



S

R O M Â N I A
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI - LEORDENI

Piața Sf. Maria, nr. 1, Popești-Leordeni, Județul Ilfov.
Tel.: 0374.40.88.18; 0374.40.88.19; 0374.40.88.20; 0374.40.88.21; fax: 0374.40.88.22; web: www.ppl.ro

HOTARÂRE

privind respingerea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul
„INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU
REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DS+P+4E+5ER ȘI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – COMERȚ, AMENAJARE ACCES, CIRCULAȚII AUTO ȘI
PIETONALE, SPAȚII VERZI, ASIGURARE BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI”

Consiliul Local al orașului Popești-Leordeni:

Având în vedere avizul favorabil nr. 10.979/15/9F din 25.09.2018 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 25.09.2018 și avizul arhitectului șef al județului Ilfov nr. 10.979/15/9F din 25.09.2018, raportul de specialitate al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului înregistrat sub nr.38.530/13.08.2019, referatul de aprobare al Primarului orașului Popești Leordeni nr.38.531/13.08.2019, precum și raportul de avizare al comisiei nr. 4 (comisia pentru amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea și păstrarea monumentelor istorice și de arhitectură) înregistrat sub nr.40537/27.08.2019.

Ținând seama de prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile :

- art.25, alin.(1) și art.47 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată prin OUG nr.7/2011;
- art.2, alin.(2) din Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.136, alin.(1), alin.(2), alin.(3), alin.(4) și art.196, alin.(1), lit.a) din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se respinge Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DS+P+4E+5ER ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – COMERȚ, AMENAJARE ACCES, CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ASIGURARE BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI” situat în orașul Popești - Leordeni, strada Biruinței, f.nr., T55/7 – P10, nr.cadastral 420, pe terenul în suprafață 21.225,00 mp se află în proprietatea d-lui Filip Pavel conform contractului de împărțeală de ascendent autentificat sub nr.1.935/15.04.2002 încheiat la BNP Bucur Nicoleta.

Art. 2 Prezenta hotărâre va fi comunicată de către secretarul orașului Popești-Leordeni conform competențelor.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Silviu CAZACU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Margareta ICHIM**

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI LEORDENI
NR. 40537 / 27.08. 2019

**RAPORT DE AVIZARE
COMISIA NR. 4**

**Comisia pentru amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea
lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea și păstrarea
monumentelor istorice și de arhitectură**

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului
Urbanistic Zonal pentru obiectivul "Introducere
în funcțiune în vederea construcției unei
Aurublu Residential - Locuințe Colective Cu
Regim De Înălțime DS+P+4E+5ER Si
Funcțiuni Complementare - Cămin, Amenajare
Acces, Circulație Auto Si pietonale, Spatiu Veri
Asignare Banișment Si Utilitate.

Analizând expunerea de motive, Comisia
M. 4 acordă avizul favorabil.

Președinte: MITRAN C-TIN

Secretar: STAN FLORIN RADU VIRGIL

Membru: VOICU LAURENȚIU CLAUDIU

Membru: ANGHEL CĂTĂLIN

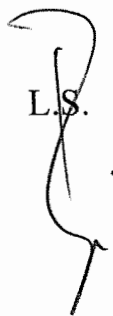
Membru: ȘUTRU PAVEL

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI
Nr. 38.543/13.08.2019

PROCES VERBAL
AFIȘARE

Subsemnații Raluca Florina Popescu și Daniela NICULAE am procedat la afișarea actului: „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DS+P+4E+5ER ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – COMERȚ, AMENAJARE ACCES, CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ASIGURARE BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI”, situat în orașul Popești – Leordeni, strada Biruinței, f.nr., T55/7 – P10, nr.cadastral 420, la avizierul Primăriei orașului Popești - Leordeni din Piața Sfânta Maria, nr. 1, județul Ilfov.

L.S.



L.S.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

JUDEȚUL ILFOV	
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI	
REGISTRATURA GENERALĂ	
INTRARE	Nr. 42324
04.11.2019	Anul 2019

PROIECT DE HOTARÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul
„INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI
ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE
ÎNĂLȚIME DS+P+4E+5ER ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – COMERȚ,
AMENAJARE ACCES, CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI,
ASIGURARE BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI”

Consiliul Local al orașului Popești-Leordeni:

Având în vedere avizul favorabil nr. 10.979/15/9F din 25.09.2018 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 25.09.2018 și avizul arhitectului șef al județului Ilfov nr. 10.979/15/9F din 25.09.2018, raportul de specialitate al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului înregistrat sub nr.38.530/13.08.2019, referatul de aprobare al Primarului orașului Popești Leordeni nr.38.531/13.08.2019;

Ținând seama de prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile :

- art.25, alin.(1) și art.47 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată prin OUG nr.7/2011;
- art.2, alin.(2) din Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.136, alin.(1), alin.(2), alin.(3), alin.(4) și art.196, alin.(1), lit.a) din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1: Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DS+P+4E+5ER ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – COMERȚ, AMENAJARE ACCES, CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ASIGURARE BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI” situat în orașul Popești - Leordeni, strada Biruinței, f.nr., T55/7 – P10, nr.cadastral 420, pe terenul în suprafață 21.225,00 mp se află în proprietatea d-lui Filip Pavel conform contractului de împărțeală de ascendent autentificat sub nr.1.935/15.04.2002 încheiat la BNP Bucur Nicoleta.

Art. 2: Prezenta documentație de urbanism are valabilitate 5 (cinci) ani de la data aducerii la cunoștință publică.

Art. 3: Dacă în perioada de valabilitate sunt demarate lucrările de execuție, aceasta se prelungește până la finalizarea lucrărilor propuse prin documentație.

PRIMAR,
Petre IACOB



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR,
Margareta ICHIM



ROMÂNIA

JUDEȚUL ILFOV

PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

CABINET PRIMAR

Piata Sfânta Maria, nr. 1; tel. 0374.408.819 / fax.0374.408.822

Web: <http://www.ppl.ro>; e-mail : relatiipublice@ppl.ro

Nr.38.531/13.08.2019

REFERAT APROBARE

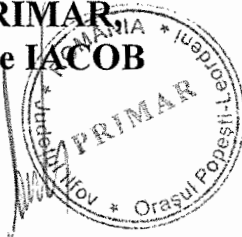
PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DS+P+4E+5ER ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – COMERȚ, AMENAJARE ACCES, CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ASIGURARE BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI”

Având în vedere raportul de specialitate nr.38.530/13.08.2019 întocmit de Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei orașului Popești - Leordeni prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DS+P+4E+5ER ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – COMERȚ, AMENAJARE ACCES, CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ASIGURARE BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI”, situat în orașul Popești – Leordeni, strada Biruinței, f.nr., T55/7 – P10, nr.cadastral 420 și ținând cont de prevederile O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ, art.136, alin.(8), lit.a).

PROPUN:

Analizarea și aprobarea de către Consiliul Local al orașului Popești-Leordeni a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal: „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DS+P+4E+5ER ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – COMERȚ, AMENAJARE ACCES, CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ASIGURARE BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI”.

PRIMAR,
Petre IACOB





RAPORT DE SPECIALITATE

Cu privire la documentația de P.U.Z. pentru terenul situat în orașul Popești-Leordeni, strada Biruinței, f.nr., T55/7 – P10, nr.cadastral 420

Având în vedere cererea înregistrată sub nr.17.092 din 09.04.2019, adresată de d-nul Filip Pavel având calitate de proprietar, prin care solicită aprobarea P.U.Z-ului pentru autorizarea unui obiectiv de investiții pentru „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DS+P+4E+5ER ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – COMERȚ, AMENAJARE ACCES, CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ASIGURARE BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI” situat în orașul Popești – Leordeni, strada Biruinței, f.nr., T55/7 – P10, identificat cu nr.cadastral 420 menționăm următoarele:

- terenul în suprafață de 21.225,00 mp se află în proprietatea d-lui Filip Pavel conform contractului de împărțeață de ascendent autentificat sub nr.1.935/15.04.2002 încheiat la BNP Bucur Nicoleta;

- terenul este situat în extravilanul localității existent la 01.01.1990;

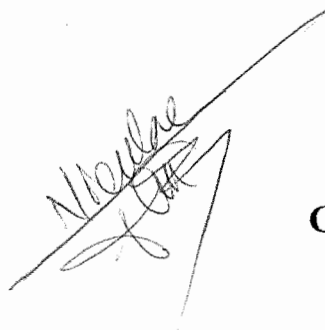
- au fost obținute avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr.688 din 27.07.2016, respectiv, nr.653/14.09.2018 emis de primarul orașului Popești-Leordeni, avizul favorabil nr.10.979/15/9F din 25.09.2018 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 25.09.2018 și avizul arhitectului șef al județului Ilfov nr. 10.979/15/9F din 25.09.2018;

- documentația pentru obiectivul de investiții „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DS+P+4E+5ER ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – COMERȚ, AMENAJARE ACCES, CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ASIGURARE BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI” a fost întocmită de S.C. OPEN ARCHITECTURE&LIFESTYLE SRL, proiect nr.73/30.06.2016.

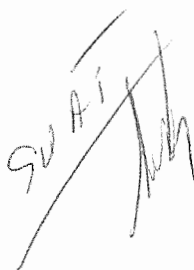
Din punct de vedere al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, documentația întrunește criteriile necesare aprobarii P.U.Z.

ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE



Catre,



JUDEȚUL ILFOV	
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI	
REGISTRATURA GENERALĂ	
INTRARE	Nr. 17092
IEȘIRE	
Zona. 09	Luna 04 Anul 2019

Domnul Primar

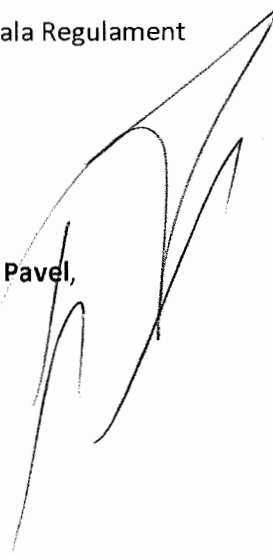
Al Primariei Orasului Popesti-Leordeni

Subsemnatul, **Filip Pavel**, cetatean roman, domiciliat in Bucuresti, Strada Calea Vitan numarul 219, blocul 10, scara 1, etajul 6, apartamentul 40, sectorul 3, in calitate de proprietar al imobilului situat in Oras Popesti-Leordeni, Strada Biruintei, tarla 55/7, parcela 10, cu numarul cadastral 420, solicit prin prezenta aprobarea documentatiei de urbanism avizata in Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism a Judetului Ilfov intrunita in sedinta din 25.09.2018.

Atasez in original prezentei solicitari urmatoarele documente:

- Avizul cu numarul 10979/15/9F din 25.09.2018
- Avizarea favorabila
- Regulament Local de Urbanism
- Plansa nr.1 - incadrare in PUG Popesti-Leordeni
- Plansa nr.2 - Vedere din satelit
- Plansa nr.3 - Zonificare Functionala- Situatie existenta
- Plansa nr.4 - Regimul Juridic - Situatie propusa
- Plansa nr.5 - Zonificare Functionala Regulament

Filip Pavel,



0740.210.836



ROMÂNIA

Consiliul Județean Ilfov

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism

Nr.10979/15/9F din 25.09.2018

- FILIP PAVEL**

Calea Vitan, nr. 219, bl. 10, sc. 1, et. 6, ap. 40, sector 3, București

- CONSILIUL LOCAL POPEȘTI-LEORDENI**

În baza prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism a Județului Ilfov,
întrunită în ședința din data de 25.09.2018 propune

AVIZAREA FAVORABILĂ

Documentația de urbanism: **PLAN URBANISTIC ZONAL**, întocmită de **S.C. OPEN ARCHITECTURE & LIFESTYLE S.R.L.**, privind obiectivul de investiții (funcțiunile) **CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME Ds+P+4E+5ER ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – COMERȚ, AMENAJARE ACCES, CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ASIGURARE BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI** amplasat în județul **Ilfov**, orașul **POPEȘTI-LEORDENI**, sat -, strada **DE 888, DE 885**, nr. -, tarla **55/7**, parcela **10**, nr. cadastral **420**, suprafața: **21225 mp.** conform actelor de proprietate.

Avizul asigură preluarea informației urbanistice în banca de date de specialitate a Consiliului Județean Ilfov. În acest scop, după aprobarea documentației prin hotărâre de consiliul local, o copie a acesteia va fi transmisă Consiliului Județean Ilfov.

Taxa pentru avizare în valoare de 17,80 lei a fost achitată conform chitanței nr. 004061 din 20.09.2018.

PREȘEDINTE,

Marian Petrache

prin Administrator public

Ionel Scrioșteanu

ARHITECT ȘEF,

Iulian Vișanu



R O M Â N I A
Consiliul Județean Ilfov
Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de **FILIP PAVEL**, cu domiciliul/sediul în București, cod poștal - , Calea Vitan, nr. 219, bl. 10, sc. 1, et. 6, ap. 40, sector 3, telefon/fax - , e-mail - , înregistrată la nr. **10979** din **20.09.2018** .

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

AVIZ

Nr.10979/15/9F din 25.09.2018

pentru Planul urbanistic zonal pentru **CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME Ds+P+4E+5ER ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – COMERT, AMENAJARE ACCES, CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ASIGURARE BRANȘAMENTE ȘI UTILITĂȚI** generat de imobilul identificat prin nr. cadastral **420**

Inițiator: **FILIP PAVEL**

Proiectant: **S.C. OPEN ARCHITECTURE & LIFESTYLE S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **Alexandru Bogdan S. PÂRVANU**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: amplasat în județul **Ilfov**, orașul **POPEȘTI-LEORDENI**, strada **Biruinței**, nr. -, tarla **55/7**, parcela **10**, și cu o suprafață de: **21225 mp.**, conform actelor de proprietate.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior cu HCL nr. 08/2002, 11/2012, 19/ 2014:

-UTR : TEREN SITUAT ÎN EXTRAVILAN

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

-UTR : M2 - Subzonă mixtă de locuințe colective și servicii complementare

- amplasat izolat pe parcelă;
- H max = **Ds+P+4E+5ER (20,00m)**;
- POT max = **32,5%** ;
- CUT max = **2,00 ACD/mp.** ;
- procent spații verzi = **30%** ;

- retragerea minimă față de aliniament = **5,00 M** ;

- retragerea minimă față de limitele laterale = **H/2 dar nu mai puțin de 10,00 M**;

- circulații și accese: **accesul se va realiza din DE 888, DE 885;**

- echipare tehnico-edilitară: **branșament la rețelele existente – alimentarea cu apă și canalizarea se vor asigura în sistem privat, cu respectarea normelor pentru protecția mediului;**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **25.09.2018** se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism anexate și vizate 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.

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, art. 47[^]1, alin. (1), introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

Respectarea prevederilor ordinului 270/2010 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 responsabilă cu aprobarea planului împreună cu documentația completă.

Administrația Publică Locală va transmite la Consiliul Județean Ilfov, Hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației de urbanism.

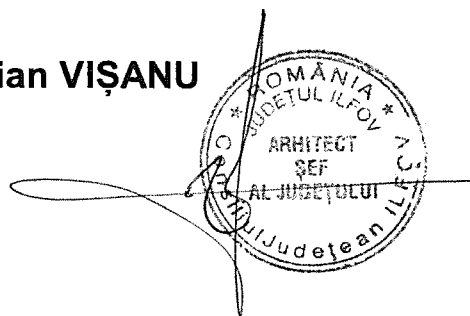
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Nerespectarea planului, determină anularea prezentului aviz conform art. 62, alin. 1) și 2) din Legea 350/2001,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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **653** din **14.09.2018** emis de **PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI**.

Prin Hotărârea Consiliului Local se va specifica termenul de valabilitate a documentației PUZ/PUD conform art.56, alin. 4) din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanism și art. 30, alin. 2) și 3) din normele metodologice de aplicare a Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanism.

ARHITECT ȘEF,

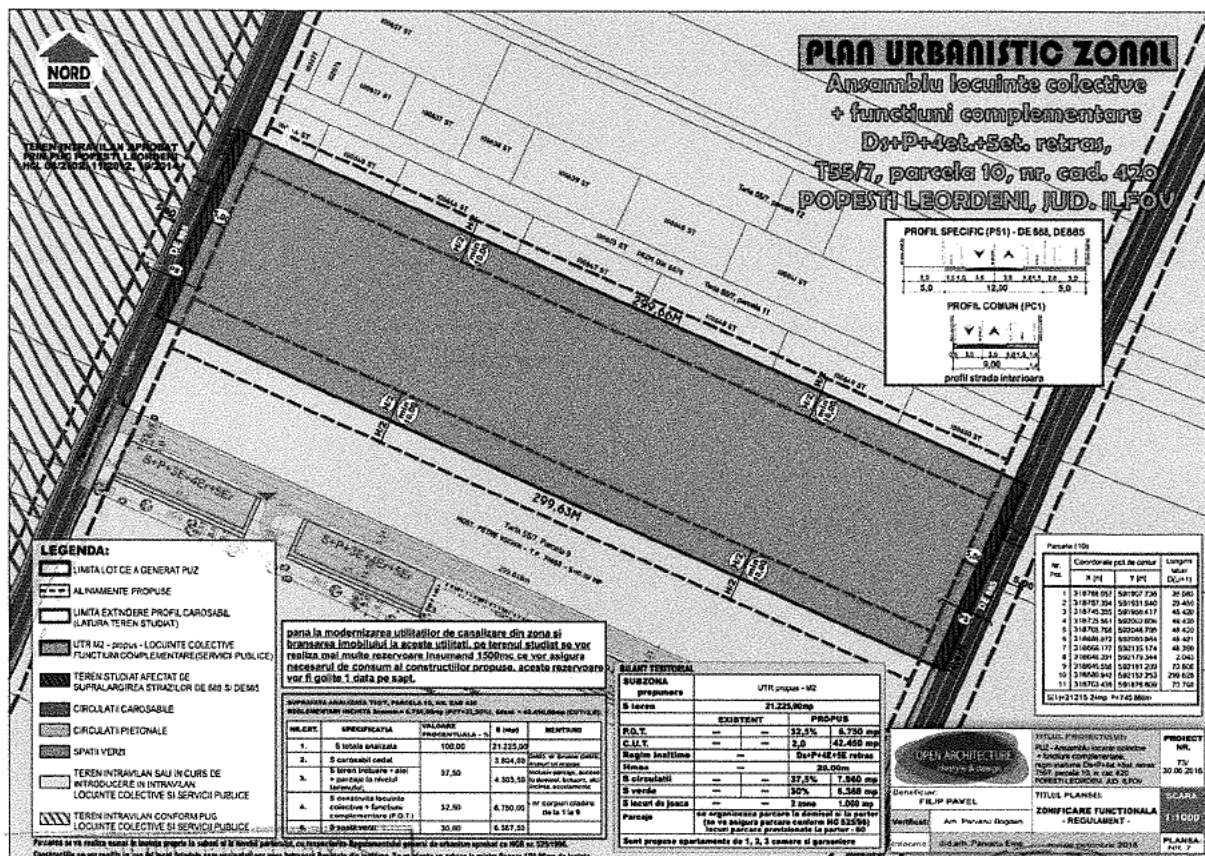
Iulian VIȘANU



II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

„TRECEREA DIN TEREN EXTRAVILAN IN TEREN INTRAVILAN CONSTRUIBIL, DEZMEMBRARE (in loturi aferent fiecarui corp de cladire propus) SI DEASEMENEA SE PROPUNE CONSTRUIREA UNOR CLADIRI AVAND REGIM DE INALTIME Ds+P+4Et+5E RETRAS CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE (1, 2, 3 camere si garsoniere) SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (mici spatii comerciale, parcare la demisol..)”

Judetul Ilfov, Comuna Popesti Leordeni,
Satul Popesti, tarla 55/7, parcela 10, numarul cadastral 420;



P.U.Z. - Popesti Leordeni, Satul Popesti, tarla 55/7, parcela 10, nr. cad. 420.

10979/15/97/25.09.2008





1.1 Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezinta un sistem unitar de norme tehnice si juridice care stau la baza PUZ-ului. Acesta stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni si restrictii) a imobilelor amplasate in judetul Ilfov, orasul Popesti Leordeni, T55/7, parcela 10, precum si cele de amplasare a viitoarelor constructii cu functiunea de locuire, servicii (birouri, comert) zone mixte, spatii de agrement, etc. respectiv amenajarile aferente acestuia.

Astfel, RLU-ul este o documentatie cu caracter de reglementare, care intareste si detaliaza prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie sa se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.2 Baza legala a documentatiei

La baza elaborarii RLU-ului aferent PUZ sta *Regulamentul General de Urbanism* aprobat prin HGR 5251/1996, completat ulterior prin HGR 490/2011 si ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Intreaga documentatie de urbanism PUZ este Intocnita in conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu *Ordinul MLPA T nr. 176/N/16.08.2000*.

RLU constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu PUZ-ul, in conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, modificata si completata prin *Ordonanta 7/2016*.

De asemenea, RLU-ul se sprijina pe O vasta baza legala fermata din:

- Legea nr. 50/1991 (completata, modificata si republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare;

- Legea nr. 265/2006 privind protectia mediului;

- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;

- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor (pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor;

- Ordinul nr. 2701/2010 privind Informarea si consultarea publicului;

- Anexa Normelor privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii si amenajari autorizate pe teritoriul Mun. Bucuresti si a prospectelor necesare unei corecte functionari a arterelor de circulatie aprobate prin HCGMB nr. 66/06.04.2006;

- Codul Civil;

Documentatii aprobate anterior elaborarii PUZ:

- Planul Urbanistic General Popesti Leordeni aprobat prin HCLPL nr.P68/2000 prelungit cu HCGMB nr. 11/2012 si nr. 19/2014;

- Certificat de Urbanism nr. 628/2016

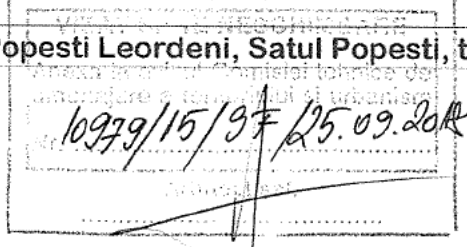
- Plan Urbanistic Zonal – Popesti Leordeni T55/7, P6, nr. cad. 5070;

- Plan Urbanistic Zonal – Popesti Leordeni T55/7, P7-8, nr. cad. 113974;

- Plan Urbanistic Zonal – Popesti Leordeni aprobat cu HCL 17/2011;

P.U.Z. – Popesti Leordeni, Satul Popesti, tarla 55/7, parcela 10, nr. cad. 420

12





- Alte documentatii de urbanism (PUZ, PUD) avizate/in curs de avizare ce au fost obtinute la Consiliul Local Ilfov - sau de la Primaria Popesti Leordeni.
- Suportul topografic al lucrarii: zincturi topografice, scara 1:500;
- Suportul topografic al lucrarii: zincturi topografice, scara 1:1000;
- Suportul topografic al lucrarii: zincturi topografice, scara 1:2000;
- Suport topografic actualizat cu identificarea vecinatatilor, eliberat de OCPI Bucuresti scara 1:500 si 1:2000;
- Ridicare topografica a zonei studiate realizata de cadastrist atestat ANCPI;

1.3 Domeniu de aplicare

Prevederile cuprinse in prezentul RLU se aplica la proiectarea si realizarea viitoarelor constructii ce vor fi amplasate pe terenurile delimitate si reglementate in PUZ, din Judetul Ilfov, Orasul Popesti Leordeni, T55/7, parcela 10. Pentru acestea sunt enuntate reglementari imperative, cu caracter obligatoriu.

RLU-ul devine act de autoritate al administratiei publice locale in momentul in care este aprobat prin Hotararea Consiliului General al Judetului Ilfov. Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Normele cuprinse in acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitorului imobil de locuinte colective si functiuni complementare

Modificarea RLU-ului se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Viitoarele constructii se vor realiza in intravilanul orasului Popesti Leordeni, in baza autorizatiei de construire ce se va elibera conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului, i protejarea patrimoniului natural si construit:

Terenul reglementat nu face parte din *zone construite protejate*, nu sunt inscrise in *Lista Monumentelor Istorice 2015* si nu fac parte din *situri naturale protejate*

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Conform studiului geotehnic, amplasamentul nu este expus la riscuri naturale, precum: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri instabile, scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile, etc.

Funciunile propuse nu genereaza conflicte cu cele invecinate, prin urmare, compatibilitatea dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei este asigurata.

Viitorul imobil va fi racordat la retelele tehnico-edilitare din zona, prin grija investitorului.

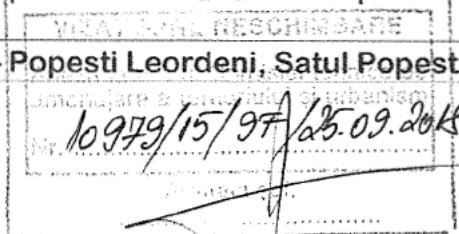
Amplasarea constructiilor pe parcela se va realiza conform conditiilor detaliate in prezentul regulament.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicatorilor maximi POT si CUT stabiliti prin prezenta documentatie de urbanism.

Procentul de ocupare a terenului (POT) reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare)

P.U.Z. – Popesti Leordeni, Satul Popesti, tarla 55/7, parcela 10, nr. cad. 420

13





si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a carer cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de reterinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

Valorile mentionate in prezenta documentatie de urbanism sunt maxime.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

2.3.1. Orientarea fata de punctele cardinale:

Amplasarea executarii viitoarei constructii se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor din RGU si in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic):

Prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural (prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale) se asigura igiena si confortul urban.

Asigurarea duratei de insorire, dependenta de solutiile urbanistice se face prin orientarea, distantarea si dimensionarea constructiilor.

Recomandari de orientare fata de punctele cardinale:

- pentru constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor;
- se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare;

2.3.2. Amplasarea fata de aliniament:

Imobilul va fi amplasat pe aliniament" conform prevederilor din planșa 7.1/7 reglementari urbanistice.

2.3.3. Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei

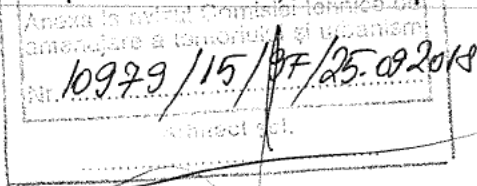
Edificabilele viitoarelor constructii sunt conturate prin prezenta documentatie de urbanism, tinandu-se cont de:

- distantele minime fata de limitele de proprietate laterale si cea posterioara;
- distantele minime fata de constructiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase fata de aceasta.

Retragerile sunt in conformitate cu RGU, Codul Civil (servitutea de vedere) si normele de protectie contra incendiilor.

P.U.Z. – Popești Leordeni, Satul Popești, tarla 55/7, parcela 10, nr. cad. 420

14





2.3.4. Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela
in cazul construirii mai multor corpuri de cladire pe parcela, pozitia lor este conditionata de regimul de aliniere fata de domeniul public si de retragerile impuse fata de limitele laterale si limita posterioara a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmari asigurarea confortului in vederea obtinerii unei dezvoltari coerente a tesutului urban.

2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii:

2.4.1. Accesuri carosabile

Autorizarea executarii viitoarei constructii este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice", direct, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitorul imobil la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasare si autorizare a acestuia.

Accesurile carosabile trebuie pastrate libere in permanenta, fara a fi obstructionate de amplasarea de semnalizari, imprejmui, mobilier urban, etc.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica PUZ.

2.4.2. Accese pietonale

Autorizarea executarii viitoarei constructii este permisa numai daca se asigura accesuri pietonale. Acestea vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Adiacent terenului reglementat este un trotuar pentru circulatia curenta, dispus in paralel cu carosabilul strazii, aflat in domeniul public.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica, conform RGU. Pot exista derogari de la aceste prevederi cu obtinerea avizul organelor administratiei publice competente.

Proprietatea asupra retelelor tehnico - edilitare este stabilita ca fiind publica a statului, daca legea nu dispune altfel, conform RGU.

Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de beneficiarul lucrarii.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Amplasamentul este format dintr-un singur teren.

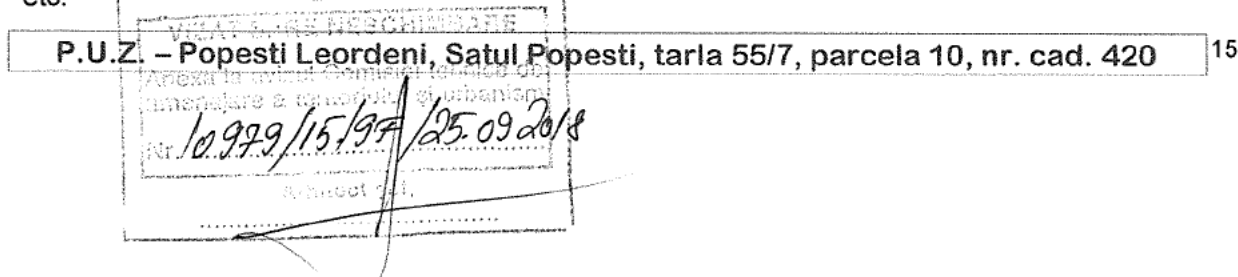
Conform documentatiilor cadastrale de actualizare date imobil, inregistrate la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ilfov, lotul studiat este identificat:

tarla 55/7, parcela 10, numarul cadastral 420 – Schimbare categorie de folosinta in curti constructii in vederea realizarii unui complex de locuinte colective si functiuni complementare – suprafata teren 21.225,00mp;

Terenul identificat prin nr. cadastral 420, T 55/7, parcela 10 apartine domnului Filip Pavel.

2.7.1. Spatii verzi

Spatiile verzi si plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite de gazon, etc.





Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului. Corelarea se va face tinand seama de marimea, functiunea si zona geografica in care terenul este amplasat, in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului urban.

2.7.2. imprejmui

Pentru terenurile reglementate se vor putea realiza imprejmuii amplasate pe limitele terenului, din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate, sunt reglementate in prezentul regulament de urbanism.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Prin prezenta documentatie se doreste realizarea unui ansamblu multifunctional, in cadrul caruia sa fie reglementate trama stradala si zonificare functionala - locuire, servicii (birouri, comert) zone mixte, spatii de agrement, etc.

Zonele functionale propuse sunt conform planselor 7 / 7.1. Reglementari Urbanistice - Zonificare functionala si reglementari detaliate:

- **M2** - Subzona mixta de locuinte colective si servicii complementare, $POT = 32,5\%$, $CUT = 2.0$, $RMH = DS + P + 4E + 5 E \text{ retras.}$

4. PREVEDERI ALE UNITATILOR FUNCTIONALE

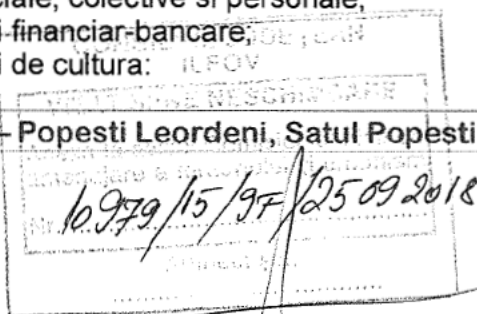
M2 - Subzona mixta de locuinte colective si servicii complementare

Utilizari admise

- locuinte colective (garsoniere si apartamente de 1, 2 si 3 camere);
- amenajari aferente locuintelor:
- cai de acces carosabile si pietonale private,
- parcaje,
- garaje semi-ingropate si subterane,
- spatii plantate,
- locuri de joaca pentru copii,
- spatii pentru sport si recreere (eventual piscina descoperita),
- constructii pentru echiparea tehnica,
- imprejmuii,
- functiuni comerciale si servicii - birouri, hoteluri, servicii publice si de interes general (gradinita, policlinica, etc.);
- la parterul cladirilor care bordeaza axul vest-est propus, se vor dispune functiuni care permit accesul liber pietonilor, avand preponderent caracter de comert si servicii de standard ridicat: magazine, alimentatie publica, agentii, banci si oficii bancare, anticariate, galerii de arta, reprezentante comerciale, birouri diverse, servicii colective si personale, distractii, servicii pentru recreere, etc.
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- functiuni financiar-bancare;
- functiuni de cultura;

P.U.Z. - Popesti Leordeni, Satul Popesti, tarla 55/7, parcela 10, nr. cad. 420

16





- functiuni de invatamant (ex: gradinita, *after-school*, etc);
- functiuni de sanatate (ex: policlinica);
- hotel;
- parcare;
- circulatii carosabile;
- functiuni de loisir public;
- spatii plantate - scuaruri.

Utilizari admise cu conditionari

- se va tine cont de conditiile geotehnice si de zonare seismica;

Utilizari interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor necesare organizarii de santier;
- dispunerea pe fatade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile si a antenelor pentru telefonie mobila;
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor daca acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane, cu exceptia incintelor de colectare a deseurilor menajere, care deservesc functiunile imobilului;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Conditii de amplasare, echipare si conformare a parcelei

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme si dimensiuni)

Subzona functionala este in suprafata totala de 21.225,00 mp.

Sunt admise dezmembrari in parcela studiata. Se pot face dezmembrari pentru drumurile carosabile, trotuare si spatii verzi aferente drumului in cazul in care se cedeaza. Se poate face dezmembrarea fiecarei constructii propuse in parte, cu conditia ca parcela rezultata sa nu fie mai mica de 750mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Retragerea fata de aliniament este conform planselor de Reglementari Urbanistice - Zonificare functionala si detaliata.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Retragerea fata de aliniament este conform planselor de Reglementari Urbanistice - Zonificare functionala si detaliata.

P.U.Z. - Popesti Leordeni, Satul Popesti, tarla 55/7, parcela 10, nr. cad. 420



Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

Retragerea fata de aliniament este conform planșelor de Reglementari Urbanistice - Zonificare functionala si detaliata.

Circulatii si accesuri

Accesul carosabil si pietonal se va face din cele doua drumuri ce se vor moderniza si vor ajunge la un profil de 12,00m (De 888 – str. Biruintei si De 885), conform planșei de reglementari anexate la prezenta documentatie.

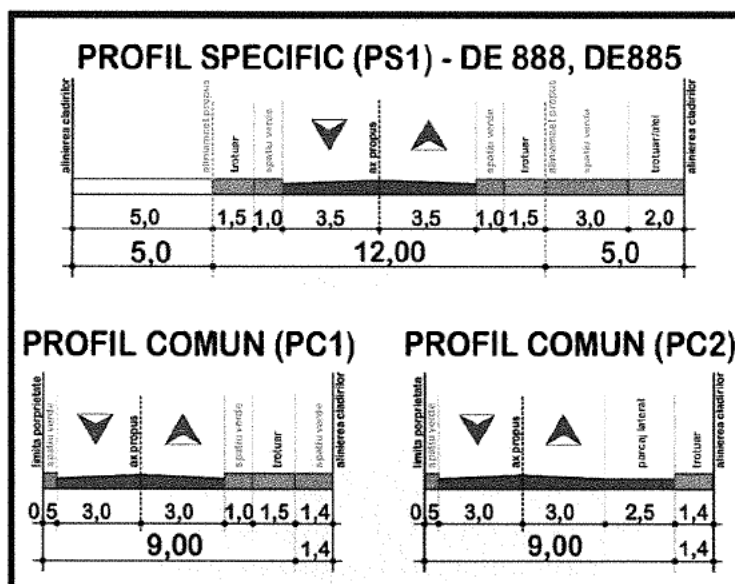
In raport cu modul de amplasare al constructiilor se propun doua drumuri perimetrale laturilor nord si sud cu latime carosabila de 6,00m si doua fire de circulatie (cate un fir pe fiecare sens), avand spre limita de proprietate o zona de verde de 50cm.

Locurile de parcare sunt propuse o parte la nivelul parterului in jurul constructiilor 1-2 si 8-9 si la demisol. Accesul la locurile de parcare de la nivelul parterului se va face din drumul perimetral de 6,00m latime, pe alei in jurul corpurilor de cladire propuse de 5,00m latime, pozitionate stanga-dreapta acestor drumuri. La nivelul parterului vor fi realizare 25% din numarul total de locuri de parcare necesare si sunt situate intre corpurile de constructie 1-2 si 8-9, si locuri de parcare laterala pe laturile nord si sud, adiacente drumurilor de incinta in dreptul corpurilor de constructie 4-6.

Pentru accesarea locurilor de parcare subterane s-au prevazut rampe de acces de 5,00m latime cu dublu sens si inclinatia de max. 18%. Sunt prevazute spatii de parcare subterane ce vor prelua cca. 75% din numarul total. Se va asigura cate un loc de parcare pentru fiecare apartament conform HGR 525/1996.

Accesele pietonale se asigura pe alei amenajate in jurul blocurilor cu dimensiuni cuprinse intre 60cm si 150cm.

Mai jos aveti anexate profilele stradale propuse:



Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Locurile de parcare se vor asigura atat de-a lungul straziilor propuse, in parcuri amenajate la nivelul terenului, cat si in parcajele subterane amenajate. Numarul minim al acestora va fi in raport cu functiunile propuse, in conformitate cu normele in vigoare.

P.U.Z. – Popesti Leordeni, Satul Popesti, tarla 55/7, parcela 10, nr. cad. 420

18

6979/15/97/25.09.2018



Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Regimul maxim de inaltime admis este de Ds+P+4E+ 5 E retras – Hmax = 20,00m

Aspectul exterior al cladirilor

Prescriptiile urmaresc armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), calitatea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale moderne, sporirea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri.

Funciunile vor fi diferiteiate atat prin arhitectura fatadelor cat si prin materialele folosite.

Conditii de echipare edilitara

Viitoarele constructii vor fi racordate la toate utilitatile, respectiv la retelele de alimentare cu apa potabila, canalizare, electrice, gaze, telefonie.

Solutia de alimentare cu apa : prin bransament de apa la reseaua publica Dn 180 amplasata pe str. Biruintei. Reteaua exterioara de alimentare cu apa din cadrul ansamblului de locuinte va avea o lungime de cca. 300 m. Solutia de canalizare: apele uzate menajere vor fi evacuate prin racord la reseaua publica de canalizare, cu respectarea conditiilor impuse de VitalBlue Aqua. Reteaua exterioara de canalizare menajera din cadrul amplasamentului va avea o lungime de cca. 300 m. Apele pluviale din incinta vor fi evacuate la teren.

Breviar de calcul:

Determinarea necesarului si a cerintei de apa pentru obiectiv s-a efectuat conform STAS 1343 / 2006 si STAS 1478/90.

Regim de functionare: 24 ore/zi, 7 zile/saptamana, 365 zile/an.

NECESAR DE APĂ PENTRU CONSUMUL GOSPODĂRESC

$q = 120 \text{ l/om, zi}$

$N = 1200 \text{ persoane}$

$Q_{\text{zi mediu}} = N \times q = 1200 \text{ pers} \times 120 \text{ l/om, zi} = 144,0 \text{ m}^3/\text{zi}$

$Q_{\text{zi max}} = Q_{\text{zi mediu}} \times k_{\text{zi}} = 144,0 \text{ m}^3/\text{zi} \times 1,2 = 172,8 \text{ m}^3/\text{zi}$

$Q_{\text{zi min}} = 0,8 \times Q_{\text{zi mediu}} = 115,20 \text{ m}^3/\text{zi}$

CERINȚA DE APĂ:

$Q_{\text{s zi mediu}} = Q_{\text{zi mediu}} \times k_p \times k_s = 161,57 \text{ m}^3/\text{zi}$

$Q_{\text{s zi max}} = Q_{\text{zi max}} \times k_p \times k_s = 193,88 \text{ m}^3/\text{zi}$

$Q_{\text{s zi min}} = Q_{\text{zi min}} \times k_p \times k_s = 129,25 \text{ m}^3/\text{zi}$

unde:

$k_p = 1,1$ este coeficient de majorare a necesarului de apă pentru a ține seama de pierderile tehnic în obiectele sistemului de alimentare cu apă

$k_s = 1,02$ este coeficient de servitute pentru acoperirea necesităților proprii ale sistemului de alimentare cu apă;

maxim anual: 70 767 mc

mediu anual: 58 972 mc

EVACUARE APE UZATE:

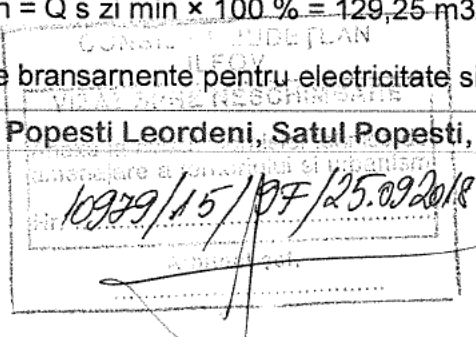
$Q_{\text{uz zi mediu}} = Q_{\text{s zi mediu}} \times 100\% = 161,57 \text{ m}^3/\text{zi}$

$Q_{\text{uz zi max}} = Q_{\text{s zi max}} \times 100\% = 193,88 \text{ m}^3/\text{zi}$

$Q_{\text{uz zi min}} = Q_{\text{s zi min}} \times 100\% = 129,25 \text{ m}^3/\text{zi}$

Toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat.

P.U.Z. – Popesti Leordeni, Satul Popesti, tarla 55/7, parcela 10, nr. cad. 420





Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor.

Se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele catre strada.

In prezent, datorita subdimensionarii retelei de canalizare, se propune amplasarea pe terenul studiat a mai multor rezervoare insumand 1.500,00mc ce vor asigura preluarea consumului menajer al constructiilor propuse. Golirea rezervoarelor se va face o data pe saptamana de catre o firma atestata cu care se va incheia contract. In momentul in care reseaua de canalizare se va moderniza, imobilul va fi bransat la aceasta noua retea renuntandu-se astfel la rezervoare.

Spatii libere si spatii plantate

Se va asigura un procent cumulat din toate subzonele functionale de minim 30% de spatii verzi din suprafata totala a terenului.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Imprejmuiri

Subzona functionala va putea fi imprejmuita partial, prin garduri vii.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

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

- POT maxim admis = 32,5 %

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

- CUT maxim admis = 2,0.

BILANT TERITORIAL				
SUBZONA propunere	UTR propus - M2			
S teren	21.225,00mp			
	EXISTENT		PROPOS	
P.O.T.	—	—	32,5%	6.750 mp
C.U.T.	—	—	2,0	42.450 mp
Regim inaltime	—		Ds+P+4E+5E retras	
Hmax	—		20.00m	
S circulatii	—	—	37,5%	7.960 mp
S verde	—	—	30%	6.368 mp
S locuri de joaca	—	—	2 zone	1.000 mp
Parcaje	se organizeaza parcare la demisol si la parter (se va asigura parcare conform HG 525/96) locuri parcare previzionate la parter - 60			
Sunt propuse apartamente de 1, 2, 3 camere si garsoniere				

Intocmit,
Arh. Parvanu Emanuela

10979/15/9725092018
Arhitect şef,

Verificat
Arh. Parvanu Bogdan

Anexe: Aviz tehnic consultativ nr. 5036/27.09.2017, Aviz Apele Romane nr. 19-IF/13.02.2018, Aviz ApaNova nr. 91800523/23.01.2018, Aviz Distrigaz nr. 312.424.990/09.03.2018, Aviz Enel nr. 206233846/19.01.2018, Aviz VitalBlueAqua nr. 2277/10.10.2017, Aviz Telekom nr. 100/05/03/01/0228/13.02.2018, Aviz Politie Ilfov nr. 680653/15.11.2017, Aviz Mediu nr. 22/07.03.2018, PV trasare OCPI

P.U.Z. – Popesti Leordeni, Satul Popesti, tarla 55/7, parcela 10, nr. cad. 420



PLAN URBANISTIC ZONAL

Ansamblu locuinte colective
+ functiuni complementare

Ds+P+4et.+5et. retras,

T55/7, parcela 10, nr. cad. 420
POPESTI LEORDENI, JUD. ILFOV

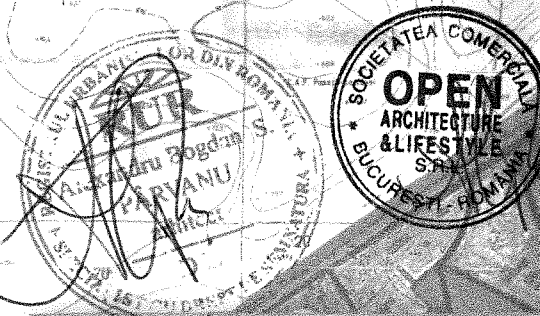
INCADRARE IN P.U.G.
POPESTI LEORDENI
scara 1:10.000

COMPLEXE CONSTRUCTII CU VALOARE
ISTORICA SI ARHITECTURALA MONUMENTE
SITURI ARHEOLOGICE

- A. BISERICA SF. VOIEVOZI 1896, CONACUL MANI I-SEC. XVII (RUINA)
- B. BISERICA SF. ALEXANDRU (VINTILA VODA 1672-1676)
- C. CONACUL COSTAFORU (RUINA)
- D. ASEZARE FEUDALA
- E. ASEZARE EPOCA BRONZULUI
- FGH. ASEZARI EPOCA BRONZULUI SI GETO-DACICA
- I. ASEZARI EPOCA BRONZULUI SI FORMARE A POPORULUI ROMAN

MUNICIPIUL BUCURESTI

10979/15/97/25.09.2018



OPEN ARCHITECTURE lifestyle & design		TITLUL PROIECTULUI: PUZ - Ansamblu locuinte colective regim inaltime Ds+P+4et.+5et. retras, T55/7, parcela 10, nr. cad. 420 POPESTI LEORDENI, JUD. ILFOV	PROIECT NR. 73/ 30.06.2016
Beneficiar: FILIP PAVEL	TITLUL PLANSEI: INCADRARE IN PUG POPESTI LEORDENI		SCARA: 1:10.000
Verificat: Arh. Bogdan Parvanu	Intocmit: drd.arh. Parvanu Ema		PLANSA: NR. 1
		revizie septembrie 2018	

PLAN URBANISTIC ZONAL

Ansamblu locuinte colective
+ functiuni complementare

S+P+4et.+5et. retras,

T55/7, parcela 10, nr. cad. 420
POPESTI LEORDENI, JUD. ILFOV

VEDERE DIN SATELIT

TARLA 55/7, parcela 10

1098/5/1/2509/2014



OPEN ARCHITECTURE
Interio & design

Beneficiar:
FILIP PAVEL

Verificat: Arh. Bogdan Parvanu

Intocmit: Ofc. Arh. Parvanu Elena

TITLUL PROIECTULUI:
PUZ - Ansamblu locuinte colective
regim mixt S+P+4et.+5et. retras,
T55/7, parcela 10, nr. cad. 420
POPESTI LEORDENI, JUD. ILFOV

TITLUL PLANULUI:
VEDERE DIN SATELIT

scara august 2015

PROIECT
NR.
79/
30.06.2015

SCALA:

PLANSA:
NR. 2

PLAN URBANISTIC ZONAL

Ansamblu locuinte colective

Ds+P+4et.+5et. retras,

T55/7, parcela 10, nr. cad. 420

POPESTI LEORDENI, JUD. ILFOV

ZONIFICARE FUNCTIONALA

SITUATIE EXISTENTA

scara 1:1.000

NORD

TEREN INTRAVILAN APROBAT
PRIN PUG POPESTI LEORDENI

DE 888
70.80M

Tarla 55/7, parcela 11
ALFONS IVAN - T.P. 59805 - S=5.000 MP
299,66M

299,63M

Tarla 55/7, Parcela 9
MOST. PETRE VOCHIN - T.P. 50865 - S=10.101 MP
299,618m

Numar cadastral 5070
S = 9290 mp

Tarla 55/7, Parcela 6
Numar cadastral 5070

CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

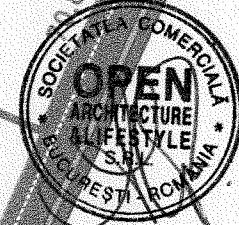
Anexa la avizul Comisiei tehnice de
amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. 6929/15/9F/25.09.2018

Arhitect,



Parcela (10)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	318766.057	591907.736	26.083
2	318757.394	591931.540	29.450
3	318745.355	591958.417	48.420
4	318725.561	592002.606	48.420
5	318705.766	592046.795	48.420
6	318685.972	592090.984	48.421
7	318666.177	592135.174	48.399
8	318646.391	592179.344	2.043
9	318645.556	592181.209	70.806
10	318580.942	592152.253	299.628
11	318703.438	591878.809	70.798
S(1)=21215.24mp P=740.888m			



OPEN ARCHITECTURE
lifestyle & design

Beneficiar:

FILIP PAVEL

Verificat:

Arh. Bogdan Parvanu

Intocmit:

drd.arh. Parvanu Ema

TITLUL PROIECTULUI:

PUZ - Ansamblu locuinte colective
regim inaltime Ds+P+4et.+5et. retras,
T55/7, parcela 10, nr. cad. 420
POPESTI LEORDENI, JUD. ILFOV

PROIECT
NR.

73/
30.06.2016

TITLUL PLANSEI:

ZONIFICARE FUNCTIONALA
SITUATIE EXISTENTA

SCARA:

1:1000

PLANSĂ:
NR. 3

- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
- LIMITA PROPRIETATE TERENURI
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI
- TEREN EXTRAVILAN SAU IN CURS DE INTRODUCERE IN INTRAVILAN
- TEREN INTRAVILAN CONFORM PUG
- ALINIERE LA DRUMURI PUBLICE

TEREN INTRAVILAN APROBAT
PRIN PUG POPESTI LEORDENI



PLAN URBANISTIC ZONAL

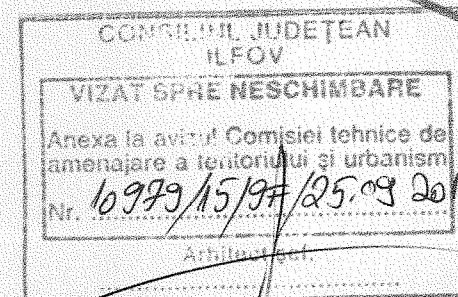
Ansamblu locuinte colective
Ds+P+4et.+5et. retras,
T55/7, parcela 10, nr. cad. 420
POPESTI LEORDENI, JUD. ILFOV

REGIMUL JURIDIC
SITUATIE PROPUA
scara 1:1.000

Tarla 55/7, parcela 11
ALFONS IVAN - T.P. 39805 - S=5.000 MP
299,66M

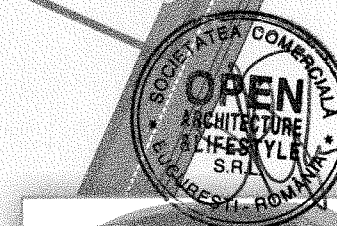
299,63M

Tarla 55/7, Parcela 9
MOST. PETRE VOCHIN - T.P. 30865 - S=10.101 MP
299,618m



Parcela (10)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	318768.057	591907.736	26.083
2	318757.394	591931.540	29.450
3	318745.355	591958.417	48.420
4	318725.561	592002.606	48.420
5	318705.766	592046.795	48.420
6	318685.972	592090.984	48.421
7	318666.177	592135.174	48.399
8	318646.391	592179.344	2.043
9	318645.558	592181.209	70.806
10	318580.942	592152.253	299.628
11	318703.438	591878.809	70.798
S(1)=21215.24mp P=740.888m			

-  LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
-  LIMITE PROPRIETATE TERENURI INVECINATE CONFORM OCPI
-  CIRCULATII CAROSABILE CE SUNT SAU VOR FII TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC
-  TEREN AFLAT IN PROPRIETATEA PARTICULARE A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE



TITLUL PROIECTULUI:		PROIECT NR.
PUZ - Ansamblu locuinte colective regim inaltime Ds+P+4et.+5et. retras; T55/7, parcela 10, nr. cad. 420 POPESTI LEORDENI, JUD. ILFOV		73/ 30.06.2016
TITLUL PLANSEI:		SCARA:
REGIMUL JURIDIC SITUATIE PROPUA		1:1000
Beneficiar: FILIP PAVEL		PLANSĂ: NR. 4
Verificat: Arh. Bogdan Parvanu		
Intocmit: drd.arh. Parvanu Ema		
revizie septembrie 2018		

NORD

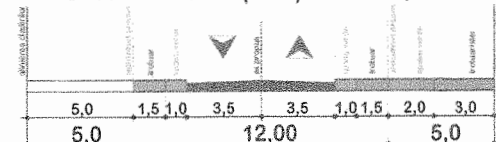
TEREN INTRAVILAN APROBAT
PRIN PUG POPESTI LEORDENI
HCL 08/2002, 11/2012, 19/2014

PLAN URBANISTIC ZONAL

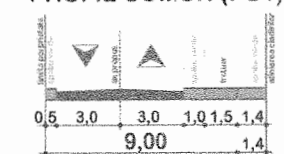
Ansamblu locuinte colective
+ functiuni complementare

Ds+P+4et.+5et. retras,
T55/7, parcela 10, nr. cad. 420
POPESTI LEORDENI, JUD. ILFOV

PROFIL SPECIFIC (PS1) - DE 888, DE885



PROFIL COMUN (PC1)



profil strada interioara

LEGENDA:

- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
- ALINIAMENTE PROPUSE
- LIMITA EXTINDERE PROFIL CAROSABIL (LATURA TEREN STUDIAT)
- UTR M2 - propus - LOCUINTE COLECTIVE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE(SERVICII PUBLICE)
- TEREN STUDIAT AFECTAT DE SUPRALARGIREA STRAZILOR DE 888 SI DE885
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI
- TEREN INTRAVILAN SAU IN CURS DE INTRODUCERE IN INTRAVILAN LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII PUBLICE
- TEREN INTRAVILAN CONFORM PUG LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII PUBLICE

pana la modernizarea utilitatilor de canalizare din zona si bransarea imobilului la aceste utilitati, pe terenul studiat se vor realiza mai multe rezervoare insumand 1500mc ce vor asigura necesarul de consum al constructiilor propuse. aceste rezervoare vor fi golye 1 data pe sapt.

SUPRAFATA ANALIZATA T55/7, PARCELA 10, NR. CAD 420
REGLEMENTARI INCINTA Sconstr.= 6.750,00mp (POT=32,50%), Sdesf. = 42.450,00mp (CUT=2,0);

NR.CRT.	SPECIFICATIA	VALOARE PROCENTUALA - %	S (mp)	MENTIUNI
1.	S totala analizata	100,00	21.225,00	
2.	S carosabil cedat		3.804,00	De885, str. Biruintei (De888) drumuri noi propuse
3.	S teren trotuare + alei + parcaje la nivelul terenului;	37,50	4.303,50	inclusiv parcaje, accese la demisol, trotuare, alei incinta, acostamente
4.	S construita locuinte colective + functiuni complementare (P.O.T.)	32,50	6.750,00	nr corpuri cladire de la 1 la 9
5.	S spatii verzi	30,00	6.367,50	

BILANT TERITORIAL

SUBZONA propunere	UTR propus - M2			
S teren	21.225,00mp			
	EXISTENT		PROPUSE	
P.O.T.	-----	-----	32,5%	6.750 mp
C.U.T.	-----	-----	2,0	42.450 mp
Regim inaltime	-----		Ds+P+4E+5E retras	
Hmax	-----		20.00m	
S circulatii	-----	-----	37,5%	7.960 mp
S verde	-----	-----	30%	6.368 mp
S locuri de joaca	-----	-----	2 zone	1.000 mp
Parcaje	se organizeaza parcare la demisol si la parter (se va asigura parcare conform HG 525/96) locuri parcare previzionate la parter - 60			
Sunt propuse apartamente de 1, 2, 3 camere si garsoniere				

Parcela (10)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	318768.057 591907.738	26.083
2	318757.394 591931.540	29.450
3	318745.355 591958.417	48.420
4	318725.561 592002.606	48.420
5	318705.766 592046.795	48.420
6	318685.972 592090.984	48.421
7	318668.177 592135.174	48.399
8	318646.391 592179.344	2.043
9	318645.556 592181.209	70.806
10	318580.942 592152.253	299.628
11	318703.438 591878.809	70.798
S(1)=21215.24mp P=740.888m		

OPEN ARCHITECTURE
lifestyle & design

Beneficiar:
FILIP PAVEL

Verificat: Arh. Parvanu Bogdan

Intocmit: drd.arh. Parvanu Ema

TITLUL PROIECTULUI:
PUZ - Ansamblu locuinte colective + functiuni complementare, regim inaltime Ds+P+4et.+5et. retras; T55/7, parcela 10, nr. cad. 420 POPESTI LEORDENI, JUD. ILFOV

TITLUL PLANSEI:
ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGULAMENT -

revizie octombrie 2018

PROIECT NR.
73/
30.06.2016

SCARA:
1:1000

PLANSĂ:
NR. 7

Parcarea se va realiza numai in incinta proprie la subsol si la nivelul parterului, cu respectarea Regulamentului general de urbanism aprobat cu HGR nr. 525/1996.
Constructiile se vor realiza in asa fel incat fatadele spre vecinatati vor avea retragere jumătate din inaltime. Se va planta un arbore la minim fiecare 100,00mp de incinta.