



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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul
„INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE BIROURI, HALE
DEPOZITARE, ÎMPREJMUIRE, ALEI CAROSABILE, PARCARE”

Consiliul Local al orașului Popești-Leordeni,

Având în vedere avizul favorabil nr.17298/19/1F din 04.03.2020 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 11.02.2020 și avizul arhitectului șef al județului Ilfov nr.17298/19/1F din 04.03.2020, raportul de specialitate al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului înregistrat sub nr.38467/10.08.2020, referatul de aprobare al Primarului orașului Popești Leordeni nr.38475/10.08.2020, 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.40521/20.08.2020;

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:

- a) art.25, alin.(1) și art.47 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată prin OUG nr.7/2011;
- b) art.2, alin.(2) din Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- c) 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, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE BIROURI, HALE DEPOZITARE, ÎMPREJMUIRE, ALEI CAROSABILE, PARCARE” situat în orașul Popești - Leordeni, Șoseaua de Centură, f.nr., T22 – P501/16, identificat cu nr. cadastrale 100090 și 4669, pe terenul în suprafață 4.299 mp se află în proprietatea d-lui Toma Stoean și d-nei Șutru Ecaterina conform certificatului de moștenitor nr.90/13.06.2006.

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.

Art.4 Secretarul General UAT va asigura comunicarea prezentei conform competenței.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Silviu CAZACU



CONTRASEMNEAZĂ,

p.SECRETAR GENERAL UAT

Dragotoni Raluca Gabriela

Șef serviciu

(cf. Dispoziției nr.329/25.08.2020)

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI LEORDENI
NR. 40521 / 20.08.2020

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 Traseul în Valea Căstăneilor De Binau,
Hale Depozitare, Încălzire, Alei Carosabile,
Pavane", Institut Pilon Rone Jacob,

Analizând expunerea de motive, comisia
nu li acordă aviz favorabil,

Președinte: MITRAN C-TIN

Secretar: STAN FLORIN RADU VIRGIL

Membru: VOICU LAURENȚIU CLAUDIU

Membru: ANGHEL CĂTĂLIN

Membru: ȘUTRU PAVEL

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

JUDEȚUL ILFOV	
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI	
REGISTRATURA GENERALĂ	
INTRARE	Nr. 38789
IEȘIRE	
Ziua 11	Luna 08 Anul 2020

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul
„INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE BIROURI, HALE
DEPOZITARE, ÎMPREJMUIRE, ALEI CAROSABILE, PARCARE”

Consiliul Local al orașului Popești-Leordeni:

Având în vedere avizul favorabil nr.17298/19/1F din 04.03.2020 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 11.02.2020 și avizul arhitectului șef al județului Ilfov nr.17298/19/1F din 04.03.2020, raportul de specialitate al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului înregistrat sub nr.38.467/10.08.2020, referatul de aprobare a Primarului orașului Popești Leordeni nr.38.475/10.08.2020;

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 DE BIROURI, HALE DEPOZITARE, ÎMPREJMUIRE, ALEI CAROSABILE, PARCARE” situat în orașul Popești - Leordeni, Șoseaua de Centură, f.nr., T22 – P501/16, identificat cu nr. cadastrale 100090 și 4669, pe terenul în suprafață 4.299 mp se află în proprietatea d-lui Toma Stoean și d-nei Șutru Ecaterina conform certificatului de moștenitor nr.90/13.06.2006.

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.

INIȚIATOR
PRIMAR,
Petre IACOB



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL UAT,
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.38.475/10.08.2020

REFERAT APROBARE

PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU „INTRODUCERE ÎN
INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE BIROURI, HALE
DEPOZITARE, ÎMPREJMUIRE, ALEI CAROSABILE, PARCARE”

Având în vedere raportul de specialitate nr.38.467/10.08.2020 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 DE BIROURI, HALE DEPOZITARE, ÎMPREJMUIRE, ALEI CAROSABILE, PARCARE”, situat în orașul Popești – Leordeni, Șoseaua de Centură, f.nr., T22 – P501/16, identificat cu nr. cadastrale 100090 și 4669 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 DE BIROURI, HALE DEPOZITARE, ÎMPREJMUIRE, ALEI CAROSABILE, PARCARE”.

PRIMAR,
Petre IACOB



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI - LEORDENI
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. 38468 /10.08.2020

AVIZAT,
Primar,
Petre IACOB



RAPORT DE SPECIALITATE

Cu privire la documentația de P.U.Z. pentru terenul situat în orașul Popești-Leordeni, Șoseaua de Centură, f.nr., T22 – P501/16, identificat cu nr. cadastrale 100090 și 4669

Având în vedere cererea înregistrată sub nr.15.746 din 17.03.2020, respectiv, nr.23.127 din 18.05.2020, adresată de d-nul Toma Stoean 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 DE BIROURI, HALE DEPOZITARE, ÎMPREJMUIRE, ALEI CAROSABILE, PARCARE” situat în orașul Popești – Leordeni, Șoseaua de Centură, f.nr., T22 – P501/16, identificat cu nr. cadastrale 100090 și 4669, menționăm următoarele:

- terenul în suprafață de 4.299 mp se află în proprietatea d-lui Toma Stoean și d-nei Șutru Ecaterina conform certificatului de moștenitor nr.90/13.06.2006;
- terenul este situat în extravilanul localității existent la 01.01.1990;
- au fost obținute avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr.130 din 06.03.2018, respectiv, nr.347/29866/30.06.2020 emise de primarul orașului Popești-Leordeni, avizul favorabil nr.17298/19/1F din 04.03.2020 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 11.02.2020 și avizul arhitectului șef al județului Ilfov nr.17298/19/1F din 04.03.2020;
- documentația pentru obiectivul de investiții „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE BIROURI, HALE DEPOZITARE, ÎMPREJMUIRE, ALEI CAROSABILE, PARCARE” a fost întocmită de BIA Andra CORNEA, proiect nr.05/2018.

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

ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE



**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

Nr. 17298/19/1F din 04.03.2020

Către: **TOMA STOEAN, ȘUTRU ECATERINA**
reprezentat prin **CORNEA ANDRA**

Subiect: **Avizare documentație de urbanism**

Data: **04.03.2020**

In baza prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
**Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului
Ilfov,**
întrunită în ședința din data de 11.02.2020 propune
AVIZAREA FAVORABILĂ

Documentația de urbanism: Plan Urbanistic Zonal, întocmită de **BIA ANDRA CORNEA** privind obiectivul de investiții (funcțiunile) „**CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE, BIROURI, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI**”, amplasat în județul Ilfov, orașul **Popești Leordeni**, sat „**Șoseaua de Centură**”, nr. -, tarla **22**, parcela **501/16**, nr. cadastral **100090, 4669**, suprafața: **4.299 mp.** conform actelor de proprietate.

Avizul asigură preluarea informației urbanistice în banca de date de specialitate a Consiliului Județean Ilfov. In acest scop, după aprobarea documentației prin hotărâre de către consiliul local, un exemplar original din documentație însoțit de Hotărârea Consiliului Local va fi transmis Consiliului Județean Ilfov.

Taxa pentru avizare în valoare de **17,8 lei** a fost achitată conform chitanței nr. **005383** din **14.11.2019**.

PREȘEDINTE,

Marian PETRACHE



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

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

Pagina 1 din 1

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



ROMÂNIA

Consiliul Județean Ilfov

Arhitect Șef

Urmare a cererii adresate de **TOMA STOEAN** reprezentat prin **CORNEA ANDRA**, cu domiciliul/sediul [REDACTED], telefon/fax: -, e-mail: -, înregistrată la nr. 17298 din 14.11.2019 (completare nr. 19520/19.12.2019, 1211/29.01.2020).

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

AVIZ

Nr. 17298/19/1F din 04.03.2020

privind Planul urbanistic zonal „**CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE, BIROURI, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI**”, generat de imobilul identificat prin nr. cadastral **100090, 4669**.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: județul **Ilfov**, orașul **Popești Leordeni**, sat **-Șoseaua de Centură**, nr. -, tarla **22**, parcela **501/16** și cu o suprafață de: **4.299 mp**, conform actelor de proprietate.

Inițiatori: **TOMA STOEAN**;
proiectant: **BIA ANDRA CORNEA**;
specialist cu drept de semnătură RUR: **ANDRA CORNEA**.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate cu HCL nr. 8/2002, și prel. cu nr. 11/2012, 19/2014, 04/2017, 54/2017:

PARȚIAL EXTRAVILAN ȘI PARȚIAL INTRAVILAN

UTR.4 – zonă de industrie, depozitare, servicii:

- P.O.T. maxim = **50%**
- C.U.T. maxim = **1,50**

Prevederile P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE:

Id – Zonă de depozitare și industrie:

- P.O.T. maxim = **50%**
- C.U.T. maxim = **1,5**
- H max. = **15,00 m**

- retragerea minimă față de Șoseaua de Centură este de **35,70 m**;
- retragerea minimă față de limita posterioară este de **6,00 m**;
- retrageri minime față de limitele laterale este de **1,00 m, respectiv 5,00 m**;

Intocmit Consilier Daniela Popa, pagina 1 din 2



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060103 București
România

+40 21 212 56 93
+40740 JILFOV
+40 21 212 56 99

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

- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă/canalizare se vor asigura conform soluției avizate de Agenția pentru Protecția Mediului respectiv Administrația Națională „Apele Române” până la extinderea rețelelor existente;

- circulații și accese: se vor realiza prin Șoseaua de Centură;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.02.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări 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.

Respectarea 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 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 nr. 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. 130 din 06.03.2018, 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 nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanism și art. 30, alin. 2) și 3) din normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanism.

ARHITECT - ȘEF,

Iulian VIȘANU



Întocmit: Consilier Daniela Popa, Pagina 2 din 2



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

+40 21 212 56 93
+4074 CJI LFOV
+40 21 212 56 99

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



Agencia Națională pentru Protecția Mediului

Agencia pentru Protecția Mediului Ilfov

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 109 din 30.10.2019

....

2230
30 10 2019

Ca urmare a notificării adresate de **GHERGHESCU DRAGOȘ ȘTEFAN** reprezentant al d-nei **ȘUTRU ECATERINA** și d-lui **TOMA STOEAN**, cu domiciliul în București, [redacted] privind planul „PUZ – introducere în intravilan în vederea construirii de birouri, hale depozitare, împrejurire, alei carosabile, parcare, în jud. Ilfov, oraș Popești Leordeni, Sos. de Centură, T 22, P 501/16, înregistrată la APM Ilfov cu nr. 2230/07.02.2019, cu completările ulterioare, în baza:

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

Agencia pentru Protecția Mediului ILFOV

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 08.05.2019, a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat,

decide:

Planul „PUZ introducere în intravilan în vederea construirii de birouri, hale depozitare, împrejurire, alei carosabile, parcare”, în jud. Ilfov, oraș Popești Leordeni, Sos. de Centură, T 22, P 501/16, titulari **ȘUTRU ECATERINA** și d-lui **TOMA STOEAN**, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafața 4 299 mp conform Certificatului de Urbanism nr. 130 din 06.03.2018 emis de **Primăria orașului Popești Leordeni**.

Obiectivul PUZ-ului îl constituie reglementarea terenului în vederea dezvoltării unei zone de depozitare, servicii și birouri, care se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.

**AGENCIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI ILFOV**

Aleea Lacul Morii, nr. 1, Bucuresti, Sector 6, Cod 060841

E-mail: office@apmif.anpm.ro; Tel/Fax. 021.430.15.23; 021.430.14.02

Zonificare functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Bilant teritorial:

Suprafață totală teren– 4 299 mp (100%):

- Suprafață construcții – 1 200 mp;
- Suprafață circulații de incintă, accese, alei pietonale – 1 809 mp;
- Suprafață spații verzi – 1 290 mp (30%);

Indicatori urbanistici:

- Zonă – mixtă, depozitare, servicii și birouri:
 - P.O.T = 28%;
 - C.U.T. = 0,6;
 - Rhmax = P+1E;

Spațiile verzi prevăzute prin PUZ însumează o suprafață totală de **1 290mp**, care reprezintă 30% din suprafața terenului, vor fi amenajate și întreținute. Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație conform OUG nr. 114/2007, pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Echipare edilitara:

Soluțiile pentru utilități (apă-canal) conform avizului de gospodărire a apelor nr. 220-If/19.09.2019 emis de AN "Apele Române" - SGA Ilfov-București

Alimentarea cu apă:

Sursa de apă: Într-o primă etapă, până la realizarea rețelei publice, proprietarul propune ca sursă de alimentare – un foraj ce va fi amplasat în incinta proprietății.

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

Canalizare menajeră:

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

Canalizare pluvială:

Apele pluviale provenite de pe suprafețele betonate vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi colectate într-un bazin de retenție, de unde vor fi evacuate pe spațiile verzi din zona PUZ-ului.

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

Suprafața de teren care face obiectul planului este amplasată parțial în extravilanul orașului Popești Leordeni, S=1 950 mp arabil-intravilan, S = 2 349 extravilan, conform reglementărilor PUG, aprobat prin H.C.L. nr. 54/07.06.2017.

Funcțiunea propusă prin P.U.Z. este de: zona ID – zona pentru unități industriale și depozite.

Planul determină utilizarea unei suprafețe mici la nivel local.

Planul nu se va dezvolta în nici o arie naturală protejată.

Obligațiile titularului:

- Respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiilor competente conform legii;
- Respectarea legislației de mediu în vigoare.

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

S-a realizat prin cele 3 anunturi publice privind initierea procesului de elaborare a PUZ - ului si prin afisarea deciziei de incadrare pe site-ul APM ILFOV. Elaboratorul și beneficiarul documentatiei de urbanism răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism, ce a stat la baza emiterii prezentei.

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

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

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

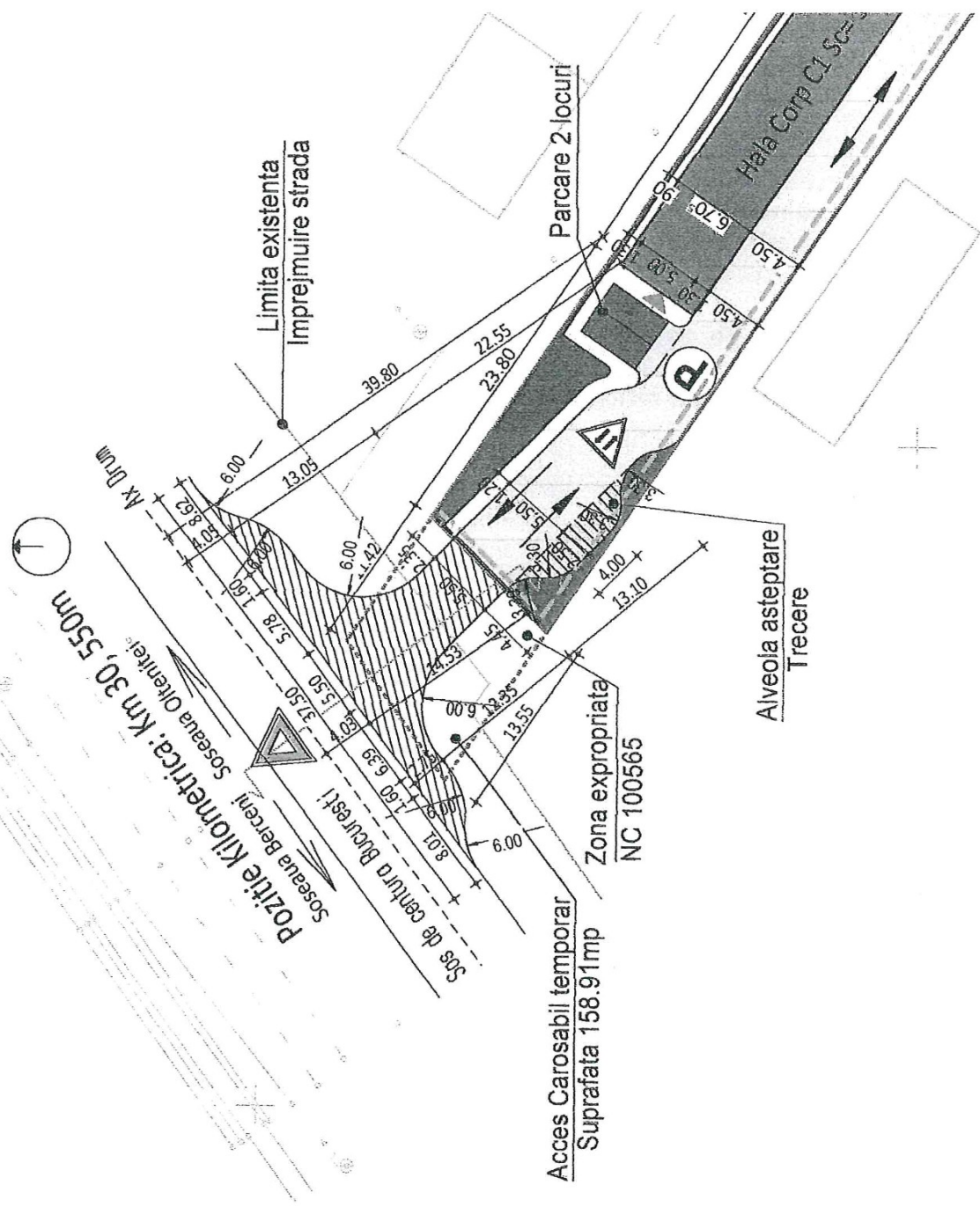
DIRECTOR EXECUTIV,
Genica BĂDĂNOIU



ȘEF SERVICIU AAA,
Mircea DUMITRESCU

INTOCMIT,
Consilier asistent Iuliana IONIȚĂ

Racord la DN CB la Profil drum existent



PLAN DE SITUATIE

Imprejmuire



F-AA-1

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Nr. 220- IF din 19.09.2019

Privind: "PUZ - Introducere în intravilan în vederea construirii de birouri, hale depozitare, împrejurimi, alei carosabile, parcare", oraș Popești Leordeni, Șos. de Centură, T 22, P 501/16, N.C. 100090, 4669, jud. Ilfov

1. DATE GENERALE

Bazin hidrografic : Argeș;
Râu/cod cadastral : Dâmbovița/ X - 1.025.00.;
Județ : Ilfov;
Comuna/localitatea : Popești - Leordeni;
Clasa de importanță : IV, conform STAS 4273/83;
Beneficiari : CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI - LEORDENI și proprietarii terenului: ȘUTRU ECATERINA, TOMA STOEAN;
Elaborator documentație tehnică : S.C. SMART ECOLOGIC CONSULTING S.R.L. - C.U.I. 18921660; Certificat de atestare nr. 182 din 16.10.2018 valabil până la data de 16.10.2021, emis de Ministerul Apelor și Pădurilor.

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

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Scopul lucrării: introducerea în intravilan a unei suprafețe de teren de 2 349 mp și stabilirea condițiilor de construire pentru suprafața de teren de 1 950 mp - (din totalul suprafeței studiate prin PUZ de 4 299 mp), precum și întocmirea Regulamentului Local de Urbanism. Pe suprafața totală de 4 299 mp urmează a se construi birouri, hale depozitare, alei carosabile, parcare. Încadrarea în Schema cadru de amenajare a bazinului hidrografic și a prevederilor PUG oraș Popești - Leordeni: lucrarea nu se înscrie în prevederile PUG oraș Popești - Leordeni, PUZ-ul menționat în titlu completând propunerile PUG.

Situația existentă:

În prezent suprafața de teren pentru care a fost elaborată documentația PUZ, are funcțiunea de teren agricol, în intravilan - 1 950 mp, respectiv în extravilanul orașului Popești - Leordeni - 2 349 mp.

3. ELEMENTE DE COORDONARE ȘI DE COOPERARE

a) Amplasament

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

b) Acte de reglementare emise

Nu au fost emise acte de reglementare anterioare referitoare la această lucrare.

Documentația completează propunerile PUG oraș Popești - Leordeni și propunerile de dezvoltare.



Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vedea

Cod Fiscal: RO 24427093 / 05.09.2008

Cod IBAN: RO 93 TREZ 0465 0220 1X01 3903

Calea Câmpulung, Nr. 6-8, c.p. 110 147

Pitești, Județul Argeș

Centrala tel. +40 248 223 449, Fax +40 248 220 878

Dispecerat tel. +40 248 220 599, Fax +40 248 211 549

Cabinet Director tel. +40 248 218 250

Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București

Cod Fiscal: RO 24427093 / 05.09.2008

Cod IBAN: RO09TREZ706501701X012981 deschis pe

CF 18319194, Trezoreria Sector 6 București

Splaiul Independenței Nr. 294, c.p. 060 031

Sector 6, București

Centrala tel. +40 213 182 229, Fax +40 213 182 220

Dispecerat tel. +40 213 184 449, Fax +40 213 182 228

Acte anexate la documentația tehnică:

- Certificat de Urbanism nr. 130 din 06.03.2018 (cu prelungirea termenului de valabilitate până la data de 06.03.2020), emis de Primăria orașului Popești - Leordeni;
- Aviz de Oportunitate nr. 06 din 17.07.2018, emis de Primăria orașului Popești - Leordeni;
- Aviz de Informare nr. 1102 din 21.05.2019, emis de VITAL BLUEAQUA S.A.

Ca urmare a cererii d-nei, ȘUTRU ECATERINA înregistrată la S.G.A. Ilfov – București cu nr. 8657 din 14.06.2019, prin care se solicită emiterea avizului de gospodărire a apelor pentru "PUZ – Introducere în intravilan în vederea construirii de birouri, hale depozitare, împrejmuire, alei carosabile, parcare", oraș Popești Leordeni, Șos. de Centură, T 22, P 501/16, N.C. 100090, 4669, jud. Ilfov

În temeiul Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, a O.U.G. nr. 107/2002 privind înființarea Administrației Naționale Apele Române cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului Ministerului Apelor și Pădurilor nr. 828/2019 privind procedura și competențele de emitere, modificare și retragere a avizului de gospodărire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, se emite:

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Privind: "PUZ – Introducere în intravilan în vederea construirii de birouri, hale depozitare, împrejmuire, alei carosabile, parcare", oraș Popești Leordeni, Șos. de Centură, T 22, P 501/16, N.C. 100090, 4669, jud. Ilfov

În documentația tehnică prezentată se prevăd următoarele:

4. ORGANIZAREA ARHITECTURAL URBANISTICĂ

Organizarea arhitectural urbanistică a unei suprafețe de teren de 4 299 mp și accesul rutier din Șos. de Centură, suprafață pe care se vor construi birouri, hale depozitare, alei carosabile, parcare, conform Certificatului de Urbanism nr. 130 din 06.03.2018 (cu prelungirea termenului de valabilitate până la data de 06.03.2020), emis de Primăria orașului Popești - Leordeni.

5. DOTĂRI HIDROEDILITARE

5.1. Sistem de alimentare cu apă:

Într-o primă etapă, până la realizarea rețelei publice, proiectantul propune ca sursă de alimentare cu apă - un foraj ce va fi amplasat în incinta proprietății.

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

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

5.2. Sistem de canalizare ape uzate:

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 două bazine vidanjabile etanșe.

Apele pluviale provenite de pe suprafețele betonate vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi colectate într-un bazin de retenție, de unde vor fi evacuate pe spațiile verzi din zona PUZ-lui.

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

6.1. Corelarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare cu cele ale Primăriei orașului Popești - Leordeni

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



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

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

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

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

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

Avizul este emis în 2 exemplare în original, a câte 3 pag., din care unul a rămas la emitent și unul s-a transmis beneficiarului împreună cu un exemplar din documentația tehnică, ștampilată spre neschimbare.

DIRECTOR,
Alexandru POPESCU



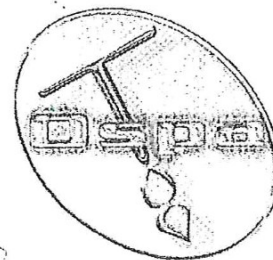
Șef Serviciu Avize, Autorizații,
Marijana CAZAN

Marijana CAZAN

Întocmit,
Oana NENU

Oana NENU

Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice



OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE
SI AGROCHIMICE

INTRARE LIBERĂ
NR. 293 DATA 10.09.2018

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

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

DOCUMENTAȚIE PEDOLOGICĂ (pentru întocmire P.U.Z.)

**Beneficiari: TOMA STOEAN
SUTRU ECATERINA**

DIRECTOR,

Marica Razvan Alexandru

Executant,
ped. Penescu Anton

= 2018 =

COLECTIV ELABORARE

- ped. A. Penescu – *resp. lucrare*
- ing.chimist M. Tudorascu - *analize laborator*
- Gabriela Enciu - *cartografie*
- Georgeta Gogoasă - *editie*

MEMORIU PEDOLOGIC

INTRODUCERE

Studiul pedologic si de bonitare pentru terenul agricol in suprafata de 2349,00 mp, situat in extravilanul com. Popesti-Leordeni, jud. Ilfov, tarla nr.22, parcelele nr.501/16, identificat prin numarul cadastral 4669, s-a elaborat urmare cererii inaintate de d-nul. TOMA STOEAN si d-na. SUTRU ECATERINA, inregistrata la O.S.P.A. Giurgiu sub numarul 293/03.09.2018.

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

Cartarea pedologica s-a executat folosindu-se harta cadastrala, scara 1:1.000.

Studiul a fost intocmit conform Ordinului nr.278/2011 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.

Terenul in studiu se afla situat in zona central-vestica a T.O. Popesti Leordeni.

CONDITII FIZICO-GEOGRAFICE

RELIEFUL

Din acest punct de vedere, suprafața teritoriului orășenesc face parte din marea unitate a Câmpiei Române și anume din jumătatea sudică a câmpiei Vlasiei denumită Câmpia Bucureștilor. Extremitatea sud-estică a acestei câmpii, a fost bine conturată încă din anul 1924 de către prof. Vintila Mihailescu în lucrarea „Vlasia și Mostiștea” denumit fiind aici – Câmpul Calnaului. În anul 1976 prof. Petre Cotet în lucrarea „Câmpul Chiajna-Berceni”, o delimitează și o denumește „Câmpul Chiajna-Berceni”. Aceasta are aspect cvasiplan.

LITOLOGIA DEPOZITELOR DE SUPRAFAȚA

Stratigrafia fundamentului teritoriului în studiu este dată de, o succesiune de complexe sedimentare.

Depozitele cuaternare din subsolul zonei, au făcut obiectul unui studiu special publicat de E. Liteanu în 1952, care a stabilit trei complexe litologice și stratigrafice: superior (pleistocen superior), cu grosime de 20-30 m, constituit din alternanțe de loess, pietrisuri și nisipuri; mediu, format din depozite mammo-argiloase cu grosime de 50-100 m, și inferior (pleistocen inferior) cu grosime de 100-170 m, constituit în general din nisipuri și pietrisuri. După cum se poate observa, complexul litologic de suprafață, care reprezintă și roca de solificare, este dat de depozite loessoide carbonatice mijlociu fine. Acest material parental a permis formarea și evoluția unor tipuri de sol cu un volum edafic util foarte mare, având caracteristici fizico-chimice bine proportionate care le conferă, în general, o fertilitate bună.

HIDROGRAFIA ȘI HIDROGEOLOGIA

Din acest punct de vedere suprafața de teren în studiu aparține bazinului hidrografic al râului Argeș prin afluentul sau valea Calnaului.

Nivelul panzei freatice se situează la peste 5,00 m adâncime.

CLIMA

Climatic, teritoriul în studiu face parte din ACO (Areal Climatic Omogen) nr.1, areal ce face parte din districtul (microzonă) pedo-geoclimatică 19/2 IS-CI, cu climă caldă uscată (I), relief tabular de ses (S) în zona de dominație a cernoziomurilor și faoziomurilor argice. Acest areal evoluează sub influența unui relief de joasă altitudine și a precipitațiilor centri barici, ca de altfel întreg cuprinsul Câmpiei Române. Activitatea acestora are un rol foarte important în influențarea maselor de aer în a se deplasa dinspre centrele de maximă presiune (arii anticiclonale), către centrele de minimă presiune

(arii ciclomale). Deci, acest teritoriu se afla in zona de influenta a patru sisteme barice: anticiclonele Azorice si Siberian si ariile ciclonale Islandeze si Mediteraneene. 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 constituie elemente demne de luat in seama in evolutia diurna, lunara, anotimpuala si 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 $11,0^{\circ}$ (ind. 3 si 3C, simbol FR, cod 10,5, cu limite $10,1^{\circ}$ - $11,0^{\circ}$ C). Din repartitia anuala se remarca o temperatura medie lunara maxima in luna iulie (23° C) si o medie lunara minima in luna ianuarie ($-2,4^{\circ}$ C).

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

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

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

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

Cantitatea medie anuala multianuala de precipitatii este de 510 mm/m^2 (ind.4 si 4C, simbol SM, cod 0525, cu limite 501 - 550 mm/m^2), realitate care, are efect negativ asupra valorii notelor de bonitare.

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

Cea mai mare cantitate medie lunara multianuala de precipitatii se inregistreaza in luna iunie ($87,0 \text{ mm/m}^2$), iar cea mai mica in luna ianuarie ($24,4 \text{ mm/m}^2$). Cu toate ca, vara se inregistreaza cele mai

mari cantitati de precipitatii, acestea pot fi caracterizate drept insuficiente atata timp cat, evapotranspiratia reala este, la randul ei, mai mare, generand in felul acesta un pronuntat deficit de apa in sol.

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

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

VEGETATIA

Geobotanic, terenul cartat face parte din zona de silvostepa.

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

Vegetatia de parter este reprezentata de mohor (*Setaria viridis*), zarna (*Solanum nigrum*), costrei (*Echinocloa crus galli*), palamida (*Cirsium avensis*), rapita (*Sinapsis arvensis*), volbura (*Convolvulus arvensis*), traista ciobanului (*Capsela bursa pastoris*), urda vacii (*Draba verna*) s.a.

Pe ariile depresionnare cu exces temporar de umiditate de suprafata nu lipseste musetelul (*Matricaria chamomilla*), museteleul prost (*Matricaria inodora*), piperul baltii (*Poligonum hidropiper*), piciorul cocosului (*Poligonum acer*) etc.

SOLURILE

REPARTITIA 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 si analizat un singur tip de sol, acesta apartinand clasei „*LUVISOLURI*”.

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

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

BONITAREA TERENURILOR

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

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

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

Pentru categoria de folosință „arabil”, nota de bonitare în regim natural, este dată de media aritmetică a notelor de bonitare pentru 8 culturi importante: grau, orz, porumb, floarea soarelui, sfecla de zahăr, cartof, soia și mazare-fasole.

Încadrarea medie a teritoriului în studiu, este de 56 puncte de bonitare (în regim natural), pe categoria de folosință arabil.

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

Încadrarea terenurilor agricole în clase de calitate

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

Determinarea parametrica 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	2.349,00	100	56	III	mijlocie

CONCLUZII

Suprafata de 2.349,00 mp arabil arartinand lui d-nlui. TOMA STOEAN și d-nei. ȘUTRU ECATERINA este situata in marea unitate geomorfologica a Campiei Romane si anume in subdiviziunea Campia Vlasiei – Lunca Dambovitei.

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 care se constituie în aviz de principiu, pentru întocmire „Plan Urbanistic Zonal”*.

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

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

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

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

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 8,00 m*

CARACTERISTICILE SOLULUI

Morfologice și fizice:

Orizontul Ap (0-20 cm) textură lut argilos, brun foarte închis umed (10 YR 3/3), structură glomerulară mică, parțial distrusă de lucrările agricole, fin poros, moderat tasat, frecvente radacini subțiri, trecere netă.

Orizontul Ao (20-37 cm) textură lut argilos, brun închis umed (10 YR 3/3) structură glomerulară mică, bine dezvoltată, fin poros, tasat, frecvente cervotocine și coprolite, dese fragmente vegetale, semidescompuse, trecere treptată.

Orizontul AB (37-69 cm) textură lut argilos, brun intens umed (10 YR 4/3) structură glomerulară medie, bine dezvoltată, fin poros, tasat, trecere treptată.

Orizontul Bt (69-129 cm) textură lut argilos, brun umed (7,5 YR 5/4), structură poliedrică angulară, moderat dezvoltată, fin poros, tasat, trecere treptată.

Orizontul Cn (129-159 cm) textură lut argilos, galben roșcat umed (7,5 YR 6/8), fără structură, fin poros, tasat. La adâncimea de 259 cm prezintă efervescență slabă.

Chimice:

- reacția solului – *slab acidă*: $pH = 6,22$;
- conținut de humus – *mic*: $1,92 \%$;
- asigurarea solului cu azot – *mică*: $IN = 1,90$;
- conținut de fosfor mobil – *foarte mare*: $>72 \text{ ppm}$;
- conținut de potasiu mobil – *mare*: 240 ppm .

US 1

ANALIZE FIZICE SI CHIMICE

ORIZONTURI		Ap	Am	AB	Bt	Bt
Adancimi (cm)		0-20	20-30	40-50	70-80	100-110
Nisip grosier (2,0-0,2mm) %		0,8	0,4	0,4	0,3	0,7
Nisip fin (0,2-0,02 mm) %		37,4	37,9	34,6	38,4	31,1
Praf / (0,02-0,002 mm) %		26,2	26,4	28,7	20,6	23,9
Argila (sub 0,002 mm) %		35,6	35,3	36,3	40,7	41,3
Argila fizica (sub 0,01 mm) %		50,6	49,2	52,5	54,3	56,1
TEXTURA		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 (CH %)						
Coef. de ofilire (CO %)						
Capacitate de camp (CC %)						
Capacitate totala (CT %)						
Capacitate de apa utila (CU %)						
Capa. de cedare maxima (CCD max. %)						
Conductivitate hidraulica (K mm/ora)						
pH in H ₂ O		6,22	6,21	6,57	6,44	6,42
Carbonati (CaCO ₃ , %)						
Humus (%)		1,92	1,59	1,50		
Indice de azot (IN)		1,90	1,57			
C : N						
N total (%)		0,101	0,084	0,079		
P total (%)						

P mobil (ppm)	74,21	61,65
K mobil (ppm)	240	240
Baze de schimb (SB, me la 100 g sol)	49,9	49,9
Ca schimbabil (me la 100 g sol)		
Mg schimbabil (me la 100 g sol)		
K schimbabil (me la 100 g sol)		
Na schimbabil (me la 100 g sol)		
Na schimbabil (% din T)		
Hidrogen schimbabil (SH, me la 100 g sol)	0,75	0,75
Cap. de schimb cationic (T, me la 100 g sol)	50,65	50,65
Grad de satur. in baze (V, %)	98,5	98,5
Aluminiu mobil (me la 100 g sol)		
Saruri solubile (1 : 5) (%)		
Ece (mmbo/cm)		
SAR		
Cl ⁻ (me la 100 g sol)		
SO ₄ ²⁻ (me la 100 g sol)		
CO ₃ H ⁺ (me la 100 g sol)		
CO ₃ ²⁻ (me la 100 g sol)		
Ca ⁺² (me la 100 g sol)		
Mg ⁺² (me la 100 g sol)		
Na ⁺ (me la 100 g sol)		
K ⁺ (me la 100 g sol)		
Ca + Mg in extr. la satur. (me/l)		
Na in extr. la satur. (me/l)		

FISA DE CALCUL A NOTELOR DE BONTATE IN CONDITII NATURALE

Cultura	Temp. corectata	Precipitatii corectate	Grad gletzare	Grad pseudogleiz	grad saliniz. alcaliz.	Textura	Grad poluare	Panta	Alunecari	Adancime apa freatica	Inundabil.	Porozit. Totala	Contiut CaCO ₃	Reactie	Volum edafic	Rezerva humus	Exces umiditate	NOTA
IND.NR.	3C	4C	14	15	16/17	23	29	33	38	39	40	44	61	63	133	144	181	
COI	10,5	0525	0	0	00	50	02	01	00	07,0	0	+25	0	6,1	138	180	0	
Grau	1	09	1	1	1	1	1	1	1	08	1	09	1	1	1	1	1	65
Orz	1	09	1	1	1	1	1	1	1	08	1	08	1	1	1	1	1	58
Porumb	1	09	1	1	1	1	1	1	1	08	1	08	1	1	1	1	1	58
Floarea soarelui	1	09	1	1	1	1	1	1	1	08	1	08	1	1	1	1	1	58
Cartof	09	08	1	1	1	09	1	1	1	08	1	08	1	1	1	1	1	41
Sfecia zahar	1	09	1	1	1	09	1	1	1	08	1	08	1	1	1	1	1	52
Soia	1	09	1	1	1	1	1	1	1	08	1	08	1	1	1	1	1	58
Mazare fasole	1	09	1	1	1	1	1	1	1	08	1	08	1	1	1	1	1	58
NOTA MEDIE ARABIL																		III/ 56

US 1

GRIGORE PETRE
POPA CRISTACHE

REST
PROPRIETATE

III
56

US1

- Legenda --
US1 Nrunitatii de sol
profil pedologic analizat
categoria de calitate
nota medie / US
III
56

CARTOGRAMA SOLULUI

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE SI AGROCHIMICE GIURGIU			Scara 1:1000	DOCUMENTATIE PEDOLOGICA
ACTIUNEA	EXECUTANT	SEMNTURA	Anul 2018	Beneficiar TOMA STOEAN. SUTRU ECATERINA
Faza teren	Ped. Penescu A.			
Faza laborator	Ing. Tudorascu M.			
Faza birou	Ped. Penescu A.			
Faza bonitare	Ped. Penescu A.			
Cartografie	Engiu Gabriela			
Marius Albu				

Proiect

INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE BIROURI, HALE
DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI CAROSABIL

amplasament

Sos. de Centura T22, P501/16, Oras Popesti Leordeni, Jud. Ilfov

beneficiar

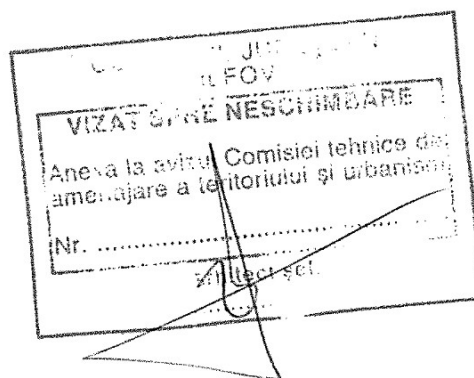
TOMA STOEAN

proiectant general

☐ S.C. ATELIERELE GD S.R.L.

proiectant de specialitate

B.I.A. ANDRA CORNEA



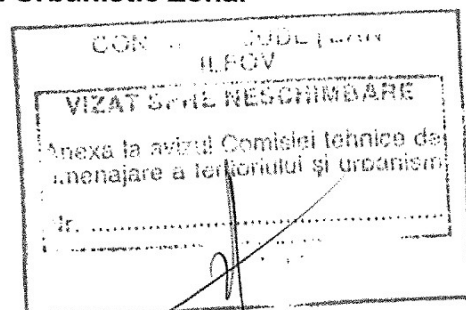
Memoriu tehnic P.U.Z.

Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

CUPRINS

capitol 1 DATE GENERALE

- 1.1.Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2.Date referitoare la terenurile ce genereaza Planul Urbanistic Zonal
- 1.3.Obiectul Planului Urbanistic Zonal
- 1.4.Surse de documentare
- 1.5.Studii de teren
- 1.6.Certificat de urbanism
- 1.7.Avize eliberate



capitol 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1.Delimitarea zonei extinse de studiu
- 2.2.Amplasarea terenului și încadrarea în localitate
- 2.3.Evoluția zonei
- 2.4.Elemente ale cadrului natural în vecinătatea și perimetrul zonei de studiu
- 2.5.Circulația
- 2.6.Ocuparea terenurilor
- 2.7.Echiparea edilitară
- 2.8.Prevederi ale regulamentelor locale de urbanism
- 2.9.Disfuncționalități specifice terenului sau zonei de studiu, condiții impuse de acestea
- 2.10.Concluzii asupra situației existente:

capitol 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1.Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.2.Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.3.Dezvoltarea rețelelor de circulație existente, rețele noi
- 3.4.Valorificarea și protecția cadrului natural
- 3.5.Protecția mediului

capitol 4 CONCLUZII ȘI MASURI ÎN CONTINUARE

VOLUMUL 1 – MEMORIU TEHNIC P.U.Z.

1 DATE GENERALE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea lucrarii

Plan Urbanistic Zonal INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE BIROURI, HALE DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI CAROSABIL
Sos. de Centura T22, P501/16, Oras Popesti Leordeni, Jud. Ilfov

1.1.2. Elaborator

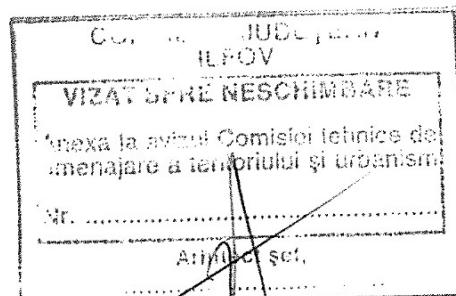
B.I.A.ANDRA CORNEA

1.1.3. Initiator

TOMA STOEAN

1.1.4. Data elaborarii

Mai 2018



1.2. Date referitoare la terenuri ce generează Planul Urbanistic Zonal

1.2.1. Regim juridic al terenului

Terenul se afla in proprietatea D-lui Toma Stoean si D-nei Sutru Ecaterina, partial in intravilanului orasului Popesti Leordeni, partial in extravilan, ca proprietate.

Suprafata terenului este de aproximativ 4299 mp

1.2.2. Regim economic

Terenul nu este ocupat cu constructii si nu are ingradiri.

Destinatia actuala: teren agricol.

Nu au fost identificate retele existente pe teren

1.2.3. Situatia si incadrarea tehnica actuala a terenului

Terenul are categorie de folosinta partial arabil – intravilan, partial arabil-extravilan.

1.3. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Se doreste o continuare a dezvoltarii unei zone industriale, de depozitare, servicii si utilitati publice, de-a lungul Soselei de Centura.

Pe partea dinspre strada a zonei studiate se propune zona de birouri, ca si continuare a zonei recent dezvoltate. Prezentul regulament s-a intocmit pastrand unitatile teritoriale de referinta din Regulamentul Local de Urbanism al Orasului Popesti Leordeni, detaliind in cazul prezentei unor subzone- subunitati functionale si cu activitati specifice, impunand diferentiere sau modelare fata de unitatea teritoriala de referinta a P.U.G.

Prin Planul Urbanistic Zonal initiat de investitor se vor institui:

Introducerea in intravilan a zonei partiale din teren existenta in extravilan

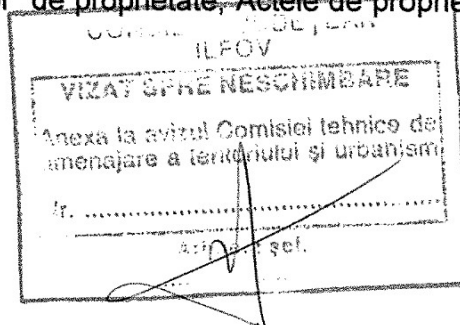
Mentinerea functiunii propuse prin PUG, in UTR 4

Regulamentul local de urbanism aplicabil pentru ulterioare lucrari de construire in incinta terenului

Extinderea perimetrului intravilan al orasului Popesti Leordeni.

1.4. Surse de documentare

- PUG elaborat pentru teritoriul administrativ al orasului Popesti Leordeni;
- Planul de amplasament si delimitare a zonelor de proprietate; Actele de proprietate anexate
- Certificatul de urbanism



1.5. Studii de teren

S-au intocmit:

studiu topometric vizat OCPI,

Studiu geotehnic.

1.6. Certificat de urbanism

A fost eliberat Certificat de Urbanism cu nr. 130 din data de 06.03.2018 de catre Consiliul Orasului Popesti Leordeni.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Delimitarea zonei extinse de studiu

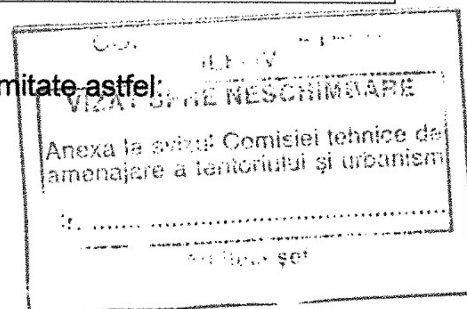
Zona de studiu este terenului ce a generat PUZ este delimitata astfel:

Nord - Vest: Sos. De Centura

Sud - Est: proprietate privata;

Sud - Vest: proprietate privata;

Nord - Est: proprietate privata.



Suprafata terenului asupra caruia se aplica regulamentul de urbanism 4299 mp.

NOTA: Limita de studiu nu instituie reglementari dincolo de limitele terenurilor ce genereaza PUZ.

2.2. Amplasarea terenului si incadrarea in localitate

a) *amplasarea zonei fata de zonele invecinate:*

Terenul este situat in sudul localitatii, in vis - a - vis de gara orasului Popesti Leordeni, pe Sos. De Centura a Orasului Bucuresti, intre DJ 401 Sos. Berceni si DN 4 (Sos. Oltenitei).

b) vecini

Catre Nord – Sos. De Centura Reglementata prin PUZ

Catre vest – proprietate privata.

Catre Sud – proprietate privata.

Catre Est – proprietate privata.

2.3. Evolutia zonei

a) *identificarea zonei*

Zona PUZ este in proximitatea zonei garii orasului Popesti Leordeni, in continuarea continuarea.

Conceptia solutiei propuse se bazeaza pe intentia de revitalizare si structurare a zonei de-a lungul Soselei de Centura, de intinerire si dinamizare prin legarea lui intr-un sistem, si introducerea de noi functiuni compatibile, fara a interveni asupra structurii si conceptiei sale initiale.

b) *date privind evolutia recenta a zonei*

Zona PUZ face parte din UTR 4, zona industriala, de depozitare, servicii si utilitati publice. Zona este in dezvoltare, terenul care a iniatiat PUZ completand astfel aceasta tendinta.

c) *caracteristici semnificative ale zonei*

Zona adiacenta zonei industrial, de-a lungul Soselei de Centura, in axul sudic al Orasului Popesti Leordeni reprezentat de zona industriala, depozitare si servicii publice, zona adiacenta Garii Orasului.

Din punct de vedere al insoririi se poate considera ca zona se in cadreaza in intervalul superior pe harta insoririi de pe teritoriul Orasului Popesti Leordeni.

Geografic teritoriul administrativ PUZ este in general plat.

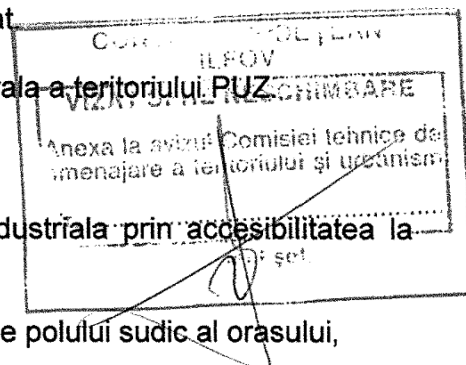
Zona prezinta arii substantiale impadurite. In zona centrala a teritoriului PUZ

d) *potential de dezvoltare*

d1) *dezvoltare urbana*

Riveranitatea judetului Ilfov creează o atractivitate industrială prin accesibilitatea la Soseaua de Centura, dar insuficient exploatată.

Zona PUZ se afla in zona cu tendintele de dezvoltare ale polului sudic al orasului, revitalizarea spatiului si reconversia lui.



2.4. Elemente ale cadrului natural in vecinatatea si perimetrul zonei de studiu

a) *elemente geografice*

Terenul este situat intr-o zona Agricola, partial construita cu destinatie de industrie, depozitare, servicii si utilitati publice, in plina dezvoltare.

Nu exista elemente microgeografice pe terenuri sau in proximitatea acestuia. Nu exista diferente mari ale cotelor de nivel.

Nu au fost identificate albie de torenti.

b) *plantatii permanente, paduri*

Nu exista elemente de vegetatie amplasate in aria de studiu.

In vecinatatea ariei de studiu se afla zone libere, cu folosinta arabila, Gara Orasului, Vis-à-vis terenului studiat, si zone construite cu destinatie de industrie, depozitare,

servicii si utilitati publice.

c) caracteristici geologice si hidrologice

Caracteristici generale

Orașul Popești-Leordeni se află la sud-est de municipiul București, pe malul drept al râului Dâmbovița. De centrul capitalei îl despart 9 kilometri. Prin oraș trece șoseaua națională DN4, care leagă Bucureștiul de Oltenița. Aceasta se intersectează, la limita sud-estică a orașului, cu șoseaua de centură a Bucureștiului.

Date seismice

Din punct de vedere seismic, orasul Popesti Leordeni este situat conform STAS 11100/1 - 1993, in zona de intensitate seismica de grad 7/1 (M.S.K.), iar potrivit Normativ P100/1 - 2013 in zona la care valorile de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g = 0,25 \text{ g}$, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 225$ ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani, si al perioadei de control (col) $T_c = 1,00 \text{ sec.}$ a spectrului de raspuns.

Adancimea maxima de inghet in teren natural este de 0,70 - 0,80m, conform STAS 60541/1977.

Caracteristici geotehnice

Pentru stabilirea stratificatiei terenului, pe amplasamentul viitoarelor constructii s-au consultat forajele executate anterior situate in apropiere.

d) caracteristici climatice

Din punct de vedere climatic, zona cercetata apartine sectorului cu clima continentala si se caracterizeaza prin veri foarte calde cu precipitatii nu prea abundente ce cad mai ales sub forma de averse si prin ierni relative reci, marcate uneori de viscole puternice, dar si frecvente perioade de incalzire ce provoaca discontinuitati repetate ale stratului de zapada si repetate cicluri inghet - dezghet.

2.5. Circulatia

a) cai de acces catre amplasament

Acces cu mașina prin Sos. De Centura.

b) disfunctionalitati

Șoseaua de Centura urmand a fi reglementata conform PUZ MODERNIZAREA CENTURII RUTIERE a Municipiului Bucuresti.

Parcela neconstruibila invecinata la NE - Proprietate privata – se recomanda a fi reglementata ca drum de acces.

2.6. Ocuparea terenului

Terenul este in liber.

2.7. Echiparea edilitara

a) alimentarea cu apa:

In zona studiata nu exista retele urbane de distribuire a apei.

b) canalizarea

In zona studiata nu exista retea de canalizare de pe strazil invecinate.

c) alimentarea cu energie electrica

Terenul beneficiaza de racord de furnizare energie electrica.

d) telecomunicatii – retele terestre

Exista retele de telefonie sau comunicatii de alte tipuri in vecinatatea terenului.

e) gaze – retele terestre

Exista retele de gaze in vecinatatea terenului.

2.8. Prevederi ale regulamentelor locale de urbanism

Conform PUG si RLU aprobat, zona studiata este cuprinsa in intravilanul Orasului Popesti Leordeni si in consecinta mutatiile ce vor aparea in folosinta terenurilor sunt permise numai in urma elaborarii si aprobarii PUZ cu regulament aferent.

Categoria de folosinta existenta prevazuta in PUG este UTR 4 – industrie, depozitare, servicii si utilitati publice.

2.9. Disfunctionalitati specifice terenului sau zonei de studiu, conditii impuse de acestea

a) disfunctionalitati generate de elemente din vecinatate

Nu exista elemente construite sau prevazute a fi construite pe terenurile vecine care sa impuna restrictii pentru terenul generator de PUZ.

b) disfunctionalitati si restrictii generate de elemente permanente aflate pe teren

Retragere fata de aliniament conform PUZ – MODERNIZAREA CENTURII RUTIERE a Municipiului Bucuresti

2.10. Concluzii asupra situatiei existente:

Zona are destinatia de teren arabil.

Zona in cauza prezinta tendinte vizibile de transformare sau evolutie functionala.

Exista indicatii asupra unei extinderi a zonelor industriale in proximitatea amplasamentului studiat.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Zonificare functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

a) descrierea functiunii principale:

Lucrarea își propune stabilirea direcțiilor de dezvoltare ale unui teren cu o suprafață măsurată de 4299 mp, în corelare cu prevederile de amenajare a teritoriului ale P.U.G.-ului Orasului și în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public.

Beneficiarul a solicitat, prin tema de proiectare o singură categorie majoră de funcțiune: Hale de depozitare.

Investiția dorită de Beneficiar va prelua acele prevederi din regulamentele anterioare (P.U.G și R.L.U. Oras Popesti Leordeni), ale căror efecte sunt imprimate în configurația actuală a Comunei Dascălu și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

b) a1) descrierea sistemului

Astfel, se disting in interiorul limitei PUZ urmatoarele zone, subzone si unitati teritoriale de referinta:

ZONA ID – ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE

Servicii adiacente :

ZONA IS, subzona ISco : UNITATI COMERCIALE, DE ALIMENTATIE PUBLICA SI PRESTARI SERVICII

b) bilant teritorial

Prin solutia de organizare urbanistica se propune urmatoarea structura functionala :
ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUA :

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUA	
	mp	%	mp	%
Zona hale de depozitare si birouri	-	-	1800	41.8
Zona Spatii verzi propuse pentru reamenajare	-	-	645	15
Zona Alei betonate	-	-	1857	43.2
Suprafata totala teren	4299	100	4299	100

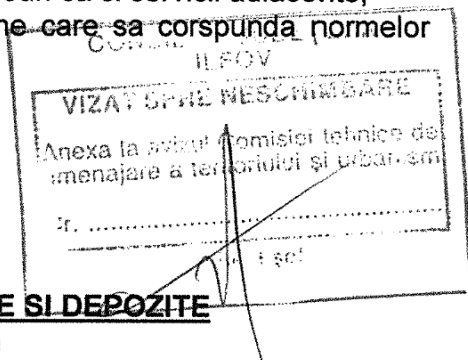
c) categoriile de interventie

- realizarea a doua constructii hale de depozitare si birouri ca si servicii adiacente;
- realizarea si refacerea unei structuri stradale interne care sa corespunda normelor metodologice (drumuri, acces carosabil);
- realizarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- amenajarea de spatii verzi in incinta.

d) indici urbanistici propusi

UTR 4

ZONA ID – ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE
POTmax=50%, CUTmax=1.5, Rh=15 m



3.2. Dezvoltarea echiparii edilitare

- orice construcție nouă, distribuția apei potabile si de canalizare a apelor menajere va fi efectuata in regim propriu, prin put forat si fosa, iar asigurarea energiei electrice se va face prin racordarea la rețelele din zonă.

3.4. Valorificarea si protectia cadrului natural

La nivelul spatiilor plantate, se propune amenajarea unei zone verzi in incinta si plantarea a cel puțin 2 arbori.

3.5. Protectia mediului

1) Proiectarea construcțiilor trebuie să țină cont de respectarea unor cerințe legate de: asigurarea unor sisteme optime de încălzire, iluminat, menajere, proiectarea parcarilor

și aleilor pietonale, în concordanță cu nevoile vizitatorilor, fără distrugerea chiar și parțială a spațiilor verzi.

2) Se vor respecta Legea 137/1995 (republicată) privind protecția mediului, Legea 107/1996 a apelor, OG 243/2000 privind protecția atmosferei, HGR 188/2002, Ord. MAPPM 462/1993, Ord. MAPPM 125/1996, Ord. MAPPM 756/1997., O.M.S. nr.536-1997

3) Nu sunt necesare măsuri sau dotări de supraveghere a factorilor de mediu.

4) Apele pluviale vor fi descărcate către o fosa septica.

5) Nu se vor taia arbori și nu se va modifica geometria terenului.

6) Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face prin prevederea Europubelelor.

7) Lucrările de execuție (inclusiv cele pentru împrejmuire) se vor desfășura numai în limitele deținute de titular și nu vor afecta domeniul public.

8) Se vor amenaja baracamente și echipamente provizorii necesare executării lucrărilor.

9) Pe durata executării lucrărilor de construire se vor respecta următoarele:

- Legea 319/06 - Legea securității și sănătății în muncă, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 646 din 26 iulie 2006

- Norme generale de protecția muncii ed. 2002;

- Regulamentul MLPAT 9/N/15.03.1993 – privind protecția și igiena muncii în construcții – ed. 1995;

- Ord. MMPS 235/1995 privind normele specifice de securitatea muncii la înălțime;

- Ord. MMPS 255/1995 – normativ cadru privind acordarea echipamentului de protecție individuală;

- Normativele generale de prevenire și stingerea incendiilor aprobate de Ordinul MI nr. 775/22.07.1998;

- alte acte normative în vigoare în domeniu la data executării propriu-zise a lucrărilor.

10) Antreprenorul va respecta cerințele H.G.R. 300/06 privind necesitatea întocmirii planului securității și sănătății pentru șantier.

11) Realizarea noilor construcții va fi condiționată de amenajarea și întreținerea a unui spațiu verde de cel 15% din suprafața totală a terenului.

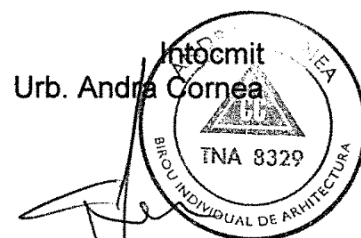
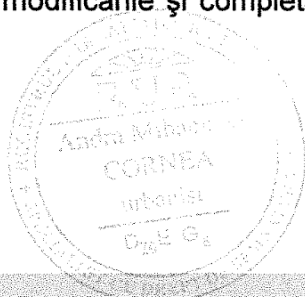
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

Prezentul studiu propune completarea structurii functionale stabilite prin PUG, in consens cu prioritatile orasului Popesti Leordeni privind dezvoltarea activitatilor comerciale, economice desfasurate.

Se reglementeaza:

- Echiparea terenului cu utilitatile necesare unei bune functionari a functiunii propuse;
- Amenajarea căilor de acces (pietonale și carosabile);

După avizarea Planului Urbanistic Zonal și aprobarea în Consiliul Local se va întocmi documentația pentru obținerea autorizației de construire conform Legii 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare și se va obține un nou certificat de urbanism.



PLAN URBANISTIC ZONAL

**INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE BIROURI, HALE
DEPOZITARE, IMPREJMUIRE, ALEI CAROSABIL**

Sos. de Centura T22, P501/16, Oras Popesti Leordeni, Jud. Ilfov

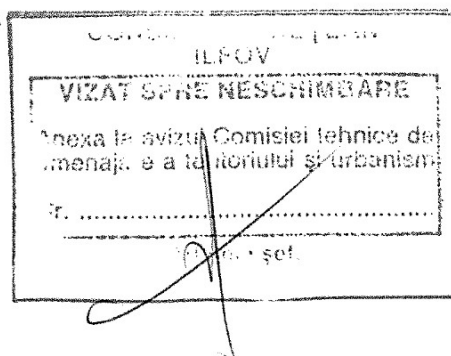
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONȚINUT:

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

**TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE
ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

TITLUL III - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA



TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE.

1.1. Prezentul regulament se aplica teritoriului delimitat astfel:

Nord - Vest: Sos. De Centura
Sud - Est: proprietate privata;
Sud - Vest: proprietate privata;
Nord - Est: proprietate privata.

2. CONDIȚII DE APLICARE.

1 Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației de P.U.Z. reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice, având un caracter director.

2 Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament de Urbanism (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pentru întregul teritoriu ce face obiectul documentației de P.U.Z.

3 Regulamentul Local de Urbanism cuprinde și detaliază prescripții (permisiuni și restricții) referitoare la regimul de construire, funcțiune, înălțime maximă admisă, retrageri față de aliniament, limitele laterale și posterioare, procentul maxim de ocupare al terenului POT maxim (amprenta maximă de construire la sol), coeficientul maxim de utilizare al terenului CUT maxim, asigurarea accesului în incintă și a locurilor de parcare, caracteristici arhitecturale, materiale admise.

4 Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și analog, la scară adecvată în funcție de tipul documentației pe suport cadastral/topografic în coordonatele sistemului național de referință STEREO-70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza măsurătorilor din teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de Oficiile de Cadastru și Publicitate Imobiliară

3. BAZA LEGALA.

2. Baza legală:

☐ Ghid privind Metodologiei de elaborare și a conținutului cadru pentru planul urbanistic zonal" Ordinul MLPAT nr. 37N/ 2000.

☐ Ordin M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;

☐ Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanismului;

☐ Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

☐ Hotărârea nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

☐ Codul civil cu modificările și completările ulterioare;

☐ Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

☐ Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.): · Secțiunea I- Căi de comunicație: Legea nr. 71/ 1996 (actualizare Proiect lege / 2004):

· Secțiunea II- Apa: Legea nr.171/ 1997;

· Secțiunea III- Zone protejate: Legea nr.5/ 2000;

· Secțiunea IV- Rețeaua de localități: Legea nr. 351/ 2001;

· Secțiunea V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001;

- ☐ Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- ☐ Hotărârea nr. 1519/ 2004, pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanștilor din România;
- ☐ Ordinului comun MFP 1013/6.06.2001 si MLPAT 874/12.06.2001 privind aprobarea Documentației standard pentru elaborarea și prezentarea ofertei pentru achiziții publice de servicii, Anexa1-sectiunea III, completat cu Anexa 1 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

4. Corelări cu alte documentații de urbanism în vigoare:

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile pentru UTR 4 -zona industrială, depozitare, servicii si utilitati publice .

TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Terenul în suprafață de **4299 mp** conform măsurători se încadrează în **UTR 4- zona industrială, depozitare, servicii si utilitati publice ..**

Zona cuprinde diferite funcțiuni de interes general și public, formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și industrială, în lungul principalelor artere de circulație.

ID – ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE

GENERALITATI

Funcțiune predominantă: unitati de de productie industrială si depozite

Funcțiuni complementare: Cr, Cf, Gce, ISco, ISps, ISf, ISS, Ppp

SECȚIUNEA I - UTILIZĂRI FUNCTIONALA.

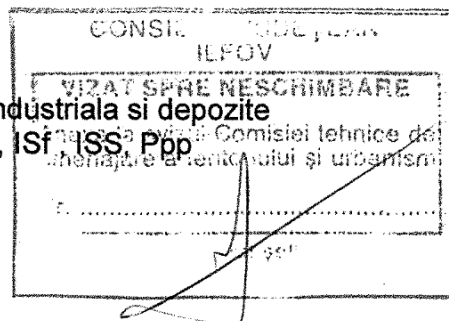
Utilizari admise : unitati productive si agricole

Utilizari admise cu conditii

- Dezvoltarea activitatilor productive, prin stimularea initiativei private prin terenurile puse sub interdicție temporară de construire până la întocmirea PUD sau PUZ;
- Rezolvarea circulațiilor si a echipării tehnico-edilitare;

Utilizări interzise:

- Realizarea micr-fermelor de creștere a animalelor in afara unitatilor agricole, organizate in zone functionale, amenajate si echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului si panzei de apa freatica;
- Unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei;
- Amplasarea spre DN, DJ sau CF a activitatilor care, prin natura lor, au aspect dezagreabil (depozit deseuri, combustibil solizi, etc).



SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelei:

- Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

- Retras cu 35 m fata de limita, cu aprox. 25 fata de propunerea de largire a Sos. De Centura;

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale:

- Retras cu 0.9 m fata de limita stanga;
- Retras cu 4.5 m fata de limita dreapta;

Amplasarea constructiilor fata de limita posterioara:

- Retras cu aprox 35 m fata de limita spate;

Amplasarea cladirilor una fata de cealalta:

- Retrase cu 45 m, respectiv 16 m, una fata de cealalta;

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare vor fi calculate și dimensionate conform HGR nr.525/1996 și Normativului NP 24-97
- în toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una dintre proprietățile învecinate;
- va fi prevăzut un singur acces (intrare/iesire) în incinta proprie din Sos. De Centura.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

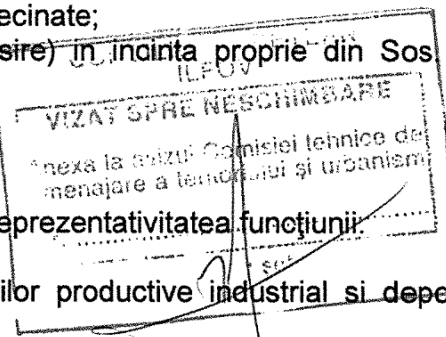
- înălțimea maximă a clădirilor va fi 15 m.

Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

Condiții de echipare edilitară

- orice constructie noua destinata activitatilor productive industriale si depozite trebuie racordate la rețelele publice urbane;



SECȚIUNEA III - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

POTmax = 50 % (construcții+circulații+platforme)

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T.= max. 1.5 ADC/ mp teren

DEFINIȚII TERMENI UTILIZAȚI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

INDICATORI URBANISTICI instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

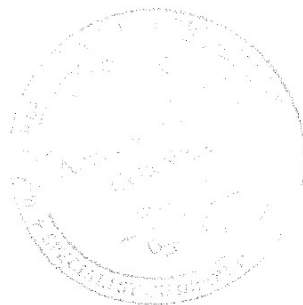
PROCENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)-raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construibilă la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise se include în suprafața construită.

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor plașelor) și suprafața parcelei.

Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate :

- suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m;
- suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile;
- suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, terase și copertine necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil de incinta, scarile exterioare, trotuarele de protecție;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimată în metri și număr de niveluri convenționale, reprezintă înălțimea admisă în planul fațadei, măsurată între teren (situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.



INTOCMIT :
Arh. Urb. Andra Cornea

