESTAURARI SRL OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 130127/Popești Leordeni, înscrisa prin încheierea nr. 305505 din 19/07/2024;	A1
Act Dezmembrare nr. 1255, din 31/08/2005 emis de BNP;		
B6	[REDACTED] drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota [REDACTED] [REDACTED] transcrisa din CF 130142/Popești Leordeni, înscrisa prin încheierea nr. 57470 din 04/10/2005;	[REDACTED]
Act Notarial nr. 1291, din 19/07/2024 emis de Ivanescu Adina;		
B7	Se notează Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare în favoarea Societății AEON RESTAURARI SRL cu termen pentru încheierea contractului de vânzare în formă autentică până la data de 28.02.2026. OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 130142/Popești Leordeni, înscrisa prin încheierea nr. 305506 din 19/07/2024;	A1
B8	Se notează interdicția de înstrăinare până la data de 28.02.2026 în favoarea 1) AEON RESTAURARI SRL	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 130142/Popesti Leordeni, inscrisa prin incheierea nr. 305506 din 19/07/2024;

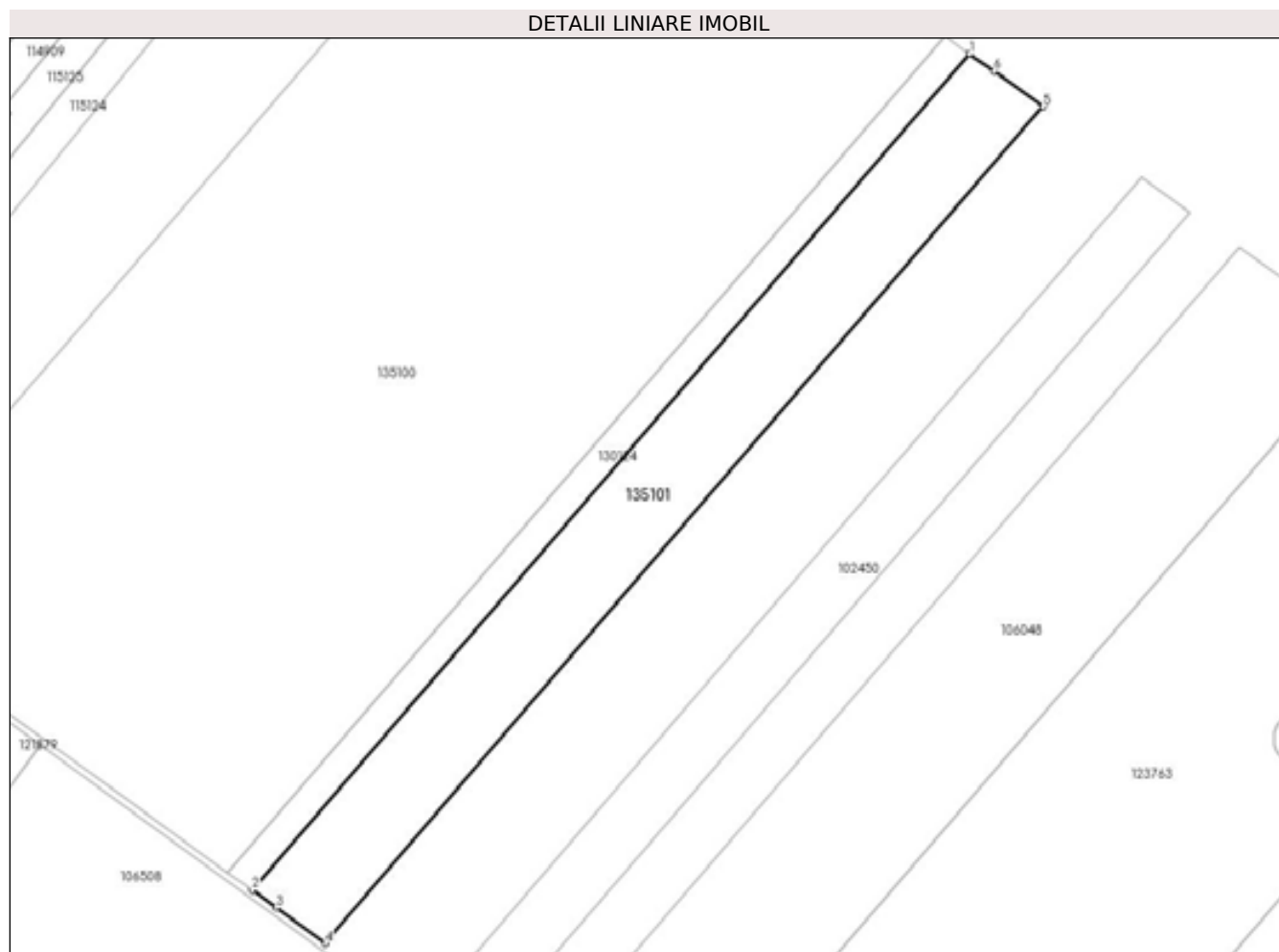
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
135101	30.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	20.000	12	229/5	-	
2	arabil	NU	10.000	T12	229/6	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	605.101
2	3	16.581
3	4	33.156
4	5	605.347
5	6	33.17

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	1	16.588

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării,

30/09/2025, 15:57

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 130124 Popești Leordeni

Nr. cerere	89970
Ziua	30
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100195289934



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:2464
Nr. cadastral vechi:2762/1

Adresa: Jud. Ilfov, UAT Popești Leordeni

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	130124	10.000	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
57470 / 04/10/2005		
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 1255, din 31/08/2005 emis de -;		
B2	Se noteaza dezmembrarea	
305504 / 19/07/2024		
Act Notarial nr. 1255, din 31/08/2005 emis de Capalnas Elena;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) 2024 emis de Ivanescu Adina;		
B5	Se notează Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare în favoarea Societății AEON RESTAURARI SRL cu termen pentru încheierea contractului de vânzare in formă autentică până la data de 28.02.2026.	A1
B6	Se notează interdicția de înstrăinare până la data de 28.02.2026 în favoarea	A1
1) AEON RESTAURARI SRL		
312285 / 24/07/2024		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 24/07/2024 emis de PFA DUMITRESCU PAUL;		
B7	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cu geometria imobilului	A1

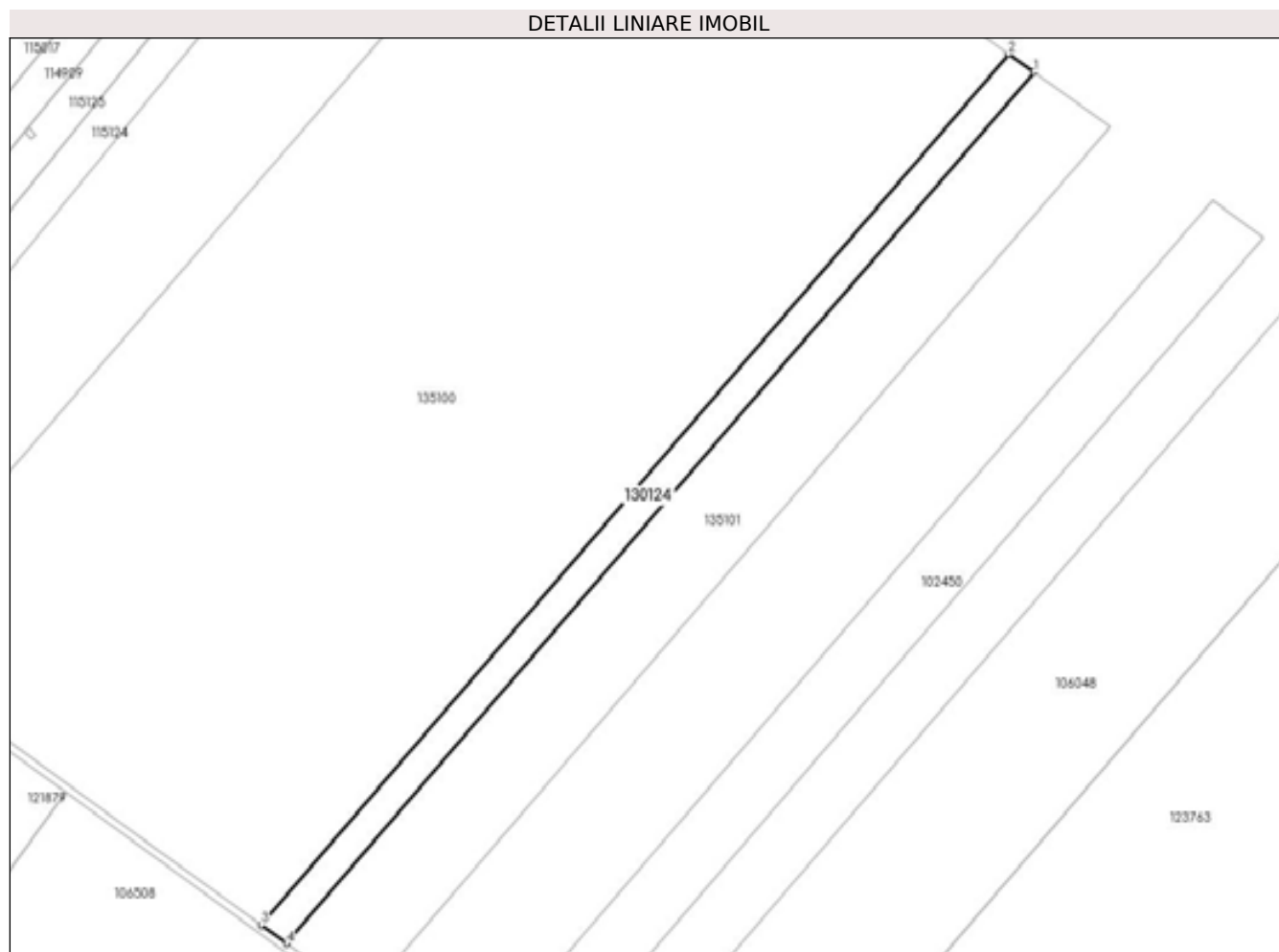
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
130124	10.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	10.000	12	229/6	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	16.59
2	3	605.019
3	4	16.584
4	1	605.101

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării,

30/09/2025, 15:57

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 135100 Popești Leordeni

Nr. cerere	89971
Ziua	30
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100195289930



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Ilfov, UAT Popești Leordeni, T12 P229/7;229/8

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	135100	155.000	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
390819 / 12/09/2024		
Act Notarial nr. 1577, din 11/09/2024 emis de Atanasoaei Mihai Cristian;		
B1	Se înființează cf. 135100 a imobilului cu nr. cad. 135100/Popești Leordeni ca urmare a alipirii următoarelor 3 imobile: ~~ nr.cad.130143\cf.130143; ~~ nr.cad.130144\cf.130144; ~~ nr.cad.130146\cf.130146;	A1
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 914, din 22/07/2005 emis de bnp;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) [REDACTED], necasatorita OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 130143/Popești Leordeni, inscrisa prin incheierea nr. 44244 din 08/08/2005;	A1
Act Notarial nr. 1291, din 19/07/2024 emis de Ivanescu Adina;		
B3	Se notează Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare în favoarea Societății AEON RESTAURARI SRL cu termen pentru încheierea contractului de vânzare în formă autentică până la data de 28.02.2026 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 130143/Popești Leordeni, inscrisa prin incheierea nr. 305507 din 19/07/2024;	A1
B4	Se notează interdicția de înstrăinare până la data de 28.02.2026 în favoarea 1) AEON RESTAURARI SRL OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 130143/Popești Leordeni, inscrisa prin incheierea nr. 305507 din 19/07/2024;	A1
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 916, din 22/07/2005 emis de BNP;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) [REDACTED], necasatorita OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 130144/Popești Leordeni, inscrisa prin incheierea nr. 44245 din 08/08/2005;	A1
Act Notarial nr. 1291, din 19/07/2024 emis de Ivanescu Adina;		
B7	Se notează Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare în favoarea Societății AEON RESTAURARI SRL cu termen pentru încheierea contractului de vânzare în formă autentică până la data de 28.02.2026. OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 130144/Popești Leordeni, inscrisa prin incheierea nr. 305508 din 19/07/2024;	A1
B8	Se notează interdicția de înstrăinare până la data de 28.02.2026 în favoarea 1) AEON RESTAURARI SRL OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 130144/Popești Leordeni, inscrisa prin incheierea nr. 305508 din 19/07/2024;	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Administrativ nr. 312037, din 24/07/2024 emis de OCPI ILFOV;		
B9	Se notează avizarea documentației cadastrale pentru alipire a imobilelor cu nr cad. 130143, 130144, 130146 rezultând imobilul cu nr cad. 135100 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 130144/Popesti Leordeni, inscrisa prin incheierea nr. 315990 din 26/07/2024;</i>	A1
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 915, din 22/07/2005 emis de bnp;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) [REDACTED], necasatorita <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 130146/Popesti Leordeni, inscrisa prin incheierea nr. 44246 din 08/08/2005;</i>	A1
Act Notarial nr. 1291, din 19/07/2024 emis de Ivanescu Adina;		
B11	Se notează Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare în favoarea Societății AEON RESTAURARI SRL cu termen pentru încheierea contractului de vânzare în formă autentică până la data de 28.02.2026. <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 130146/Popesti Leordeni, inscrisa prin incheierea nr. 305509 din 19/07/2024;</i>	A1
B12	Se notează interdicția de înstrăinare până la data de 28.02.2026 în favoarea 1) AEON RESTAURARI SRL <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 130146/Popesti Leordeni, inscrisa prin incheierea nr. 305509 din 19/07/2024;</i>	A1

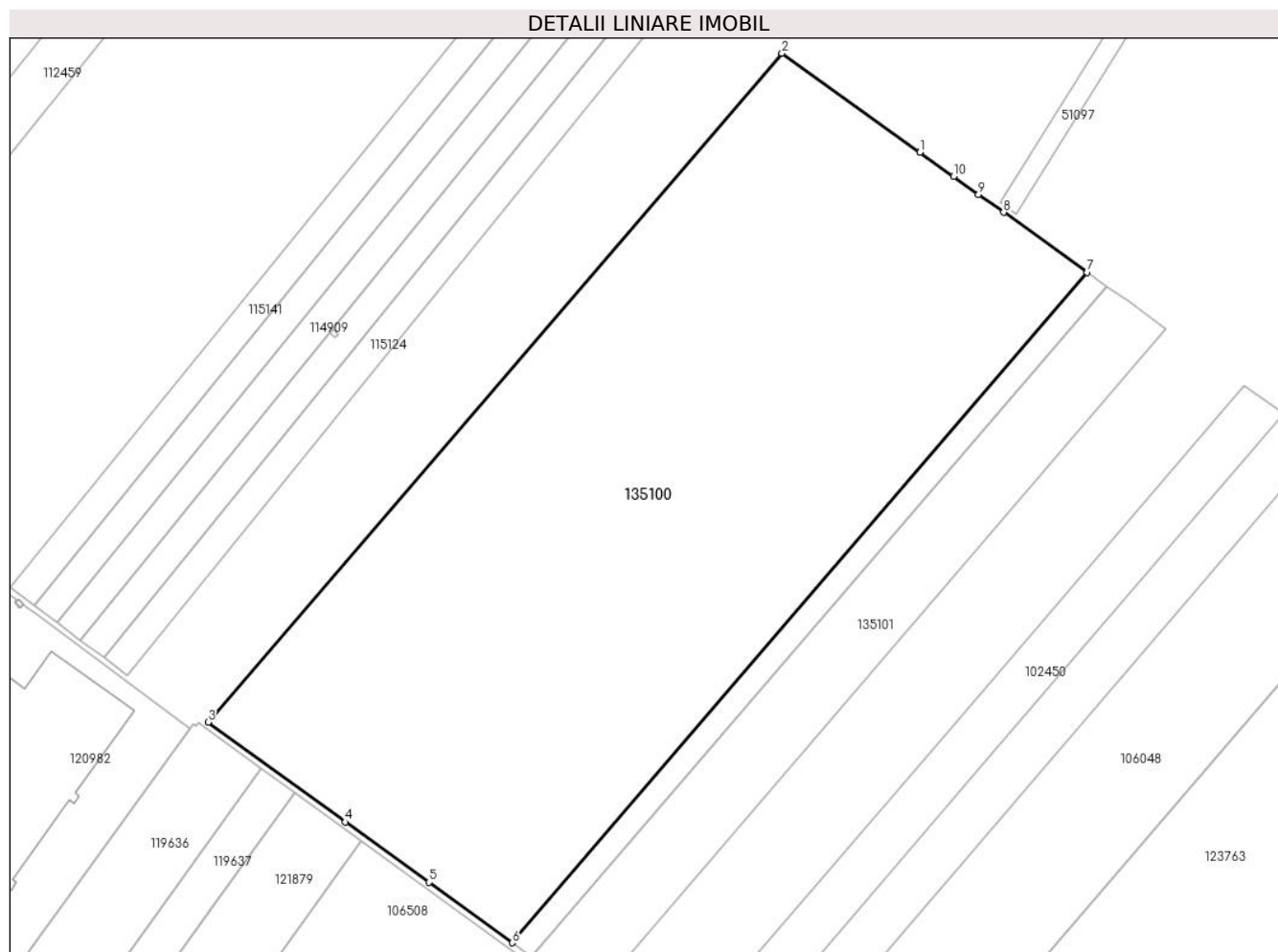
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
135100	155.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	70.000	12	229/8	-	
2	arabil	NU	42.500	12	229/7	-	
3	arabil	NU	42.500	12	229/7	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	116.331
2	3	603.735
3	4	116.281
4	5	70.545

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
5	6	70.504
6	7	605.036
7	8	70.536
8	9	21.118
9	10	21.107
10	1	28.349

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării,

30/09/2025, 15:57

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

FOAIE DE CAPĂT ȘI SEMNĂTURI

Proiect nr.: 1025/2024
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, parcuri 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 229/5, 229/6, 229/7, 229/8, NC. 135100, 135101, 130124
Beneficiar: U.A.T. POPEȘTI-LEORDENI
[REDACTED]
(prin S.C. AEON RESTAURARI S.R.L.)
Proiectantul lucrării: S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L.
Data: NOIEMBRIE 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.	1025/2024
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 GUNDES FLORENTA, ARVUNESCU GABRIEL (prin S.C. AEON RESTAURARI 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 **195.000,00mp**. Suprafața care a generat P.U.Z.-ul, este situată în Județul Ilfov, Oraș Popești-Leordeni, Tarla T12, Parcela 229/5, 229/6, 229/7, 229/8, NC. 135100, 135101, 130124.

PROIECT NR. 1025/2024
P.U.Z. – Oraș Popești-Leordeni, Județul Ilfov

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 drumul de exploatare DE 423/1, iar în partea de nord la drumul de exploatare DE 423.
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**

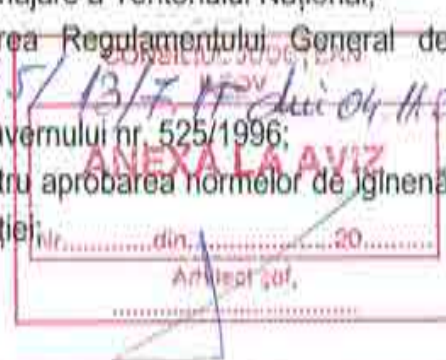
- Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo'70 nivelment Marea Neagră.

➤ **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, este amplasat în partea de sud la drumul de exploatare DE 423/1, iar în partea de nord la drumul de exploatare DE 423, accesul făcându-se la sud prin 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;
- la vest – proprietate privată;
- la est - proprietate privată;
- la sud, – drum de exploatare DE 423/1;

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 pârâul Pasărea, pe terasele medii-inferioare ale acestuia din urmă. Pe amplasamentul viitoare

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

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

Amplasamentul viitoarei investiții se află în extravilanul Orașului Popești-Leordeni, accesul făcându-se în partea de sud din drumul de exploatare DE 423/1.

Suprafața studiată prin P.U.Z. este de **195.000,00mp.**

Terenul este proprietate privată.

Terenurile studiate au numerele cadastrale 135100, 135101, 130124.

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, terenul se află în extravilanul localității.

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

2.6. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

31595/15/4. 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;

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 bransate la rețeaua locală de canalizare. Există un număr redus de locuințe vechi nebransate 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.

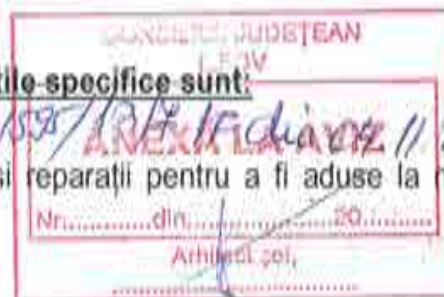
În cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu funcțiunea de depozite și birouri aferente acestei funcțiuni, va avea un impact deosebit asupra factorului natural și uman, atâta timp cât nu se

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 în zona studiată disfuncționalitățile 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 de interes general cu permisivități de 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

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

Realizarea viitoarelor 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

Terenul studiat este amplasat în partea de sud la drumul de exploatare DE 423/1, iar în partea de nord la drumul de exploatare DE 423, accesul făcându-se la sud prin DE 423/1.

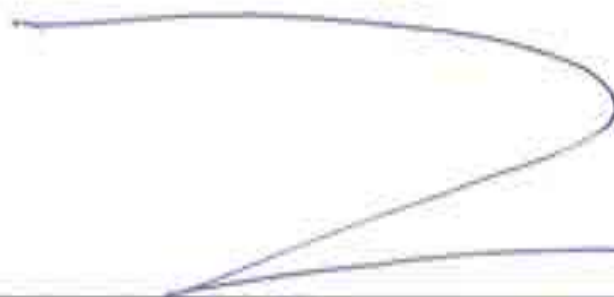
Pornind de la cerința Legii nr. 43/1975 și a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale și având în vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele și conform prevederilor P.U.G. Popești-Leordeni. Așadar, 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 drumul de exploatare DE 423 și conform prevederilor P.U.G. Gîlna, prospectul prevăzut are un profil C-C' cu un carosabil de 5,00m (două benzi pe sens cu o lățime de 2,50m fiecare), cu un acostament de 0,50m de o parte și cealaltă a părții carosabile, șanț de 0,50 de ambele părți, un spațiu verde 0,50m doar de o parte și trotuare de 0,75m de ambele părți.

Pentru drumurile de incintă se propune un profil B-B' de 7,00m, cu un carosabil de 7,00m (două benzi pe sens cu o lățime de 3,50m fiecare).

În vederea realizării/modernizării tramei stradale, este afectată suprafața de 972,21mp de teren.

3.5. INTRAVILAN PROPUS. BILANȚ TERITORIAL PROPUS

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede introducerea terenurilor în suprafața de **195.000,00mp** 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, brânșamente și utilități, semnalistică și amenajare spații verzi plantate, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele.



PROIECT NR. 1025/2024
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 de interes general cu permisivități de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe ;	-	-	-	-	-	-	160.168,72	82.14
SP1a - Subzona spații plantate (plantații de protecție)	-	-	-	-	-	-	9.750,00	5.00
SP1b - Subzona agrement, loisir	-	-	-	-	-	-	13.129,21	6.73
Cr – Subzona funcțională căi de comunicație rutieră,	-	-	-	-	-	-	11.952,07	6.13
3158/AB/11-15 din 04.11.25 CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV ANEXA LA AVIZ din care: din20 Art. 60 al. 506 Circulații, zona 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)	-	-	-	-	-	-	10.979,86	
	-	-	-	-	-	-	972,21	
Teren agricol	195.000,00	100	-	-	-	-	195.000,00	100
Total	195.000,00	100	-	-	-	-	195.000,00	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 unitățile teritoriale de referință:

ZONA IS – instituții și servicii de interes general cu permisivități de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe

ZONA SP1a – subzona spații verzi publice

ZONA SP1b – subzona agrement, loisir

ZONA Cr – subzona funcțională căi de comunicație rutieră

Suprafața totală a amplasamentului studiat este de **195.000,00mp.**

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

ZONA IS – instituții și servicii de interes general cu permisivități de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe

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

ZONA SP1a – subzona spații verzi publice

ZONA SP1b – subzona agrement, loisir

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 SP1b.

Indicatori urbanistici maximali propuși

ZONA IS - instituții și servicii de interes general cu permisivități de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe

P.O.T. = 60.00 %

C.U.T. = 1,8 ADC/mpt

C.U.T. volumetric = 18 mc/mp teren

ZONA SP1a – subzona spații verzi publice

P.O.T. = 10.00 %

C.U.T. = 0,1 ADC/mpt

ZONA SP1b – subzona agrement, loisir

P.O.T. = 40.00 %

C.U.T. = 0,4 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 se va aviza de către Agenția de Protecție a Mediului și de către Administrația Națională Apele Române.

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 canalizare se va aviza de către Agenția de Protecție a Mediului și de către Administrația Națională Apele Române.

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 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.

Panta naturală a terenului permite scurgerea apelor pluviale.



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 parametri 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 fază 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**

Definitiv 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 și 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 – alunecări de teren și inundații

Nu este cazul.

Organizarea sistemelor de spații 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 SP1b).*
- **Zona SP1a** - procent minim de spații verzi = 90,00%
- **Zona SP1b** - procent minim de spații verzi = 60,00%

31.05/13/4 17.05.2024
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. din 20.....
Arhitect șef,

3.9. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Pentru terenul care face obiectul prezentei documentații, în suprafața totală de **195.000,00mp** s-au identificat următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- teren proprietate private – S = **195.000,00mp**;

CAPITOLUL 4 – DETALIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

Investiția propusă vizează dezvoltarea unei zone industriale nepoluante, de servicii și logistică, pe un teren cu suprafața totală de aproximativ 195.000,00 mp, situat în orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov, în Tarla T12, în cadrul mai multor parcele cadastrale. Localitatea, aflată în sud-estul județului și în vecinătatea imediată a Municipiului București, beneficiază de o poziție strategică, cu acces facil la infrastructura rutieră majoră: DN4, Șoseaua de Centură, Șoseaua Berceni și Splaiul Unirii, fapt ce susține potențialul zonei pentru activități logistice și industriale.

Terenul analizat este în prezent în extravilan, conform Planului Urbanistic General (PUG) actual al orașului Popești-Leordeni, însă documentația propune introducerea sa în intravilan, în vederea valorificării funcționale prin dezvoltarea unor obiective cu caracter productiv, de depozitare, servicii și infrastructură specifică. Această transformare este susținută atât de dinamica de extindere urbană a zonei, cât și de cererea crescută pentru spații logistice și industriale în proximitatea Capitalei.

Amplasamentul este delimitat la sud de un drumul de exploatare DE 423/1, iar la nord de drumul de exploatare DE 423.

Zona va fi organizată în baza unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), în care sunt prevăzute trei zone funcționale principale:

Zona IS instituții și servicii de interes general cu permisivități de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe – destinată activităților industriale nepoluante, depozitare, birouri, servicii, hoteluri, cafenele, showroom-uri și facilități conexe;

Zona SP1a (spații verzi publice) – amenajări peisagistice, loisir, agrement și protecție ambientală;

ZONA SP1b (spații agrement, loisir) – amenajări peisagistice, loisir, agrement și protecție ambientală;

Rețeaua de drumuri interioare include profiluri cu lățimi de 7,00m, adaptate la diferite fluxuri de circulație.

Investiția este susținută de soluții tehnice complete privind echiparea edilitară:

- **Alimentare cu apă:** inițial din puțuri proprii, ulterior din rețeaua publică;
- **Canalizare menajeră:** prin bazine vidanjabile etanșe până la racordarea la rețeaua publică;
- **Ape pluviale:** colectare și epurare prin separatoare și bazine de retenție;
- **Energie electrică:** din rețeaua de medie tensiune, cu posturi proprii de transformare;

Împrejurimile vor respecta principiile de securitate și integrare estetică, fiind diferențiate în funcție de relația cu drumurile publice sau proprietățile învecinate (garduri opace de până la 2,5 m sau transparente cu gard viu de până la 2 m).

Toate lucrările vor respecta normele urbanistice, tehnice și de mediu în vigoare, urmând să fie realizate pe baza unor proiecte autorizate și documentații tehnice specializate, ce includ studii geotehnice, planuri de infrastructură, rețele de utilități și amenajări peisagistice.

Prin această investiție se estimează:

- generarea de noi locuri de muncă;
- dezvoltarea economică a zonei;
- îmbunătățirea infrastructurii locale;
- integrarea eficientă a terenurilor extravilane în circuitul urban funcțional.

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII, MASURI 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.

Toată 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 propus 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

afereant 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 afeant **Planului Urbanistic Zonal**, în suprafața de **195.000,00mp**.

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 afeant 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 – instituții și servicii de interes general cu permisivități de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe cu înălțime maximă = 30,00m;

ZONA SP1a – subzona spații verzi publice

ZONA SP1b – subzona agrement, loisir

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

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 supraterrane/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 SP1a – 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

ZONA SP1b – subzona agrement, loisir

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

22. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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.

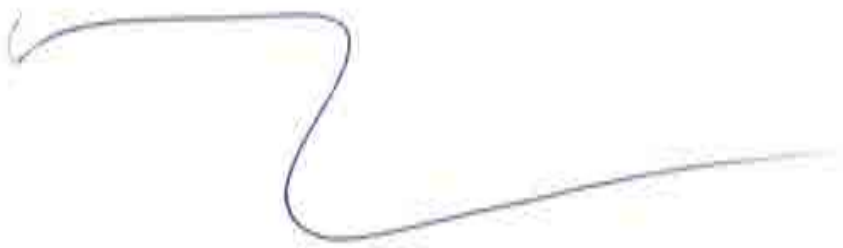
Circulații și accese - ZONA Cr - subzona funcțională căi de comunicație rutieră

Terenul studiat este amplasat în partea de sud la drumul de exploatare DE 423/1, iar în partea de nord la drumul de exploatare DE 423, accesul făcându-se la sud prin DE 423/1.

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. Așadar, 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 drumul de exploatare DE 423 și conform prevederilor P.U.G. Gîlna, prospectul prevăzut are un profil C-C' cu un carosabil de 5,00m (două benzi pe sens cu o lățime de 2,50m fiecare), cu un acostament de 0,50m de o parte și cealaltă a părții carosabile, șanț de 0,50 de ambele părți, un spațiu verde 0,50m doar de o parte și trotuare de 0,75m de ambele părți.

Pentru drumurile de incintă se propune un profil B-B' de 7,00m, cu un carosabil de 7,00m (două benzi pe sens cu o lățime de 3,50m fiecare).

În vederea realizării/modernizării tramei stradale, este afectată suprafața de 972,21mp de teren.



Staționarea autovehiculelor

Zona IS, Zona Cr - pentru această zonă, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei în parcaje (aferele fiecărei funcțiuni potrivit R.G.U. și P132-93) suprateane/subterane, special amenajate în afara circulațiilor publice.

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

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

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

ZONA SP1a - subzona spații verzi publice – cu înălțimea maximă de 5,00m, pentru pilonii publicitari/totemuri se accepta înălțimi mai mari.

ZONA SP1b - subzona agrement, loisir – 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.
- în vederea diminuării temperaturilor ridicate în perioadele calde, se recomandă culori deschise ale acoperișurilor sau montarea pe acoperișuri a sistemelor fotovoltaice.

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 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 SP1b).*
- **Zona SP1a** - procent minim de spații verzi = 90,00%
- **Zona SP1b** - procent minim de spații verzi = 60,00%

Împrejmuiri

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

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

Conform „Studiu arheologic – raport de diagnostic arheologic non-intruziv – evaluare teoretică” elaborat de Institutul de Arheologie „Vasile Pârvan, București – întocmit de prof. Cristian Schuster (arheolog expert), s-a constatat următorul rezultat:

Prezentarea rezultatelor imediate cercetării

Diagnosticul arheologic non-intruziv – evaluare teoretică 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, fiind acoperită de o plantatie de floarea soarelui, care nu au opturat vizionarea sa;
- A fost remarcat un sol negru-marou (sol de fostă pădure, parțial mlastinos) și galbui-lutos-nisipos;

PROIECT NR. 1025/2024
P.U.Z. – Oraș Popești-Leordeni, Județul Ilfov

- Au fost identificate zone cu materiale de construcții (moloz, cărămizi etc.) și gunoier menajer contemporane;

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

Suprafața a fost improprie pentru habitatul uman.

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

Pentru o bună verificare, au fost vizualizate, acolo unde s-a putut, și o parte a zonelor limitrofe terenului diagnosticat, inclusiv malul drept al Văii Calnăului aflat la cca. 350m est de teren. Și acestea au fost lipsite de vestigii de interes arheologic.

Constatarile de mai sus, coroborate 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.

În schimb, chiar dacă nu au fost documentate la suprafața solului vestigii de interes arheologic, trebuie precizat că, în P.U.G. Popești-Leordeni o parte din teren se află în aria de protecție a *Sitului arheologic Glina-Valea Calnăului*, cod RAN 179356.09.

2.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Zona IS = 60.00%

Zona SP1a = 10.00%

Zona SP1b = 40.00%

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

- **Zona IS = 1.8 ADC/mp teren.**
- **Zona SP1a = 0.1 ADC/mp teren.**
- **Zona SP1b = 0.4 ADC/mp teren**

C.U.T. volumetric

- **Zona IS = 18 mc/mp teren.**



Intocmit
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 972,21mp 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 bransarea 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;

31595/12/4 15 dec 09.11.25

ANEXĂ LA AVIZ

Nr. Din 20...
Art. Cons. Local.

PROIECT NR. 1025/2024
P.U.Z. – Oraș Popești-Leordeni, Județul Ilfov

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

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

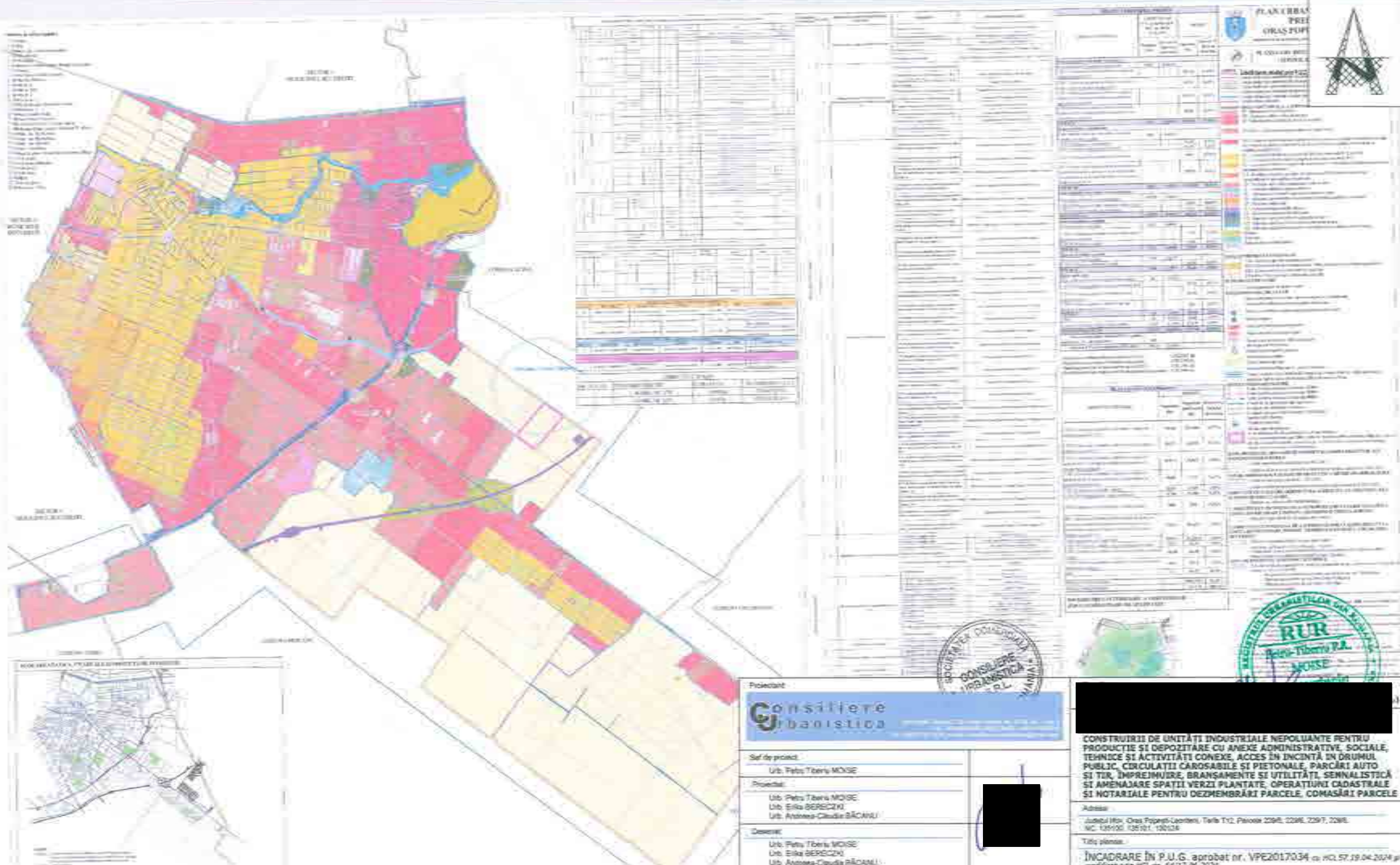
Etapă de emitere a autorizației de construire nu poate fi condiționată de implementarea oricărei etape cuprinsă în Planul de Acțiune.

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

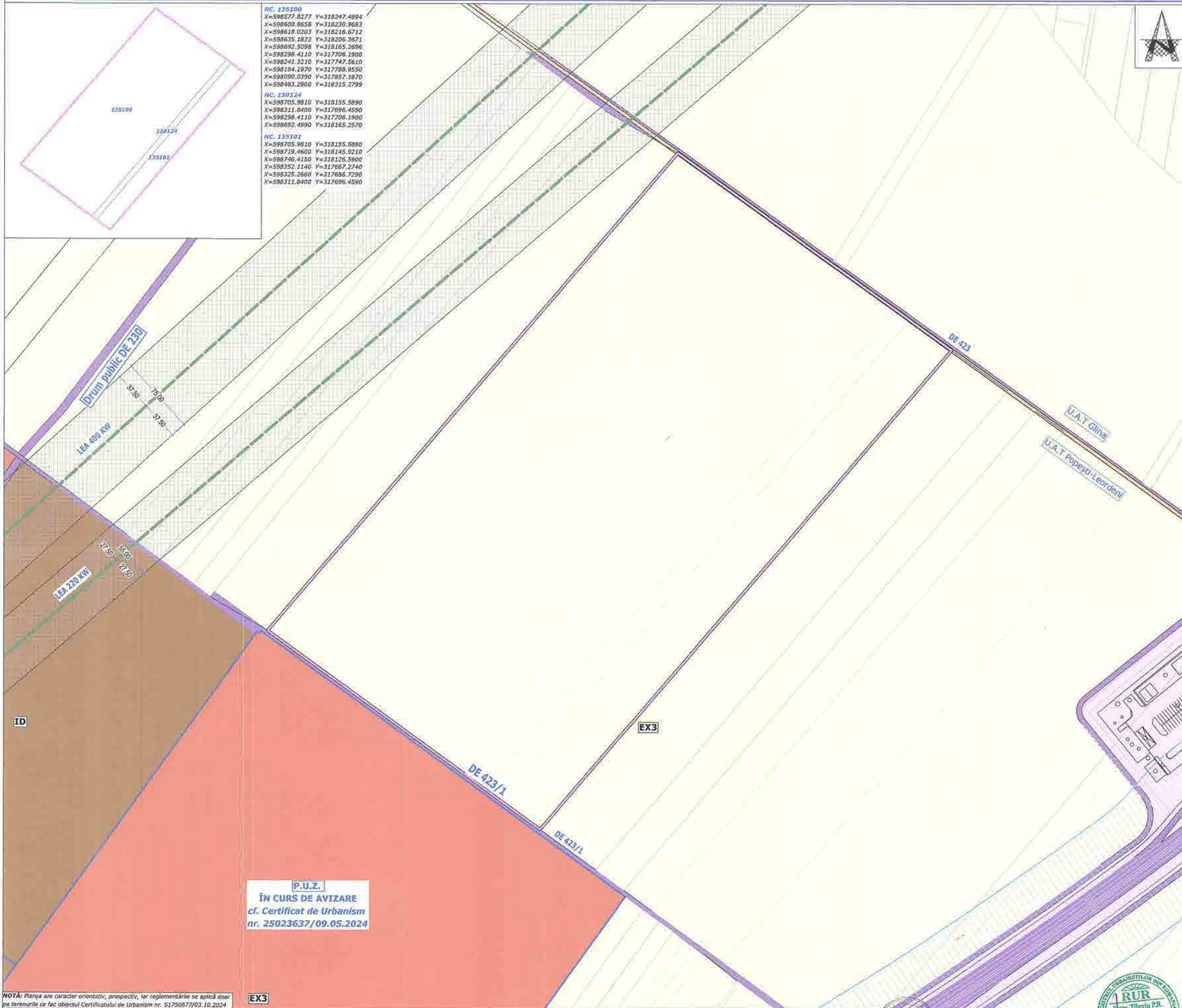


Întocmit
urb. Petru Tiberiu MOISE





Proiectant: 			
Suf. de proiect: Urb. Teodor MOISE		CONSTRUIRI DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES ÎN INCINTĂ DIN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI AUTO ȘI TIR, ÎMPREJUMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE	
Proiectat: Urb. Teodor MOISE Urb. Elika BERECZKI Urb. Andreia-Claudia BĂCANU		Adresa: Județul Hov. Oras Popești-Leordeni, Târlă T12, Parcela 229R, 229E, 229F, 229S, NC, 135/100, 135/101, 130/134	
Descrie: Urb. Teodor MOISE Urb. Elika BERECZKI Urb. Andreia-Claudia BĂCANU		Titlu planșă: ÎNCADRARE ÎN P.U.G. aprobat nr. VPE2017034 cu HCL 57.19.04.2024 și modificat prin HCL nr. 54/17.05.2024	
Proiect nr.: 1005/0034	Data: NOIEMBRIE 2024	Faza: P.U.G.	Planșă 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 integrală este strict interzisă și va fi considerată încălcare a S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L.			



NOTA: Planșa are caracter orientativ, prospectiv, iar reglementările se aplică doar pe terenurile ce fac obiectul Certificatului de Urbanism nr. 51750877/03.10.2024

LEGENDA

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

ZONE FUNCȚIONALE

ZONE UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI AGROZOTOEHNICE

- ID** - Subzona activităților productive și de servicii

ZONE SERVICIILOR ȘI INSTITUȚIILOR

- IS** - Subzona instituțiilor și servicii de interes general cu permisivități de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe - reglementată prin P.U.Z. în curs de avizare/aprobare cf. C.U. nr. 25023637/09.05.2025

CĂI DE COMUNICAȚII

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

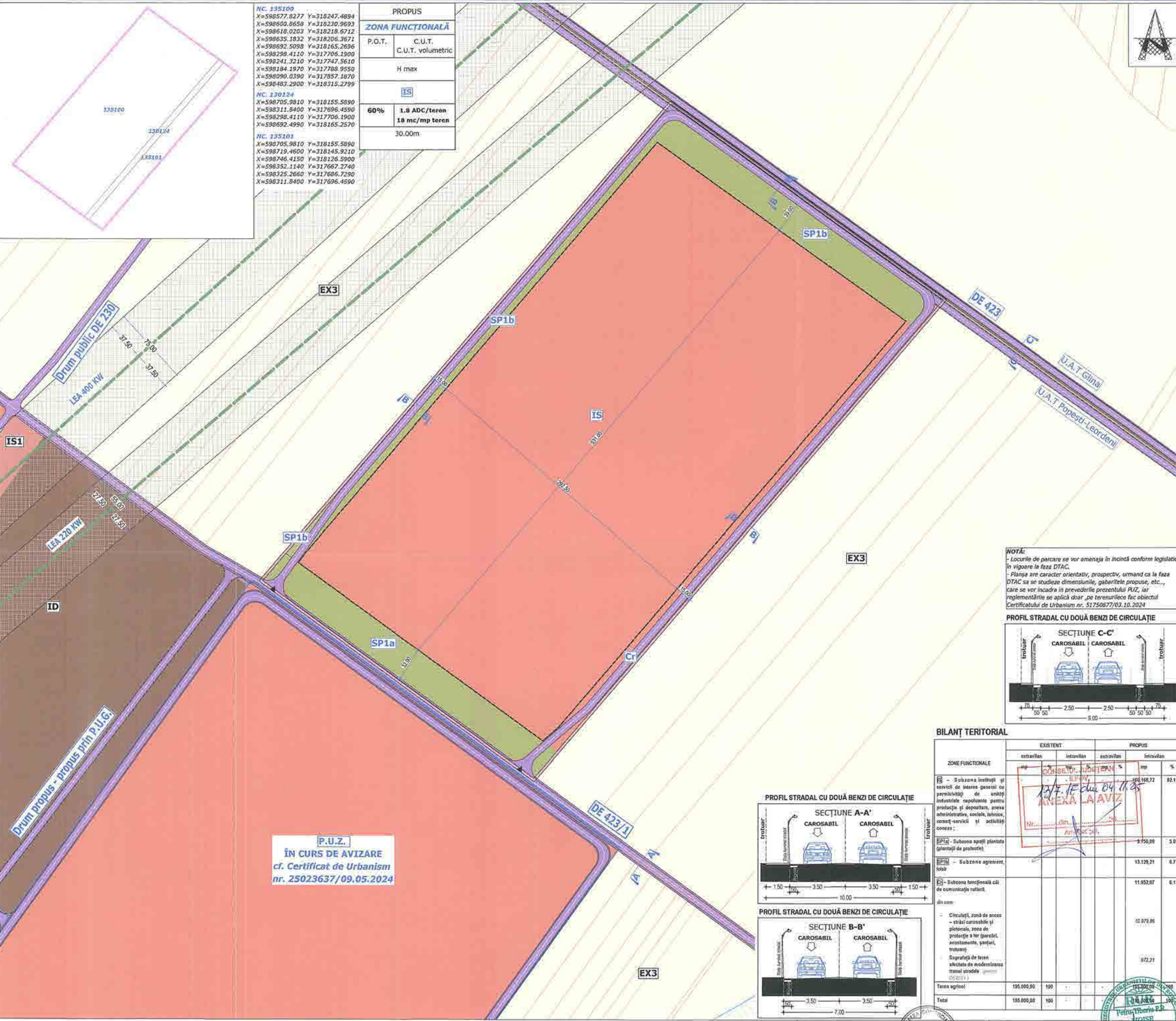
ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN

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

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

Proiectant: Consiliere Urbanistică S.R.L.		Data proiectului: 10.05.2024	
Sef de proiect: Lito. Petru Tiberiu MOISE		Data: 10.05.2024	
Proiectat: Lito. Petru Tiberiu MOISE Lito. Elena BERECZKI Lito. Andrei-Claudiu BACANU		Faza: P.U.Z.	
Desenat: Lito. Petru Tiberiu MOISE Lito. Elena BERECZKI Lito. Andrei-Claudiu BACANU		Planșă nr.: U-02	
Scara: 1:2.000		SITUAȚIA EXISTENTĂ	

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

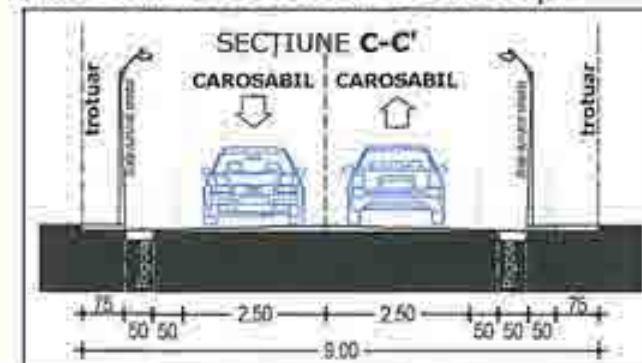


NC. 135100
X=598577.8277 Y=318247.4894
X=598600.6658 Y=318230.9693
X=598618.0203 Y=318218.6712
X=598635.1832 Y=318206.3671
X=598692.5098 Y=318165.2696
X=598298.4110 Y=317706.1900
X=598241.3210 Y=317747.5610
X=598184.1970 Y=317788.9550
X=598090.0390 Y=317857.1870
X=598483.2900 Y=318315.2799
NC. 135101
X=598705.9810 Y=318155.5890
X=598311.8400 Y=317696.4590
X=598298.4110 Y=317706.1900
X=598692.4990 Y=318165.2570
NC. 135102
X=598705.9810 Y=318155.5890
X=598719.4600 Y=318145.9210
X=598746.4150 Y=318126.5900
X=598352.1140 Y=317667.2740
X=598325.2660 Y=317696.7390
X=598311.8400 Y=317696.4590

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

NOTA:
- Locurile de parcare se vor amenaja în incintă conform legislației în vigoare la data DTAC.
- Planșa are caracter orientativ, prospectiv, urmând ca la faza DTAC să se studieze dimensiunile, gabaritele propuse, etc., care se vor încadra în prevederile prezentului P.U.Z. iar reglementările se aplică doar pe terenurile fac obiectul Certificatului de Urbanism nr. 51750877/03.10.2024

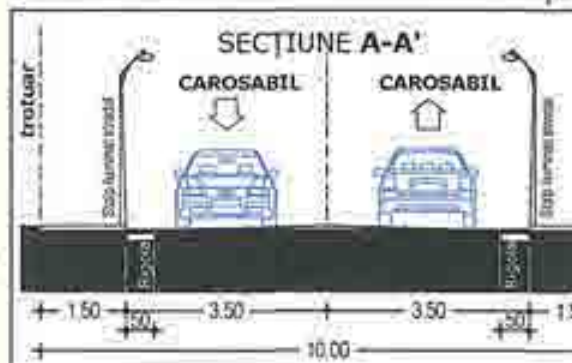
PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE



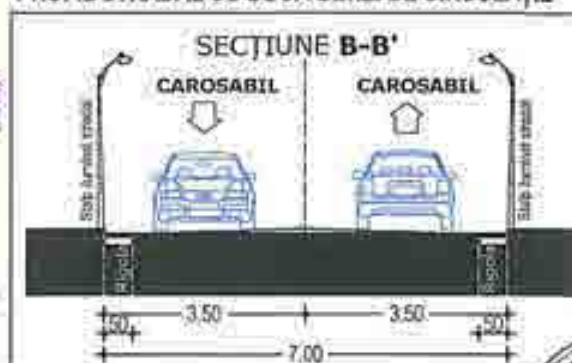
BILANȚ TERITORIAL

ZONA FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
	extravilan	intravilan	extravilan	intravilan
IS - Subzona instituții și servicii de interes general cu permisivități de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe				mp 82.14
SP1a - Subzona spații plantate (plantări de protecție)			8.750,00	5,00
SP1b - Subzona agrement, loisir			13.129,21	6,73
EX3 - Subzona funcțională de comunicație rutieră			11.952,67	6,13
în care:				
- Circulație, zonă de acces - străzi carosabile și pietonale, zona de protecție a lor (parcări, acostamente, șanțuri, trotuare)				10.978,85
- Suprafață de teren afectată de modernizarea trasei stradale (DE 423)				972,21
Teren agricol	195.000,00	100		
Total	185.000,00	100		

PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE



PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE



- LEGENDA**
- LIMITE**
- Limita U.A.T. Popești-Leordeni
 - Limita teren studiat prin P.U.Z.
 - Limita documentației în curs de avizare
 - Limita de proprietate
- RESTRICȚII**
- Edificabil
 - Zonă protecție - Autostrada AD - 50,00m
 - Linie electrică - L.E.A. și zonă de protecție aferentă:
 - 55,00m pentru L.E.A. 220kW
 - 75,00m pentru L.E.A. 400kW
 - Accese carosabile

ZONA FUNCȚIONALĂ
ZONA SERVICIILOR ȘI INSTITUȚIILOR

IS - Subzona instituții și servicii de interes general cu permisivități de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe - reglementat prin prezenta documentație

IS1 - Subzona mixtă mixtă (instituții, servicii, locuire) - Zona funcțională IS conform P.U.G. aprobat nr. VPE2017034/2024

ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI AGROZOOtehNICE

ID - Subzona activităților productive și de servicii

CĂI DE COMUNICAȚII

Cr - Subzona funcțională căi de comunicație rutieră

Subzona funcțională căi de comunicație rutieră propusă cu caracter orientativ

ZONA SPAȚII VERZI

SP1a - Subzona spații plantate - reglementat prin prezenta documentație

SP1b - Subzona agrement, loisir - reglementat prin prezenta documentație

ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN

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



Sol de proiect:

Urb. Petru Tiberiu MOISE

Proiectant:

Urb. Petru Tiberiu MOISE

Urb. Elena BERECZKI

Urb. Andrei-Claudia BĂCĂRIU

Domeniu:

Urb. Petru Tiberiu MOISE

Urb. Elena BERECZKI

Urb. Andrei-Claudia BĂCĂRIU

Proiect nr.:

1025/2024

Data:

NOIEMBRIE 2024

Faza:

P.U.Z.

Planșă nr.:

U-03

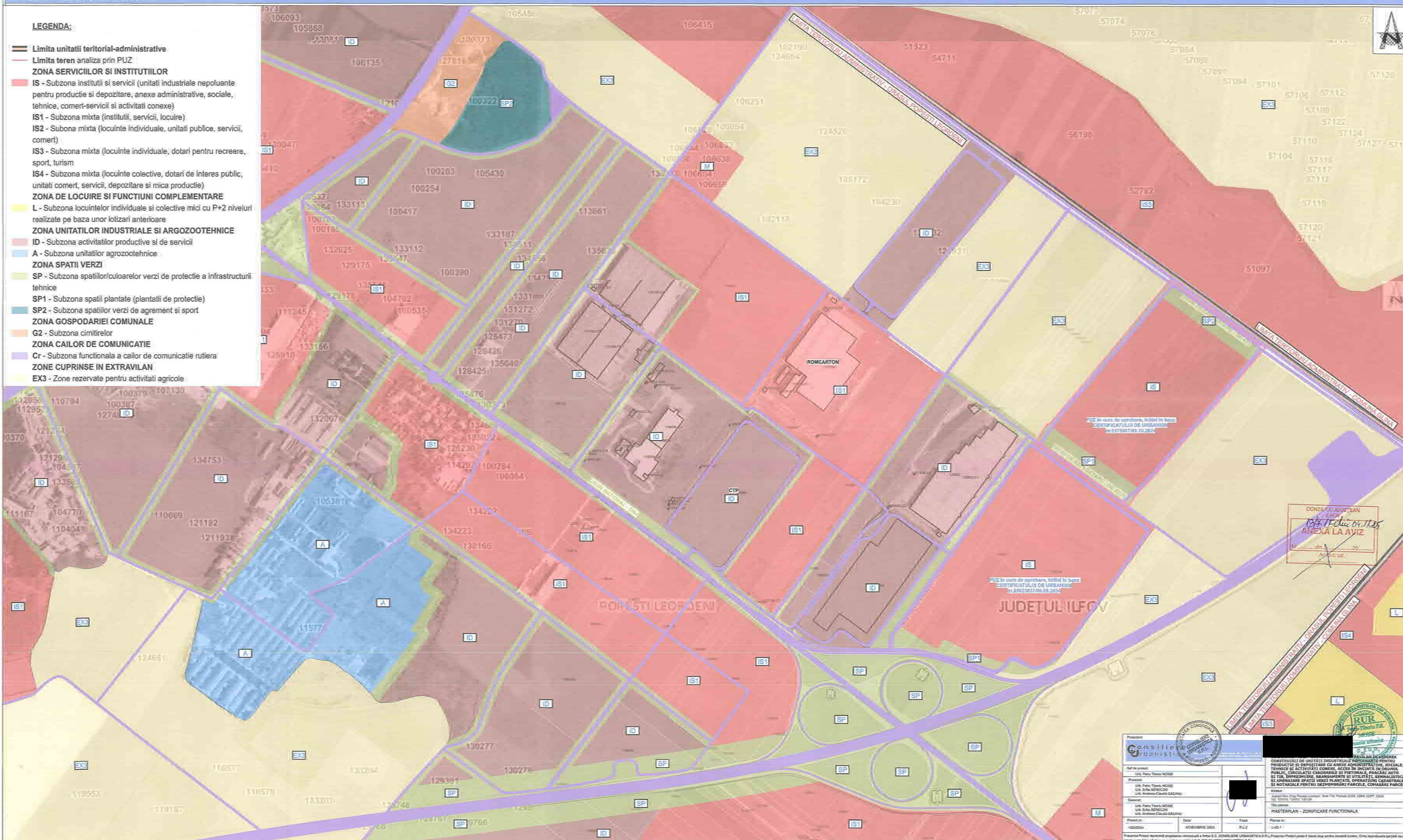
Scara:

1:2.000

ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN ILUSTRAREA 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, BRANSAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE

LEGENDA:

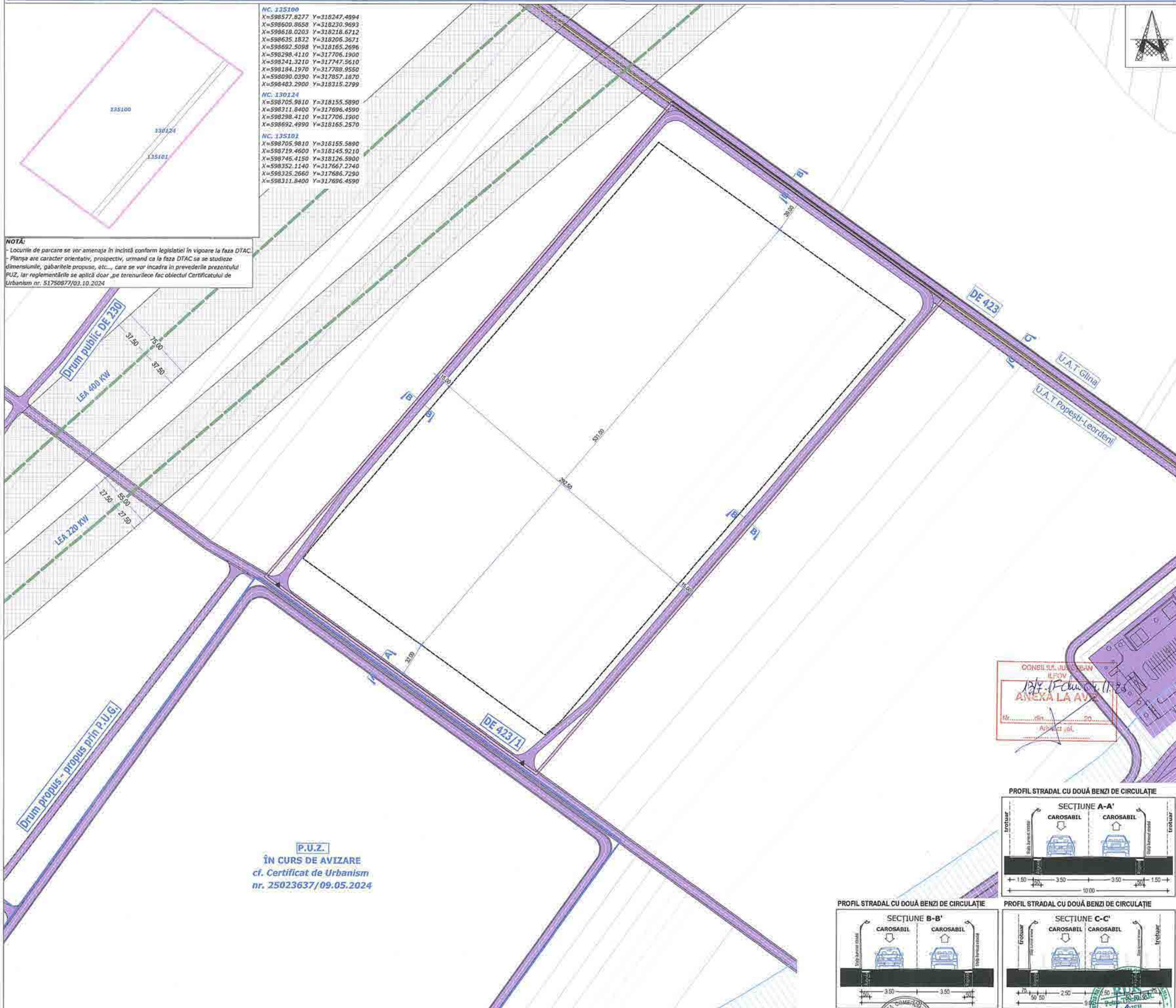
- Limita unitatii teritorial-administrative
- Limita teren analiza prin PUZ
- ZONA SERVICIILOR SI INSTITUTIILOR**
- IS - Subzona institutiilor si servicii (unitati industriale nepoluante pentru productie si depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii si activitati conexe)
- IS1 - Subzona mixta (institutiilor, servicii, locuire)
- IS2 - Subzona mixta (locuinte individuale, unitati publice, servicii, comerț)
- IS3 - Subzona mixta (locuinte individuale, dotari pentru recreere, sport, turism)
- IS4 - Subzona mixta (locuinte colective, dotari de interes public, unitati comerț, servicii, depozitare si mica productie)
- ZONA DE LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
- L - Subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizari anterioare
- ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI ARGOZOOTEHNICE**
- ID - Subzona activitatilor productive si de servicii
- A - Subzona unitatilor agrozootehnice
- ZONA SPATII VERZI**
- SP - Subzona spatiilor/coloarelor verzi de protectie a infrastructurii tehnice
- SP1 - Subzona spatii plantate (plantatii de protectie)
- SP2 - Subzona spatiilor verzi de agrement si sport
- ZONA GOSPODARIEI COMUNALE**
- G2 - Subzona cimitirelor
- ZONA CAILOR DE COMUNICATIE**
- Cr - Subzona functionala a cailor de comunicatie rutiera
- ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN**
- EX3 - Zone rezervate pentru activitati agricole



Proiectant: CONSILIER URBANISTIC Adresa: Str. P. Poniștea nr. 10, 06100, București Telefon: 021 209 10 10 E-mail: info@consilier-urbanistic.ro		Beneficiar: ORAȘ POPEȘTI-LEORDENI Adresa: Str. P. Poniștea nr. 10, 06100, București Telefon: 021 209 10 10 E-mail: info@consilier-urbanistic.ro	
Scara: 1:1000		Data: 10.05.2024	
Proiect nr.: PUZ		Plan nr.: 1/45	
Prezentul Proiect reprezintă propunerea, înlocuibilă a unei S.C. CONSILIER URBANISTIC S.R.L. Proiectul este în vigoare pentru o perioadă de 12 luni de la data emiterii. Orice reproducere sau utilizare în altă formă decât cea prezentată este interzisă.			

 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

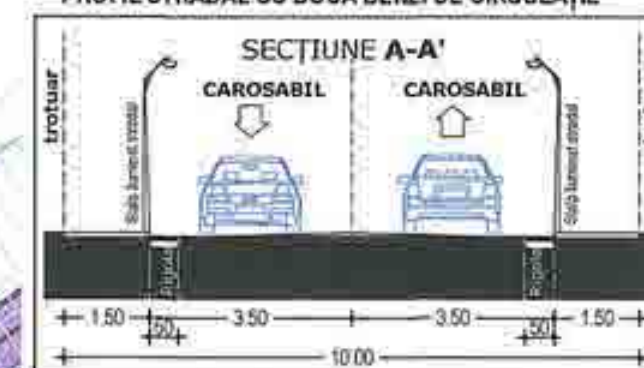




NOTĂ:
- Locurile de parcare se vor amenaja în incintă conform legislației în vigoare la faza DTAC.
- Planșa are caracter orientativ, prospectiv, urmând ca la faza DTAC să se studieze dimensiunile, gabaritele propuse, etc., care se vor încadra în prevederile prezentului P.U.Z., iar reglementările se aplică doar pe terenurile care fac obiectul Certificatului de Urbanism nr. 51750877/03.10.2024



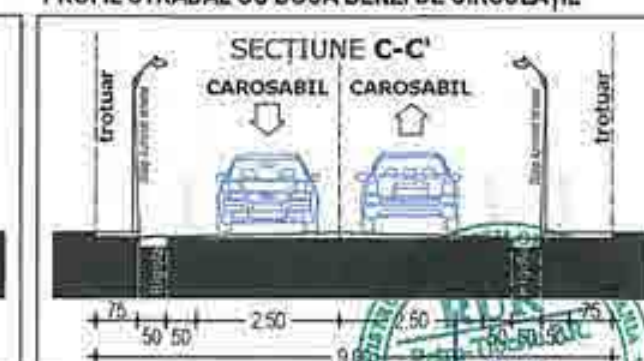
PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE



PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE



PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE



LEGENDA

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

RESTRICȚII

- Limita edificabil

ZONE FUNCȚIONALE

- Drum
- Drum propus cu caracter orientativ
- Zonă protecție - Autostrada A0 - 50,00m

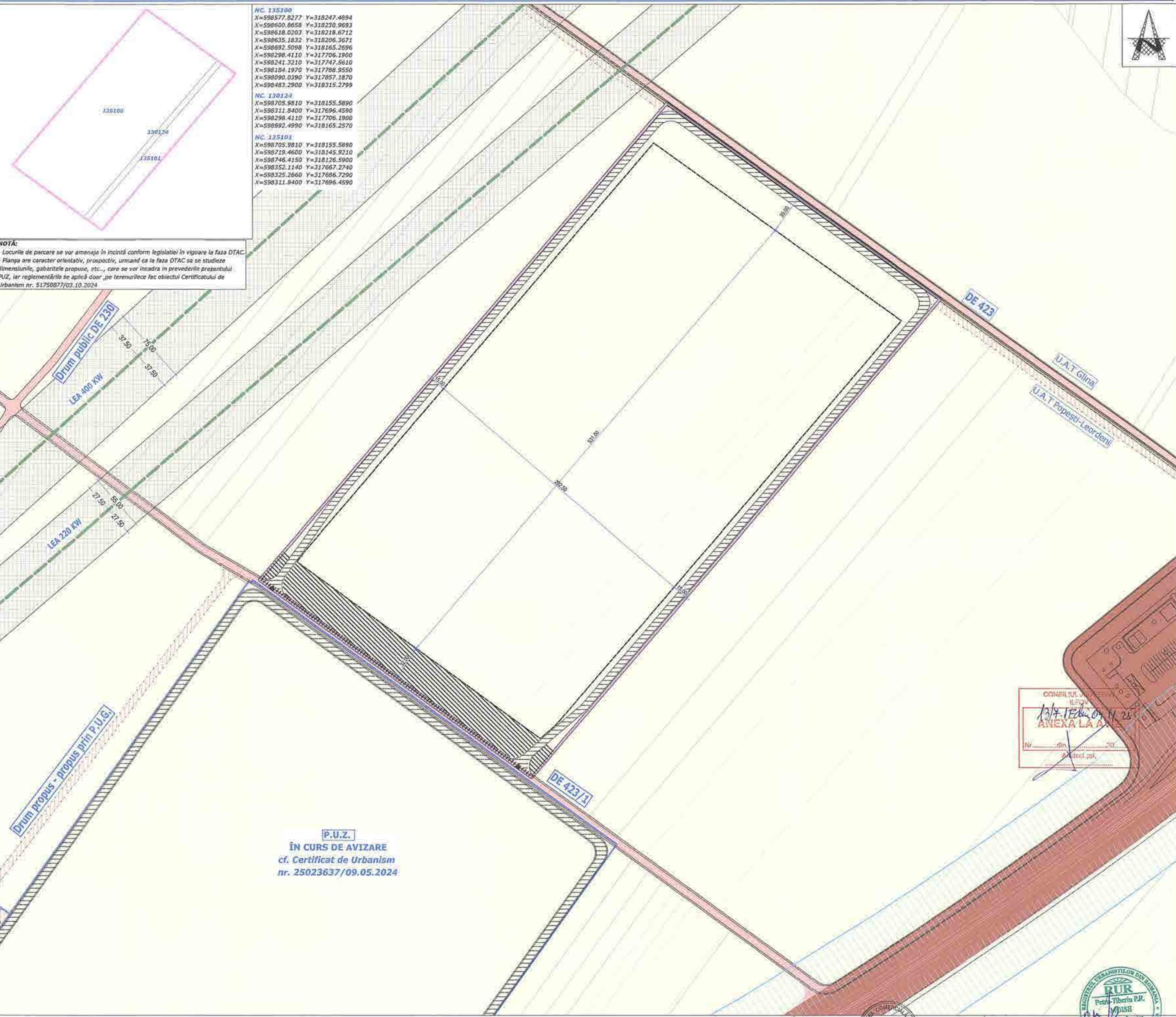
- Linie electrică - L.E.A. și zonă de protecție aferentă:
 - 55,00m pentru L.E.A. 220kW
 - 75,00m pentru L.E.A. 400kW

Accese carosabile

Proiectant: Consilier Urbanistic	Beneficiar: [Redacted]
Sfârșit proiect: Urb. Petru Tiberiu MOISE	ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN ÎNTR-UN PLAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOZDANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITĂȚI COMERCIALE, ACCES ÎN INCINTĂ ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PISTONALE, PARCĂRI AUTO ȘI TIR, ÎMPREJMUIRE, BRANSAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE
Proiectat: Urb. Petru Tiberiu MOISE Urb. Erika BERECH Urb. Andreia-Cristina BĂCANU	Adresă: Județul Ilfov, Oraș Popești-Leordeni, Târlă 112, Parcela 2296, 2297, 2298, 11C, 130100, 129101, 130124
Desenat: Urb. Petru Tiberiu MOISE Urb. Erika BERECH Urb. Andreia-Cristina BĂCANU	Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CĂI DE COMUNICAȚIE
Proiect nr.: 1025/2024	Data: NOIEMBRIE 2024
Faza: P.U.Z.	Planșă nr.: U-04
Scara: 1:2.000	

Prezentul Proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei S.C. CONSIERIERE URBANISTICĂ S.R.L. Prezentul Proiect poate fi folosit doar pentru scopul indicat. Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prestatorilor S.C. CONSIERIERE URBANISTICĂ S.R.L.

PLANSĂ 5 - REGIMUL JURIDIC AL PROPRIETĂȚILOR



NC. 135100
X=598577.8277 Y=318247.4894
X=598600.8658 Y=318230.9893
X=598618.0203 Y=318218.6712
X=598635.1832 Y=318206.3671
X=598692.5098 Y=318165.2696
X=598298.4110 Y=317706.1900
X=598241.3210 Y=317747.5610
X=598184.1970 Y=317788.9550
X=598090.0390 Y=317857.1870
X=598483.2900 Y=318315.2799

NC. 130124
X=598705.9810 Y=318155.5890
X=598311.8400 Y=317696.4590
X=598298.4110 Y=317706.1900
X=598692.4990 Y=318165.2570

NC. 135101
X=598705.9810 Y=318155.5890
X=598719.4600 Y=318145.9210
X=598746.4150 Y=318126.5900
X=598352.1140 Y=317667.2740
X=598325.2660 Y=317686.7290
X=598311.8400 Y=317696.4590

NOTĂ:
- Locurile de parcare se vor amenaja în incintă conform legislației în vigoare la faza DTAC.
- Planșa are caracter orientativ, prospectiv, urmând ca la faza DTAC să se studieze dimensiunile, gabaritele propuse, etc., care se vor încadra în prevederile prezentului P.U.Z., iar reglementările se aplică doar pe terenurile care fac obiectul Certificatului de Urbanism nr. 51750877/03.10.2024.

P.U.Z.
ÎN CURS DE AVIZARE
cf. Certificat de Urbanism
nr. 25023637/09.05.2024

LEGENDA

LIMITE
— Limita teren studiat prin P.U.Z.
— Limita documentației aprobate anterior și în curs de avizare/aprobare
— Limita de proprietate

RESTRICȚII

— Limita edificabil

ZONE FUNCȚIONALE

— Proprietate privată a persoanelor fizice/juridice
— Domeniul public al orașului
— Drumuri propuse să treacă în domeniul public al Orașului Popești Leordeni

— Domeniul public al statului
— Drum propus să treacă în domeniul public al statului (administrat de CNAIR)
— Drumuri rezervate să treacă în domeniul public al orașului Popești Leordeni în momentul în care toată trasa strădală din zona o să fie configurată și va aparține domeniului public al Orașului Popești Leordeni
— Zonă protecție - Autostrada A0 - 50,00m
— Linie electrică - L.E.A. și zonă de protecție aferentă:
- 55,00m pentru L.E.A. 220kW
- 75,00m pentru L.E.A. 400kW
— Accese carosabile

SUPRAFAȚĂ DE TEREN AFECTATĂ DE MODERNIZAREA TRAMEI STRADALE (pentru DE423/1 și DE423)
- 972,21mp (pentru terenurile reglementate prin prezenta documentație)

SUPRAFAȚĂ DE TEREN REZERVATĂ PENTRU SPAȚII VERZI PUBLICE
- 9.750,00 mp (pentru terenurile reglementate prin prezenta documentație)

Proiectant Consiliu Urbanistic Județul Ilfov București		ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN ÎNTRĂLĂTURĂ 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, BRANSAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE	
Sfârșit proiect Un: Petru Tiberiu MOISE		Adresa Județul Ilfov, Oraș Popești-Leordeni, Teia 112, Parcela 2205, 2206, 2207, 2208, NC. 135100, 135101, 135124	
Proiectat Un: Petru Tiberiu MOISE Un: Elena BERECZAI Un: Andreia-Claudia BĂCANU		Titlu planșă REGIMUL JURIDIC AL PROPRIETĂȚILOR	
Desenat Un: Petru Tiberiu MOISE Un: Elena BERECZAI Un: Andreia-Claudia BĂCANU		Faza P.U.Z.	
Planșă nr.: 102/2024		Data NOIEMBRIE 2024	
Proiectul nr.: 102/2024		Faza P.U.Z.	
Data NOIEMBRIE 2024		Planșă nr.: U-02	
Proiectul nr.: 102/2024		Data NOIEMBRIE 2024	
Faza P.U.Z.		Planșă nr.: U-02	
Data NOIEMBRIE 2024		Proiectul nr.: 102/2024	
Faza P.U.Z.		Data NOIEMBRIE 2024	

Prezentul Proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei S.C. CONSILIERE URBANISTICĂ S.R.L. Prezentul Proiect poate fi folosit doar pentru scopul indicat. Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prestatului S.C. CONSILIERE URBANISTICĂ S.R.L.

NC. 135100
X=598577.8277 Y=318247.4994
X=598600.8658 Y=318230.9893
X=598618.0203 Y=318218.6712
X=598635.1832 Y=318206.3671
X=598692.5098 Y=318165.2696
X=598298.4110 Y=317706.1900
X=598241.3210 Y=317747.5610
X=598194.1970 Y=317788.9550
X=598090.0390 Y=317857.1670
X=598483.2900 Y=318315.2799

NC. 135124
X=598705.9810 Y=318155.5890
X=598311.8400 Y=317696.4590
X=598298.4110 Y=317706.1900
X=598692.4990 Y=318165.2570

NC. 135101
X=598705.9810 Y=318155.5890
X=598719.4600 Y=318145.9210
X=598746.4150 Y=318126.5900
X=598352.1140 Y=317667.2740
X=598325.2660 Y=317686.7290
X=598311.8400 Y=317696.4590

NOTA:
- Locurile de parcare se vor amenaja în incintă conform legislației în vigoare la faza DTAC.
- Planșa are caracter orientativ, prospectiv, urmând ca la faza DTAC să 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. 51750877/03.10.2024.

P.U.Z.
ÎN CURS DE AVIZARE
cf. Certificat de Urbanism
nr. 25023637/09.05.2024

LEGENDA

LIMITE

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

RESTRICTII

- Limita edificabil

ZONE FUNCȚIONALE

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

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

Accese carosabile

Prezentat:		Beneficiar:	
Consiliere Urbanistica		[Redacted]	
Set de proiect:		[Redacted]	
Proiectat:		[Redacted]	
Desenat:		[Redacted]	
Proiect nr.:		Data:	
1025/2024		NOIEMBRIE 2024	
Faza:		Planșă nr.:	
P.U.Z.		U-06	
Scara:		1:2.000	

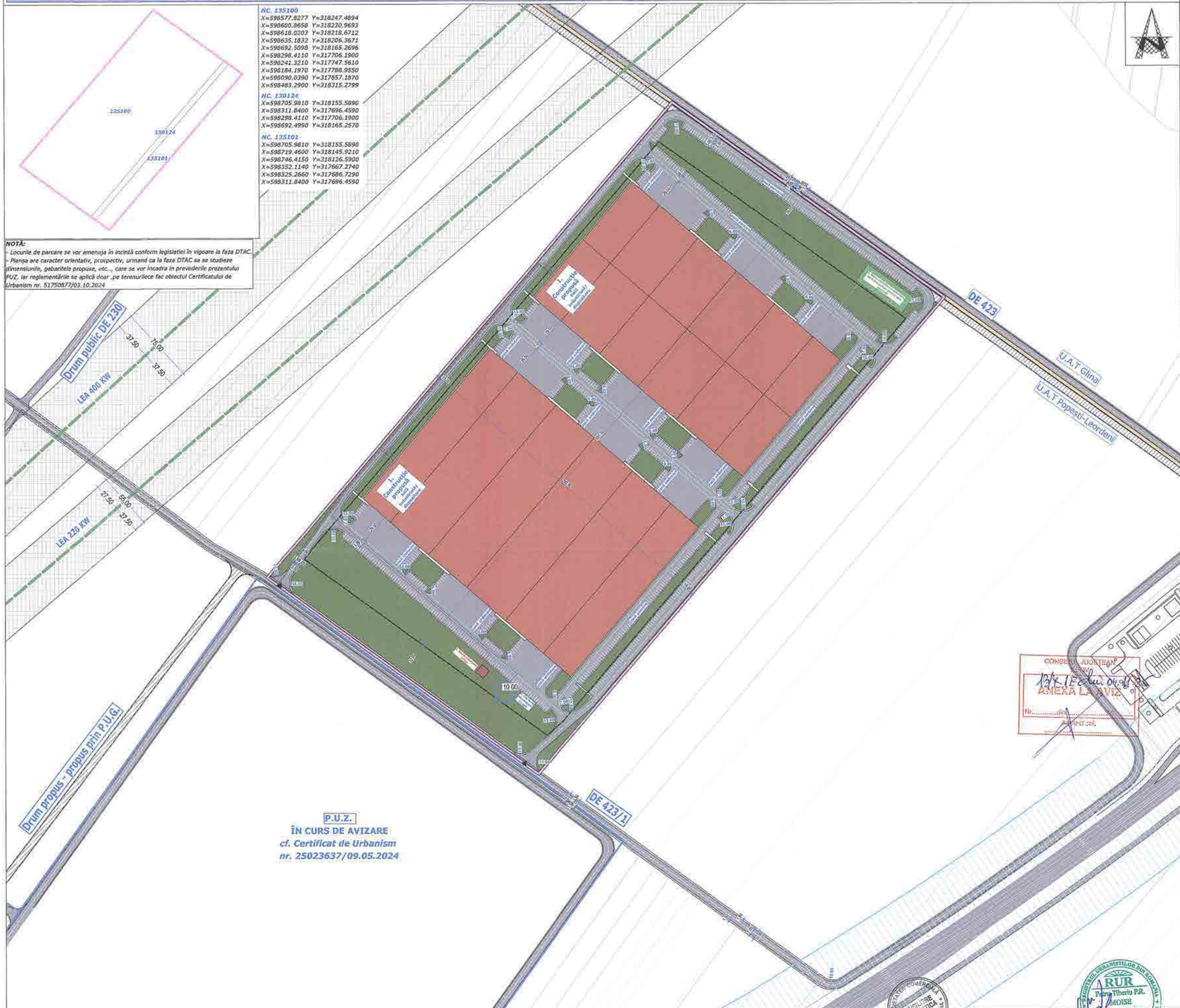
Prezentul Proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L. Prezentul Proiect poate fi folosit doar pentru scopul pentru care a fost realizat. Orice reproducere parțială sau totală a acestuia este interzisă fără acordul prealabil al S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L.

NC. 135100
X=598577.8277 Y=318247.4894
X=598600.9658 Y=318230.9693
X=598618.0203 Y=318218.6712
X=598635.1832 Y=318206.3671
X=598692.5098 Y=318165.2696
X=598298.4110 Y=317706.1900
X=598241.3210 Y=317747.5610
X=598184.1970 Y=317788.9550
X=598090.0390 Y=317657.1870
X=598483.2900 Y=318315.2799

NC. 135124
X=598705.9810 Y=318155.5890
X=598311.8400 Y=317696.4590
X=598298.4110 Y=317706.1900
X=598692.4990 Y=318165.2570

NC. 135101
X=598705.9810 Y=318155.5890
X=598719.4600 Y=318145.9210
X=598746.4150 Y=318126.5900
X=598352.1140 Y=317667.2740
X=598325.2660 Y=317686.7290
X=598311.8400 Y=317696.4590

NOTĂ:
- Locurile de parcare se vor amenaja în incintă conform legislației în vigoare la faza DTAC.
- Planșa are caracter orientativ, prospectiv, urmând ca la faza DTAC să se studieze dimensiunile, gabaritele propuse, etc., care se vor încadra în prevederile prezentului P.U.Z., iar reglementările se aplică doar pe terenurile care fac obiectul Certificatului de Urbanism nr. 51750877/03.10.2024.



CONSILIERE URBANISTICĂ
13/11/2024
ANEXA LA AVIZ
Nr. din
Proiectant

LEGENDA

LIMITE

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

RESTRICȚII

- Limita edificabil

ZONE FUNCȚIONALE

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

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

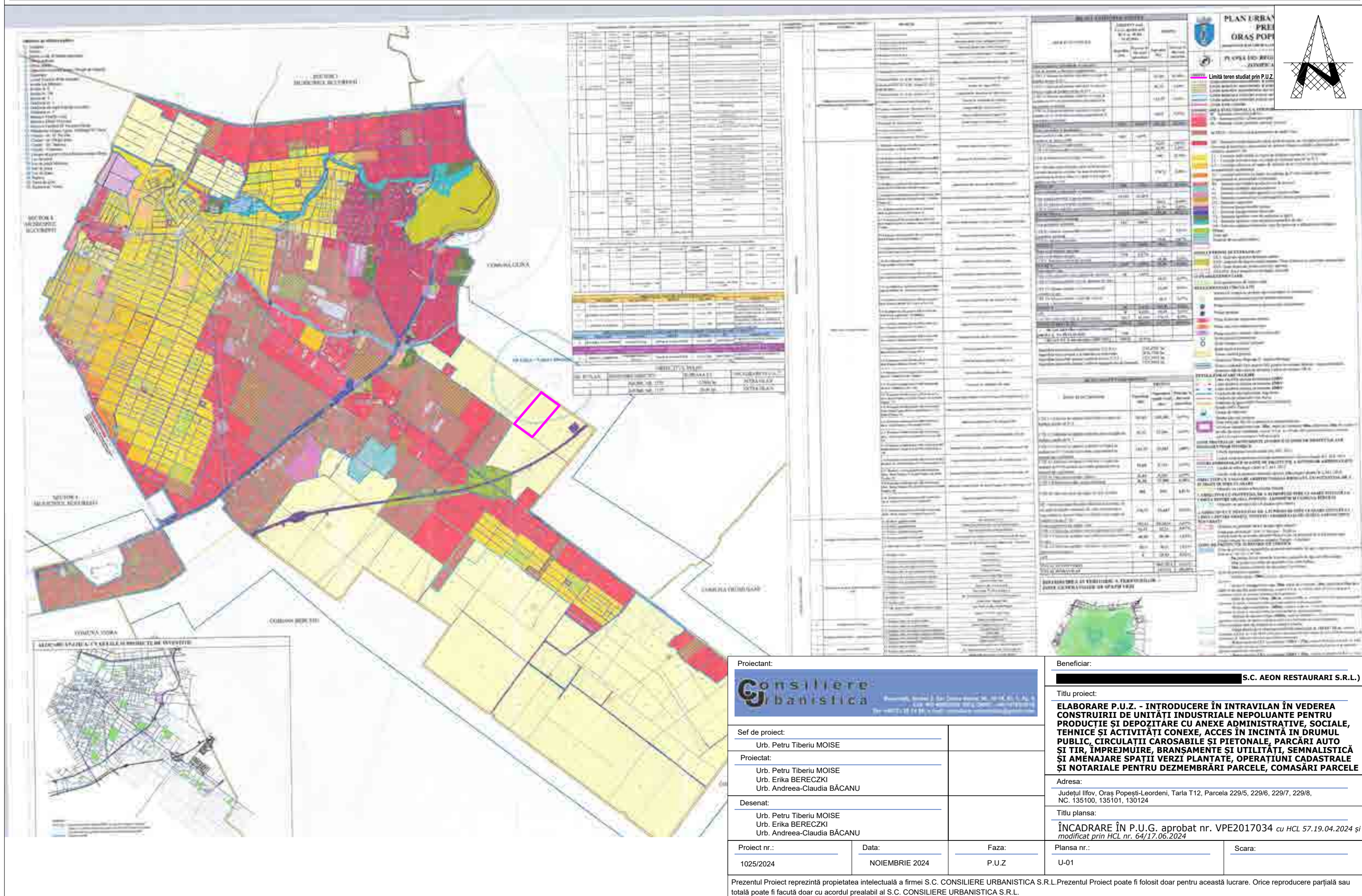
REȚELE PROPUSE

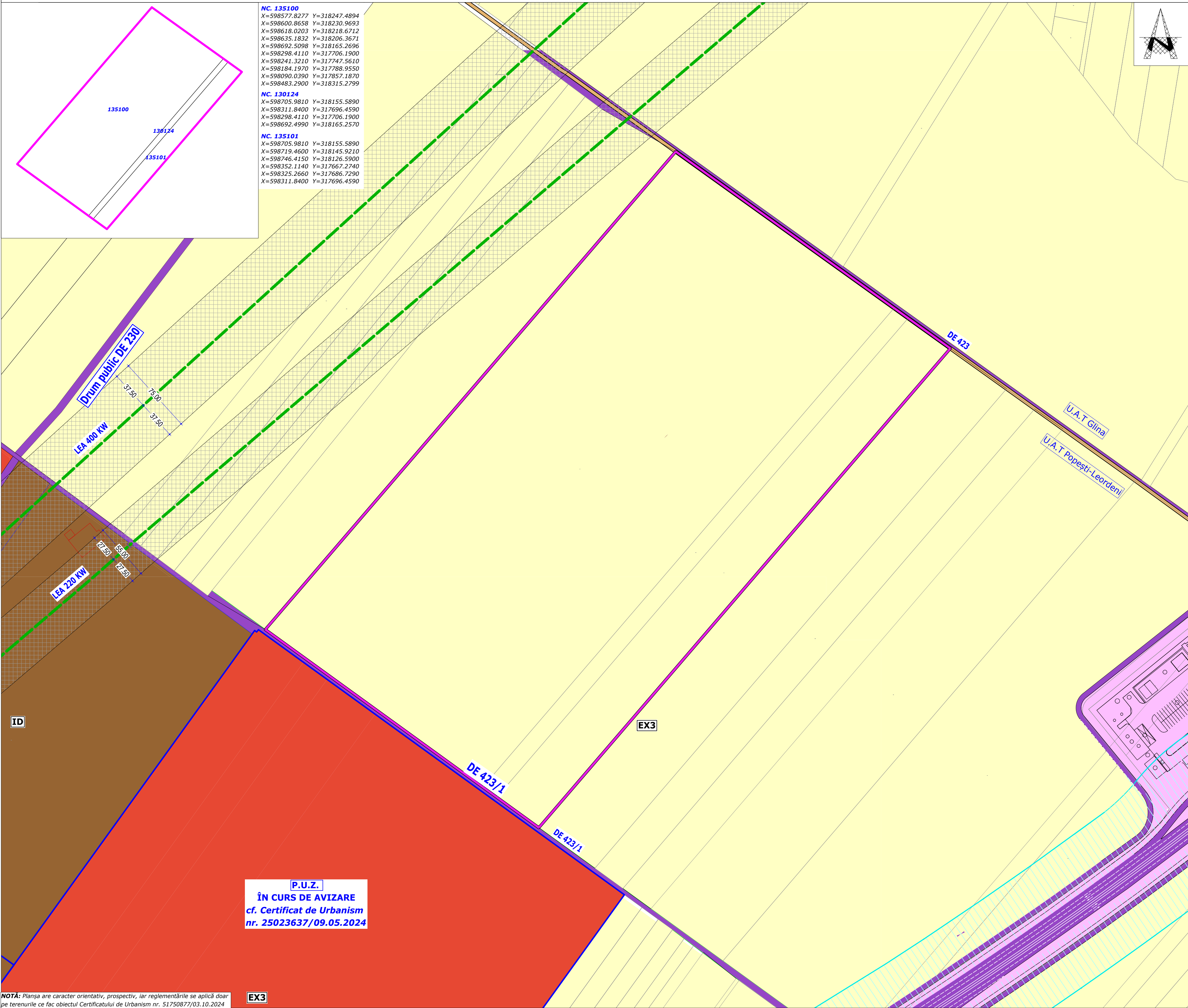
- Rețea energie electrică
- Rețea alimentară cu apă
- Rețea canalizare ape uzate
- Rețea canalizare ape pluviale
- Accese carosabile

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

Proiectant: Consiliere Urbanistica		Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN ÎNTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES ÎN ÎNCINTĂ ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIEDONALE, PARCĂRI AUTO ȘI TIR, ÎMPREJMUIRE, BRANSAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE	
Sed de proiect: Urb. Petru Tiberiu MOISE		Adresa: Judet Ilfov - Oras Popesti-Leordeni, Taria 112, Parcela 22365, 22366, 22367, 22368, NC: 135100, 135101, 135124	
Proiectat: Urb. Petru Tiberiu MOISE Urb. Elena BERECZKY Urb. Andreia-Claudia BACANU		Titlu planșă: ÎNCADRARE ÎN SISTEMUL TEHNICO-EDILITAR	
Data: NOIEMBRIE 2024		Faza: P.U.Z.	
Planșă nr: U-09		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 scopul indicat. 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. 51750877/03.10.2024

LEGENDA

LIMITE

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

ZONE FUNCȚIONALE

ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI AGROZOOtehNICE

- ID** - Subzona activităților productive și de servicii

ZONA SERVICIILOR ȘI INSTITUTIILOR

- IS** - Subzona instituțiilor și servicii de interes general cu permisivități de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe - reglementată prin P.U.Z. în curs de avizare/aprobare cf. C.U. nr. 2502367/09.05.2025

CĂI DE COMUNICAȚII

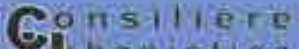
- Subzona funcțională căi de comunicație rutieră
- Subzona funcțională căi de comunicație rutieră propusă
- Zonă protecție drum / trotuar

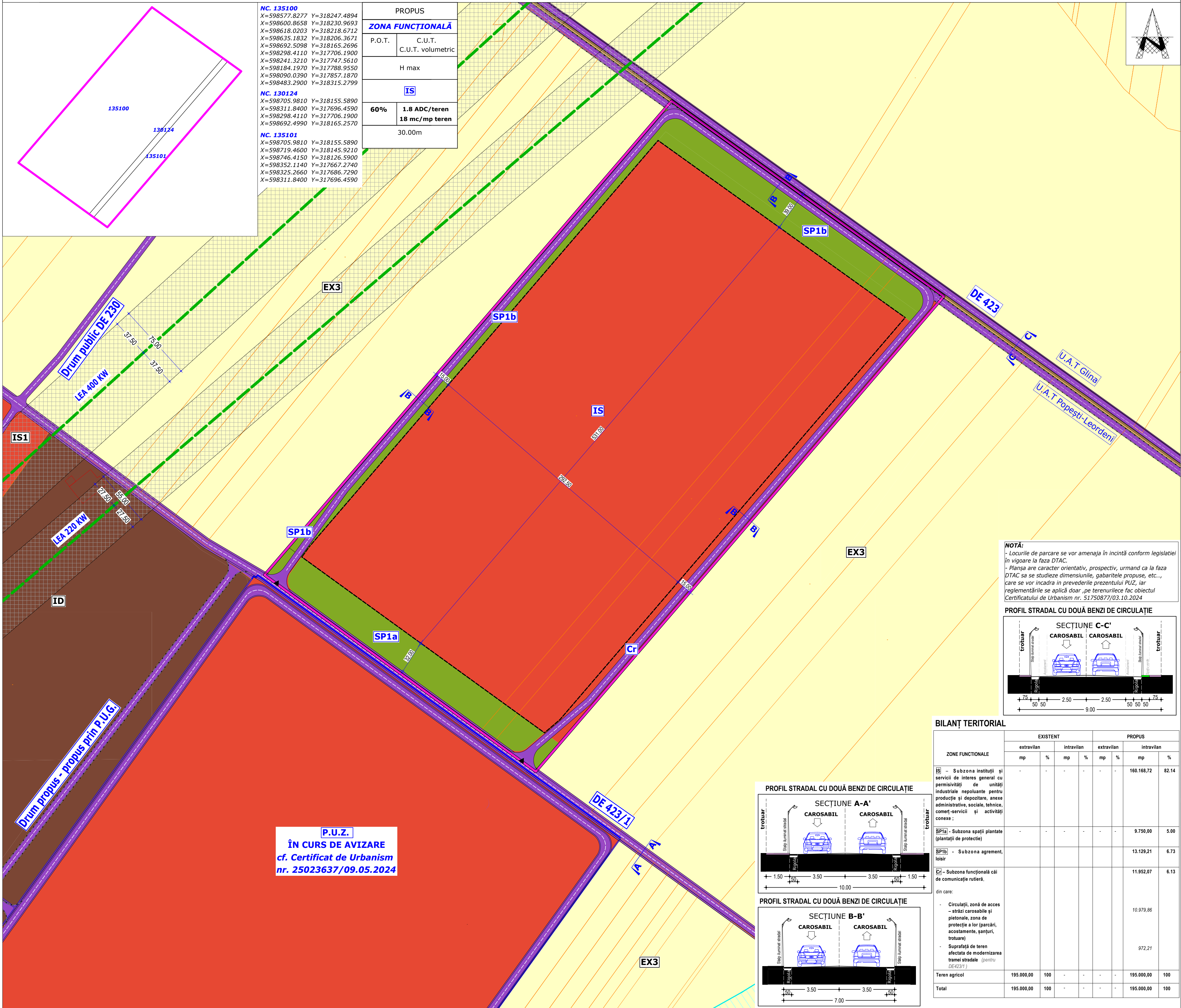
ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN

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

- Zonă protecție - Autostrada A0 - **50,00m**

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

Proiectant:  Consiliere Urbanistica S.R.L. Proiectant: București, Str. Ștefan cel Mare, Nr. 10, Et. 1, Sc. 1 Tel: 021 209 10 10, 021 209 10 11 Fax: 021 209 10 12, 021 209 10 13 E-mail: info@consiliereurbanistica.ro		Beneficiar: S.C. AEON RESTAURARI 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 ÎNCÎINTĂ ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI AUTO ȘI TIR, ÎMPREJUMUIRE, BRANSAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE	
Proiectat: Urb. Petru Tiberiu MOISE Urb. Erika BERECKZI Urb. Andreea-Claudia BĂCANU		Adresa: Județul Ilfov, Oraș Popești-Leordeni, Tarla T12, Parcela 229/5, 229/6, 229/7, 229/8, NC. 135100, 135101, 130124	
Desenat: Urb. Petru Tiberiu MOISE Urb. Erika BERECKZI Urb. Andreea-Claudia BĂCANU		Titlu planșă: SITUAȚIA EXISTENTĂ	
Proiect nr.: 1025/2024	Data: NOIEMBRIE 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.			



ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT				PROPUȘ			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
IS – Subzona instituții și servicii de interes general cu permisivități de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe ;	-	-	-	-	-	-	160.168,72	82,14
SP1a – Subzona spații plantate (plantații de protecție)	-	-	-	-	-	-	9.750,00	5,00
SP1b – Subzona agrement, loisir							13.129,21	6,73
CR – Subzona funcțională cai de comunicație rutieră,							11.952,07	6,13
din care:								
- Circulații, zonă de acces – străzi carosabile și pietonale, zona de protecție a lor (parcări, acostamente, sanțuri, trotuare)							10.979,86	
- Suprafață de teren afectată de modernizarea tramei stradale (pentru DE42311)							972,21	
Teren agricol	195.000,00	100	-	-	-	-	195.000,00	100
Total	195.000,00	100	-	-	-	-	195.000,00	100

LEGENDA
LIMITE

-  Limita U.A.T. Popești-Leordeni
- Limita teren studiat prin P.U.Z.
-  Limita documentații în curs de avizare
-  Limita de proprietate

RESTRICTII

----- Edificabil

 Zonă protecție - Autostrada A0 - **50,00m**

 Linie electrică - L.E.A. și zonă de protecție aferentă:

- **55,00m** pentru L.E.A. 220kW
- **75,00m** pentru L.E.A. 400kW

 Accese carosabile

ZONE FUNCȚIONALE
ZONA SERVICIILOR ȘI INSTITUTIILOR

 **IS** - Subzona instituții și servicii de interes general cu permisivități de unități industriale nepoluante pentru producție și depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comerț-servicii și activități conexe - *reglementat prin prezenta documentație*

ISI - Subzona mixtă mixtă (instituții, servicii, locuire) - *Zona funcțională* 

conform P.U.G. aprobat nr. VP2017034/2024

ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI AGROZOOOTEHNICE
 **ID** - Subzona activităților productive și de servicii

CĂI DE COMUNICAȚII

		Subzona funcțională căi de comunicație rutieră
		Subzona funcțională căi de comunicație rutieră propusă cu caracter orientativ

ZONA SPAȚII VERZI

	SP1a - Subzona spații plantate - <i>reglementat prin prezenta documentație</i>
	SP1b - Subzona agrement, loisir - <i>reglementat prin prezenta documentație</i>

ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN

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

		
Proiectant: _____		
Sef de proiect: _____ Urb. Petru Tiberiu MOISE		
Proiectat: _____ Urb. Petru Tiberiu MOISE Urb. Enika BERECKZI Urb. Andreea-Claudia BACANU		
Desenat: _____ Urb. Petru Tiberiu MOISE Urb. Enika BERECKZI Urb. Andreea-Claudia BACANU		
Proiect nr.: _____ 1025/2024	Data: _____ NOIEMBRIE 2024	Faza: _____ P.U.Z

Beneficiar: [REDACTED] prin S.C. AEON RESTAURARI S.R.L.)

Titlu proiect:

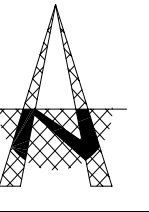
ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TEHNICE ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE, ACCES ÎN INCINTA ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCARI AUTO ȘI TR. ÎMPREJURI, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALIZĂCĂ A AMEAJARE SPATII VERZI PLANTATĂ ÎN CĂMINUL CĂMINUL ȘI NOTARIAL PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE

Adresa: Județul Ilfov, Oraș Popești-Leordeni, Târla T12, Parcela 229/5, 229/6, 229/7, 229/8, NC. 135100, 135101, 130124

Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Planșa nr.: U-03	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:

 Limita unitatii teritorial-administrative

— **Limita teren** analiza prin PUZ

ZONA SERVICIILOR SI INSTITUTIILOR

IS - Subzona institutii si servicii (unitati industriale nepoluante pentru productie si depozitare, anexe administrative, sociale, tehnice, comert-servicii si activitati conexe)

IS1 - Subzona mixta (institutii, servicii, locuire)

IS2 - Subona mixta (locuinte individuale, unitati publice, servicii, comert)

IS3 - Subzona mixta (locuinte individuale, dotari pentru recreere sport, turism)

IS4 - Subzona mixta (locuinte colective, dotari de interes public, unitati comert, servicii, depozitare si mica productie)

ZONA DE LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

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

ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI ARGOZOOTEHNICE

■ ID - Subzona activitatilor productive si de servicii

A - Subzona unitatilor agrozootehnice

ZONA SPATII VERZI

SP - Subzona spatiilor/culoarelor verzi de protectie a infrastructurii tehnice

SP1 - Subzona spatii plantate (plantatii de protectie)

SP2 - Subzona spatiilor verzi de agrement si sport

ZONA GOSPODARIEI COMUNALE

G2 - Subzona cimitirelor

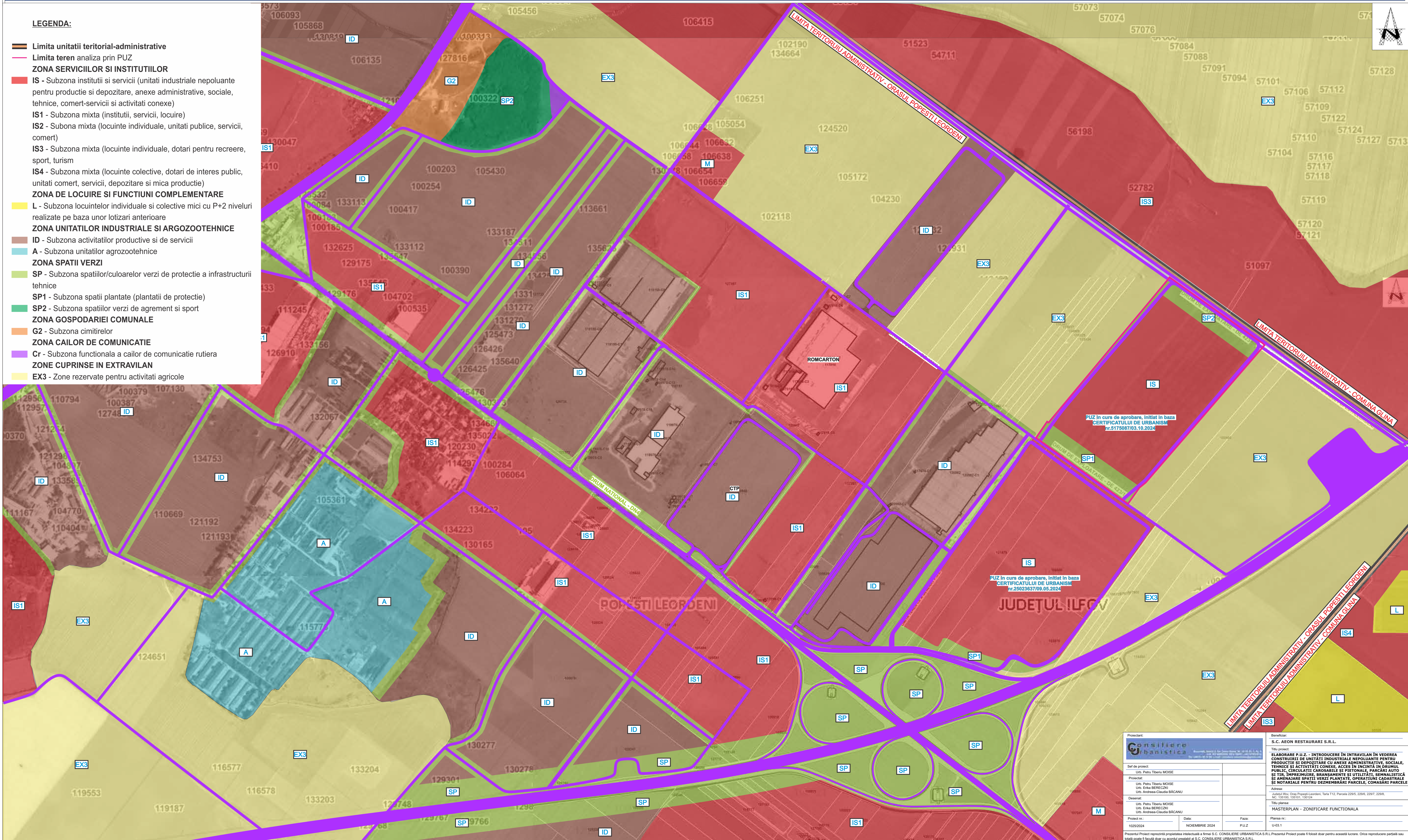
ZONA CAILOR DE COMUNICATIE

Cr - Subzona functionala a cailor de comunicatie rutiera

ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN

EX3 - Zone rezervate pentru activitati agricole

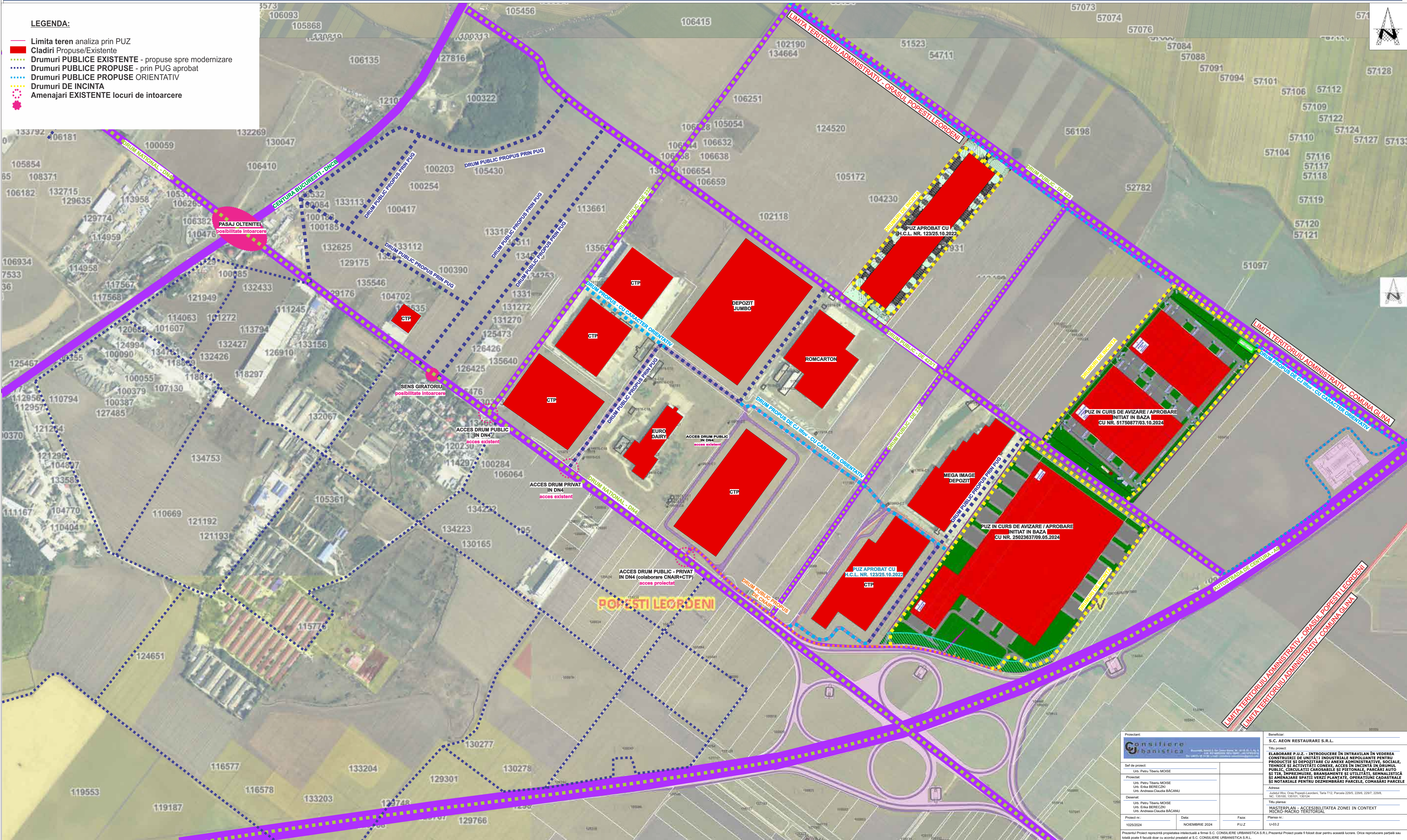
100379 107130



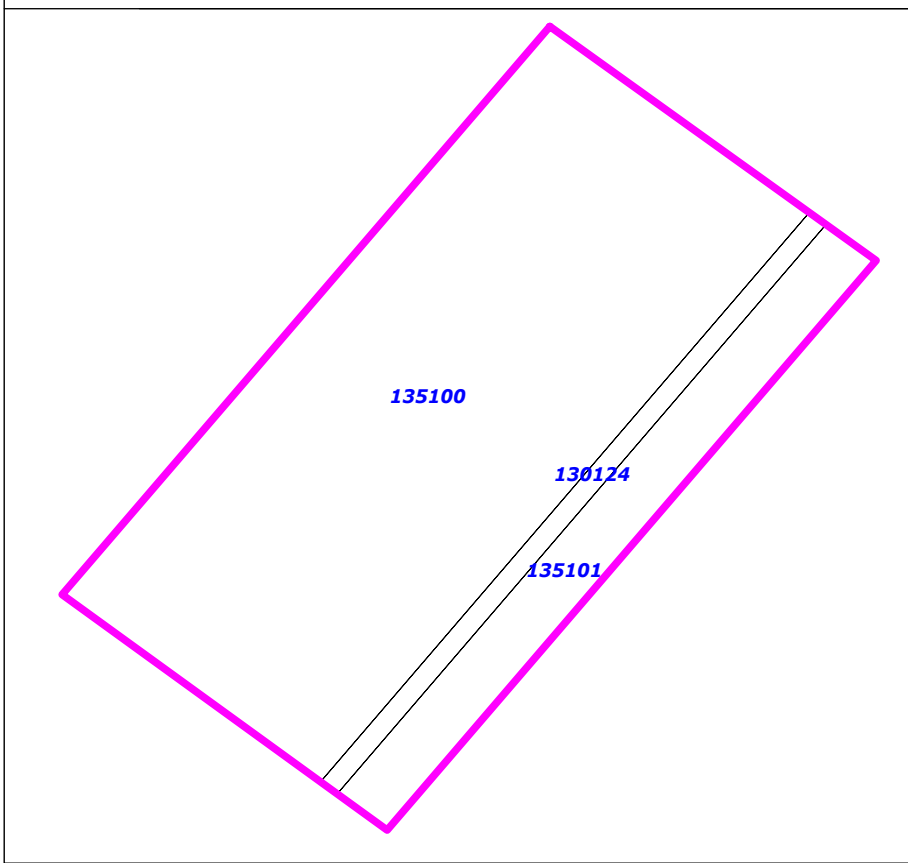
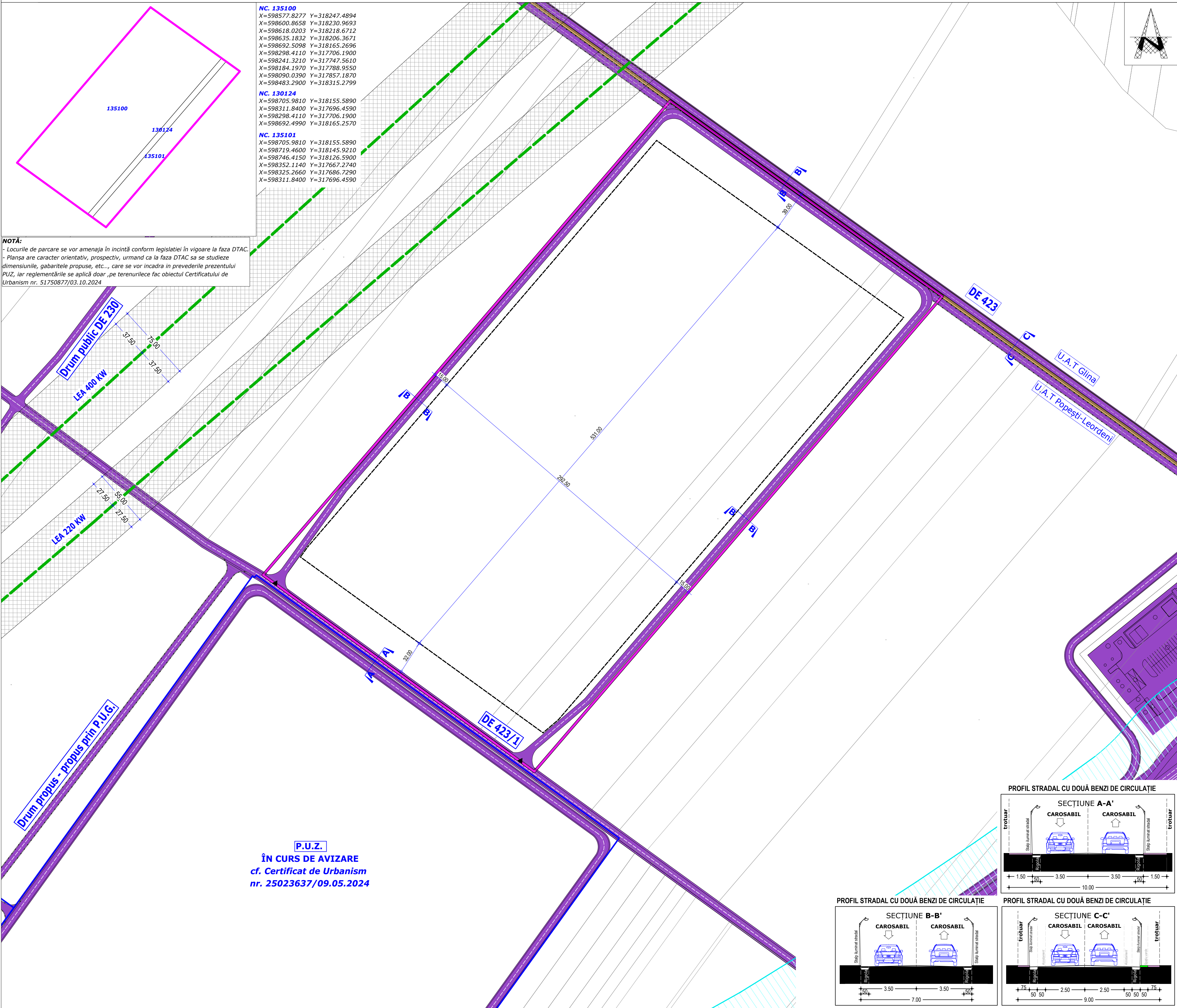
Proiectant:		Beneficiar:	
		S.C. AEON RESTAURANT S.R.L.	
Set de proiect:		Titlu proiect:	
Uto: Petru Tiberiu MOISE		ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN TRAVALIUL ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TENIS ȘI ACTIVITĂȚI COMERC. ACCES ÎN INCINTĂ DIN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALIZATĂ ȘI AMENAJATE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARILE PENTRU DEMONTAREA PARCELE, COMASARE PARCELE	
Proiectat:		Adresă:	
Uto: Petru Tiberiu MOISE Uto: Erika BERECZ Uto: Andreia-Claudia BACĂNU		Județul Ilfov, Oraș Popelești-Lordon, Tara 112, Parcela 2258, 2259, 2297, 2298, Nr.: 191/1910, 191/204	
Desenat:		Titlu planșă:	
Uto: Petru Tiberiu MOISE Uto: Erika BERECZ Uto: Andreia-Claudia BACĂNU		MASTERPLAN - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	
Proiect nr.:		Data:	Faza:
1025/2024		NOIEMBRIE 2024	P.U.Z.
			Planșă nr.:
			U-0.1

Prezentul Proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L. Prezentul Proiect poate fi folosit doar pentru scopurile acordate. Orice reproducere parțială sau totală este considerată o încălcare a drepturilor de autor ale 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: 	Beneficiar: S.C. AEON RESTAURARI S.R.L.
Sel de proiect: Uln. Petru Tiberiu MOISE Proiectat: Uln. Petru Tiberiu MOISE Uln. Erika BERECZKI Uln. Andreia-Claudia BACĂNU Desenat: Uln. Petru Tiberiu MOISE Uln. Erika BERECZKI Uln. Andreia-Claudia BACĂNU Proiect nr.: 1025/2024	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, SOCIALE, TENINCE ȘI ACTIVITĂȚI COMERC. ACCES ÎN INCINTA ÎN DRUMUL PUBLIC, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCARI AUTO ȘI TR. IMPREJURIRE, BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SENSALNISTICA ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARILE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE Adresă: Județul Ilfov, Căminuș Lozand, Tara 112, Parcela 2295, 2296, 2297, 2298, Nr. 1251010, 1251011, 1251012 Titlu planșă: MASTERPLAN - ACSESIBILITATEA ZONEI ÎN CONTEXT MICRO-MACRO TERITORIAL Planșă nr.: U.0.2



NC. 135100
X=598577.8277 Y=318247.4894
X=598600.8658 Y=318230.9693
X=598618.0203 Y=318218.6712
X=598635.1832 Y=318206.3671
X=598692.5098 Y=318165.2696
X=598298.4110 Y=317706.1900
X=598241.3210 Y=317747.5610
X=598184.1970 Y=317788.9550
X=598090.0390 Y=317857.1870
X=598483.2900 Y=318315.2799

NC. 130124
X=598705.9810 Y=318155.5890
X=598311.8400 Y=317696.4590
X=598298.4110 Y=317706.1900
X=598692.4990 Y=318165.2570

NC. 135101
X=598705.9810 Y=318155.5890
X=598719.4600 Y=318145.9210
X=598746.4150 Y=318126.5900
X=598352.1140 Y=317667.2740
X=598325.2660 Y=317686.7290
X=598311.8400 Y=317696.4590

NOTĂ:
- Locurile de parcare se vor amenaja în incintă conform legislației în vigoare la faza DTAC.
- Planșa are caracter orientativ, prospectiv, urmând ca la faza DTAC să se studieze dimensiunile, gabaritele propuse, etc., care se vor încadra în prevederile prezentului P.U.Z, iar reglementările se aplică doar pe terenurile care fac obiectul Certificatului de Urbanism nr. 51750877/03.10.2024

P.U.Z.
ÎN CURS DE AVIZARE
cf. Certificat de Urbanism
nr. 25023637/09.05.2024

LEGENDA

LIMITE

RESTRIȚII

ZONE FUNCȚIONALE

Limita teren studiat prin P.U.Z.

Limita documentației aprobate anterior

Limita de proprietate

Limita edificabil

Drum

Drum propus cu caracter orientativ

Zonă protecție - Autostrada A0 - 50,00m

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

Accese carosabile

PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE

SECTIUNE A-A'

PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE

SECTIUNE B-B'

PROFIL STRADAL CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE

SECTIUNE C-C'

Proiectant:

Sef de proiect:

Proiectat:

Desenat:

Proiect nr.:

Data:

Faza:

Beneficiar:

Titlu proiect:

Adresa:

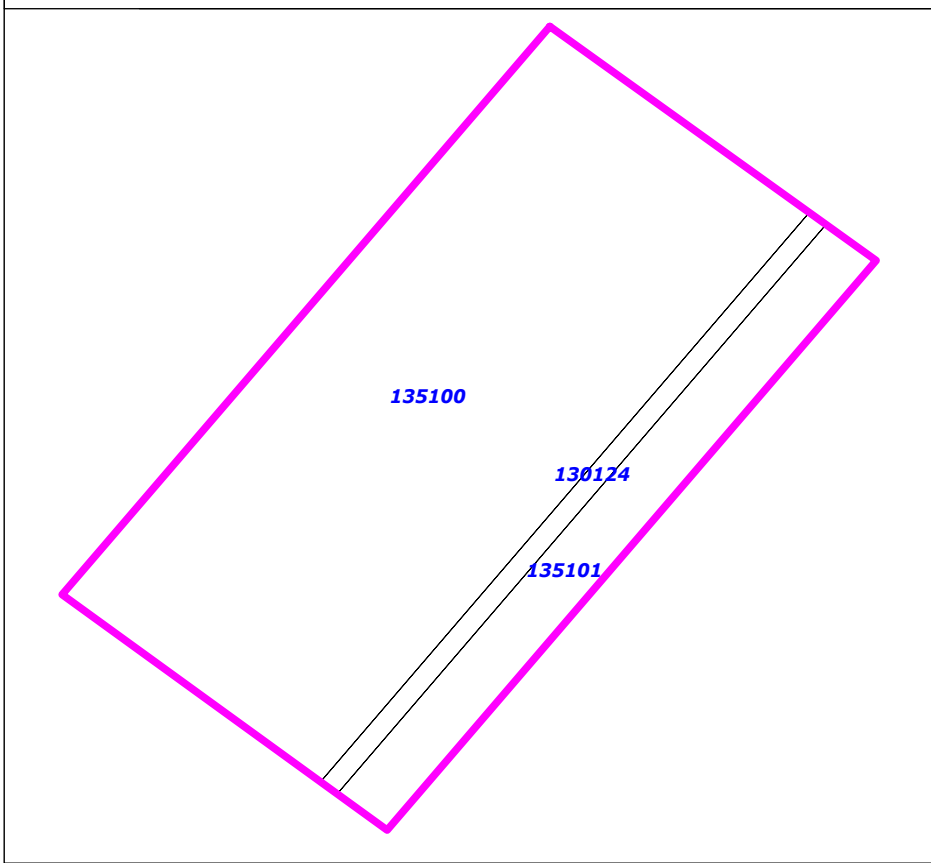
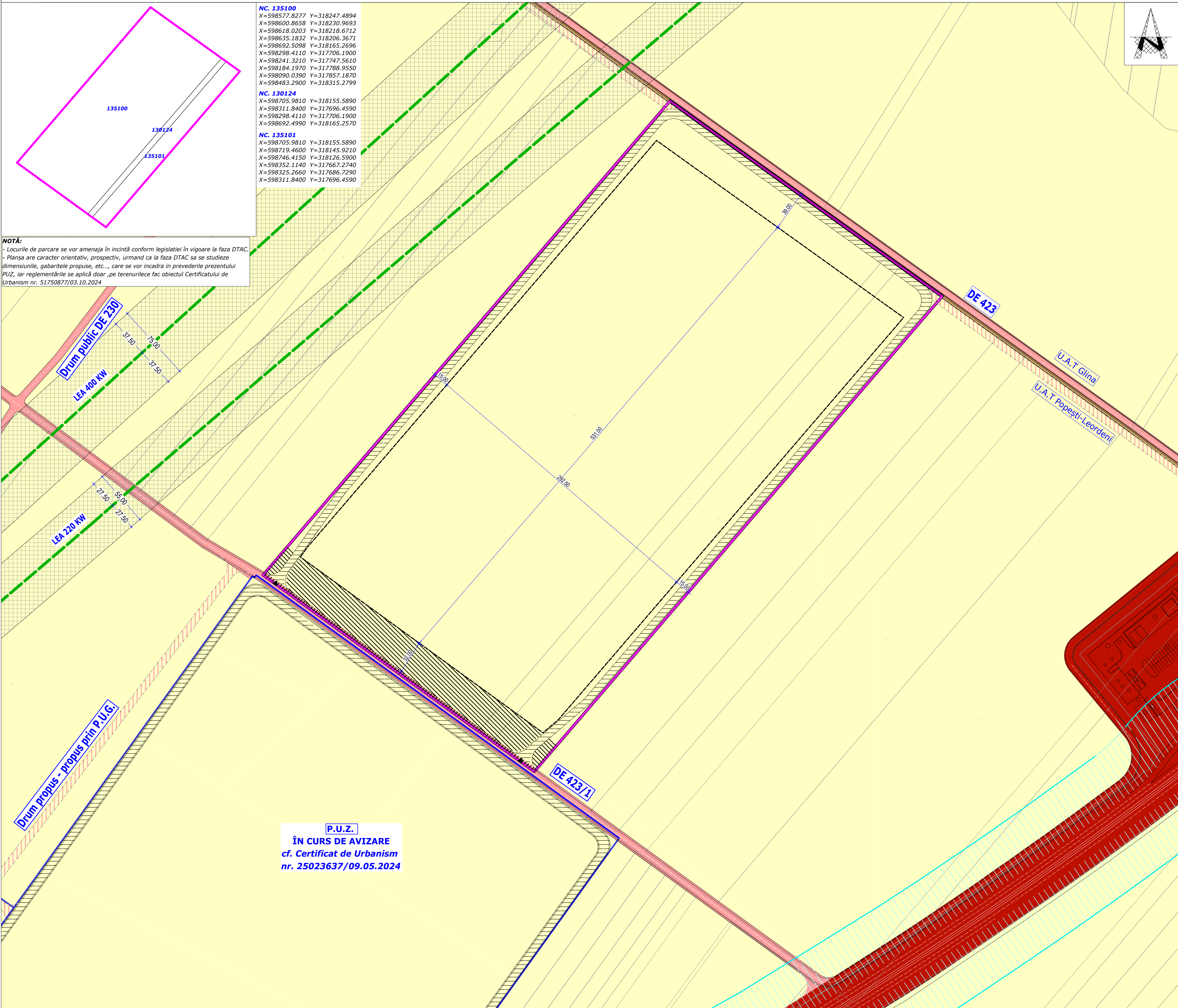
Titlu planșă:

Planșă nr.:

Scara:

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, ÎMPREJUMIRE, BRANSAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE

Prezentul Proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei S.C. CONSILIERE URBANISTICĂ 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 URBANISTICĂ S.R.L.



NC. 135100
X=598577.8277 Y=318247.4894
X=598600.8658 Y=318230.9693
X=598618.0203 Y=318218.6712
X=598635.1832 Y=318206.3671
X=598692.5098 Y=318165.2696
X=598298.4110 Y=317706.1900
X=598241.3210 Y=317747.5610
X=598184.1970 Y=317788.9550
X=598090.0390 Y=317857.1870
X=598483.2900 Y=318315.2799

NC. 130124
X=598705.9810 Y=318155.5890
X=598311.8400 Y=317696.4590
X=598298.4110 Y=317706.1900
X=598692.4990 Y=318165.2570

NC. 135101
X=598705.9810 Y=318155.5890
X=598719.4600 Y=318145.9210
X=598746.4150 Y=318126.5900
X=598352.1140 Y=317667.2740
X=598325.2660 Y=317686.7290
X=598311.8400 Y=317696.4590

NOTĂ:
- Locurile de parcare se vor amenaja în incintă conform legislației în vigoare la faza DTAC.
- Planșa are caracter orientativ, prospectiv, urmând ca la faza DTAC să se 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. 51750877/03.10.2024

P.U.Z.
ÎN CURS DE AVIZARE
cf. **Certificat de Urbanism**
nr. **25023637/09.05.2024**

LEGENDA

LIMITE

Limita teren studiat prin P.U.Z.

Limita documentației aprobate anterior și în curs de avizare/aprobare

Limita de proprietate

RESTRICȚII

Limita edificabil

ZONE FUNCȚIONALE

Proprietate privată a persoanelor fizice/juridice

Domeniul public al orașului

Drumuri propuse să treacă în domeniul public al Orașului Popești Leordeni

Domeniul public al statului

Drum propus să treacă în domeniul public al statului (administrat de CNAIR)

Drumuri rezervate să treacă în domeniul public al orașului Popești Leordeni în momentul în care toată trasa strădală din zona o să fie configurată și va aparține domeniului public al Orașului Popești Leordeni

Zonă protecție - Autostrada A0 - **50,00m**

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

Accese carosabile

SUPRAFAȚĂ DE TEREN AFECTATA DE MODERNIZAREA TRAMEI STRADALE (pentru DE423/1 și DE423)
 - 972,21mp (pentru terenurile reglementate prin prezenta documentație)

SUPRAFAȚĂ DE TEREN REZERVATA PENTRU SPATII VERZI PUBLICE
 - 9.750,00 mp (pentru terenurile reglementate prin prezenta documentație)

Proiectant:

Consiliere Urbanistica

Sef de proiect:

Urb. Petru Tiberiu MOISE

Proiectat:

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

Desenat:

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

Proiect nr.:

1025/2024

Data:

NOIEMBRIE 2024

Faza:

P.U.Z.

Beneficiar:

(prin S.C. AEON RESTAURARI 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, BRANSAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPATII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE

Adresa:

Județul Ilfov, Oraș Popești-Leordeni, Târla T12, Parcela 229/5, 229/6, 229/7, 229/8, NC. 135100, 135101, 130124

Titlu planșă:

REGIMUL JURIDIC AL PROPRIETATILOR

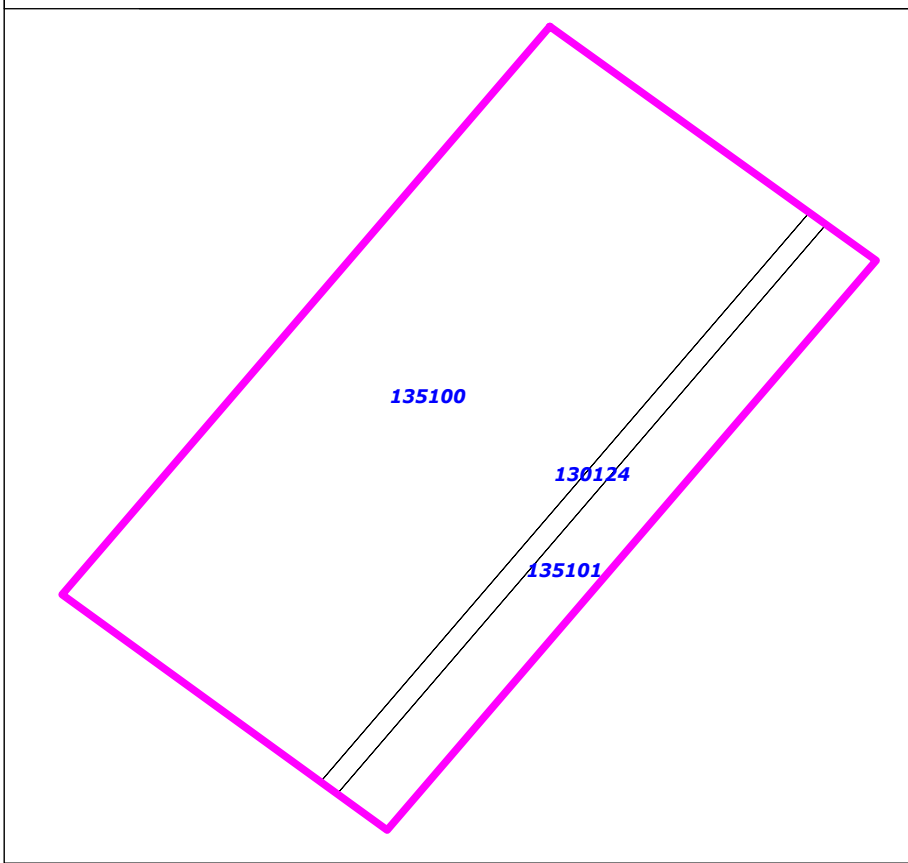
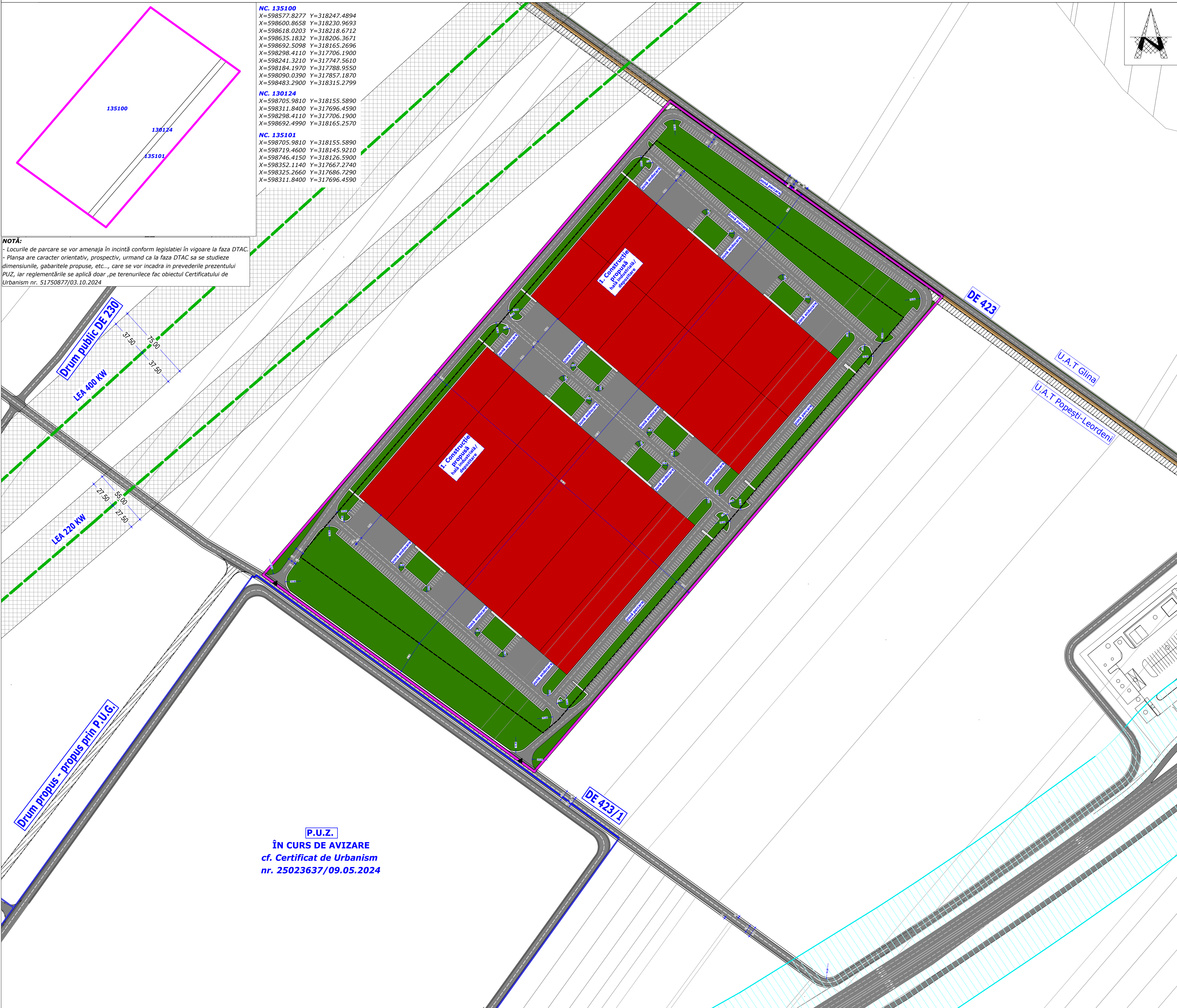
Planșă nr.:

U-05

Scara:

1:2.000

Prezentul Proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei S.C. CONSILIERE URBANISTICĂ 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 URBANISTICĂ S.R.L.



NC. 135100
X=598577.8277 Y=318247.4894
X=598600.8658 Y=318230.9693
X=598618.0203 Y=318218.6712
X=598635.1832 Y=318206.3671
X=598692.5098 Y=318165.2696
X=598298.4110 Y=317706.1900
X=598241.3210 Y=317747.5610
X=598184.1970 Y=317788.9550
X=598090.0390 Y=317857.1870
X=598483.2900 Y=318315.2799

NC. 130124
X=598705.9810 Y=318155.5890
X=598311.8400 Y=317696.4590
X=598298.4110 Y=317706.1900
X=598692.4990 Y=318165.2570

NC. 135101
X=598705.9810 Y=318155.5890
X=598719.4600 Y=318145.9210
X=598746.4150 Y=318126.5900
X=598352.1140 Y=317667.2740
X=598325.2660 Y=317686.7290
X=598311.8400 Y=317696.4590

NOTĂ:
- Locurile de parcare se vor amenaja în incintă conform legislației în vigoare la faza DTAC.
- Planșa are caracter orientativ, prospectiv, urmând ca la faza DTAC să se 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. 51750877/03.10.2024

P.U.Z.
ÎN CURS DE AVIZARE
cf. Certificat de Urbanism
nr. 25023637/09.05.2024

LEGENDA

LIMITE
— Limita teren studiat prin P.U.Z.
— Limita documentației aprobate anterior
— Limita de proprietate

RESTRIȚII
----- Limita edificabil

ZONE FUNCȚIONALE
■ Drum
■ Drum propus cu caracter orientativ
■ Zonă protecție drum / trotuar
■ Cladiri propuse
■ Spații verzi

■ Zonă protecție - Autostrada A0 - **50,00m**

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

▲ Accese carosabile

Proiectant:
Consiliere Urbanistica

Sef de proiect:
Urb. Petru Tiberiu MOISE

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

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

Proiect nr.:
1025/2024

Data:
NOIEMBRIE 2024

Faza:
P.U.Z.

Beneficiar:
[Redacted] (prin S.C. AEON RESTAURARI 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, ÎMPREJUMUIRE, BRANSAMENTE ȘI UTILITĂȚI, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE

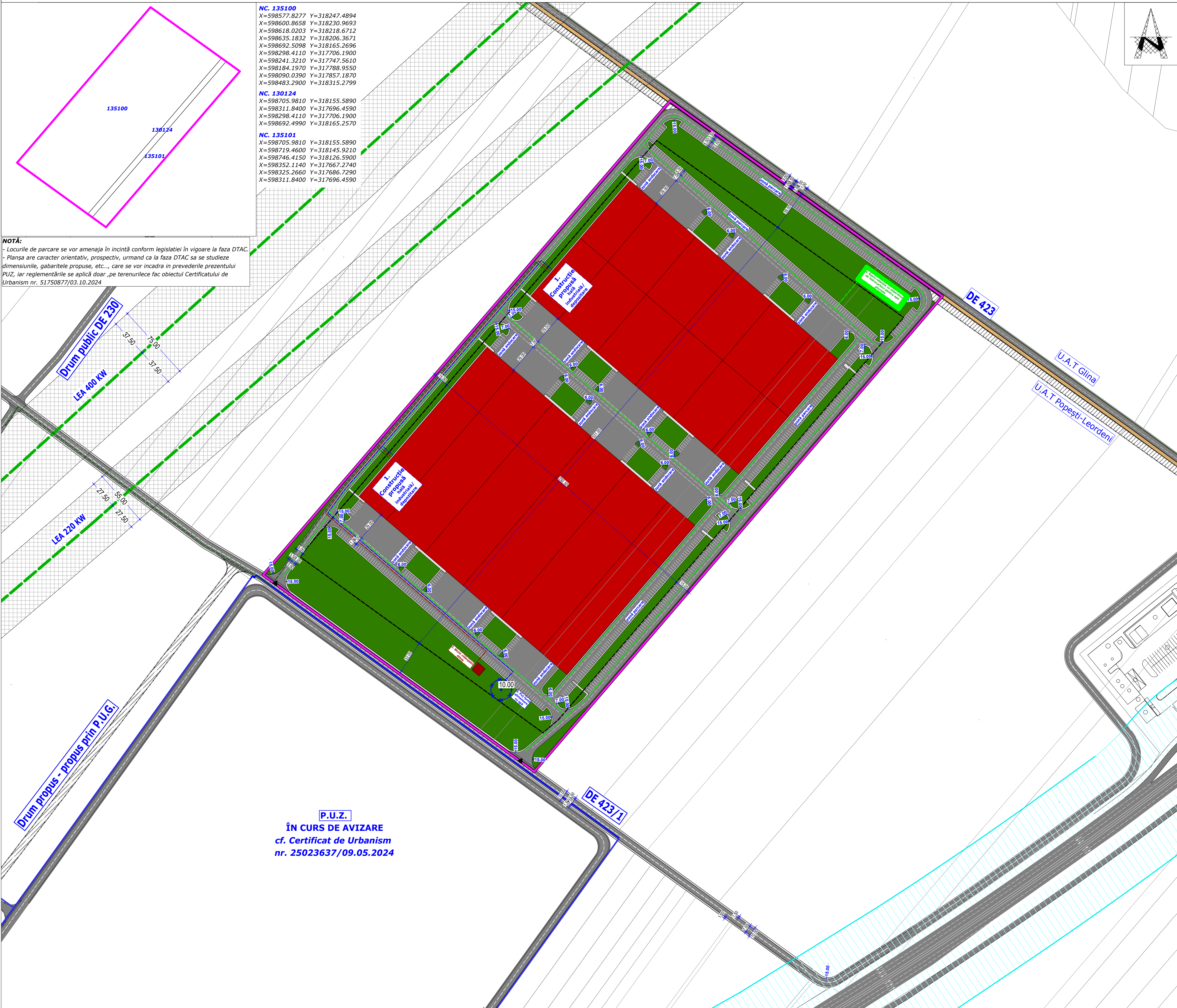
Adresa:
Județul Ilfov, Oraș Popești-Leordeni, Taria T12, Parcela 229/5, 229/6, 229/7, 229/8, NC. 135100, 135101, 130124

Titlu planșă:
PLAN DE SITUAȚIE EXEMPLIFICATIV

Planșa nr.:
U-06

Scala:
1:2.000

Prezentul Proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei S.C. CONSILIERE URBANISTICĂ 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 URBANISTICĂ S.R.L.



LEGENDA

LIMITE

RESTRIȚII

ZONE FUNCȚIONALE

1. Construcție propusă

2. Bazin vidanjabil etanș

3. Puț forat alimentare cu apă

4. Bazin retenție cu separator de hidrocarburi pentru ape pluviale

REȚELE PROPUSE

Accese carosabile

Proiectant:

Sef de proiect:

Proiectat:

Desenat:

Proiect nr.:

Data:

Faza:

Beneficiar:

Titlu proiect:

Adresa:

Titlu planșă:

Planșă nr.:

Scara:

Prezentul Proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei S.C. CONSILIERE URBANISTICĂ 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 URBANISTICĂ S.R.L.



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” Popești Leordeni, T12, 229/5, 229/6, 229/7, 229/8, N.C. 135100, 135101, 130124, jud. Ilfov



Beneficiar: AEON RESTAURARI 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/pletonale, paracari, spatii verzi" - Judet Ilfov, oras Popesti-Leordeni, T 12, P 229/5-8, NC 135100-101, 130124

Faza: PUZ

ce face obiectul contractului:

1. Date de identificare

- proiectant general:
- proiectant de specialitate: SC CONTEH EXPERT SRL
- investitor: SC AEON RESTAURARI SRL
- amplasament: Judet Ilfov, oras Popesti-Leordeni, T 12, T 12, P 229/5-8, NC 135100-101, 130124
- 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 | 3 pl; |
| - Plan MAPS | 1 pl; |
| - Extras acte funciara | 3 pag; |
| - Extras plan cadastral | 3 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,



Am predata 3 (trei) exemplare

Vericator Tehnic atestat,

Ing. Harsulescu Aurel



MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

DL. HÂRSULESCU I. AUREL

11A de înț
3.2022

11A de înț
3.2022

ului

al de stocare

1997

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

Nr. file

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"

12

Fisa primara foraj

1

Fisa rezultatelor de laborator

1

Raport incercare probe laborator geotehnic

1

2. PLANSE DESENATE

Nr. Planse

1. Plan de încadrare în zonă 1:5000

5

2. Plansa - ÎNCADRARE ÎN MAPS 1:1000

1

3. EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ

5

INTOCMIT,
HAGIESCU ION



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"



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: AEON RESTAURARI SRL, cu sediul în Campulung, 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 suprafața 156136 mp., situat în comuna Popești Leordeni, T12, 229/5, 229/6, 229/7, 229/8, N.C. 135100, 135101, 130124, 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 documentațiile 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 apă subterană. Partea 1: Principii tehnice pentru prelevarea esanțioanelor de pământ, roca și apă 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 517/03.105.2024.



2. DATE GEOMORFOLOGICE SI GEOLOGICE

2.1. Consideratii geomorfologice

Amplasamentul studiat este situat in Campiul Vlasiel, 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 (qp¹₂) 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 (qp²₃) 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",

care apar la zi pe valea raului Colentina și pe malul drept al raului Dâmbovița. Ținându-se seama de poziția stratigrafică a pietrisurilor de Colentina - repauzând pe nisipurile de Mostiștea și fiind acoperite de depozite cu ușor caracter loessoid, ele sunt raportate nivelului mediu al Pleistocenului superior, (gp²³).

Depozitele loessoidale au fost considerate din punct de vedere genetic, deluvial-proluviale (E.Liteanu, 1956) și sunt alcătuite din prafuri nisipoase - argiloase galbui, cu concrețiuni calcaroase.



Fig 2

3. INFORMATII HIDROGEOLOGICE

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.

► **Acviferele de adâncime** sunt localizate în stratele de Fratești. **Stratele de Fratești** cantonează cel mai dezvoltat acvifer de tip granular cunoscut în țară și reprezintă o resursă de apă subterană intens valorificată în zona municipiului București și în zonele adiacente pentru acoperirea cerințelor de apă potabilă și industrială.

În stratele de Fratești apele subterane au o direcție generală de curgere WNW - ESE. Transmisivitățile medii ale complexelor sunt cuprinse între $2 \cdot 10^2 \text{ m}^2/\text{zi}$.

Calitativ, apa cantonată în acviferul de Fratești poate fi caracterizată ca apă bicarbonată-sodică, cu mineralizare scăzută.

► **Acviferele de medie adâncime** se află cantonate în "nisipurile de Mostiștea" și "complexul marnos".

"Nisipurile de Mostiștea" se dispun peste depozitele lacustre ale complexului marnos și sunt constituite exclusiv din nisipuri (cu foarte rare intercalări argiloase), având grosimi de $1 \div 25 \text{ m}$.



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-galbul.

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 medie anuala 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**

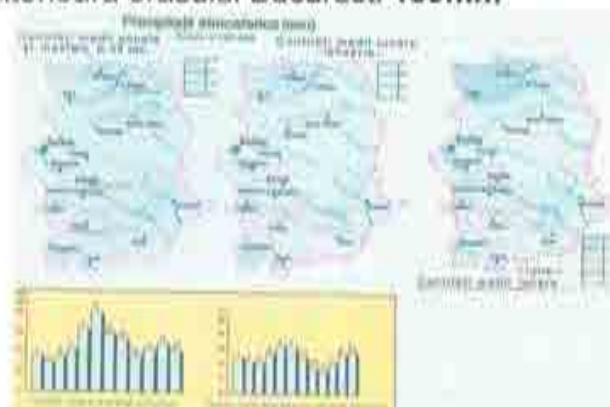


Fig. 5

- 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 **incarcarii 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 incarcarii din zapada pe sol (s_k) de 2.0 kN/m^2 .

Valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol, s_k , corespunde unui interval mediu de recurenta IMR de 50 ani, sau echivalent, unei probabilitati de depasire intr-un an de 2% (sau probabilitatii de nedepasire intr-un an de 98%)



Fig. 7

6. Din punct de vedere al **incarcarilor date de vant**, conform Reglementarii tehnice CR-1-1-4-2012 "Cod de proiectare. Evaluarea actiunii vântului asupra constructiilor", completata prin ordinul MDRAP nr. 2413/200513, **valoarea de referinta a presiunii dinamice a vantului (q_b)**, mediata pe 10 minute si având interval mediu de recurenta (IMR) de 50 ani este, pentru amplasamentul studiat, de 0.6 kPa



Fig. 8

7. Conform STAS 6054-77, adancimea maxima de inghet este de $0.80 - 0.90 \text{ m}$ in zona amplasamentului proiectat.



Fig. 9



8. Din punct de vedere seismic, amplasamentul studiat se incadreaza in zona seismică, in izolinia "7₁", grade MSK conform SR11100/1-93.

9. Din punct de vedere al normativului "Cod de proiectare seismică – partea 1, P100-1/2013", intensitatea pentru proiectare a hazardului seismic este descrisa de valoarea de varf a acceleratiei terenului, a_g (acceleratia terenului pentru proiectare) determinata pentru intervalul mediu de recurenta de referinta (IMR) de 100 ani. In cazul zonei in, acceleratia a_g are valoarea de 0.30 g, iar perioada de control (colt) recomandata pentru proiectare este de $T_c = 1.6$ s

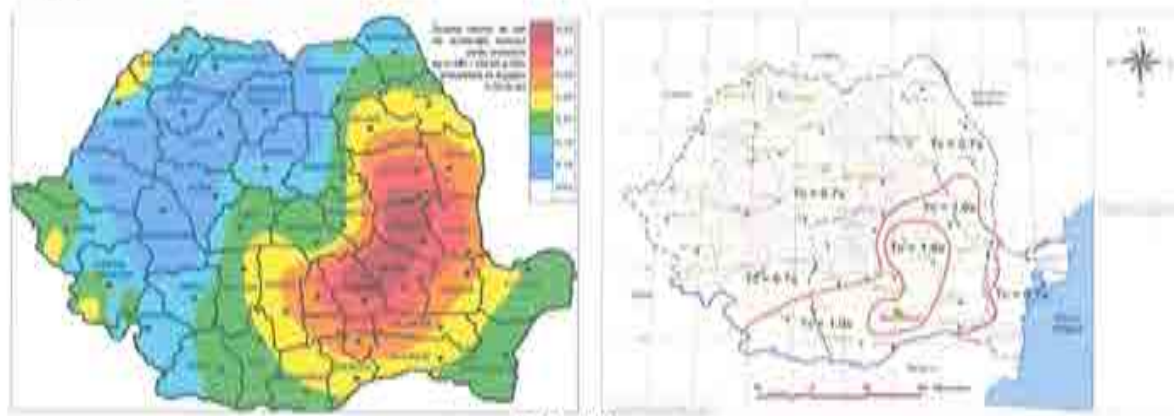


Fig. 10

10. CONSIDERATII GEOTEHNICE

10.1. Cercetarea terenului de fundare din amplasamentul studiat a constatat din recunoasterea prealabila a zonei, executia unui foraj geotehnic si analiza documentatiilor specifice: studiile geotehnice si hidrogeologice din zona amplasamentului.

10.2. Forajul geotehnic si rezultatele analizelor de laborator au pus in evidenta urmatoarea stratificatie a terenului in adancime (vezi fisa forajului F1):

Forajul F1 – a atins adancimea de 7,00 m si a traversat urmatoarele tipuri de pamanturi, pe intervale de adancime:

- 0,00 + 0,30 m = Pamant vegetal brun;
- 0,30 + 2,10 m = Argila cafenie, plastic vartoasa;
- 2,10 + 4,30 m = Argila prafoasa, cafeniu - galbuie, cu calcar diseminat si oxizi de fier, plastic vartoasa;
- 4,30 + 7,00 m = Praf argilos, galbui – cafeniu, calcar diseminat si rare concretuni calcaroase, mici, plastic consistent.

10.3. Nivelul hidrostatic a fost interceptat la adancimea de 5,30 m. Din analizele chimice efectuate anterior, apa subterana are urmatoarele caracteristici: agresivitate „slab carbonica” asupra betoanelor (conform SR 13510/2006) si „simtitor coroziva” la metal dupa criteriul Mündlein.

10.4. Din forajul geotehnic s-au prelevat probe tulburate si netulburate in conformitate cu SR EN 22475-1/2021: "Cercetari si incercari geotehnice. Prelevari si masurari

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	18,30	-
Densitate uscata	ρ_d	kN/m ³	15,50	-
Umiditate	w	%	19,30	-
Porozitate	n	%	42,12	-
Indicele porilor	e	-	0,73	-
Grad de saturatie	Sr	-	0,89	Saturat
Indice de plasticitate	Ip	%	25,40	Plasticitate mare
Indice de consistenta	Ic	-	0,85	Plastic vartoase
Modulul de deformatie edometrica	M ₂₀₀₋₃₀₀	KPa	11308	Compresibilitate medie
Tasare specifica	ϵ_{200}	%	2,10	-
Coefficient de compresibilitate	$\alpha_{V200-300}$	1/KPa	0,000153	-
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, 229/5, 229/6, 229/7, 229/8, 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;
- - 0,80 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)

$$p = \frac{I_o * S}{A^n}$$

- pentru caracteristici prelucrate independent (γ):



$$p = \frac{t_s \cdot s}{\sqrt{n} \cdot A''}$$

in care: - t_s 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 $p = 0$.

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 $B \leq 5\text{m}$ se calculeaza cu relatia:

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

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

B = latimea fundatiei (m).

Corectia de latime C_B pentru $B > 5\text{m}$ se calculeaza cu relatia:

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

Corectia de adancime C_D se calculeaza astfel:

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

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

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 $a_d \geq 0,25$ 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 satisfacuate 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_s -1994" pamanturile interceptate in sapatura se clasifica astfel:

Tabelul 3 - 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

Intocmit: ing. Ispas Ionela

Verificat: Haglescu Ion



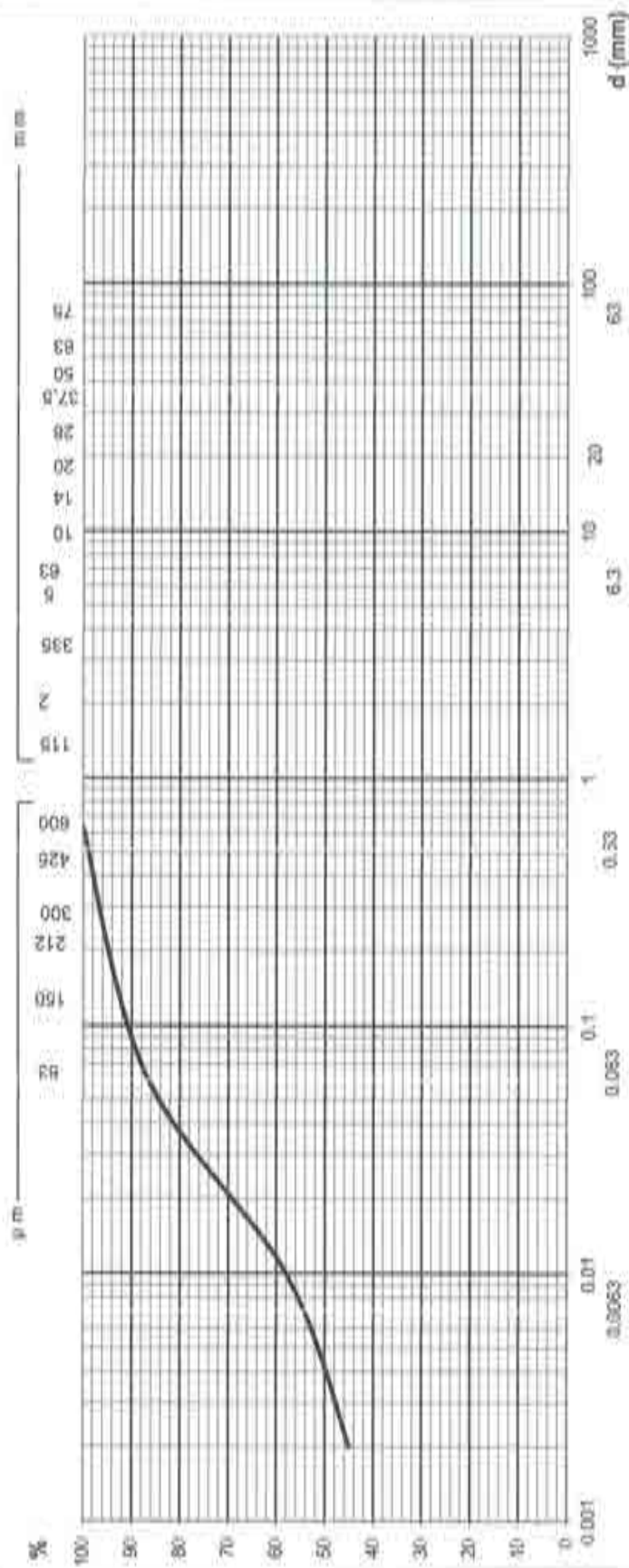
LUCRARE: PUZ - INTRODUCERE IN
INTRAVILAN, UNITATI INDUSTRIALE
NEPOLLUANTE, T12, P 229/3, P 229/6, P 229/7, P
229/8, LOC. POPESTI LEORDENI, JUDE. ILFOV
BENEFICIAR: AEON RES7AURARI SRL/TREZ

FIȘA REZULTATELOR

FORAJUL	PROBA	ADÂNCIMEA	IDENTIFICAREA PROBEI	FRACTIUNI GRANULOMETRICE (mm)										U _n	PLASTICITATE CONSISTENTĂ						CARACTERISTICI FIZICE							COMPRESIBILITATE							
				≤ 0.002	≤ 0.0063	≤ 0.02	≤ 0.063	≤ 0.2	≤ 0.63	≤ 2	≤ 6.3	≤ 20	≤ 63		≤ 200	d ₅₀	W %	W _L %	W _p %	L _p %	L _c %	W _p %	P _v g/cm ³	P _d g/cm ³	P _u g/cm ³	n %	e	Sr	M ₂₀₀₋₈₀₀ kPa	ρ ₂₀₀ %	ρ _v 200-800 1/kPa				
1	1	1.00	Argila cafenie, plastic variuoasa	45	20	17	11	4																											
	2	2.00	Argila cafenie, plastic variuoasa	44	17	20	13	6																											
	3	3.00	Argila prafoasa cafeniu - galbuie, plastic variuoasa	37	19	16	17	10	1																										
	4	4.00	Argila prafoasa cafeniu - galbuie, plastic variuoasa	35	15	21	19	9	1																										
	5	5.00	Praf argilos, galbui - cafeniu, plastic variou	22	11	26	25	13	3																										

LUCRARE: PUZ - INTRODUCERE IN
IN TRAVILAM, UNITATI INDUSTRIALE
NEPOLUANTE, T12, P 229/5, P 229/6, P 229/7, P
229/8, LOC. POPESTI LEORDENI, JUD. ILFOV
FORAJ: 1
PROBA: 1
ADANC ME: 1.00 m

DIAGRAMA DISTRIBUTIEI GRANULOMETRICE



ARGILA-CLAY	PRAF - SILT	PIETRIS-GRAVEL		BOLOVANIS- COBBLES	BLOCURI BOLDERS
		FIN-FINE	NURE-COARSE		

Descriere: Argila cafenie, plastic varfoasa

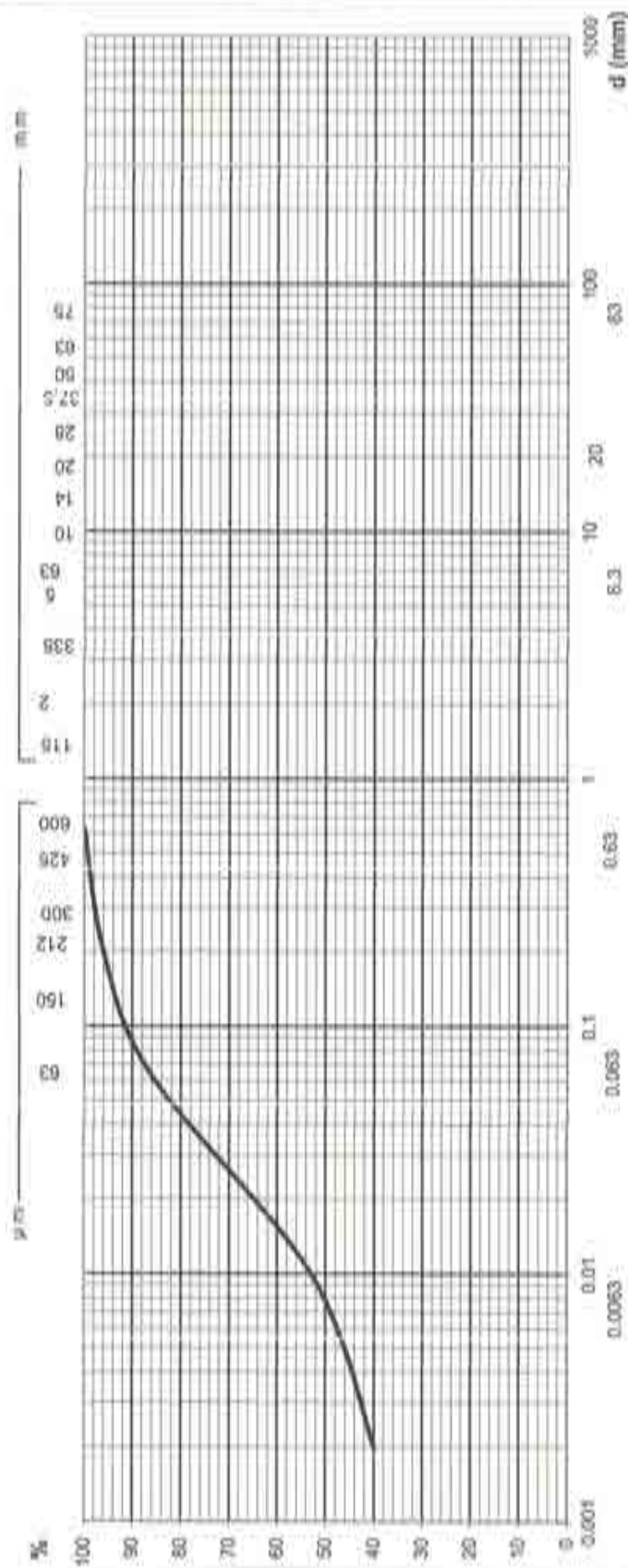
d (mm)		d (mm)		d (mm)	
d < 0.002	48	% argila		7) < d < 200	% blovanis
0.002 < d < 0.0063	20	% praf fin		d > 200	% blocuri
0.0063 < d < 0.02	17	% praf mijlociu		Un=d ₅₀ /d ₁₀	
0.02 < d < 0.063	11	% praf mare			
0.063 < d < 0.2	4	% nisip fin			

LUCRARE: PUZ - INTRODUCERE IN
INTRAVILAN, UNITATI INDUSTRIALE
NEPOLUANTE T12, P 229/5, P 229/6, P 229/7, P

FORAJ: 1

PROBA: 2

ADANCIME: 2.00 m



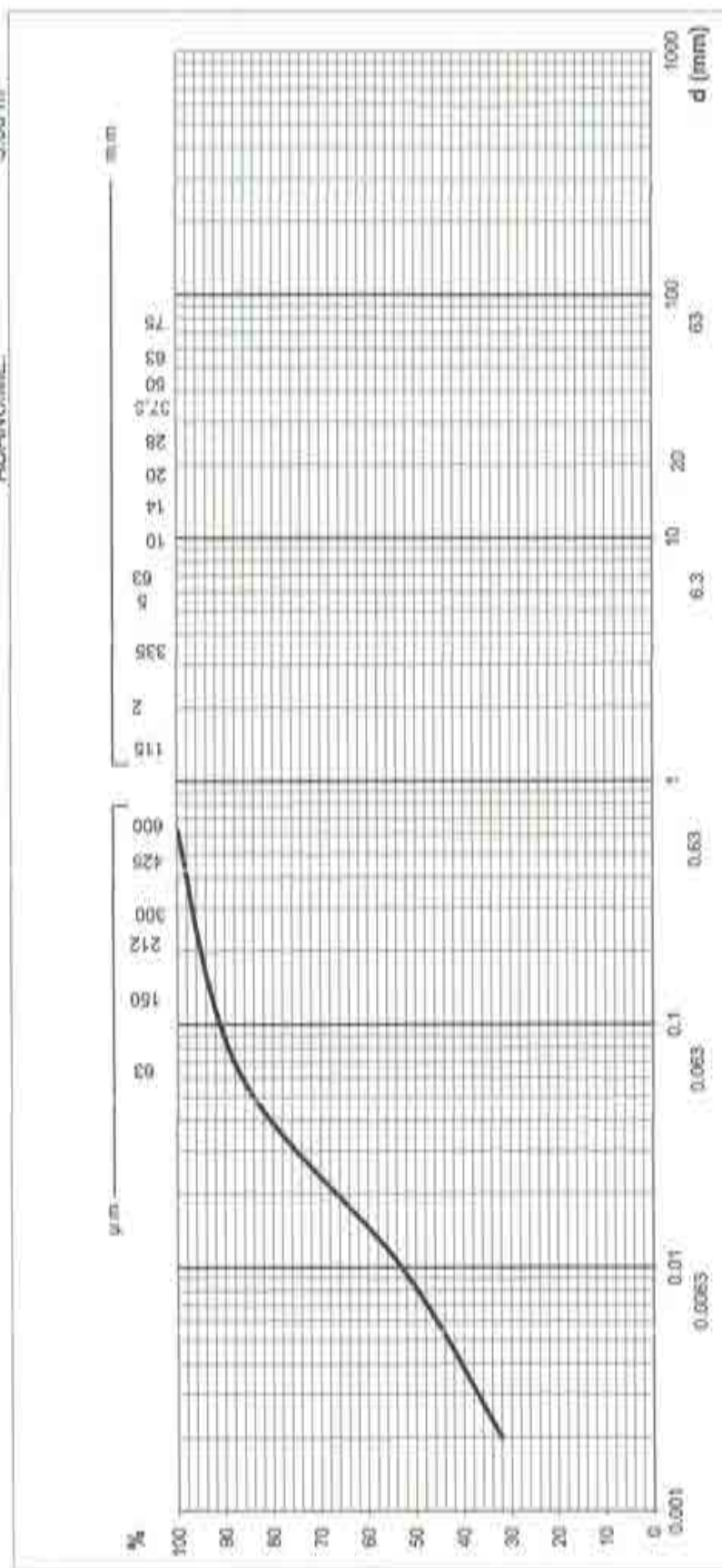
ARGILA-CLAY	PRAF - SILT	FIN FINE MILICOMESIL NISIP - SAND	MIC FINE MARE-COARSE PIETRIS-GRAVEL	BOLOVANS COBBLES	BLOCURI BOULDERS
-------------	-------------	---	---	---------------------	---------------------

Descriere: Argila cafenie, plastic varfoasa

d (mm)		d (mm)		d (mm)	
d < 0.002	44	% argila		% nisip mijlociu	
0.002 < d < 0.0063	17	% praf fin		% nisip mare	
0.0063 < d < 0.02	20	% praf mijlociu		% pietris mic	
0.02 < d < 0.063	13	% praf mare		% pietris mijlociu	
0.063 < d < 0.2	6	% nisip fin		% pietris mare	



LUCRARE: PUZ - INTRODUCERE IN
INTRAVILAN, UNITATI INDUSTRIALE
NEPOLLUANTE, T12, P 229/5, P 229/6, P 229/7, P
FORAJ: 1
PROBA: 3
ADANCIME: 3,00 m

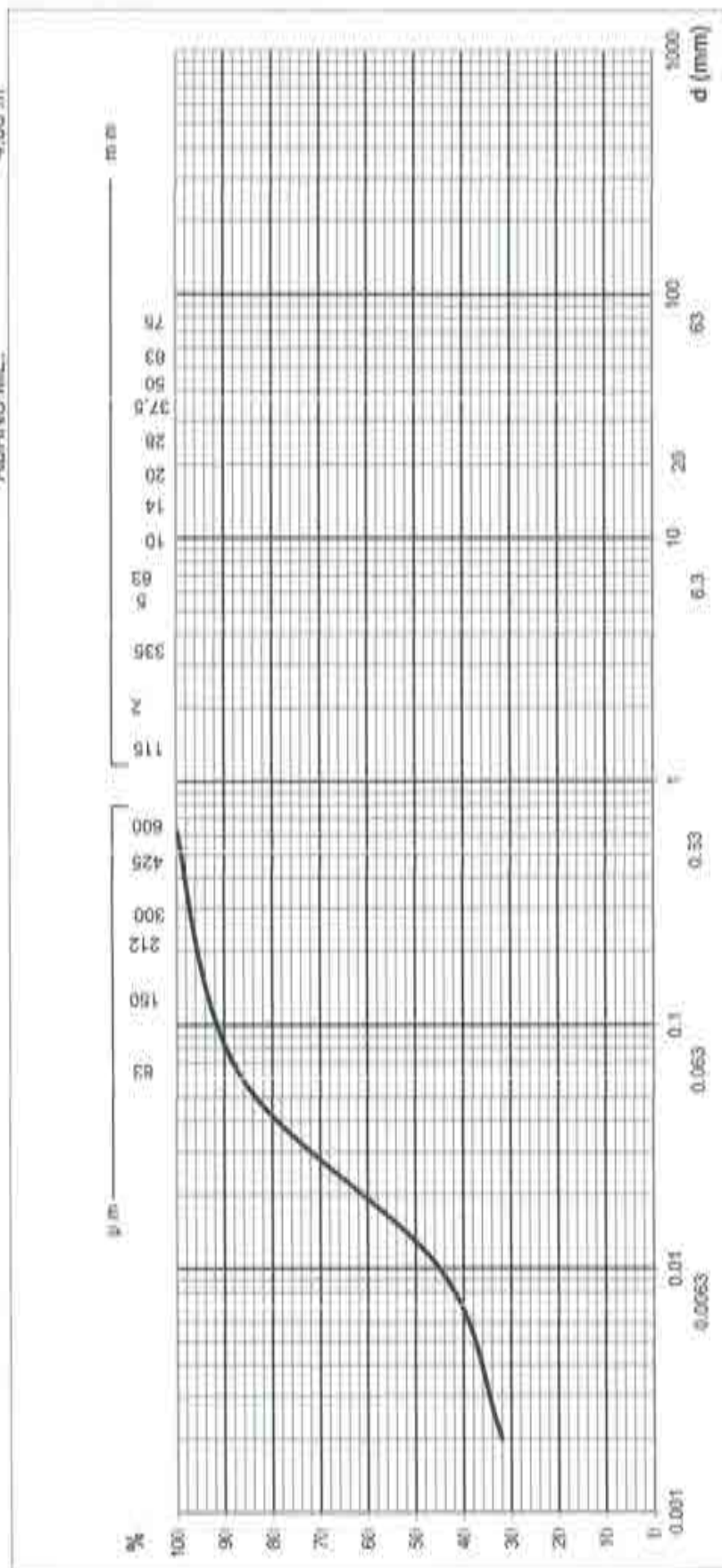


ARGILA-CLAY	PRAF - SILT	FIN FINE	MULGHE-MEDIUM	MARE-COARSE	MIC-FINE	MARE-COARSE	BOLOVANIIS-	BLOCI
			NISIP - SAND		PIETRIS-GRAVEL		COBBLES	BOULDERS

Descriere: Argila prafuasa, caferiu - galbuie, plastic variuasa

d (mm)			d (mm)		d (mm)			
d < 0,002	37	% argila	0,2 < d < 0,63	1	% nisip mijlociu	70 < d < 200	% bolovaniis	
0,002 < d < 0,0063	19	% praf fin	0,63 < d < 2,0		% nisip mare	d > 200	% blocuri	
0,0063 < d < 0,02	16	% praf mijlociu	2 < d < 6,3		% pietris mic	L ₁₀ =d ₁₀ /d ₉₀		
0,02 < d < 0,063	17	% praf mare	6,3 < d < 20		% pietris mijlociu			
0,063 < d < 0,2	10	% nisip fin	20 < d < 63		% pietris mare			

LUCRARE: PUZ - INTRODUCERE IN
IN TRAVILAN, UNITATI INDUSTRIALE
NEPOLLUANTE, T12, P 229/5, P 229/6, P 229/7, P
FORAJ: 1
PROBA: 4
ADANC ME: 4,00 m



ARGILA-CLAY	PRAF - SILT	FIN FINE	BULOCUL MEDIU	MARE-COARSE	MIC FINE	MARE-COARSE	BOLOVANIS	BLOCURI
			NISIP - SAND		PIETRIS-GRAVEL		COBBLES	BOULDERS

Descriere: Argila prafoasa, cafeniu - galbuie, plastic varfoasa

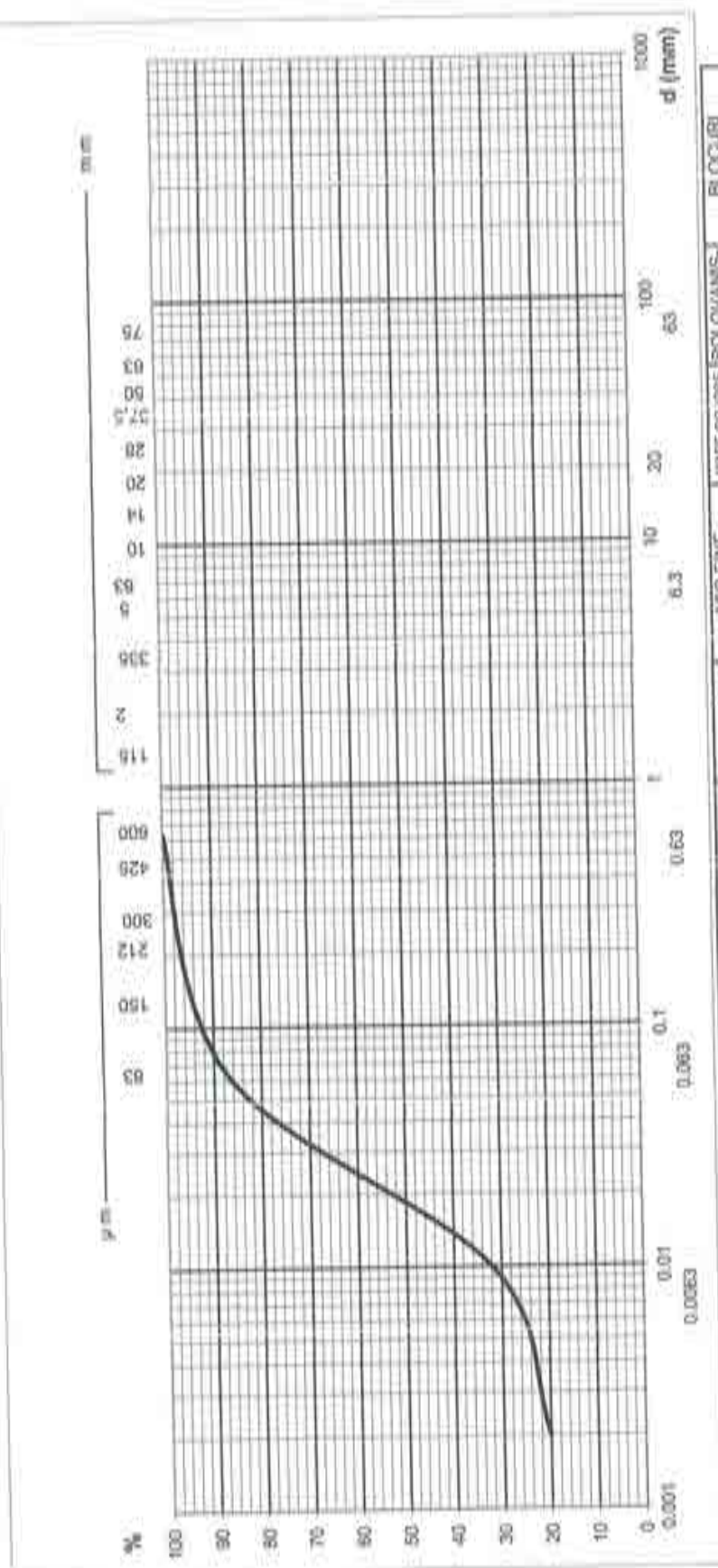
d (mm)		d (mm)		d (mm)	
d < 0.002	35	% argila	1	70 < d < 200	% b. slovanis
0.002 < d < 0.0063	15	% praf fin		d > 200	% blocuri
0.0063 < d < 0.02	21	% praf mijlociu		U _h =d ₈₀ /d ₁₀	
0.02 < d < 0.063	19	% praf mare			
0.063 < d < 0.2	9	% nisip fin			

LUCRARE: PUZ - INTRODUCERE IN
INTRAVILAN, UNITATI INDUSTRIALE
NEPOLLUANTE, T12, P 229/5, P 229/6, P 229/7, P
229/8, LOC. POPESTI LEORDENI, JUD. ILFOV

FORAL:

PROBA

ADANCINE 6.00 m



Descriere: Prof. analiz. galbui - cafeiniu, plastic consistent

Descriere: Praef argilos, galbui - cafeniu, plastic consistent									
d (mm)				d (mm)			d (mm)		
d < 0,002	22	% argila	0,2 < d < 0,63	3	% nisip mijlociu		70 < d < 200		% bolovanis
0,002 < d < 0,0063	11	% praef fin	0,63 < d < 2,0		% nisip mare		d > 200		% blocuri
0,0063 < d < 0,02	26	% praef mijlociu	2 < d < 6,3		% pietris mic		$L_{50} = d_{50}/d_{10}$		
0,02 < d < 0,063	25	% praef mare	6,3 < d < 20		% pietris mijlociu				
0,063 < d < 0,2	13	% nisip fin	20 < d < 63		% pietris mare				

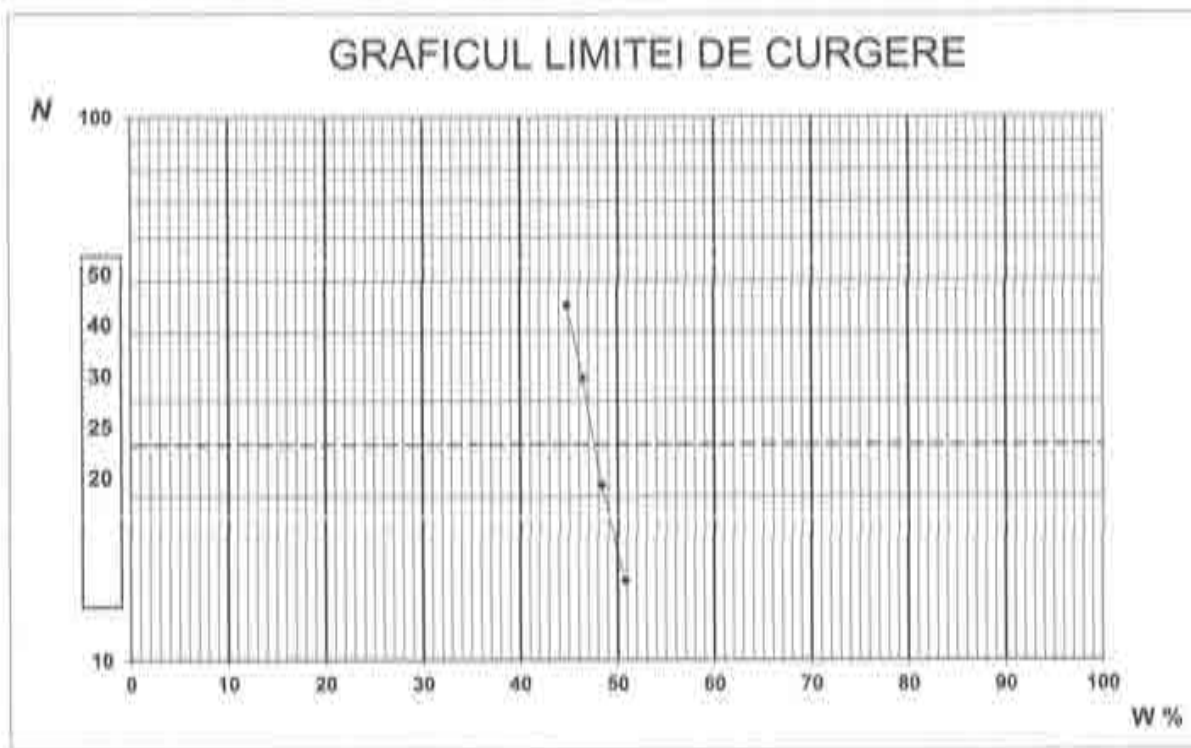
LUCRARE: PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE, T12, P 229/5, P
229/6, P 229/7, P 229/8, LOC. POPESTI LEORDENI,
JUD. ILFOV

FORAJ : 1
PROBA NR : 1
ADÂNCIME: 1.00 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)				45	33	21	14			
PROBA UMEDA + TARA A (gr)	150.00			28.10	32.40	29.30	31.24	17.10	17.15	17.40
PROBA USCATA + TARA B (gr)	125.91			22.80	25.93	23.35	24.54	16.25	16.27	16.47
TARA C (gr)				10.96	11.96	11.04	11.35	11.21	11.00	10.92
A - B	24.09			5.30	6.47	5.95	6.70	0.85	0.88	0.93
B - C	125.91			11.84	13.95	12.31	13.19	5.04	5.27	5.55
W(%) = (A-B)/(B-C)*100	19.13			44.76	46.38	48.33	50.80	16.87	16.70	16.76
W(%) MEDIU	19.13			47.57				16.77		

DESCRIEREA PROBEI : Argila cafenie, plastic vartoasa



LIMITA DE FRAMANTARE	W _p =	16.8 %
UMIDITATEA NATURALA	W =	19.1 %
LIMITA DE CURGERE	W _L =	47.6 %
INDICE DE PLASTICITATE	I _p = W _L - W _p	30.8 %
INDICE DE CONSISTENȚĂ	I _c = (W _L - W) / I _p	0.92 %



LUCRARE: PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE, T12, P 229/5,
P 229/6, P 229/7, P 229/8 , LOC. POPESTI LEORDENI,
JUD. ILFOV

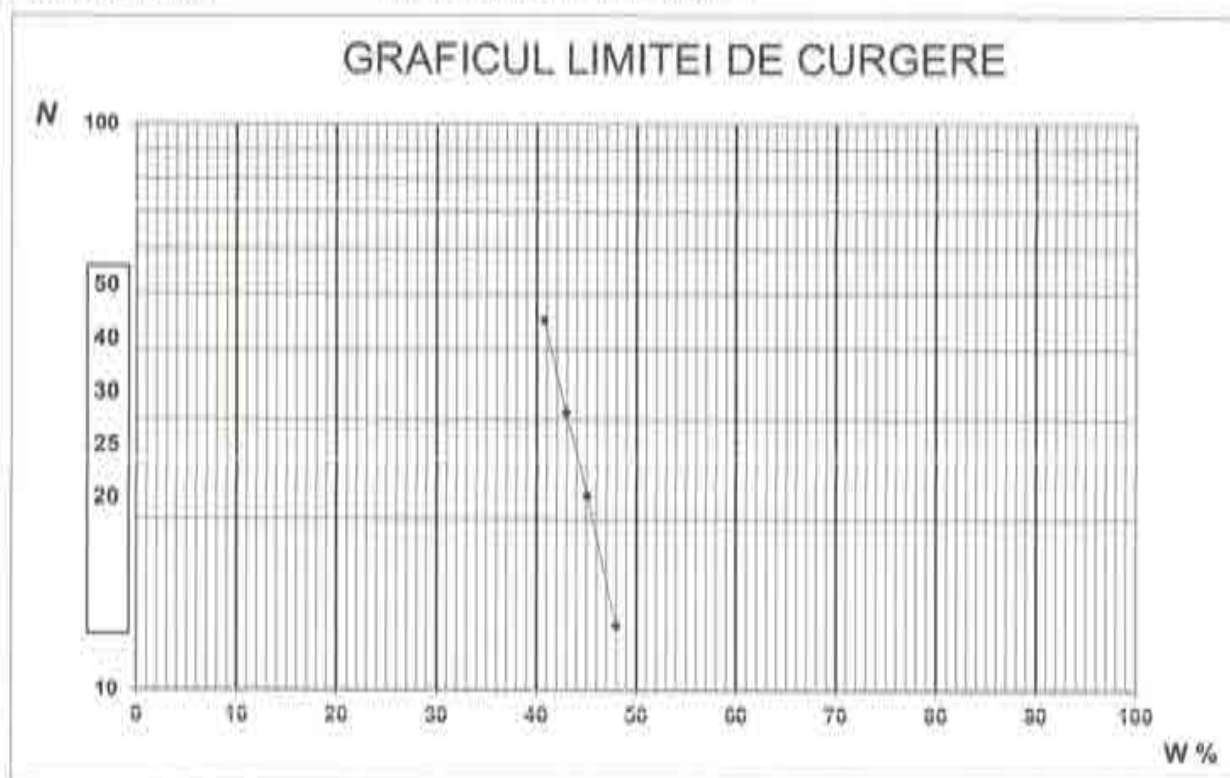
FORAJ : 1
PROBA NR : 2
ADÂNCIME: 2.00 m

LIMITE DE PLASTICITATE

GEAMUL NR.	UMIDITATE NATURALA STAS 1013/1-82 W %			LIMITA DE CURGERE W _L %				LIMITA DE FRAMANTARE W _p %		
NR. DE LOVITURI (N)				45	31	22	13			
PROBA UMEDA + TARA A (gr)	150.00			24.34	25.05	23.15	23.68	16.76	16.46	16.69
PROBA USCATA + TARA B (gr)	126.04			20.70	21.10	19.73	19.90	16.11	15.76	15.93
TARA C (gr)				11.76	11.89	12.14	12.02	11.83	11.84	11.54
A - B	23.96			3.64	3.95	3.42	3.78	0.65	0.70	0.76
B - C	126.04			8.94	9.21	7.59	7.88	4.28	3.92	4.39
W(%) = (A-B)/(B-C)*100	19.01			40.72	42.89	45.06	47.97	15.19	17.86	17.31
W(%) MEDIU	19.01			44.16				16.79		

DESCRIEREA PROBEI :

Argila cafenie, plastic vartoasa



LIMITA DE FRĂMANTARE	W _p =	16,8 %
UMIDITATEA NATURALĂ	W =	19,0 %
LIMITA DE CURGERE	W _L =	44,2 %
INDICE DE PLASTICITATE	I _p = W _L - W _p	27,4 %
INDICE DE CONSISTENȚĂ	I _c = (W _L - W) / I _p	0,92 %



LUCRARE: PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE, T12, P 229/5, P
229/6, P 229/7, P 229/8, LOC. POPESTI LEORDENI,
JUD. ILFOV

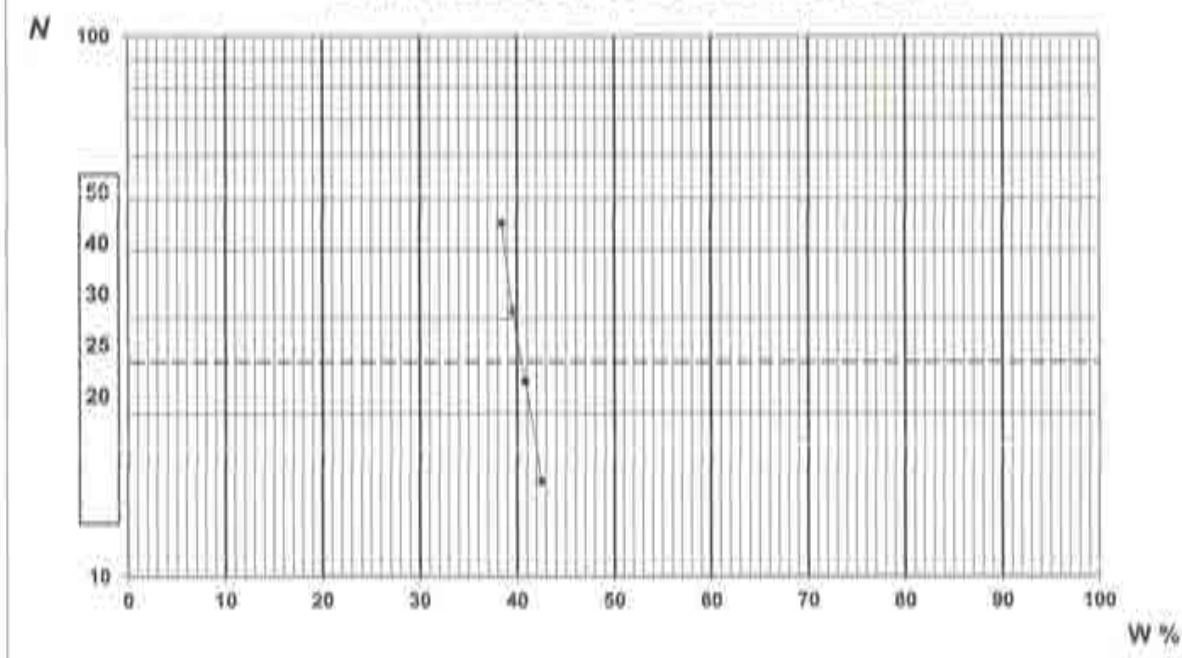
FORAJ : 1
PROBA NR: 3
ADÂNCIME: 3,00 m

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)				45	31	23	15			
PROBA UMEDA + TARA A (gr)	150.00			24.26	29.10	27.56	20.72	16.83	16.49	16.14
PROBA USCATA + TARA B (gr)	125.77			20.76	24.25	22.73	17.85	16.17	15.88	15.57
TARA C (gr)				11.65	11.98	10.90	11.10	12.03	12.08	12.05
A - B	24.23			3.50	4.85	4.83	2.87	0.66	0.61	0.57
B - C	125.77			9.11	12.27	11.83	6.75	4.14	3.80	3.52
W(%) = (A-B)/(B-C)*100	19.27			38.42	39.53	40.83	42.52	15.94	16.05	16.19
W(%) MEDIU		19.27			40.32				16.06	

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

GRAFICUL LIMITEI DE CURGERE



LIMITA DE FRAMANTARE	W _P =	16.1 %
UMIDITATEA NATURALA	W =	19.3 %
LIMITA DE CURGERE	W _L =	40.3 %
INDICE DE PLASTICITATE	I _P = W _L - W _P	24.3 %
INDICE DE CONSISTENȚĂ	I _C = (W _L - W) / I _P	0.87 %



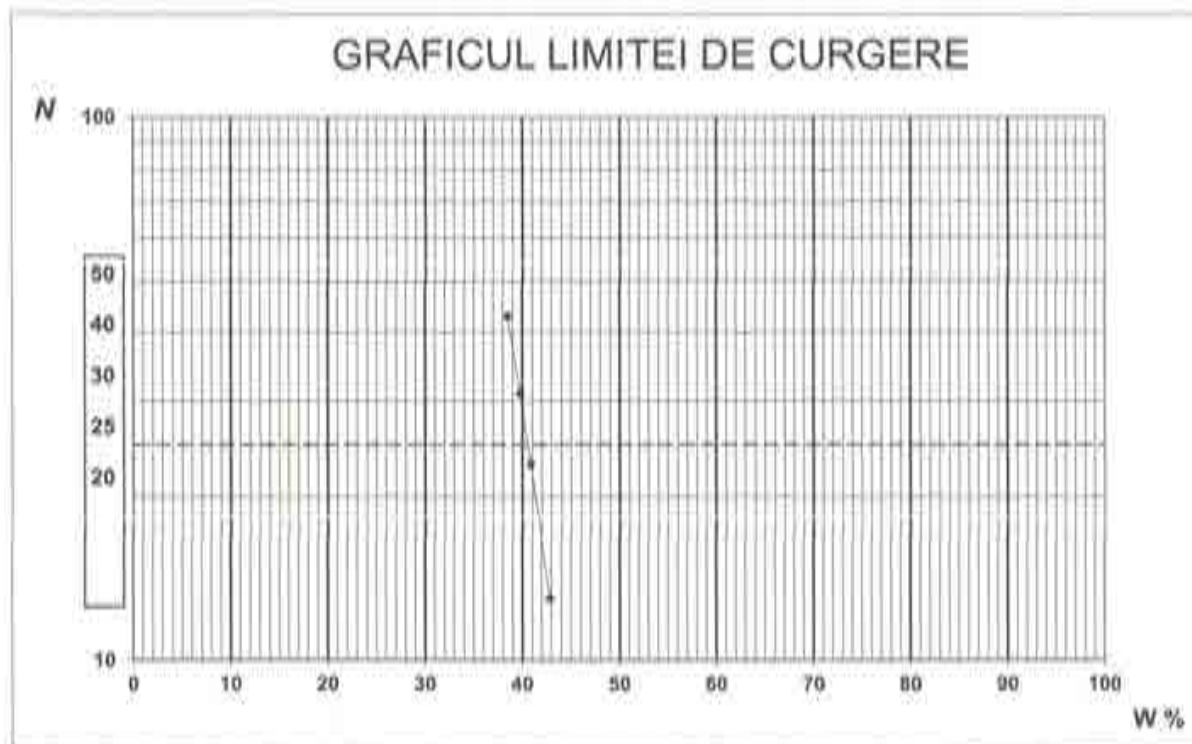
LUCRARE: PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE, T12, P 229/5, P
229/6, P 229/7, P 229/8, LOC. POPESTI LEORDENI,
JUD. ILFOV

FORAJ : 1
PROBA NR : 4
ADÂNCIME: 4.00 m

LIMITE DE PLASTICITATE

CEAMUL NR.	UMIDITATE NATURALA STA 1913/1-82 W %			LIMITA DE CURGERE W _L %				LIMITA DE FRAMANTARE W _P %		
NR. DE LOVITURI (N)				43	31	23	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)	126.11			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	23.89			4.32	5.30	4.78	5.39	0.76	0.81	0.79
B - C	126.11			11.23	13.34	11.70	12.58	4.95	5.20	5.43
W(%) = (A-B)/(B-C)*100	18.94			38.47	39.73	40.85	42.85	15.35	15.58	14.55
W(%) MEDIU	18.94			40.47				15.16		

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



LIMITA DE FRAMANTARE	W _P =	15.2 %
UMIDITATEA NATURALA	W =	18.9 %
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	0.85 %



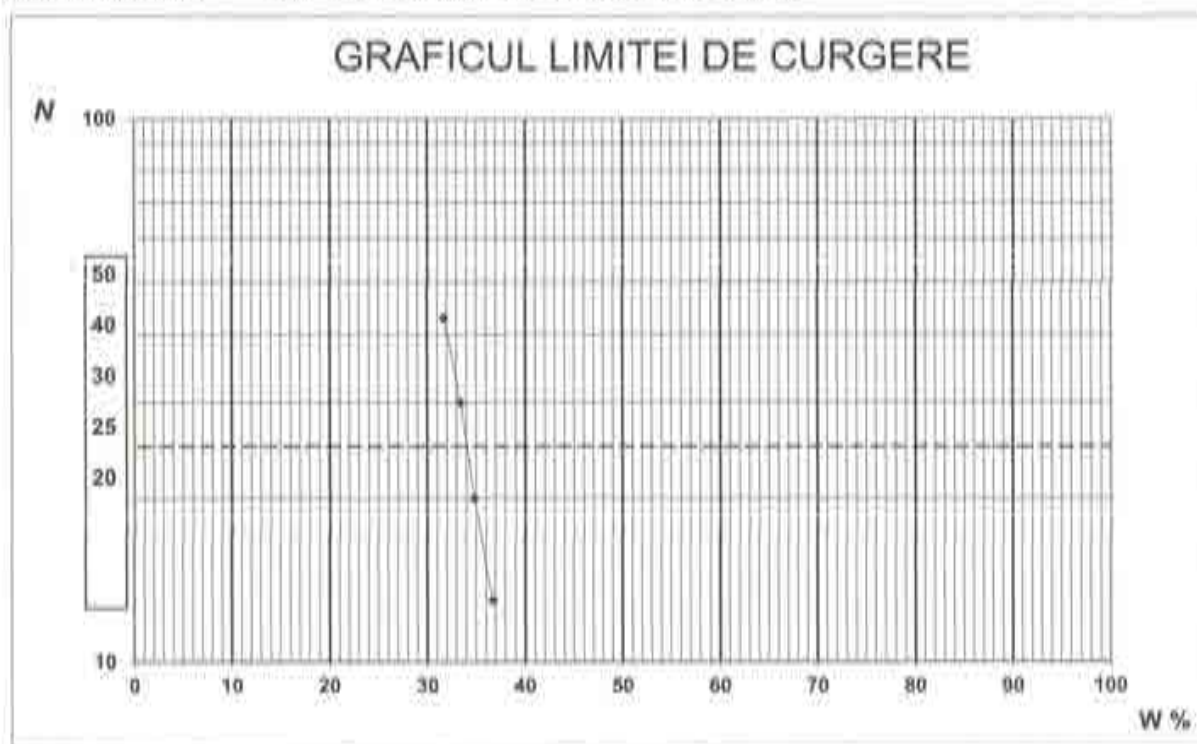
LUCRARE: PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE, T12, P 229/5, P
229/6, P 229/7, P 229/8, LOC. POPESTI LEORDENI,
JUD. ILFOV

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)				43	30	20	13			
PROBA UMEDA + TARA A (gr)	150.00			29.98	28.56	30.36	24.74	14.51	15.39	15.08
PROBA USCATA + TARA B (gr)	124.63			25.68	24.32	25.67	21.32	14.12	14.91	14.68
TARA C (gr)				12.11	11.62	12.20	12.00	11.68	11.73	11.62
A - B	25.37			4.30	4.24	4.69	3.42	0.39	0.48	0.40
B - C	124.63			13.57	12.70	13.47	9.32	2.44	3.18	3.06
W(%) = (A-B)/(B-C)*100	20.36			31.69	33.39	34.82	36.70	15.98	15.09	13.07
W(%) MEDIU	20.36			34.15				14.72		

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



LIMITA DE FRAMANTARE	W _P =	14.7 %
UMIDITATEA NATURALA	W =	20.4 %
LIMITA DE CURGERE	W _L =	34.1 %
INDICE DE PLASTICITATE	I _P = W _L - W _P	19.4 %
INDICE DE CONSISTENȚĂ	I _C = (W _L - W) / I _P	0.71 %



LUCRARE: PUC - INTRIGUSURGE IN
INTRAVILAN, UNITATI INDUSTRIALE
NEPOLLANTE, T12, P 223/5, P 223/6, P
223/7, P 223/8, LOC. POPESTI LEORDENI,
JUD. ILFOV

FORAJ: 1
PROBA: 1
ADANCIME: 2.00 m
Descriere: Argila carente, plastic
variabila

σ (kPa)	ϵ (%)	M (kPa)
13	0.15	
26	0.45	
52	1.15	3420.0
104	2.2	4962.5
234	4	7230.0
494	5.55	14106.2
13	5.05	

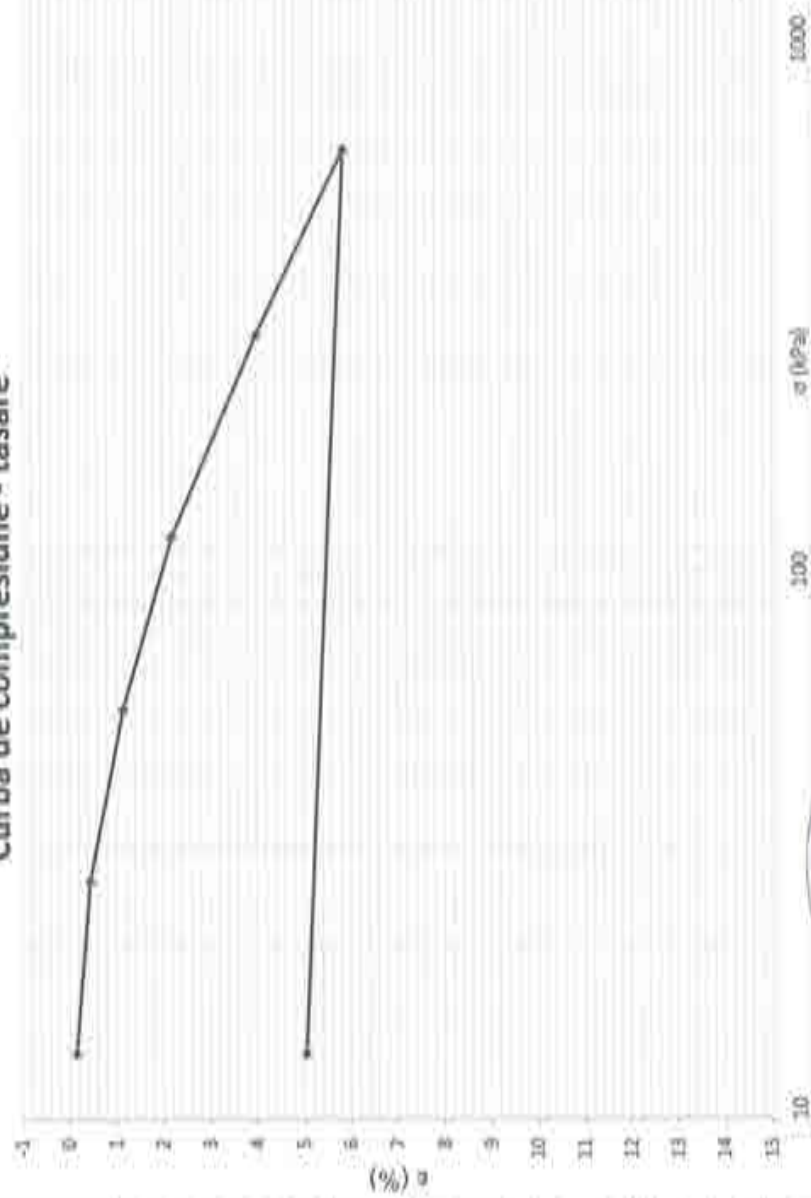
Coefficient de compresibilitate
 $a_v = 1.71E-04$ 1/kPa

$M_{200} = 10650.30$ kPa
 $\epsilon_{200} = 1.90\%$

	INITIAL	FINAL
m_{umed} (g)	137.26	135.34
m_{uscata} (g)	117.37	116.92
V (cm ³)	77.60	72.07
w (%)	19.69	18.42
ρ (g/cm ³)	1.743	1.878
ρ_d (g/cm ³)	1.462	1.594
ρ_s (g/cm ³)	2.72	2.72
n (%)	44.13	40.31
e (-)	0.750	0.675
S (-)	0.83	0.90

Compresiune edometrica

Curba de compresiune - tasare



LUCRARE: PUC - INTRODUCERE IN
INTRAVILAN, UNITATI INDUSTRIALE
NEPOULIANTE, T12, P 223/5, P 223/6, P
223/7, P 223/8, LOC. POPESTI LEORDENI,
JUJ, ILFOV

FORAJ: 1
PROBA: 4
ADANCIME: 4,00 m

Descrierea: Argila pra (baza cariera) -
galbui, plastic variabil

σ (kPa)	ϵ (%)	M (kPa)
13	0.05	
26	0.25	
52	0.6	7428.6
104	1.25	8000.0
234	2.65	9385.7
494	4.1	14054.1
13	3.4	

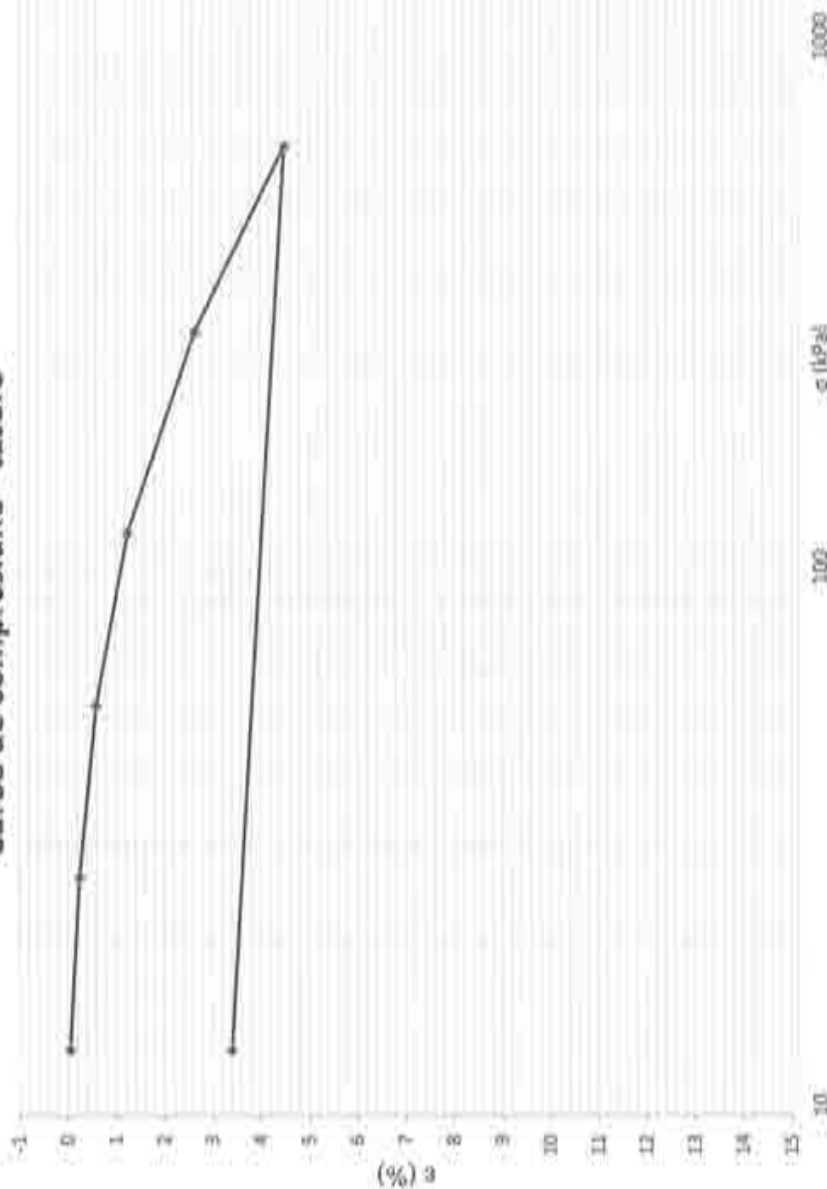
Coefficient de compresibilitate:
 $\sigma_v = 1.34E-0.4 \text{ 1/kPa}$

$M_{200} - 300 = 11955 \text{ kPa}$
 $\epsilon_{200} = 2.26\%$

	INITIAL	FINAL
umed (g)	135.30	113.43
muscat (g)	113.25	113.80
V (cm ³)	77.00	73.54
w (%)	22.15	19.63
p (g/cm ³)	1.707	1.767
pd (g/cm ³)	1.432	1.499
ps (g/cm ³)	2.72	2.72
n (%)	46.45	43.93
e (-)	0.868	0.784
S (-)	0.73	0.88

Compresiune edometrica

Curba de compresiune - tasare



PLANȘA 8 - STUDIU FOTOGRAFIC





ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața SFANTA MARIA, nr. 1
Tel. 0311313406; Fax, web: www.ppl.ro
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru
OPERATII DATE CU CARACTER PERSONAL - 15823



PRIMAR,
Nr. 50877 din 24.09.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 50877 din 24.09 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 DEZMEMBRARI PARCELE, COMASĂRI PARCELE

Ca urmare a cererii adresate de AFON RESTAURARI SRL/TREZ. și reprezentant al

50877 din 24.09.2024,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul ILFOV, municipiul/orașul/comuna POPEȘTI-LEORDENI, satul, cod poștal, De 423/1, nr., bl., sc., et., ap., sau identificat prin NR.CF./NR.CAD. 135100, 135101, 130124, Tarla 12, Parcela 229/5, 229/6, 229/7, 229/8

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. VPE2017034, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului local nr. 57/19.04.2024 și modificat prin HCL nr. 64/17.06.2024,

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 195.000,00 mp se află în proprietate astfel: suprafața de 185.000,00 mp Gundes Florența conform actelor de alipire autentificate sub nr.2947 și 2948/11.09.2024 și 10.000,00 mp Arvunescu Gabriel conform actului de dezmembrare autentificat sub nr.1255/31.08.2005.

NOTĂ: în conformitate cu art.2 alin(2) din Legea nr.30/2004 (republicată) Primăria Orașului Popești-Leordeni nu este responsabilă pentru eventualele erori sau de omisiuni care pot apărea în acest document.

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 aprobat prin HCL nr. 57/19.04.2024 și modificat prin HCL nr. 64/17.06.2024, 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(4) 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 emiteră 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 emiteră a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor 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 ÎNSOTITĂ 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

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)

Alte avize/acorduri

-Aviz oportunitate

-Oficiul de Studii Pedologice si Agrochimice

-Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara

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

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

PRIMARUL ORASULUI,
Petre IACOB

SECRETAR GENERAL AL ORASULUI,
Margareta ICHIM

ARHITECT SEF,
Raluca Florina POPESCU

Intocmit
Inspector superior,
Daniela NICULAE

Achitat taxa de 1.959,00 lei, conform chitanței nr. 7 din 25.09.2024.

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

Plan de încadrare în zonă

Scara: 1:5000

UAT: POPESTI LEORDENI

Nr. Cad. 130124

CERERE 391877/2024

Diana

Andree

a Clinci

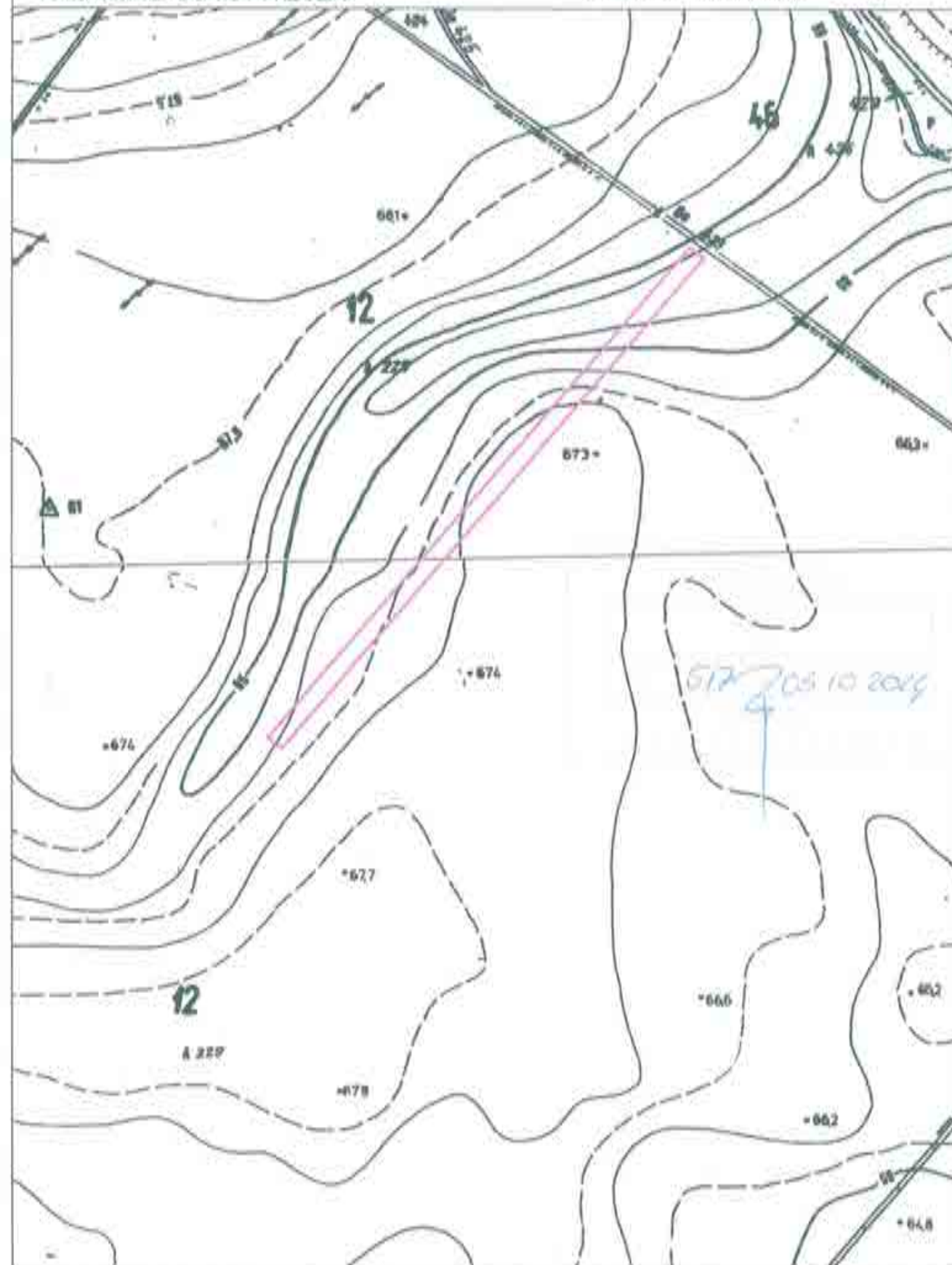
Digitally signed
by Diana

Andreea Clinci

Date:

2024.09.17

09:17:09 +03'00'



Cod verificare



100177187347

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 130124, UAT Popești Leordeni /
ILFOV, +

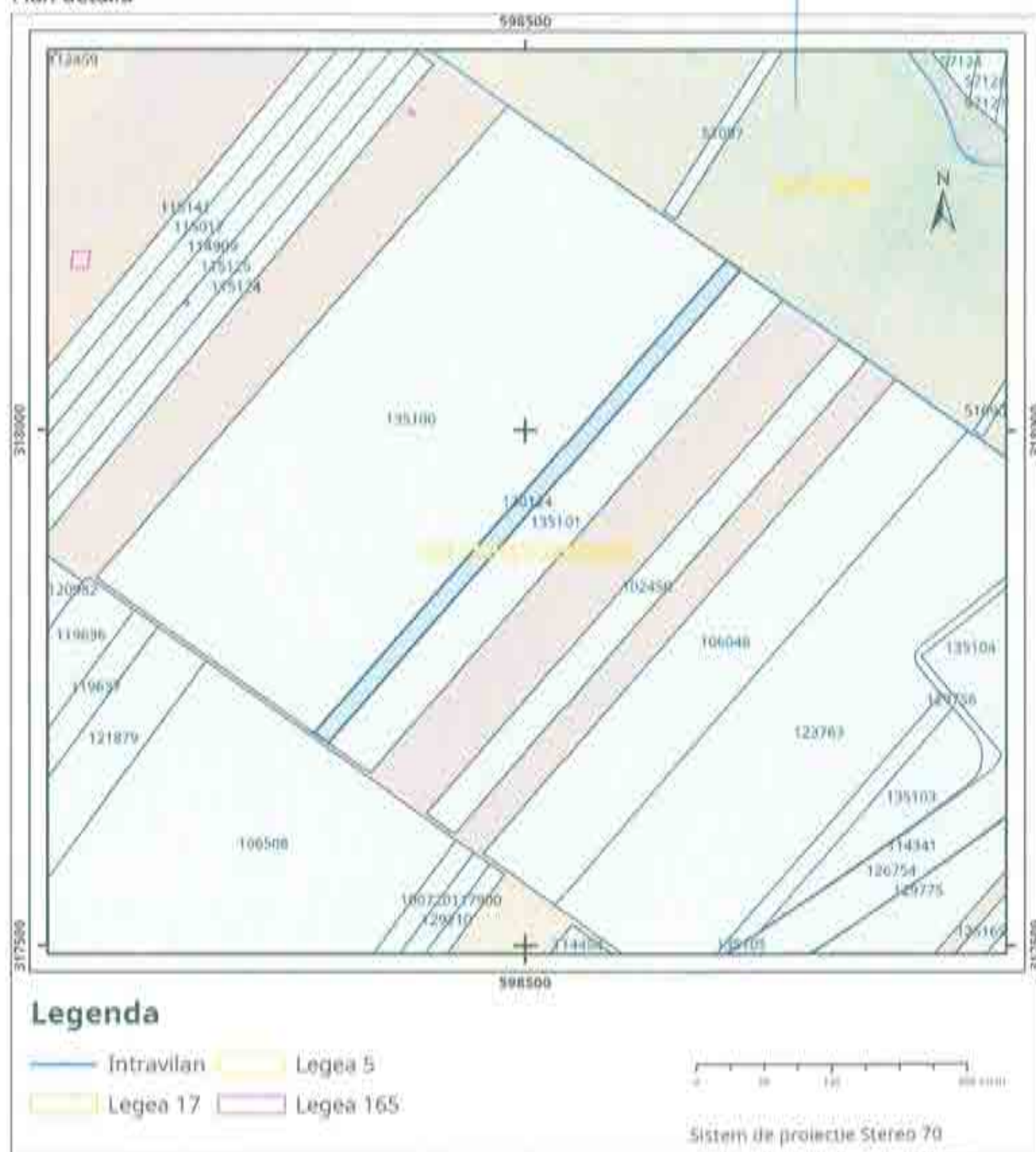
Nr. carte	400516
Zona	17
Luna	09
Anul	2024

Teren: 10.000 mp

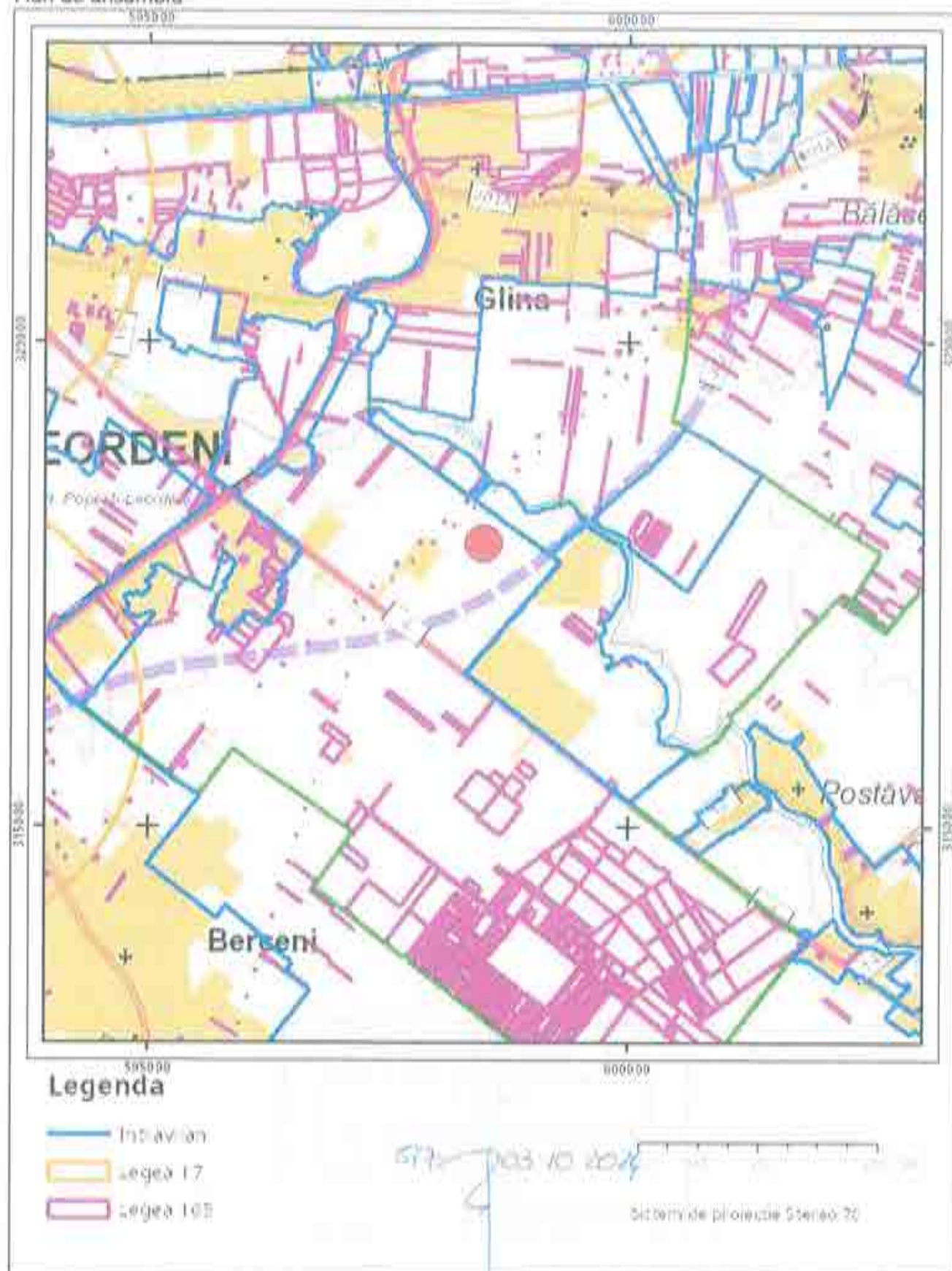
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 10000mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 25-07-2024
Data și ora generării: 17-09-2024 15:44

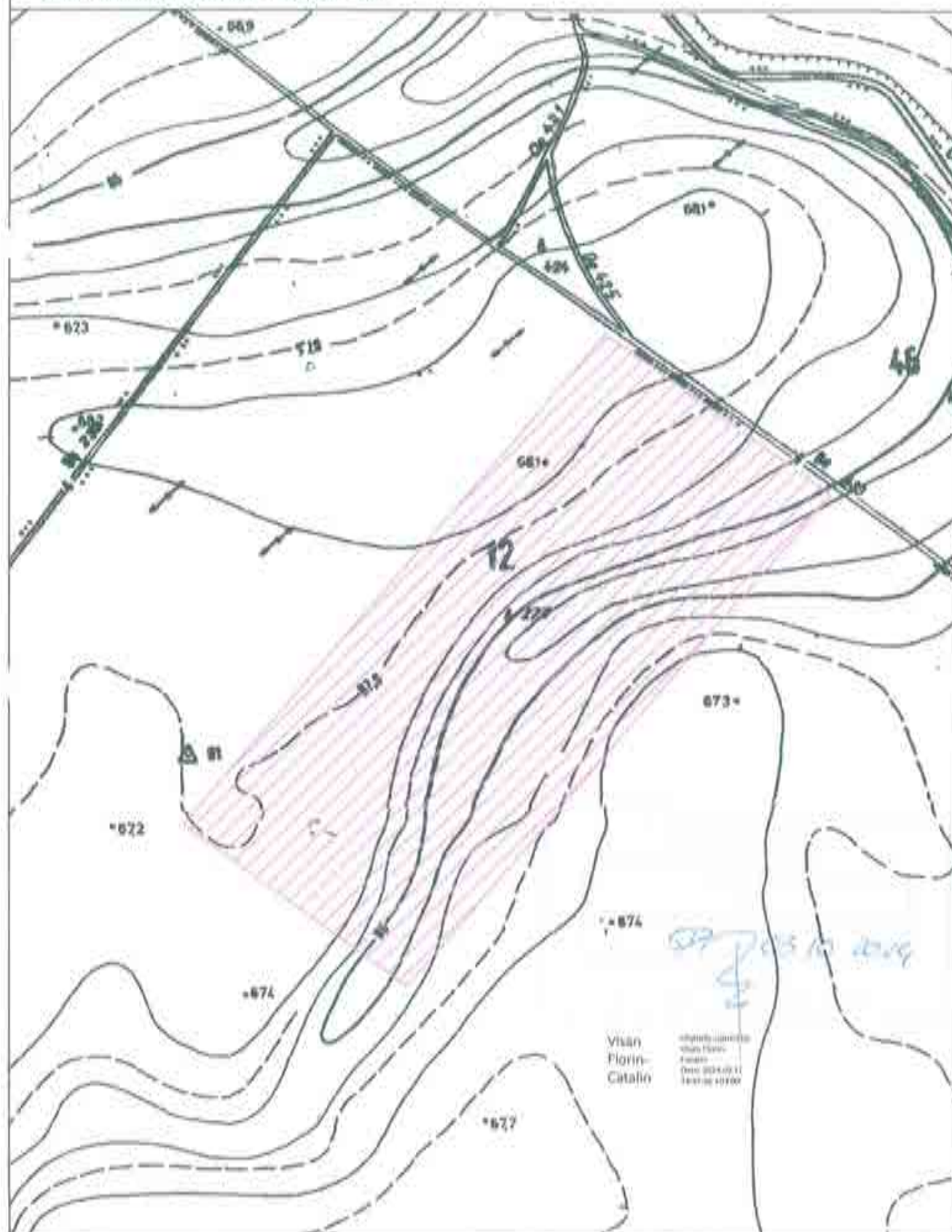
Cererea nr. 391884/2024
Plan de incadrare in zona

Scara: 1:5000

UAT: POPESTI LEORDENI

Nr. Cad. 135100

Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970



Cost verificare



10017/18/301

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 135100, DAT Popești Leordeni /
ILFOV, =

Nr. cerere	#00509
Zona	17
Luna	09
Anul	2024

Teren: 155.000 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 155000mp

Plan detaliu

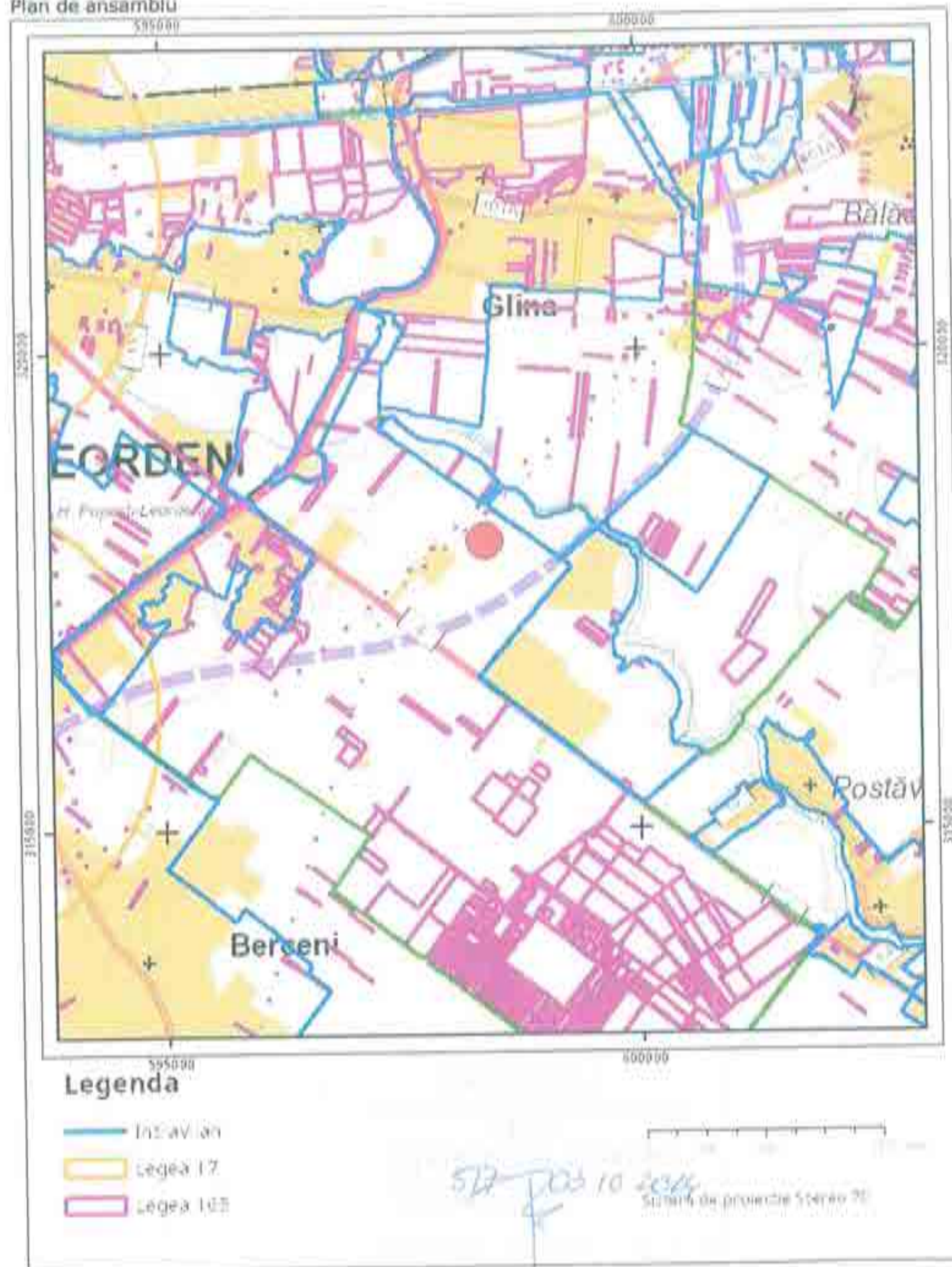


Legenda

- Intravilan
- Legea 5
- Legea 17
- Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 26-07-2024
Data și ora generării: 17-09-2024 15:43

Plan de incadrare in zona

Ionica
Elena Rizea

Digitally compiled by
Ionica Elena Rizea
from 2004/05/17
10:47:55.107107

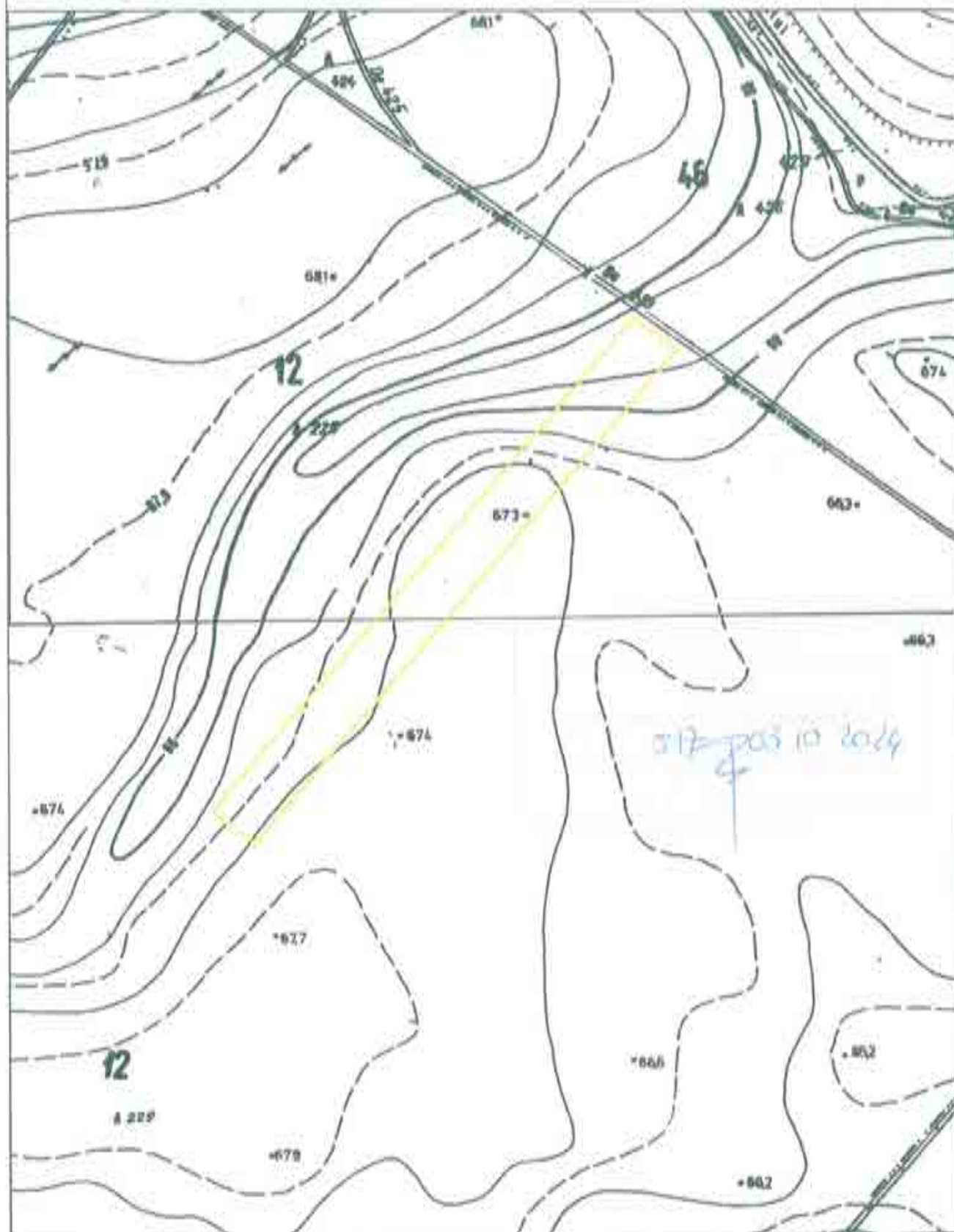
Scara: 1:5000



UAT: Popesti-Leordeni

Nr. Cad. 135101

Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970



Cod verificare



100177187339

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 135101, UAT Popești Leordeni /
ILFOV, -

Nr. cerere	400511
Zona	17
Luna	09
Anul	2024

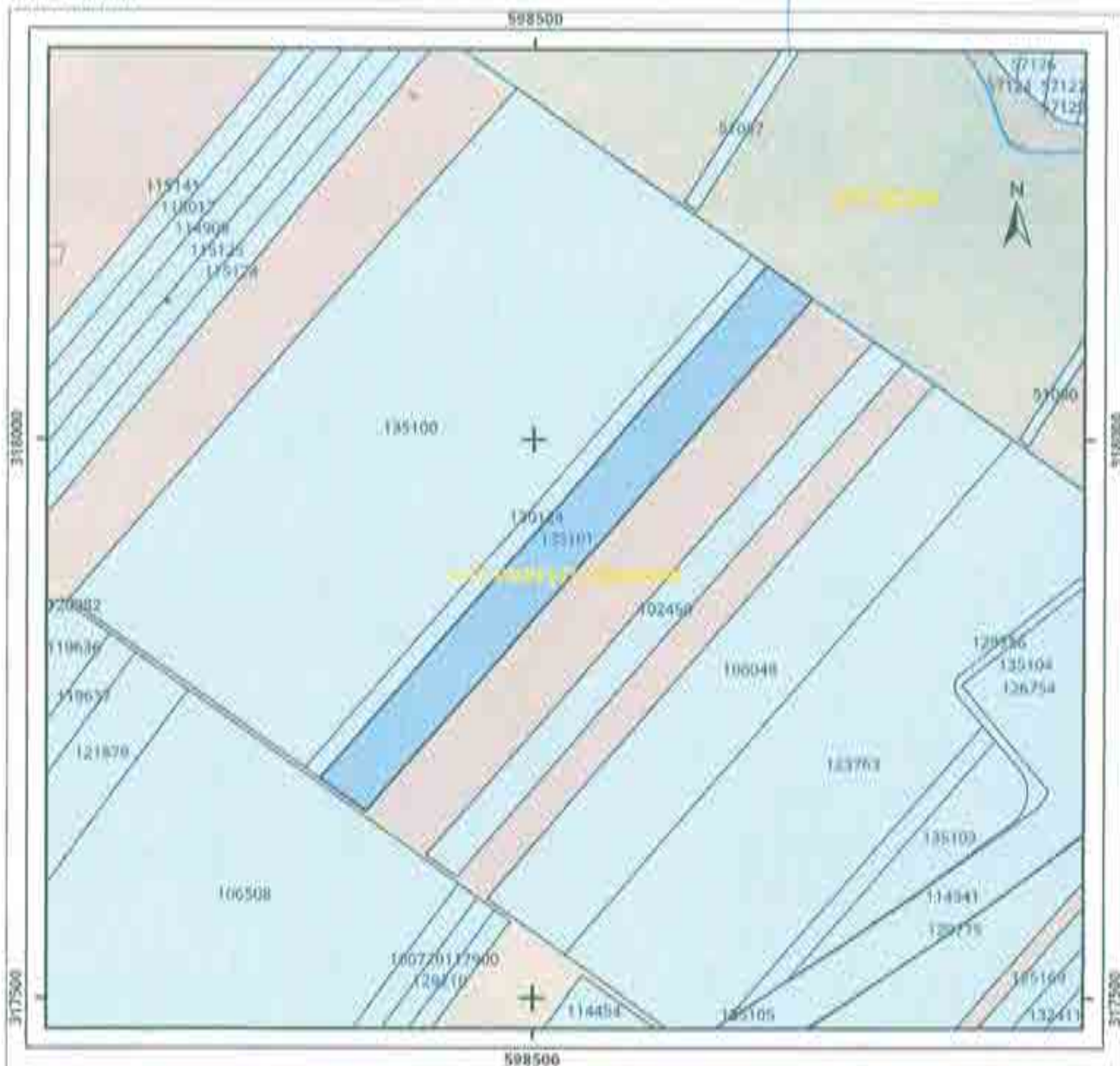
Teren: 30.000 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 30000mp

Plan detaliu

512 2003 10 2024

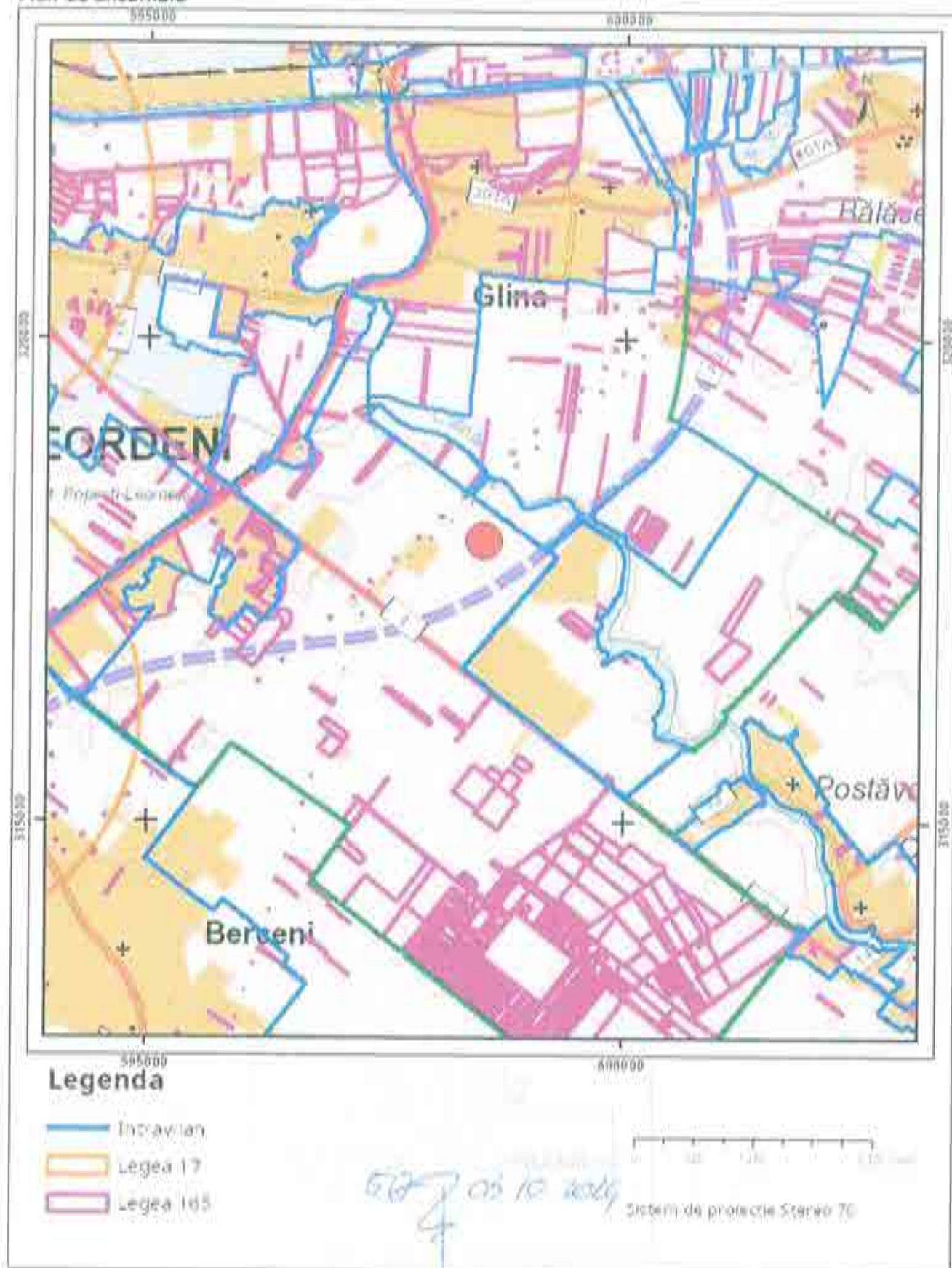


Legenda

- Intravilan
- Legea 5
- Legea 17
- Legea 165



Sistem de proiectie Stereografic



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 26-07-2024
Data și ora generării: 17-09-2024 15:44



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 135100, UAT Popești Leordeni / ILFOV, -

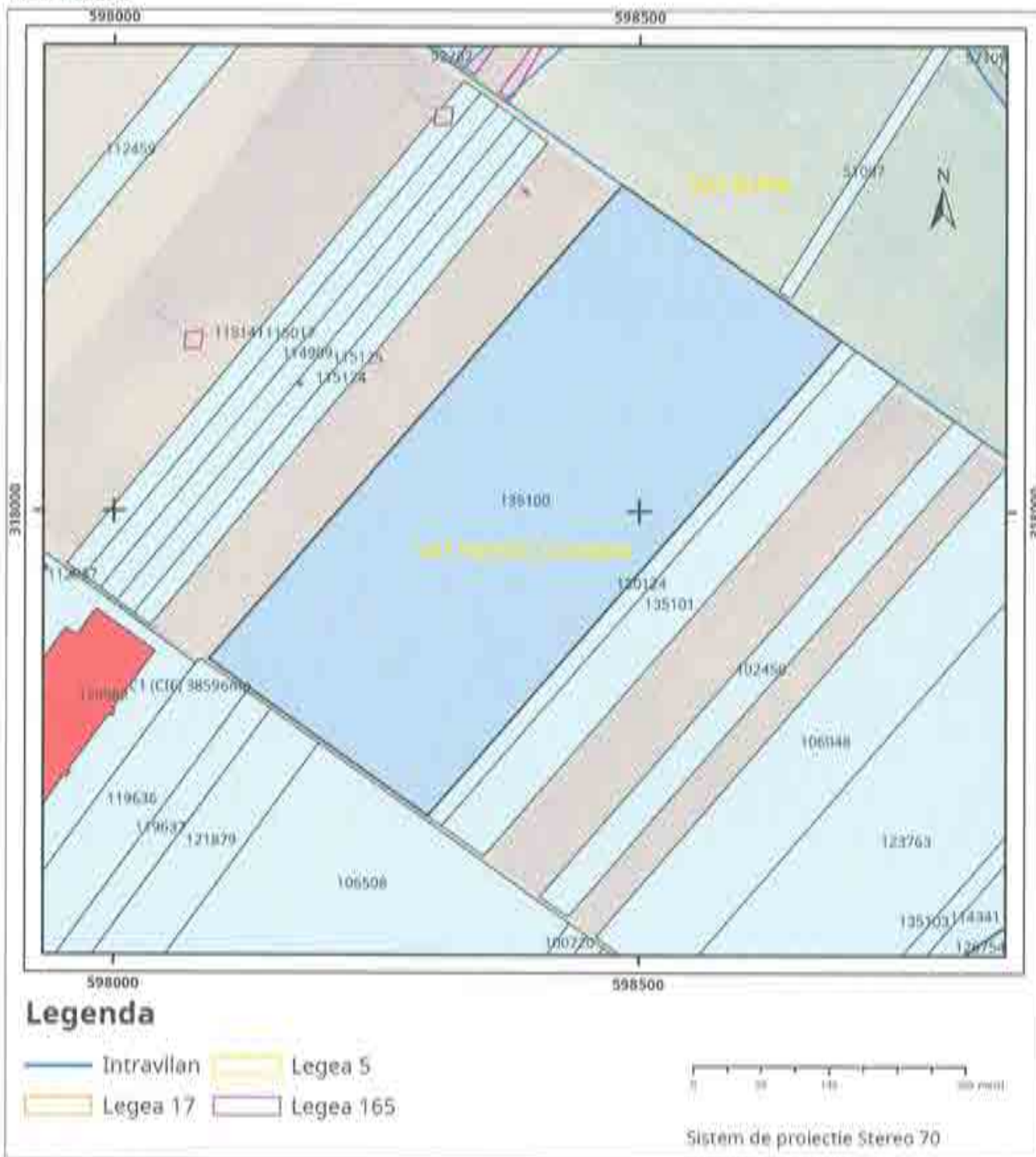
Nr.cerere	400509
Ziua	17
Luna	09
Anul	2024

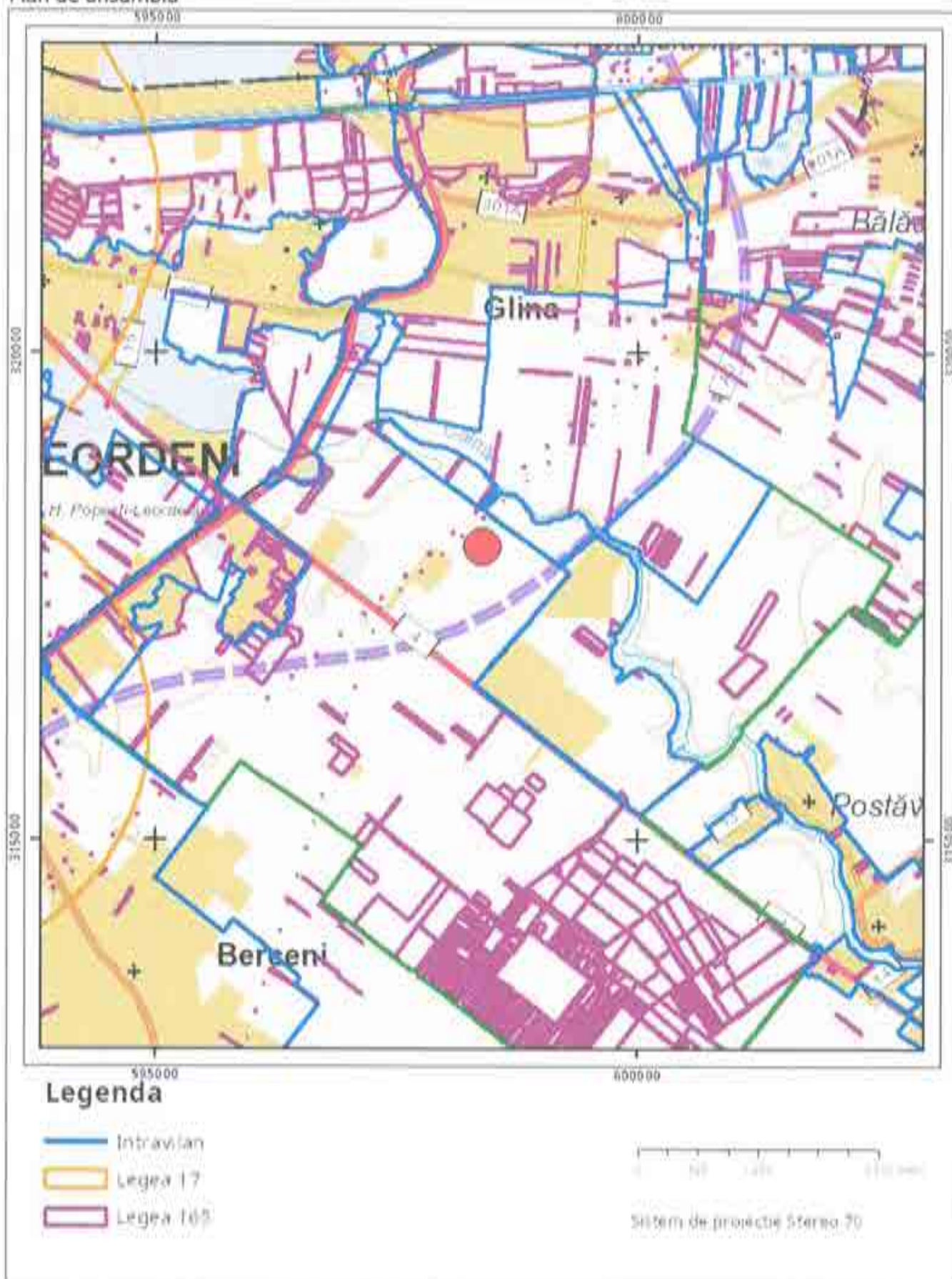
Teren: 155.000 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 155000mp

Plan detalii





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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 26-07-2024
Data și ora generării: 17-09-2024 15:43



CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: AEON RESTAURARI S.R.L.

Sediu social: Municipiul Pitești, Bulevardul ION C. BRĂȚIANU, Nr. 50-52, Etaj 10, Camera 1005,
Spațiu 3, Județ Argeș

Activitatea principală: 4399 - Alte lucrări speciale de construcții n.c.a.

Cod Unic de înregistrare: 33476176 din data de: 12.08.2014

Identificator Unic la Nivel European (EUID): RDOVRO13/1046/2014
Nr. de ordine în registrul comerțului: 13/1046/12.08.2014
Data eliberării: 28.03.2014



Iulia Maria VOISINESCU

Seria B Nr. 4583707

Cererea nr. 391884/2024
Plan de incadrare in zona

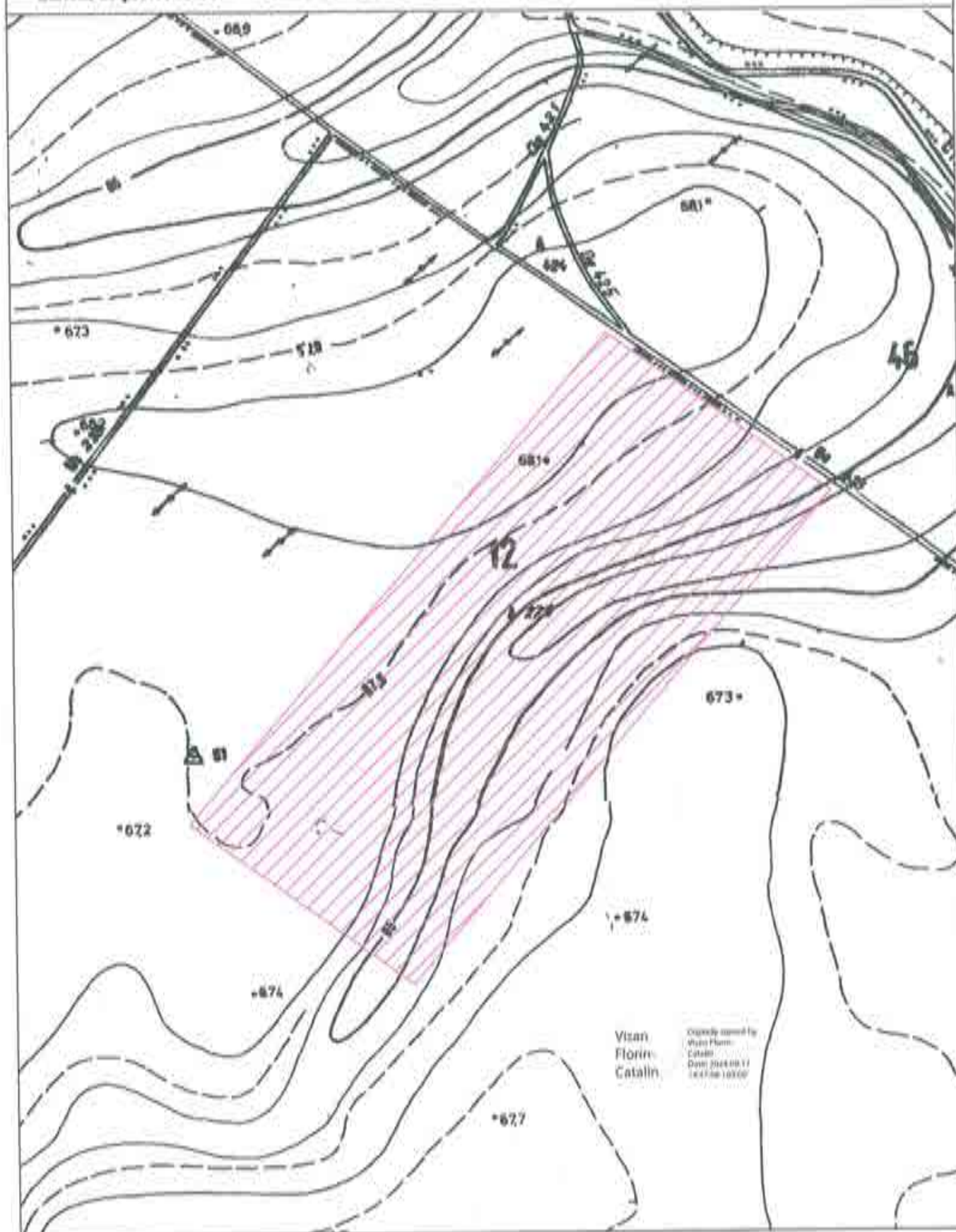
Scara: 1:5000

UAT: POPESTI LEORDENI

Nr. Cad. 135100



Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970



Vizan
Florin
Catalin

Copy made by
Vizan Florin
Catalin
Data 2024.09.11
12:47:00 10300

Plan de încadrare în zonă

Scara: 1:5000

UAT:POPESTI LEORDENI

Nr. Cad. 130124

CERERE 391877/2024

Diana

Andree

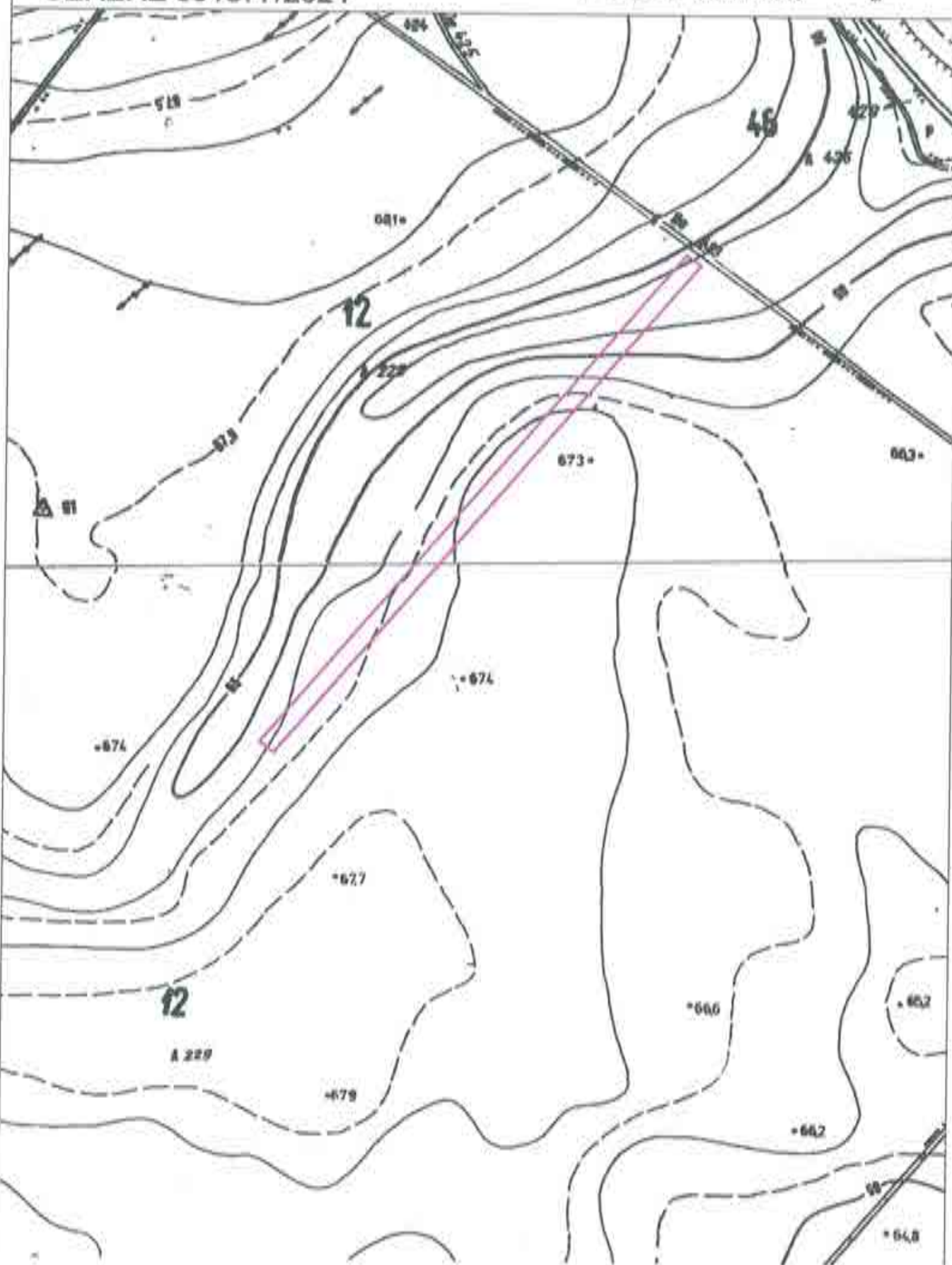
a Clinci

Digitally signed
by Diana:

Andreea Clinci
Date:

2024.09.17

09:17:09 +03:00



Ionica Elena Rîzea
Originally signed by
Ionica Elena Rîzea
Date: 2024/01/7
12:47 PM +03:00

Nr. Cad. 135101

A topographic map showing a mountainous region. The map features contour lines indicating elevation, with labels such as 519, 601, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700. A yellow rectangular area is highlighted, spanning from approximately 601 to 611 on the horizontal axis and 604 to 608 on the vertical axis. The map also shows a road or path running diagonally from the top left to the bottom right, and a river or stream flowing from the top right to the bottom left. The map is labeled with '12' in the bottom left corner and '15' in the top right corner. The map is oriented with North at the top.



ȘI ANTECEDENTE
27 DATA 04.12.2024

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

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

DOCUMENTAȚIE PEDOLOGICĂ

Beneficiar : SC AEON RESTAURARI SRL

DIRECTOR,

Ing. Alecu Gheorghe



Executant,

Ing. Petre Daniel



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 195.000, situat in extravilanul orasului Popesti Leordeni, jud. Ilfov, identificat prin numerele cadastrale : 135100, 135101, si 135124, s-a elaborat ca urmare a cererii inaintate de SC AEON RESTAURARI SRL, si inregistrată la O.S.P.A. Giurgiu sub numarul 277/22.11.2024, 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 , comasari parcele , conform certificatului de urbanism nr. 51750877 /03.10.2024.

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;
- CaCO_3 – 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 cemoziomurilor 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: anticiclonei Azoric si Siberian si ariile ciclonale Islandeza si Mediteraneeana. Pe langa influenta majora a acestor sisteme barice asupra deplasarii 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 anuală multianuală de precipitații este de 510 mm/m² (ind.4 și 4C, simbol SM, cod 0525, cu limite 501-550 mm/m²), realitate care, are efect negativ asupra valorii notelor de bonitare.

Din repartitia anuală a acesteia se remarcă un excedent pluvial la sfârșitul primăverii și începutul verii, iar iarna deficit.

Cea mai mare cantitate medie lunară multianuală de precipitații se înregistrează în luna iunie (87,0 mm/m²), iar cea mai mică în luna ianuarie (24,4 mm/m²). Cu toate că, vara se înregistrează cele mai mari cantități de precipitații, acestea pot fi caracterizate drept insuficiente atâta timp cât, evapotranspirația reală este, la rândul ei, mai mare, generând în felul acesta un pronunțat deficit de apă în sol.

Regimul eolian este influențat de ariile anticiclonale care își manifestă prezența în această parte a Europei. De aici și caracteristica principală a acestui tip de regim: dominantă, atât ca intensitate cât și ca frecvență a vânturilor din direcția nord-estică sub influența anticiclonului Siberian. Iarna activitatea acestui câmp baric, coroborat cu activitatea ciclonului Mediteranean poziționat deasupra mării Egee, creează o puternică circulație la nivelul troposferei, din direcția nord-est spre sud-vest, astfel încât ia naștere vântul cunoscut sub numele de „Crivat”.

Dealungul anului în anumite perioade se manifestă, dar cu o frecvență mai scăzută, vânturile din direcția sud-vestică.

VEGETATIA

Geobotanic, terenul cartat face parte din zona de silvostepă.

În teritoriu nu sunt păduri, vegetația lemnoasă întâlnindu-se izolat, fiind reprezentată de: stejar (*Quercus* sp.), ulm (*Ulmus foliacea*), artar (*Acer campestre*), frasin (*Fraxinus excelsior*) și paducel (*Crataegus monogina*).

Vegetația de parter este reprezentată de mohor (*Setaria viridis*), zarnă (*Solanum nigrum*), costrei (*Echinocloa crus galli*), palamida (*Cirsium avensis*), rapita (*Sinapsis arvensis*), volbura (*Convolvulus arvensis*), traista ciobanului (*Capsela bursa pastoris*), urda vacii (*Draba verna*) ș.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

REPARTITIJA TERITORIALA A SOLURILOR

Interactiunea factorilor pedoclimatici a condus la formarea si evolutia unei game variate de tipuri de soluri.

Factorii pedogenetici care au concurat la formarea si evolutia invelisului de sol au fost si sunt: relieful – factor major de variabilitate pedologica, roca de solificare, clima, apa freatica, covorul vegetal precum si factorul antropic, prin influentele modificatoare ale factorilor anterior citati.

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

Clasa „**LUVISOLURI**” are ca orizont diagnostic, orizontul B argic (Bt), avand culori cu valori si crome peste 3,5 in stare umeda, incepand din partea superioara a orizontului si gradul de saturatie in baze (V %) peste 53 %.

Resturile vegetale, lemnoase si ierboase (litiera), au fost supuse, proceselor de transformare, sub actiunea bacteriilor humificatoare dar si a ciupercilor. De aici si culoarea bruna data de, acizii humici ce alcatuiesc humusul si reactia slab-moderat acida.

BONITAREA TERENURILOR

Operatiunea complexa de cunoastere aprofundata a conditiilor de crestere si de rodire a plantelor si de determinare a gradului de favorabilitate a acestor conditii, pentru fiecare cultura si folosinta in parte, denumeste notiunea de „bonitarea terenurilor”.

Bonitarea terenurilor in regim natural, s-a efectuat pe baza unor parametrii biofizici sintetici, convertiti in indicatori de caracterizare ecologica a solurilor sau indicatori ecopedologici.

Indicatorii ecopedologici care au fost folositi pentru bonitare, sunt cei specificati in lucrarea „Metodologia elaborarii studiilor pedologice” – vol.II si III, I.C.P.A. 1987.

Pentru categoria de folosinta „arabil”, nota de bonitare in regim natural, este data de media aritmetica 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 insusirile intrinseci ale solului se cuantifica factorii de mediu (clima, relieful, apa freatica si/sau stagnanta) si influenta antropica.



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 parametrice pe culturi si folosinte

Nr. crt.	Cultură – folosință	US 1
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	195.000	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 : 195.000 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) textură 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) textură 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
Adancimi (cm)	0-20	25-35	40-50	70-80	110-120
Nisip grosier (2.0-0.2mm) %	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
TENTURA	TT	TT	TT	TT	TT
Schelet (%)					
Densitate aparenta (DA g/cm ³)					
Porozitate totala (PT %)					
Porozitate de aeratie (PA %)					
Grad de tasare (GT %)					
Coef. de higroscopicitate (CHI %)					
Coef. de ofilire (CO %)					
Capacitate de camp (CC %)					
Capacitate totala (CT %)					
Capacitate de apa utila (CU %)					
Capa. de cedare maxima (CCD max. %)					
Conductivitate hidrolica (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)	2.56	1.69			
C : N					
N total (%)	0.160	0.105	0.070		
P total (%)					

P mobil (ppm)	46.25	37.43	
K mobil (ppm)	210	200	
Baze de schimb (SB, me la 100 g sol)	22.0	22.8	
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)			
Hydrogen schimbabil (SHL me la 100 g sol)	7.35	5.70	
Cap. de schimb cationic (T, me la 100 g sol)	29.35	28.10	
Grad de satur. in baze (V, %)	36.0	80.0	
Aluminiu mobil (me la 100 g sol)			
Siguri solubile (1 : 5) (%)			
Ecc (mmho/cm)			
SAR			
CT (me la 100 g sol)			
SO ₄ ²⁻ (me la 100 g sol)			
CO ₃ ²⁻ (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)			

FISA DE CALCUL A NOTELOR DE BONITARE IN CONDITII NATURALE

US 1

Cultura foliozinta	Temp. concretata	Precipitatie concretata	Grad glezave	Grad pseudoglez	grad saliniz alcalic	Textura	Grad poluare	Panta	Alunecare	Adancime apa freatica	humiditat	Porozit. Totala	Contiut CoCO ₃	Reactie	Volum solidie	Rezerva humus	Exces umiditate	NOTA
IND.NR.	3C	4C	14	15	16/17	23	29	33	38	39	40	44	61	63	123	144	181	
COI	10.5	0525	0	0	00	50	02	01	00	07.0	0	+15	0	6.1	138	140	0	
Grau	1	09	1	1	1	1	1	1	1	08	1	09	1	1	1	09	1	58
Orz	1	09	1	1	1	1	1	1	1	08	1	09	1	1	1	09	1	58
Porumb	1	09	1	1	1	1	1	1	1	08	1	09	1	1	1	09	1	58
Floarea soarelui	1	09	1	1	1	1	1	1	1	08	1	09	1	1	1	09	1	58
Cartof	09	08	1	1	1	09	1	1	1	08	1	09	1	1	1	09	1	42
Sfecla zahar	1	09	1	1	1	09	1	1	1	08	1	09	1	1	1	09	1	58
Soia	1	09	1	1	1	1	1	1	1	08	1	09	1	1	1	09	1	58
Minzare fasole	1	09	1	1	1	1	1	1	1	08	1	09	1	1	1	09	1	58
NOTA MEDIE ARABIL																		III/ 56

CONCLUZII

Suprafata de 195.000 mp arabil apartinand SC AEON RESTAURARI SRL este situata in marea unitate geomorfologic 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*.

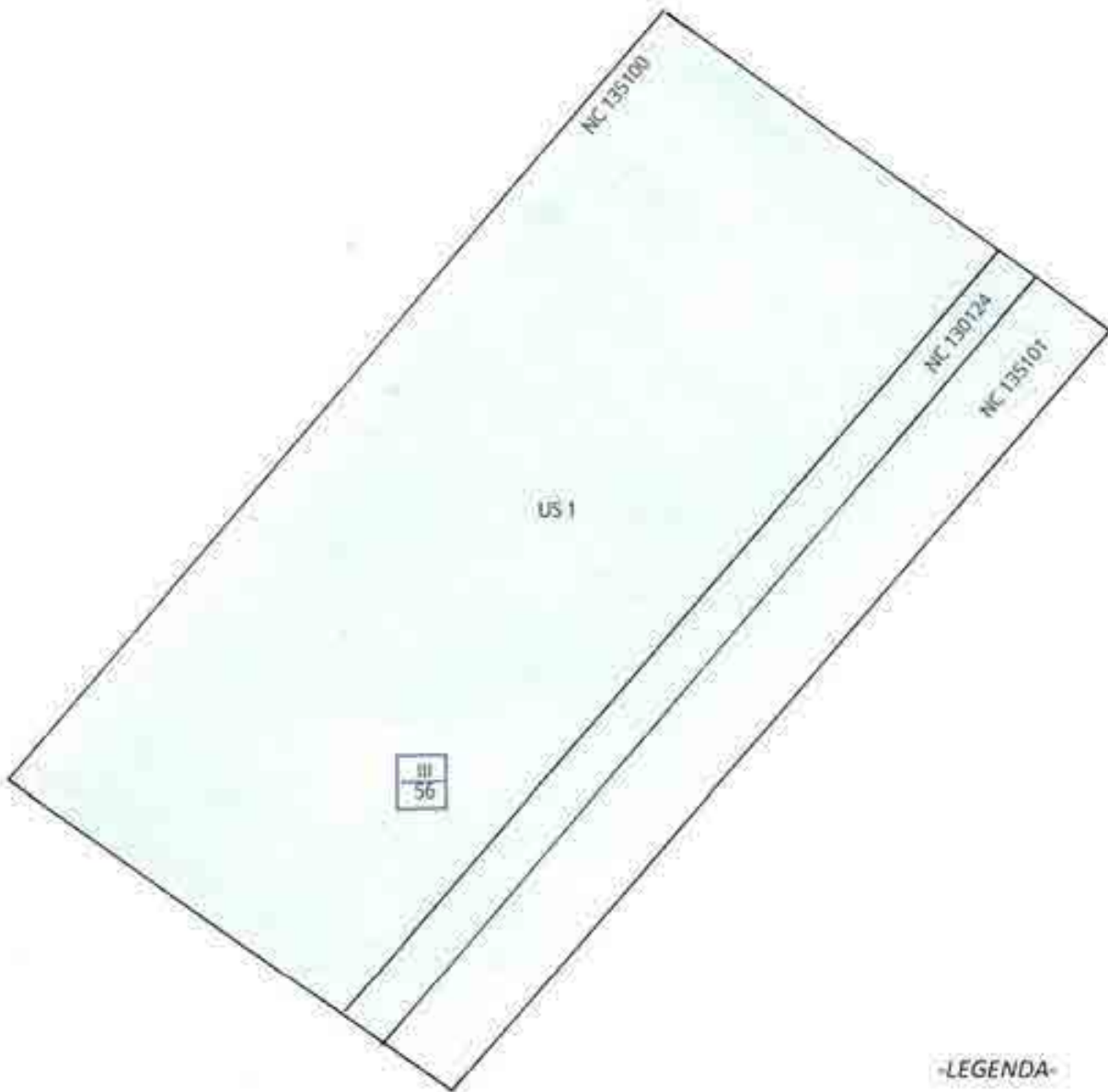
Analiza proprietăților fizice, chimice și de troficitate ale învelișului de soluri este favorabilă cererii d-voastră și în consecință eliberăm prezenta documentație pedologică, în scopul : Elaborare PUZ – Introducere in intravilan in vederea construirii de unitati industriale nepoluante pentru productie 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 , comasari parcele , conform certificatului de urbanism nr. 51750877 /03.10.2024.

Intocmit ,

Ing. Petre Daniel



SCHIȚA TERENULUI



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 AEON RESTAURARI SRL
Faza teren	Ing. Petre Daniel			
Faza birou	Ing. Petre Daniel			
Faza bonitare	Ing. Petre Daniel			
Cartografie	Tone Elena			
Director	Ing. Alecu Gh.			