



2

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 UNOR HALE DE DEPOZITARE/PRODUCȚIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE ȘI DRUM DE INCINTĂ”

Având în vedere :

- Avizul favorabil nr. 9665/32/8F din 25.07.2022 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 12.07.2022;
- Avizul arhitectului șef al județului Ilfov nr. 9665/32/8F din 25.07.2022;
- Raportul de specialitate al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului înregistrat sub nr. 42.183/03.08.2022;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Popești Leordeni nr. 42.189/03.08.2022;
- 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.54958/11.10.2022;

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 Legea 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, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al Orașului Popești-Leordeni adoptă prezenta hotărâre:

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE DEPOZITARE/PRODUCȚIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE ȘI DRUM DE INCINTĂ” situat în orașul Popești - Leordeni, Șoseaua Olteniței, T12 – P299/1/4÷P299/1/8, identificat cu nr. cadastral 111708, pe terenul în suprafață 106.548,00 mp se află în proprietatea soților [REDACTED] conform actului de dezmembrare și contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3.158/08.07.2008, respectiv, contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3.109/16.08.2013 încheiate la UNNP-BNI Apostol Alina Roxana.

[REDACTED]

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 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul orașului Popești - Leordeni, prin aparatul de specialitate al acestuia.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Pavel ȘUTRU**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI,
Margareta ICHIM**



CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI LEORDENI
NR. 549/8 / 11.10. 2022

**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 INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE
DEPOZITARE/PRODUCȚIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE ȘI DRUM DE
INCINTĂ”-inițiator p.Primar Constantin-Alin Todîreanu

Comisia nr 4 acordă aviz

Favorabil

Președinte: ȘTEFĂNESCU GEORGE-

Secretar: MITRAN CONSTANTIN

Membru: DUMITRESCU BUJOR CR

Membru: CIOTOIANU MARIAN

Membru: BARBU CONSTANTIN VIR



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI – LEORDENI
Popești – Leordeni, Piața Sfânta Maria nr. 1, Județul Ilfov
Tel : 0374.408.817, fax : 0374.408.822

Nr.42704/08.08.2022

PROCES-VERBAL DE AFIȘARE

Subsemnatele Margareta ICHIM și Greti PAVEL am procedat la afișarea actului: Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE DEPOZITARE/PRODUCȚIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE ȘI DRUM DE INCINTĂ” la avizierul Consiliului Local din Piața Sf. Maria nr.1, oraș Popești-Leordeni, județul Ilfov.

L.S



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

JUDEȚUL ILFOV	
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI	
REGISTRATURA GENERALĂ	
INTRARE	Nr. 42703
IEȘIRE	
Zona L. Nr. 08 Anul 2022	

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul
„INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE
DEPOZITARE/PRODUCȚIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE
ȘI DRUM DE INCINTĂ”

Consiliul Local al orașului Popești-Leordeni:

Având în vedere avizul favorabil nr. 9665/32/8F din 25.07.2022 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 12.07.2022 și avizul arhitectului șef al județului Ilfov nr. 9665/32/8F din 25.07.2022, raportul de specialitate al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului înregistrat sub nr. 42.183/03.08.2022, referatul de aprobare a Primarului orașului Popești Leordeni nr. 42.189/03.08.2022;

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 UNOR HALE DE DEPOZITARE/PRODUCȚIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE ȘI DRUM DE INCINTĂ” situat în orașul Popești - Leordeni, Șoseaua Olteniței, T12 – P299/1/4÷P299/1/8, identificat cu nr. cadastral 111708, pe terenul în suprafață 106.548,00 mp se află în proprietatea [REDACTAT] conform actului de dezmembrare și contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3.158/08.07.2008, respectiv, contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3.109/16.08.2013 încheiate la UNNP-BNI Apostol Alina Roxana.

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

p.PRIMAR,

Constantin Alin TODIREANU

Administrator public,

(cf. Dispoziției nr.317/08.07.2022)

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.42.189/03.08.2022

REFERAT APROBARE

PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU „INTRODUCERE ÎN
INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE
DEPOZITARE/PRODUCȚIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE
ȘI DRUM DE INCINTĂ”

Având în vedere raportul de specialitate nr.42.183/03.08.2022 întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru din cadrul Primăriei orașului Popești - Leordeni prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE DEPOZITARE/PRODUCȚIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE ȘI DRUM DE INCINTĂ” situat în orașul Popești – Leordeni, Șoseaua Olteniței, T12 – P299/1/4÷P299/1/8, identificat cu nr. cadastral 111708, 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 UNOR HALE DE DEPOZITARE/PRODUCȚIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE ȘI DRUM DE INCINTĂ.

p.PRIMAR,
Constantin Alin TODIREANU
Administrator public,
(cf. Dispoziției nr.317/08.07.2022)



R O M Â N I A
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI - LEORDENI
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU
Nr.42.183/03.08.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

Cu privire la documentația de P.U.Z. pentru terenul situat în orașul Popești-Leordeni, Șoseaua Olteniței, T12 – P299/1/4÷P299/1/8, identificat cu nr. cadastral 111708

Având în vedere cererea înregistrată sub nr.40.614 din 26.07.2022, adresată de d-nul IVAN MIHAI 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 UNOR HALE DE DEPOZITARE/PRODUCȚIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE ȘI DRUM DE INCINTĂ” situat în orașul Popești – Leordeni, Șoseaua Olteniței, T12 – P299/1/4÷P299/1/8, identificat cu nr. cadastral 111708, menționăm următoarele:

- terenul în suprafață de 106.548,00 mp se află în proprietatea [REDACTED] conform actului de dezmembrare și contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3.158/08.07.2008, respectiv, contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3.109/16.08.2013 încheiate la UNNP-BNI Apostol Alina Roxana;

- terenul este situat în extravilanul localității existent la 01.01.1990;

- au fost obținute avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr.330/24793 din 09.06.2021 prelungit pînă la data de 09.06.2023, emis de primarul orașului Popești-Leordeni, avizul favorabil nr.9665/32/8F din 25.07.2022 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 12.07.2022 și avizul arhitectului șef al județului Ilfov nr. 9665/32/8F din 25.07.2022;

- documentația pentru obiectivul de investiții „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE DEPOZITARE/PRODUCȚIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE ȘI DRUM DE INCINTĂ, proiect nr.501/2021.

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

p.ARHITECT ȘEF,
Elena DUMITRESCU
Inspector superior,
(cf. Dispoziției nr.341/27.07.2022)

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE ✓



Județul Ilfov	
PRIMĂRIA ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI	
REGISTRATURA GENERALĂ	
# INTRARE	Nr. 40614
IEȘIRE	
Zina 26	Luna 07 Anul 2022

Catre Primaria Orasului Popesti-Leordeni, jud. Ilfov

Domnule Primar,

Subsemnatul, [REDACTED]

[REDACTED], in calitate de proprietar al terenului identificat cu numarul cadastral 111708, in scris in cartea funciara nr. 111708 a orasului Popesti – Leordeni, situat in Tarla 12, Parcela 299/1/4-299/1/8, Orasul Popesti – Leordeni, Judetul Ilfov prin imputernicit, [REDACTED] si beneficiar al documentatiei de urbanism P.U.Z. -, PUZ – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE DEPOZITARE/ PRODUCTIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE SI DRUM DE INCINTĂ PENTRU PARCAREA SI CIRCULATIA AUTOVEHICULELOR DE TRANSPORT MARFA, IMPREJMUIRE SI UTILITATI., intocmita pentru terenul sus mentionat, va rugam sa aprobati in sedinta CL Popesti-Leordeni prezenta documentatie si sa emiteti HCL Popesti-Leordeni.

Va multumesc!

Data,

26.07.2022

~~Beneficiar/~~ imputernicit,

[REDACTED]



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața Sfânta Maria, nr.1

Tel. 0374/40.88.19, 0374/40.88.20, 0374/40.88.21; Fax 0374/40.88.22, web: www.ilfov.ro

SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 13923



PRIMAR,
Nr.24.793 din 12.05.2021

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 330/24793 din 09.06 . 2021

În scopul: **INTOCMIRE PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE DEPOZITARE/PRODUCȚIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE ȘI DRUM DE ÎNCINTĂ PENTRU PARCAREA ȘI CIRCULAȚIA AUTOVEHICULELOR DE TRANSPORT MARFĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI**)**

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ [REDACTED]

[REDACTED] e-mail, înregistrată la nr.24.793 din 12.05.2021,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, satul, cod poștal, Șoseaua Olteniței, T12 – P299/1/4=P299/1/8, sau identificat prin³⁾ nr. cadastral 111708, act de proprietate, extras de carte funciară, anexate,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.P68/2000, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 08/21.02.2002, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 11/27.02.2012, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr.19/27.03.2014, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 04/31.01.2017, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 54/07.06.2017, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr.123/19.11.2018, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr.127/20.11.2019.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul este situat în extravilanul localității existent la 01.01.1990. Terenul în suprafață de 106.548,00 mp se află în proprietatea [REDACTED] conform actului de dezmembrare și contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3.158/08.07.2008, respectiv, contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3.109/16.08.2013 încheiate la UNNP-BNI Apostol Alina Roxana.

NOTĂ: În conformitate cu art.7, alin.(9) din Legea nr.50/1991(1) primăria orașului Popești-Leordeni nu este răspundătoare pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența unor litigii privind acest teren.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Categoria de folosință a terenului:

- actuală: extravilan arabil;
- propusă: întocmire PUZ - introducerea în intravilan în vederea construirii unor hale de depozitare/producție, amenajare platforme betonate și drum de încintă pentru parcarea și circulația autovehiculelor de transport marfă, împrejmuire și utilități.

Destinație: teren extravilan, zonă fără reglementări.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului.

²⁾ Adresa solicitantului.

³⁾ Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcție - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.

3. REGIMUL TEHNIC:

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru/întrucât: elaborarea documentației necesară întocmire PUZ.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA DE PROTECȚIE A MEDIULUI, strada Lacul Morii, nr.1, sector 6, București

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

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

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

În aceste condiții:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

⁴⁾ Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/ DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului (copie conformă cu originalul), extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, certificat fiscal (Primărie);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă/ canalizare

☐ _____

Alte avize/acorduri

☐ _____

☐ _____

[x] C.N.A.I.R.

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ _____

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐ _____

[x] Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice

[x] Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

d.2) avize și acorduri privind:

[x] Aviz preliminar de oportunitate

[x] Comisia Tehnică din Consiliul Județean Ilfov și aprobat de Consiliul Local al orașului Popești-Leordeni.

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

☐ _____

☐ _____

☐ _____

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

☐ studiu geotehnic

☐ _____

☐ _____

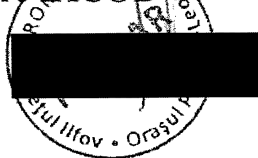
e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie):

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

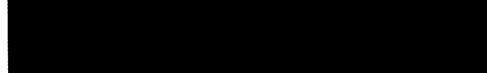
Taxa autorizație de construire.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,
Petre IACOB



SECRETAR GENERAL UAT,
Margareta ICHIM



ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU



ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE



Achitat taxa de: **946,60 lei**, conform chitanței fiscale nr.0009213 din 12.05.2021.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.06.2021.

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

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de 09.06.2022 până la data de 09.06.2023

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

PRIMAR,

Petro MACOB

[Redacted signature]

SECRETAR GENERAL UAT,

Marcel

[Redacted signature]

ARHITECT ȘEF,

anh. Raluca Floriana DINESCU

[Redacted signature]

Data prelungirii valabilității: 19.05.

Achitat taxa de: 283,98 lei, conform Cătanței nr. 0016385 din 19.05.2022

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă

*) Se completează, după caz:

- Consiliul județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului _____ al Municipiului București;
- Primăria Municipiului _____;
- Primăria orașului _____;
- Primăria Comunei _____;

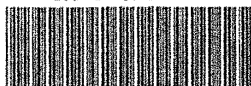
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

***) Se completează, după caz:

- președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
- primarul sectorului _____ al municipiului București
- primar.

****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

Cod verificare



100104058650

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **111708**, UAT Popești Leordeni /
 ILFOV, -

Nr. cerere 200463

Ziua 07

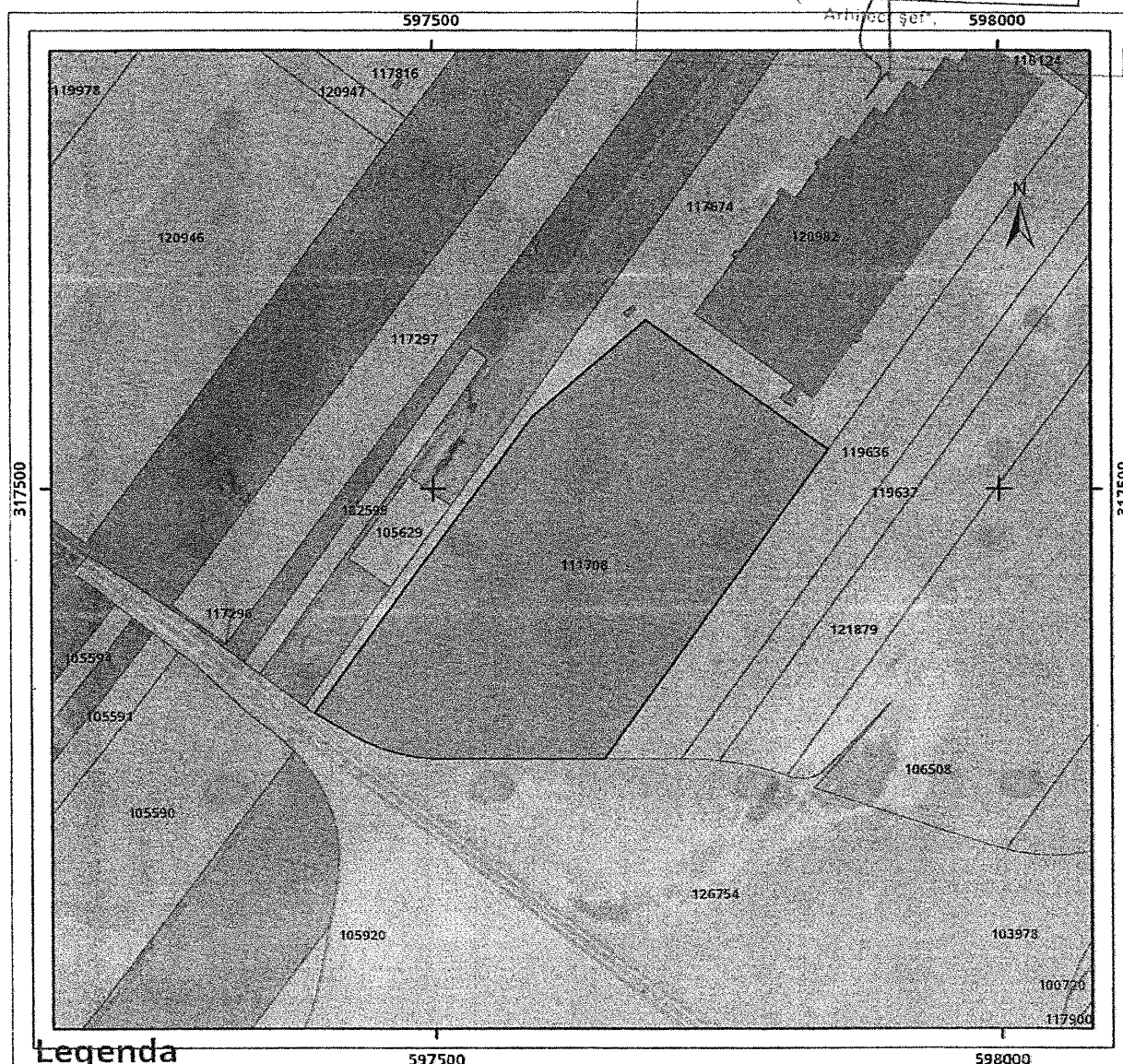
Luna 05

Anul 2021

JUDEȚUL ILFOV
 PRIMĂRIA ORĂȘULUI
 POPEȘTI-LEORDENI

Teren: 94.060 mp
Intravilan -NU; Extravilan -DA;
Categoria de folosinta(mp): Arabil 94060mp
Plan detaliu

ANEXĂ
CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 330/24993/09.06.2021



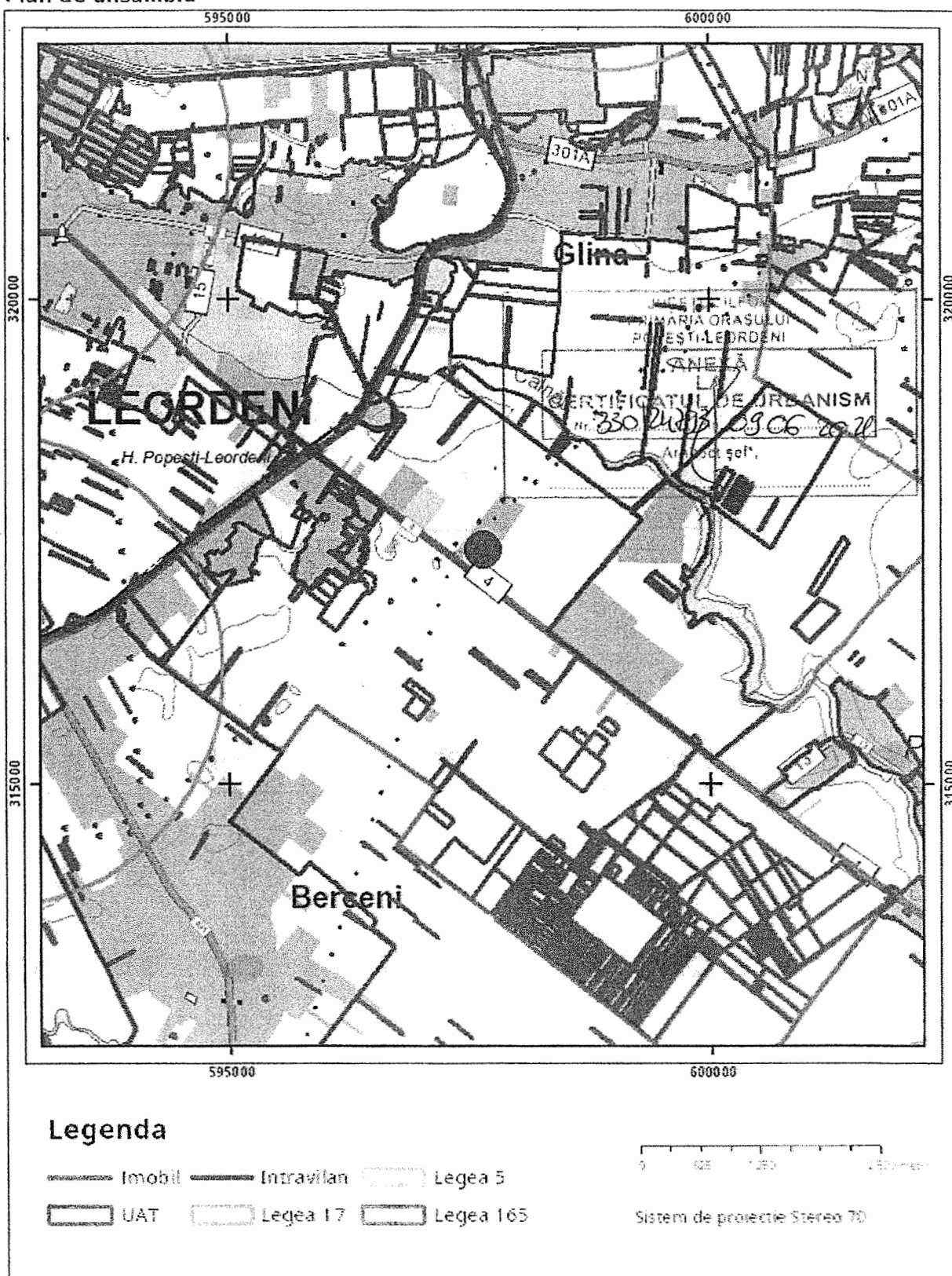
Legenda

- Imobil
- UAT
- Legea 165

0 65 130 260 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 19-04-2021
Data și ora generării: 07-05-2021 14:35

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 111708 Popești Leordeni

Nr. cerere	300782
Ziua	18
Luna	07
Anul	2022

Cod verificare
10017431033



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:14763
Nr. cadastral vechi:6099/2/2

Adresa: Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	111708	Din acte: 106.548 Masurata: 94.060	Teren neimprejmuit; LOT1-ARABIL IN EXTRAVILAN,RAMAS IN PROPRIETATE.DIFERENTA DE 12488 mp SE REGASESTE IN CORIDORUL DE EXPROPRIERE CU N.C. 126754, CONFORM LEGII 255/2010, HG 354/2020, DECIZIE 887/16.07.2020, POZ. 584. IMPREJMUIT LA NORD CU GARD DE PLASA, IN REST IMOBILUL NEIMPREJMUIT. IMOBIL AGLAT SUB INCIDENTA ART 3 ALIN 1 DIN LEGEA 17/2014

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1456 / 22/06/2004		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1456, din 03/05/2004;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/4 1) [REDACTED]	A1
127992 / 11/08/2008		
Act Notarial nr. ACT DE UNIFICARE AUT NR 2923, din 08/08/2008 emis de BNP (ADRESA DE ACORD DIN DATA DE 07.08.2008);		
B3	se noteaza alipirea 1) [REDACTED]	A1
167786 / 24/10/2008		
Act Dezmembrare nr. 3517, din 23/10/2008;		
B4	se noteaza dezmembrarea in favoarea 1) [REDACTED]	A1
80442 / 09/07/2010		
Act Dezmembrare nr. 3158, din 08/07/2010 emis de BNP;		
B7	se noteaza dezmembrarea in favoarea 1) [REDACTED]	A1
129369 / 20/08/2013		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE NR.3109, din 16/08/2013 emis de APOSTOL ALINA ROXANA;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) [REDACTED] 2) [REDACTED]	A1
6600 / 08/01/2021		
Act Notarial nr. 1566, din 16/12/2020 emis de Voicu Bianca Maria; Act Notarial nr. Act additional nr. 2 aut.nr. 1421, din 17/11/2021 emis de Voicu Bianca Maria;		
B12	se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare cumparare cu termen de perfectare a contractului de vanzare cumparare in forma autentica 8 (opt) luni de la data de 16.12.2020 1) CTPARK MIU SRL, CIF:40166909	A1 / B.15
134853 / 30/03/2021		
Act Administrativ nr. 44478, din 14/09/2020 emis de PRIMARIA POPESTI LEORDENI; Act Normativ nr. 354, din 20/04/2020 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. fn, din 30/03/2021 emis de AUT MOLDOVAN OVIDIU IONUT; Act Administrativ nr. 45396, din 28/06/2019 emis de CNAIR S.A.; Act		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Administrativ nr. 887, din 16/07/2020 emis de CNAIR S.A.;		
B13	Avand in vedere dispozitiile Legii 255/2010, HG354/2020 se noteaza actualizarea imobilului in sensul ca suprafata de 12488 mp se regaseste integral in coridorul de expropriere corespunzator UAT Popesti Leordeni pentru care a fost atribuit nr. cad. 126754 UAT Popesti Leordeni	A1
523058 / 18/11/2021		
Act Notarial nr. Act aditional nr. 2 aut.nr.1421, din 17/11/2021 emis de Voicu Bianca Maria;		
B15	Se noteaza act aditional nr. 2 aut.nr.1421 din 17.11.2021 emis de Voicu Bianca Maria la promisiunea bilaterala de vanzare cumparare aut.nr. 1566 din 16.12.2020, emis de Voicu Bianca Maria prin care se prelungeste termenul de perfectare contract de vanzare pana cel tarziu la data de 31.03.2022.	A1
139504 / 28/03/2022		
Act Notarial nr. 342, din 28/03/2022 emis de Voicu Bianca Maria; Act Notarial nr. 1566, din 16/12/2020 emis de Voicu Bianca Maria;		
B16	Se noteaza act aditional nr. 3 aut.nr. 342/28.03.2022, emis de Voicu Bianca Maria la promisiunea bilaterala de vanzare cumparare aut.nr. 1566 din 16.12.2020, emis de Voicu Bianca Maria prin care se prelungeste termenul de perfectare contract de vanzare pana cel tarziu la data de 31.05.2022.	A1
1) CTPARK MIU SRL, CIF:40166909		

C. Partea III. SARCINI

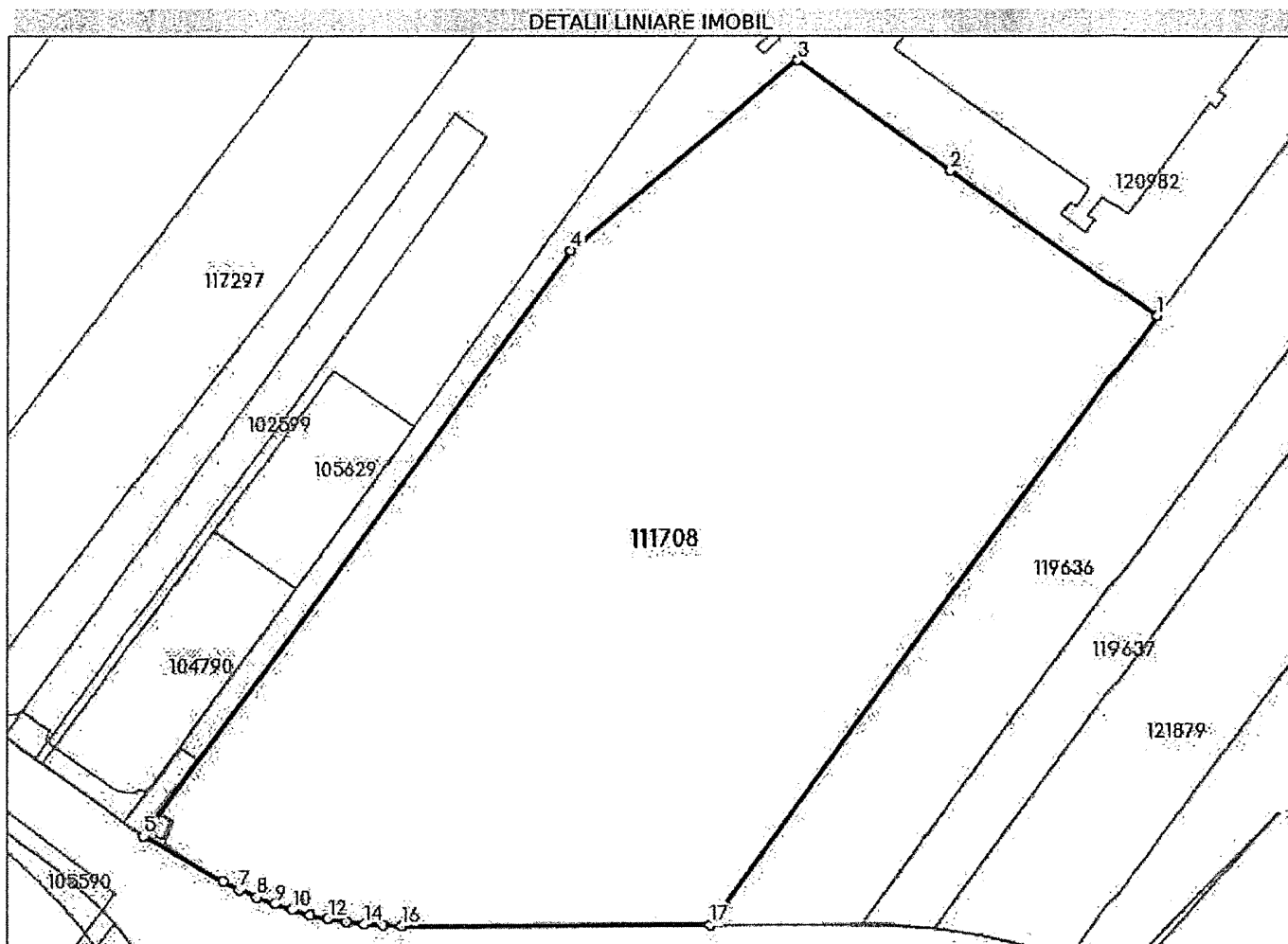
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
341261 / 29/07/2021		
Act Notarial nr. 1566, din 16/12/2020 emis de Voicu Bianca Maria; Inscris Sub Semnatura Privata nr. OP, din 18/12/2020 emis de CTPark Miu SRL;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:200000 EURreprezentând avans achitat	A1
1) CTPARK MIU SRL, CIF:40166909		
139504 / 28/03/2022		
Act Notarial nr. 342, din 28/03/2022 emis de Voicu Bianca Maria; Act Notarial nr. 1566, din 16/12/2020 emis de Voicu Bianca Maria;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:100000 EURreprezentand avans achitat	A1
1) CTPARK MIU SRL, CIF:40166909		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
111708	Din acte: 106.548 Masurata: 94.060	LOT1-ARABIL IN EXTRAVILAN, RAMAS IN PROPRIETATE. DIFERENTA DE 12488 mp SE REGASESTE IN CORIDORUL DE EXPROPRIERE CU N.C. 126754, CONFORM LEGII 255/2010, HG 354/2020, DECIZIE 887/16.07.2020, POZ. 584. IMPREJMUIT LA NORD CU GARD DE PLASA, IN REST IMOBILUL NEIMPREJMUIT. IMOBIL AGLAT SUB INCIDENTA ART 3 ALIN 1 DIN LEGEA 17/2014

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	94.060	12	299/1/4, 299/1/5, 299/1/6, 299/1/7, 299/1/8	-	provine din CF 12212

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	112.744
2	3	86.528

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	133.244
4	5	329.076
5	6	41.059
6	7	8.36
7	8	8.36
8	9	8.36
9	10	8.36
10	11	8.36
11	12	8.36
12	13	8.36
13	14	8.36
14	15	8.36
15	16	8.36
16	17	139.327
17	1	342.808

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

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

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

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

Data și ora generării,

18/07/2022, 09:51



100101258683

Incheiere Nr. 134853 / 30-03-2021

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

Dosarul nr. 134853 / 30-03-2021

INCHEIERE Nr. 134853**Registrator:** ALEXANDRU GABRIEL MASTACANEANU**Asistent:** ELIZABETA IONDigitally signed by Alexandru
Gabriel Mastacaneanu

Asupra cererii introduse de COMPANIA NATIONALA DE AUTOSTRAZI SI INFRASTRUCTURA
RUTIERA SA domiciliat in - privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:
-Inscris Sub Semnatura Privata nr.fn/30-03-2021 emis de AUT MOLDOVAN OVIDIU IONUT;
-Act Normativ nr.354/20-04-2020 emis de GUVERNUL ROMANIEI;
-Act Administrativ nr.44478/14-09-2020 emis de PRIMARIA POPESTI LEORDENI;
-Act Administrativ nr.45396/28-06-2019 emis de CNAIR S.A.;
-Act Administrativ nr.887/16-07-2020 emis de CNAIR S.A;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.
7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu
documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 263

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 111708, inscris in cartea funciara 111708 UAT Popesti Leordeni avand proprietarii: I. [REDACTED] in cota de 2/4 de sub B.1, [REDACTED] in cota de 1/2 de sub B.10;
- Avand in vedere dispozitiile Legii 255/2010, HG354/2020 se noteaza actualizarea imobilului in sensul ca suprafata de 1244 mp se regaseste integral in coridorul de expropriere corespunzator UAT Popesti Leordeni pentru care a fost atribuit nr. cad. 126754 UAT Popesti Leordeni asupra A.1 sub B.13 din cartea funciara 111708 UAT Popesti Leordeni;

Prezenta se va comunica părților:

CTPARK MIU SRL

[REDACTED] A,
MOLDOVAN OVIDIU-IONUT

COMPANIA NATIONALA DE AUTOSTRAZI SI INFRASTRUCTURA RUTIERA SA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buftea, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

21-04-2021

Registrator,

ALEXANDRU GABRIEL
MASTACANEANU

Asistent Registrator,

ELIZABETA ION
Elizabeta Ion
Digitally signed by
Elizabeta Ion
Date: 2021.04.21 12:10:32
+03'00'

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



100106435733

Incheiere Nr. 341261 / 29-07-2021

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

Dosarul nr. 341261 / 29-07-2021

INCHEIERE Nr. 341261**Registrator:** LUMINITA DUMITRASCU**Asistent:** Sabina-Ioana Costișan

Asupra cererii introduse de CTPARK MIU SRL domiciliat în - privind Intabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:

-Inscris Sub Semnatura Privata nr.OP/18-12-2020 emis de CTPark Miu SRL;

-Act Notarial nr.1566/16-12-2020 emis de Voicu Bianca Maria;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

- pentru serviciul având codul 233

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 111708, înscris în cartea funciara 111708 UAT Popești Leordeni având proprietarii [REDACTED] cota de 2/4 de sub B.1, [REDACTED] în cota de 1/2 de sub B.10;

- se intabulează dreptul de IPOTECA LEGALA în valoare de 200000 EUR reprezentând avans achitat asupra A.1 în favoarea CTPARK MIU SRL, sub C.6 din cartea funciara 111708 UAT Popești Leordeni;

Prezenta se va comunica părților:

[REDACTED]

VOICU BIANCA MARIA
CTPARK MIU SRL

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

18-08-2021

Registrator,

LUMINITA DUMITRASCU
Luminita
Dumitrascu
Semnat digital de Luminita
Dumitrascu
Data: 2021.08.18 13:10:44
+03'00'

Asistent Registrator,

Sabina-Ioana Costișan

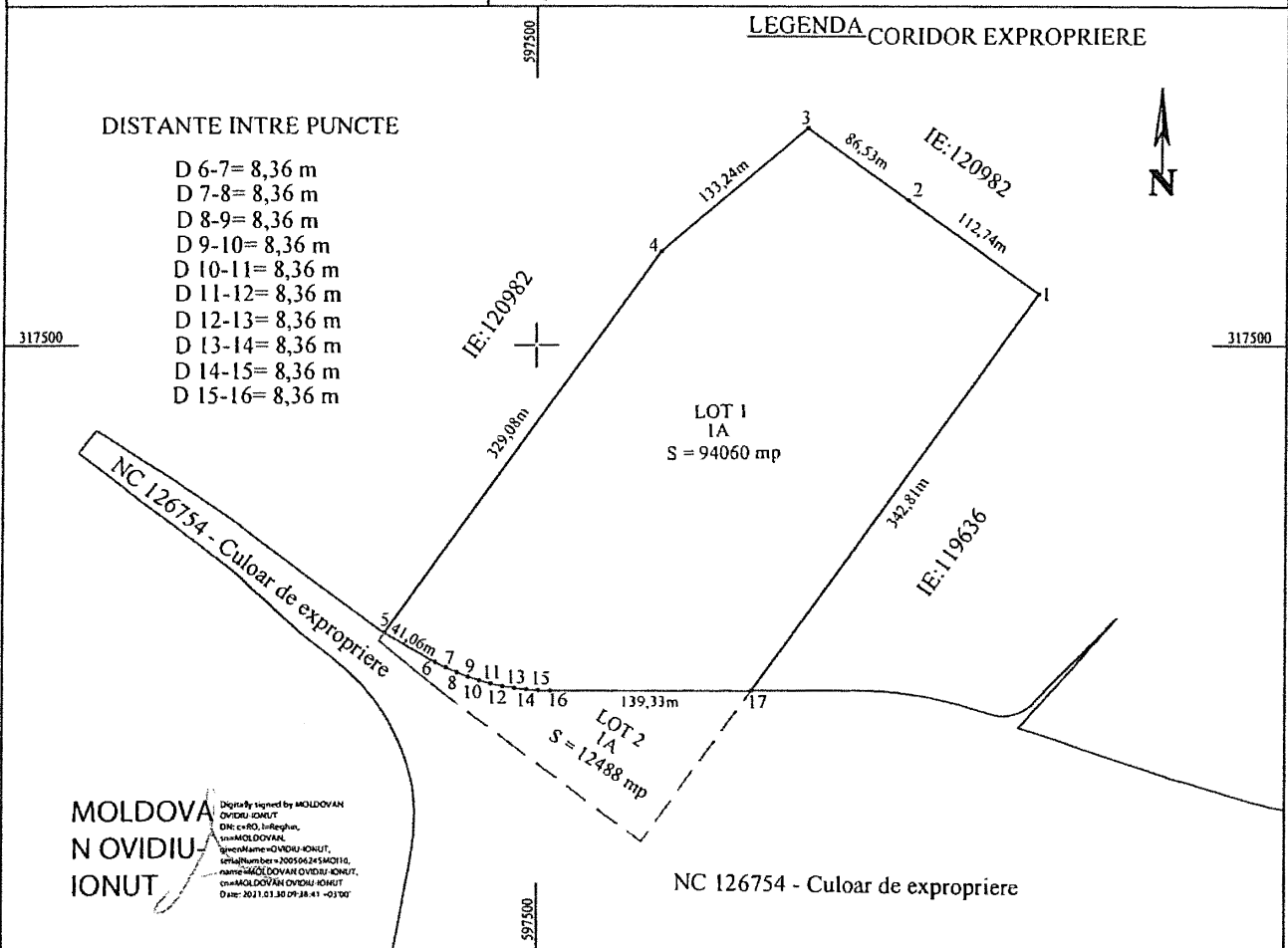
*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:5000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
111708	94060	Com.Popesti-Leordeni T12 P299/1/4,299/1/5,299/1/6,299/1/7,299/1/8 Jud. Ilfov

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
111708	Popesti-Leordeni



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	94060	LOT1-ARABIL IN EXTRAVILAN,RAMAS IN PROPRIETATE DIFERENTA DE 12488 mp SE REGASESTE IN CORIDORUL DE EXPROPRIERE CU N.C. 126754, CONFORM LEGII 255/2010, HG 354/2020, DECIZIE 887/16.07.2020, POZ. 584. IMPREJMUIT LA NORD CU GARD DE PLASA, IN REST IMOBILUL NEIMPREJMUIT.
Total		94060	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 94060 mp

Suprafața din act = 106548 mp

Executant

MOLDOVAN OVIDIU IONUT, certificat de autorizare seria RO-MS-F nr. 0183/05.02.2019, Categoria B SC TOPOVIA 2002 SRL, certificat de autorizare seria RO-B-J nr. 1480/26.03.2019, Clasa III

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației
cadastrale și corespondența acesteia cu
realitatea din teren

Semnătura și ștampila

Data: MARTIE 2021

Inspector

Confirm executarea măsurătorilor la
teren, corectitudinea întocmirii
documentației cadastrale și
corespondența acesteia cu realitatea din
teren

Didulescu

Semnătura și ștampila

Daniela

Data:

Semnat digital de

Didulescu Daniela



O.C.P.I. Ilfov este operator de date cu caracter personal nr. 874, 875, 876, 38349

AVIZ DE ÎNCEPERE LUCRĂRI

Nr. 4133/2021

Către: **DORE BOGDAN MARIUS** în calitate de executant

Analizând solicitarea dumneavoastră înregistrată la O.C.P.I. Ilfov cu numărul 535089 din 25.11.2021, avizăm începerea lucrării „Suport Topografic în vederea obținerii avizului tehnic - pentru PUZ” pentru imobilul cu numărul cadastral 111708, UAT Popești Leordeni, Jud. Ilfov.

Datele principale ale lucrărilor prevăzute a se executa

Obiectivul lucrării: întocmire suport topografic în vederea recepției PUZ imobilul cu numărul cadastral 111708, UAT Popești Leordeni, Jud. Ilfov.

Amplasamentul pentru care se solicită avizul are alocat numărul cadastral 111708, UAT Popești Leordeni, Jud. Ilfov, având suprafața totală de **94060 mp**

- termenul de execuție: 31.03.2022

1. **Documentare:** Ordinul 700/2014, Capitolul V (Recepția lucrărilor de specialitate)

2. **Condiții tehnice pentru executarea lucrărilor:** Ordinul 700/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Recepția lucrării se face de către O.C.P.I. Ilfov în conformitate cu prevederile Ordinului 700/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Tariful pentru recepție va fi conform serviciului 1.1.2.

Documentația finală trebuie întocmită conform art. 264 din Ordinul nr. 700/2014 și va cuprinde:

- a) borderoul;
- b) dovada achitării tarifelor legale;
- c) cererea de recepție;
- d) copia avizului de începere a lucrării;
- e) certificatul de urbanism pentru aprobarea investiției;
- f) inventarul de coordonate ale punctelor de inflexiune care definesc limita puz- ului, în format digital;
- g) calculul analitic al suprafeței delimitate prin puz;
- h) memoriul tehnic, care va cuprinde: metodele de lucru, instrumente utilizate, prelucrarea și modul de stocare, organizare și reprezentare a datelor, preciziile obținute, suprafața pe care se execută lucrarea (în ha);
- i) planul topografic (în format analogic și digital - dxf), scara 1:5.000-1:500, pe care se vor evidenția limitele puz- ului și limitele imobilelor din interiorul puz cărora le-au fost acordate numere cadastrale;
- j) planul de încadrare în zonă, la o scară convenabilă, pe care se va evidenția limita puz față de limita intravilanului existent, în cazul puz- urilor executate în extravilan;

Consilier Cadastru

Ing. Diana Andreea CLINCI

Diana
Andreea
Clinci

Digitally signed by
Diana Andreea Clinci
Date: 2021.12.09
14:59:28 +02'00'

Prezentul document conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului UE 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date (GDPR – General Data Protection Regulation).



O.C.P.I. Ilfov este operator de date cu caracter personal nr. 874, 875, 876, 38349

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ILFOV

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE Nr. 4414/2022

Întocmit astăzi **12.01.2022**
privind lucrarea **555548** din **10.12.2021**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr. **4133**, data **09.12.2021**

1. Beneficiar: [REDACTED]
2. Executant: **ing. DORE BOGDAN-MARIUS**
3. Denumirea lucrării: **Suport topografic în vederea întocmirii documentației de P.U.Z. pentru "introducere în intravilan în vederea construirii unor hale de depozitare/producție amenajare platforme betinate și drum de incintă pentru parcare și circulația autovehiculelor de transport marfă, împrejmuire și utilități" pentru imobilul cu numărul cadastral 111708, situat în tarla 12, parcelele 299/1/4, 299/1/5, 299/1/6, 299/1/7, 299/1/8, oraș Popești-Leordeni, județul Ilfov, în suprafață de 94004 mp**
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV conform avizului de începere a lucrărilor:
 - a) borderoul;
 - b) dovada achitării tarifelor legale;
 - c) cererea de recepție;
 - d) copia avizului de începere a lucrării nr. 4133/09.12.2021, pentru suprafața de 94060 mp;
 - e) certificatul de urbanism pentru aprobarea investiției;
 - f) inventarul de coordonate ale punctelor de inflexiune care definesc limita puzului, în format digital;
 - g) calculul analitic al suprafeței delimitate prin P.U.Z.;
 - h) memoriul tehnic, care cuprinde: metodele de lucru, instrumente utilizate, prelucrarea și modul de stocare, organizare și reprezentare a datelor, preciziile obținute, suprafața pe care se execută lucrarea (în ha);
 - i) planul topografic (în format analogic și digital - dxf), scara 1:500, pe care sunt evidențiate limitele P.U.Z.-ului și limitele imobilelor din interiorul P.U.Z. cărora le-au fost acordate numere cadastrale;
 - j) planul de încadrare în zonă, la scara 1:5.000, pe care s-a evidențiat limita P.U.Z. față de limita intravilanului existent, în cazul P.U.Z.-urilor executate în extravilan;

5. Concluzii:

Suportul topografic necesar proiectului pentru obținerea P.U.Z., pentru imobilul cu numărul cadastral 111708, U.A.T. Popești-Leordeni, în suprafață totală de 9,4004 ha, a fost verificat în evidențele O.C.P.I. Ilfov, constatându-se că amplasamentul studiat corespunde cu amplasamentul imobilului cu numărul

Prezentul document conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului UE 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date (GDPR – General Data Protection Regulation).



O.C.P.I. Ilfov este operator de date cu caracter personal nr. 874, 875, 876, 38349

cadastral 111708. Planul topografic cotate supus recepției urmărește conformitatea reprezentării cartografice a terenului la scara 1:500, fiind măsurate detalii fixe existente în teren: limite proprietate, limite documentații cadastrale limitrofe, etc. Planul realizează reprezentarea realității din teren de la această dată. Pe plan sunt menționate, de asemenea vecinătățile identificate prin număr cadastral, așa cum se regasesc și în baza de date a O.C.P.I. Ilfov, la data efectuării recepției.

Menționăm că, imobilul cu numărul cadastral 111708, U.A.T. Popești-Leordeni, este supus exproprierii, conform proiectul de utilitate publică: „Autostrada de Centură București km 0+000 - km 100+900 - Sector Centura Sud - km 52+700 - km 100+900”, Sector de drum km 52+700 - km 69+000, Lot 1, pentru coridorul de expropriere fiind acordat numărul cadastral 129751, U.A.T. Popești-Leordeni.

Răspunderea pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acestora cu realitatea din teren, revine persoanei fizice autorizate.

Lucrarea este declarată ADMISĂ

Inspector OCPI
Elena-Iuliana CHIRILĂ

Elena Iuliana
Chirila

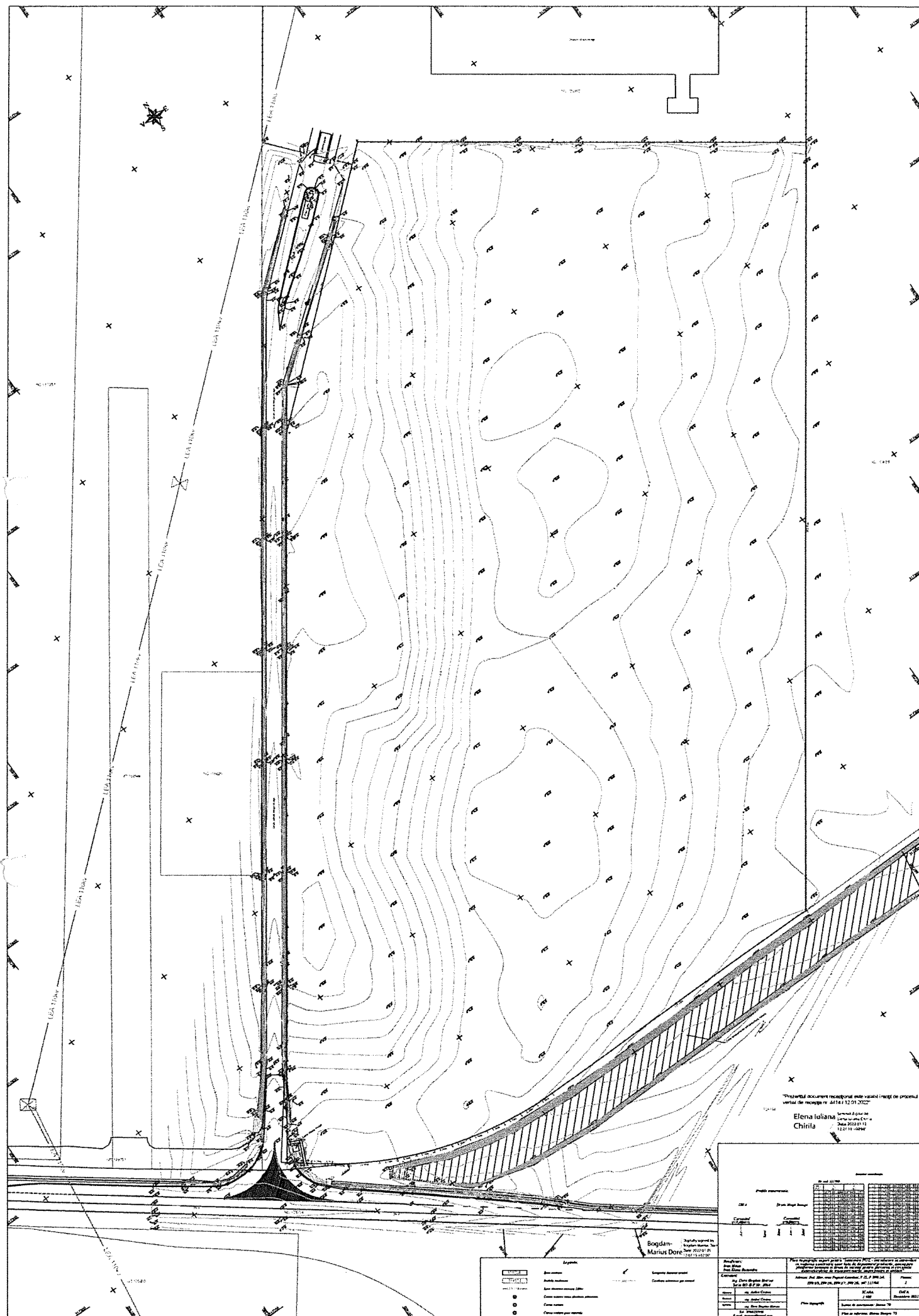
Semnat digital de
Elena Iuliana Chirila
Data: 2022.01.12
12:13:58 +02'00'

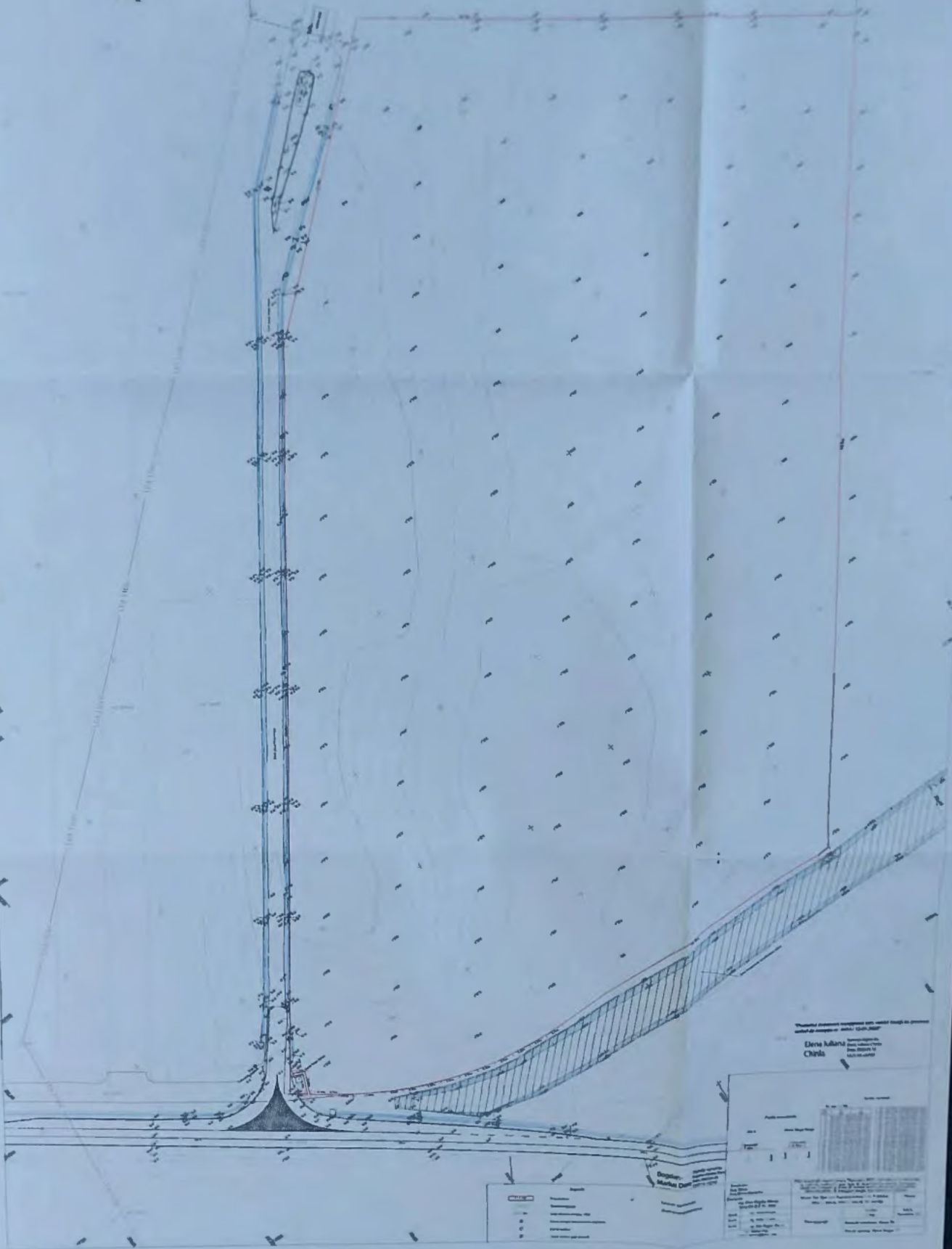
Prezentul document conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului UE 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date (GDPR – General Data Protection Regulation).

OCPI ILFOV/Șos. Pavel D. Kiseleff, Nr. 34, Sector 1 Cod poștal 11347, București, ROMÂNIA
Telefon: (+0421) 224 60 85, (+4021) 224 61 57 ; (+4021) 224 61 58, Fax: (+4021) 224 60 84;
e-mail: if@ancpi.ro; www.ancpi.ro

Certificat SR EN ISO 9001:2015
Nr. 27921/09/R

Extrase de carte funciară pentru informare online: ePay.ancpi.ro



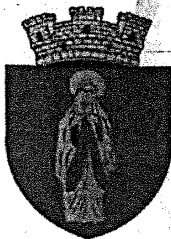


Thesauri documenti inveniuntur in hunc modum in presenti
tabula de conspectu in hunc modum in presenti

Dama hinc
Chiusa

- 1. ...
- 2. ...
- 3. ...
- 4. ...
- 5. ...
- 6. ...
- 7. ...
- 8. ...
- 9. ...
- 10. ...

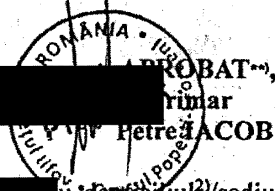
Pagine		Foglio	
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100



ANEXA Nr. 1
la normele metodologic

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața Sfânta Maria, nr. 1
Tel. 0374/40.88.19, 0374/40.88.20, 0374/40.88.21; Fax 0374/40.88.22, web: www.ppl.ro
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923



Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ d-nul [redacted] cu domiciliul²⁾ sediul în [redacted] județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, reprezentant al [redacted] A având calitate de proprietari, înregistrată la nr. 58.038 din 10.11.2021,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. NO din 24.03. 2022

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru³⁾ INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE FUNCȚIUNI DE DEPOZITARE/PRODUCTIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE ȘI DRUM DE INCINTĂ PENTRU PARCAREA ȘI CIRCULAȚIA AUTOVEHICULELOR DE TRANSPORT MARFĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI,

generat de imobilul⁴⁾ situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, Șoseaua Olteniței, T12 - P299/1/4+P299/1/8, identificat cu nr. cadastral I11708, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Conform anexei⁵⁾ la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de S.C. MEGA IMAGE SRL, la sud de teren proprietate Statul roman și administrat de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii prin CNAIR SA, la est de T12 - P299/1/3, la vest S.C. MEGA IMAGE SRL și teren proprietate Statul roman și administrat de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii prin CNAIR SA.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți: Planul urbanistic zonal va reglementa accesul din Șoseaua Olteniței în baza avizului CNAIR SA. Pentru drumurile de incintă propuse prospectul va respecta minim 9,00 m. Dotările propuse vor fi în concordanță cu necesitățile zonei în ansamblu și al prevederilor P.U.Z.-urilor.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime): la realizarea lucrărilor de construire indicatorii urbanistici maxim propuși prin P.U.Z. sunt: P.O.T. = 60%; C.U.T. = 1,2; Hmax 20,00 m.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților: Asigurarea acceselor se face din Șoseaua Olteniței în baza avizului CNAIR S.A., locurile de parcare vor fi asigurate supraterran în incintă. În zona studiată nu există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, beneficiarul va trebui să își prevadă în incintă o gospodărie de apă pentru alimentarea cu apă potabilă și o stație de pompare a apelor uzate menajere.

5. Capacitățile de transport admise: Conform studiilor de specialitate.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. conform certificatului de urbanism nr.330/24793/09.06.2021.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului: În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu

privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul Ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/ 2010 publicat în Monitorul Oficial, Partea 1, nr. 47 din 19.01.2011, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au următoarele obligații: • Să amplaseze în zona ce urmează a fi reglementată panourile de informare a publicului, în loc vizibil, la parcela care a generat intenția elaborării PUZ. Panourile vor fi rezistente la intemperii, grafica va fi realizată conform modelelor prevăzute în anexa Ordinului nr. 2701/2010. • Să transmită structurii investită cu responsabilitatea privind consultarea publicului pentru planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului anunțul intenției de elaborare a PUZ și documentația în format electronic pentru a putea fi afișată pe site-ul instituției, inclusiv certificatul de urbanism, modelul panoului de informare și dovada amplasării panourilor de informare în zona ce urmează a fi reglementată, respectiv fotografii cu dată certă ale panourilor montate în amplasamentele alese conform prevederilor Art. 34. - alin. (4) al Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul Ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/ 2010.

Concluzii și recomandări: Aprobarea avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală la aprobările ulterioare ale documentației de urbanism. Considerăm astfel ca fiind oportună și avizăm favorabil inițierea întocmirii documentației PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE FUNCȚIUNI DE DEPOZITARE/PRODUCȚIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE ȘI DRUM DE INCINTĂ PENTRU PARCAREA ȘI CIRCULAȚIA AUTOVEHICULELOR DE TRANSPORT MARFĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI, în orașul Popești Leordeni în condițiile respectării prevederilor prezentului și a legislației în vigoare. Inițiatorii P.U.Z. își vor asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, Ordinului nr.3494/2020 Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul aparatului propriu al primarului orașului Popești Leordeni.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 330/24793/09.06.2021, emis de primăria orașului Popești Leordeni.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 24.03.2022.

ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE

¹ **Statutul și prerogativele solicitantului:**

- persoana fizică, sau

- reprezentant al firmelor (persoană juridică), cu precizarea denumirii societății, persoane și a sediului solicitantului în cadrul firmei.

² **Adresa solicitantului:**

- pentru persoane fizice se completează cu date privind domiciliul actual;

- pentru persoane juridice se completează cu date privind sediul actual al firmei.

³ **Denumirea avizului/opiniunii/proiectului:**

⁴ **Date de identificare ale imobilului:** - teren și/sau construcții - conform certificatelor de urbanism emise în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

⁵ **Una sau mai multe planuri de situație:** se depune plan topografic/plan de situație, furnizat de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonelor de studiu a PUZ.

⁶ **De completat, după caz:**

- Primăria Municipality București;

- Primăria Municipality

- Primăria Orașului

- Primăria Comunei

⁷ **În completarea, după caz:**

- Formularul general al municipiului București;

- Proiect

⁸ **De la un solicitant-pf sau "persoană juridică-pf", de către persoana cu responsabilitate în domeniul activității teritoriale și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional**

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923
Nr. 36541 din data de 05 07 .2022

**Raport preliminar privind informarea publicului conform Ordinului
Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului
nr.2701/30.12.2010**

Prin prezenta se adevărește că [REDACTED] reprezentant al soților
[REDACTED] ROXANDRA având calitate de proprietari, a depus
spre afișare la sediul primăriei orașului Popești-Leordeni, documentația PUZ pentru
terenul în suprafață de 106.548,00 mp, situat în orașul Popești-Leordeni, Șoseaua
Olteniței, T12 – P299/1/4+P299/1/8, identificat cu nr. cadastral 111708.

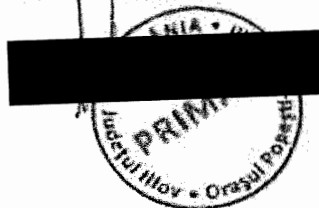
Documentația depusă cuprinde:

- planșa reglementări;
- planșa exemplificativ;
- memoriu tehnic;
- fotografii panouri de afișare pe teren.

Menționăm că documentația a fost afișată pe teren și pe site-ul primăriei
orașului Popești-Leordeni din data de 07.12.2021 pentru o perioadă de 25 zile, iar în
decursul a 15 zile ulterioare, a fost înregistrată o notificare cu privire la soluția
propusă prin PUZ, respectiv, accesul în proprietate. A fost solicitat punct de vedere
proiectantului și transmis răspuns petentului. Conform planșei *Reglementări
urbanistice*, nr.U-03 din proiectul nr.501/2021, accesul a fost reglementat în zona
expropriată care se află în proprietatea Statului Român și administrată de Ministerul
Transporturilor și Infrastructurii prin CNAIR SA, urmând ca, așa cum rezultă și din
certificatul de urbanism nr.330/24793/09.06.2021, prelungit până la data de
09.06.2023, beneficiarul să obțină avizul CNAIR SA.

Eliberăm prezenta pentru a servi la Consiliul Județean Ilfov.

PRIMAR,
Petre IACOB



ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ

Ca urmare a cererii adresate de I [REDACTED] cu

[REDACTED], înregistrată la nr. 5633 din 28.03.2022, cu completări înregistrate cu nr. 8910 din 13.05.2022, nr. 9663 din 25.05.2022, 11586 din 23.06.2022 și

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

AVIZ TEHNIC CONSULTATIV

Nr. 5633/28/7C din 27.06.2022

PENTRU

PUZ – „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE DEPOZITARE/PRODUCȚIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE ȘI DRUM DE INCINTĂ”, ȘOSEAUA OLTENIȚEI, T12, ORAȘ POPEȘTI - LEORDENI, JUDEȚ ILFOV

Generat de imobilul: identificat prin nr. cadastral 111708, amplasat în județul Ilfov, orașul Popești - Leordeni, șoseaua Olteniței, tarla 12, parcela 299/1/4, 299/1/8 cu suprafața totală de 106.548,00mp din acte (94.060,00mp din măsurători), proprietate privată a persoanelor fizice/juridice conform extrasului CF anexat și a Certificatului de Urbanism nr. 330/24793 din 09.06.2021, eliberat de Consiliul Județean Ilfov.

Inițiator/i: IVAN MIHAI

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: Urb. Marian N. Boangăr, lit. C, D, E;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Zona studiată prin PUZ se află în extravilanul comunei Berceni și este delimitată astfel: Nord: proprietate privată, Sud: șoseaua Olteniței, Est: proprietate privată, Vest: proprietate privată.

În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 10 din 24.03.2022 de către Primăria Orașului Popești - Leordeni.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: conform PUG aprobat cu H.C.L. Popești Leordeni nr. 8/21.02.2002, H.C.L. nr. 11/27.02.2012, cu H.C.L. 19/27.03.2014, H.C.L. 4/31.01.2017, H.C.L. 54/07.06.2017, H.C.L. 123/19.11.2018, H.C.L. 127/20.11.2019, terenul este situat în extravilanul localității, zonă fără reglementări urbanistice.



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

UTR: Id – Zonă industrială/depozitare, unități de comerț, servicii;

- Regim de construire: izolat;
- Funcțiuni predominante: industrie - depozitare;
- H max (măsurată în planul fațadei de la CTN la atic) = 20,00m;
- POT max = 60%;
- CUT max = 1,2 mp ADC/mp.;
- CUT volumetric max = 12;
- Retragera minimă față de aliniament: conform planșei de reglementări;
- Retrageri minime față de limitele laterale: la vest 30,30m, respectiv la est 55,00m conform planșei de reglementări ;
- Retrageri minime față de limitele posterioare: 14,60m, conform planșei de reglementări.

Circulații și accese: accesul în zona studiată se va face din drumul colector aferent DN4.

Se vor marca pe planuri profilele drumurilor adiacente care vor include atât partea carosabilă cât și circulația pietonală.

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

Echipare tehnico-edilitară: este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 24.05.2022 se emite avizul tehnic consultativ pentru Planul Urbanistic Zonal cu următoarele condiții:

- Potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat cu H.G. nr. 525 din 27.06.1996, art. 13, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de finalizarea rețelilor edilitare (apă, canal, electricitate, gaze);

- Realizarea rețelilor va fi prevăzută în planul de acțiune ca îndatorire a beneficiarului;

- Documentația de urbanism se va realiza în format digital și format analogic, la scară 1/500, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, în care vor fi reprezentate distinct toate parcelele și servituțile aferente lor. Planșa suport se va anexa la documentație în original;

- Regulamentul local de urbanism aferent documentației PUZ va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, înălțimea minimă și maximă admisă, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora;



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

• Bilanțul teritorial (existent – propus) se va trece obligatoriu pe Planul de reglementări urbanistice, și va cuprinde date pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor și se vor menționa în UM și procent;

• Se vor include documentațiile de urbanism în baza cărora s-au produs efecte de schimbare a reglementărilor urbanistice existente, elemente de infrastructură majoră existente, autorizate sau în curs de execuție. Reprezentarea Planurilor Urbanistice Zonale avizate/aprobate, aflate în termen de valabilitate, cuprinse în aria de studiu este obligatorie. Se vor figura limita fiecărei documentații și o etichetă conținând denumirea și numărul avizului/hotărârii prin care a fost aprobată;

• Retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și să existe posibilitatea dezvoltării echivalente/echilibrate pe parcelele învecinate;

• Zona de studiu va cuprinde parcelele învecinate și rezolvarea circulației propusă a fi reglementată astfel încât să se justifice integrarea fondului construit și a funcțiunilor propuse, cu respectarea normelor în vigoare privind drumurile publice;

• Respectarea normelor în vigoare privind drumurile publice;

• Circulația propusă va trece în domeniu public cu titlu gratuit, în vederea asigurării unei dezvoltări coerente și se va marca și specifica pe Planșa de Reglementări Urbanistice suprafața ce urmează a fi cedată;

• Parcarea se va realiza obligatoriu în incintă;

• Se va asigura procentul de spațiu verde amenajat conform Avizului de la Agenția pentru Protecția Mediului;

• Documentația va respecta prevederile Ordinului nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, 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;

• Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată;

• Respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000;

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

• Respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

• Se vor obține avize de la C.N.A.I.R., Ministerul Afacerilor Interne, Serviciul Român de Informații, Ministerul Apărării Naționale, Ministerul Culturii.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care fac obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din



**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

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

Prezentul aviz reprezintă un instrument de lucru care poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare a documentației de urbanism.

PREȘEDINTE

Hubert Petru Ștefan THUMA



ARHITECT ȘEF,

Arh. Urb. Olivia Ana CIOBANU OPRESCU



**ȘEF SERVICIU URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI,**

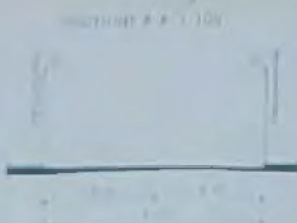
Horatiu MARIN



Întocmit,

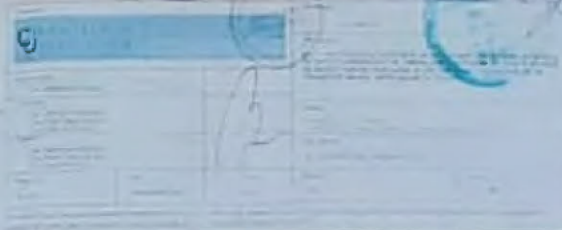
Cons. principal Cristina Elena ȘERBAN





- LEGENDA**
LINEE Unità termica e generale PUE
RESTRICTI
 Limite edificati
Autore:
Sopralista di lavoro con licenza di
pratica in corso di studio in via
Carlo D'Amico - 41018 mg
ZONE FUNZIONALI
 Zona termica extra-urbana
 Zona urbana italiana e omogenea

-  Drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum
-  Zina perenne drum



R O M Â N I A
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața Sfânta Maria, nr. 1
Tel. 0374/40.88.19, 0374/40.88.20, 0374/40.88.21; Fax 0374/40.88.22, web: www.ppl.ro
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL-15923

Nr.58.034 din 21.03.2022

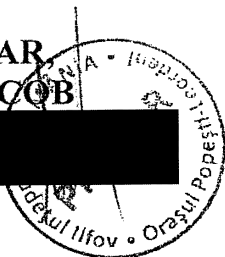
CĂTRE,



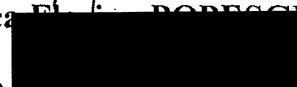
Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată sub numărul de mai sus, prin care solicitați să vă comunicăm dacă amplasamentul situat în orașul Popești Leordeni, Șoseaua Olteniței, T12 – P299/1/4÷P299/1/8, identificat cu nr. cadastral 111708, pentru care ați inițiat documentația de urbanism, respectiv, Plan Urbanistic Zonal, va face parte din strategia de dezvoltare a orașului Popești Leordeni, vă facem cunoscut că:

Propunerile înaintate de dumneavoastră prin Planul Urbanistic Zonal se înscriu în strategia de dezvoltare a localității privind funcționalitatea și accesul la rețelele tehnico-edilitare (alimentare cu apă potabilă/canalizare menajeră, alimentare cu energie electrică și gaze naturale) și de infrastructură rutieră, precum și în soluțiile date de studiile de fundamentare elaborate la nivelul Planului Urbanistic General al orașului Popești-Leordeni aprobat prin HCL nr. 08/21.02.2002 și prelungit prin HCL nr. 11/27.02.2012, HCL nr. 19/27.03.2014, HCL nr. 04/31.01.2017, HCL nr. 54/07.06.2017, HCL nr.123/19.11.2018 și nr.127/20.11.2019.

PRIMAR,
Petre IACOB



ARHITECT SEF,
arh. Raluca ELISABETA POPESCU



ÎNȚOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE



e-distribuție

Muntenia

E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.**Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI****Telefon/fax: 0219291 / 0372875235****Nr. 09213709 din 21/12/2021**

Catre

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. 09213709 / 06/12/2021, pentru obiectivul **PUZ – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE DEPOZITARE /PRODUCTIE** cu destinatia **AMENAJARE PLATFORME BETONATE SI DRUM DE INCINTA** situat in judetul ILFOV, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **POPESTI-LEORDENI, SOSEAUA Oltenitei, nr. T12, bl. P299/1/4, et. - , ap. P299/1/8, CF 111708, nr. cad. 111708.**

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL**Nr. 09213709 / 21/12/2021**

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*

PREZENTUL AVIZ ESTE DE PRINCIPIU PENTRU FAZA PUZ SI NU POATE FI UTILIZAT PENTRU OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE , NU DA DREPTUL INCEPERII LUCRARILOR SI INTOCMIRII PLANULUI DE COORDONARE. Pentru LEA 110 kV culoarul de trecere (de functionare), zona de protectie si de siguranta este de 37 m simetrica fata de axul LEA (18,5 m din axul liniei stanga - dreapta). In aceasta zona trebuie respectate restrictiile si interdictiile conform NTE 003/2004 si Ordinul ANRE nr. 4/2007 in scopul functionarii normale a LEA si pentru evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor si mediului; Amplasarea unor obiective la o distanta mai mica decat distanta reglementata fata de o capacitate energetica se poate face pe baza unui studiu de coexistenta a constructiilor cu LEA 110 kV. Pentru LES 20 kV si 0,4 kV, conform Ordinului ANRE nr. 4/2007, modificat prin Ordinul nr.49/29.11.2007, privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice , art. 21, anexa nr. 5b, este interzis a se realiza orce fel de constructii la distante mai mici in plan orizontal (paralelism) de 0,6 m fata de cablurile electrice. Conform LEGII 123/2012-ENERGIEI ELECTRICE SI GAZELOR NATURALE, articolul 49, pentru protejarea retelelor electrice de distributie mentionate, se interzice persoanelor fizice si juridice: - sa efectueze constructii de orice fel in zona de siguranta a retelelor electrice de distributie, - sa efectueze sapaturi de orice fel sau sa infiinteze plantatii in zona de siguranta a retelelor electrice de distributie : - sa depoziteze materiale pe culoarul de trecere si in zonele de protectie si de siguranta ale instalatiilor ; - sa arunce obiecte de orice fel pe retelele electrice de distributie sau sa intervina in oricare alt mod asupra acestora ; - sa deterioreze constructiile, ingradirile sau

inscriptiile de identificare si avertizare aferente retelelor electrice de distributie ; - sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie pentru lucrari de mentenanta ;

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT Ilfov Vest asigura asistenta tehnica suplimentara .**
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Ilfov Vest cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura .**
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvoltă (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

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

*** Noul obiectiv poate fi racordat la retea existenta DA ☐ NU ☒

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: ,, aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la retea electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

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

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

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMoeLECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 330/24793 / 09/06/2021, respectiv pana la data de 09/06/2022.
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza . planuri de situatie vizate de Zona MT/JT Ilfov Vest.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.
 Manager UT Ilfov
 Guinea Mihai-Andrei

Digitally signed by Mihai-Andrei Guinea
 on 27/12/2021 at 15:04:49 CET

Verificat
 Plaiasu Vlad

Intocmit
 Perjescu Daniela

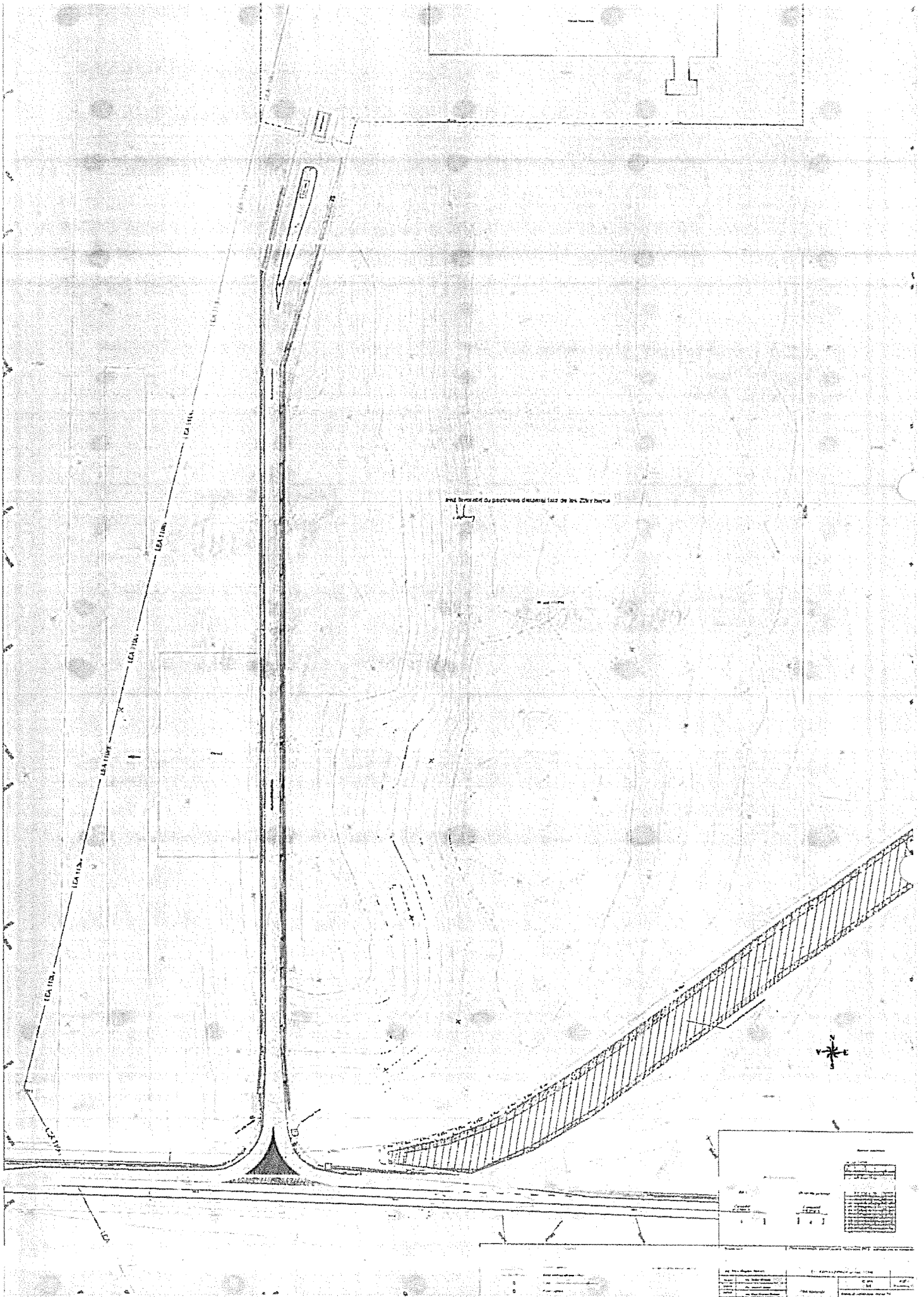
Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la 09.06.2022.

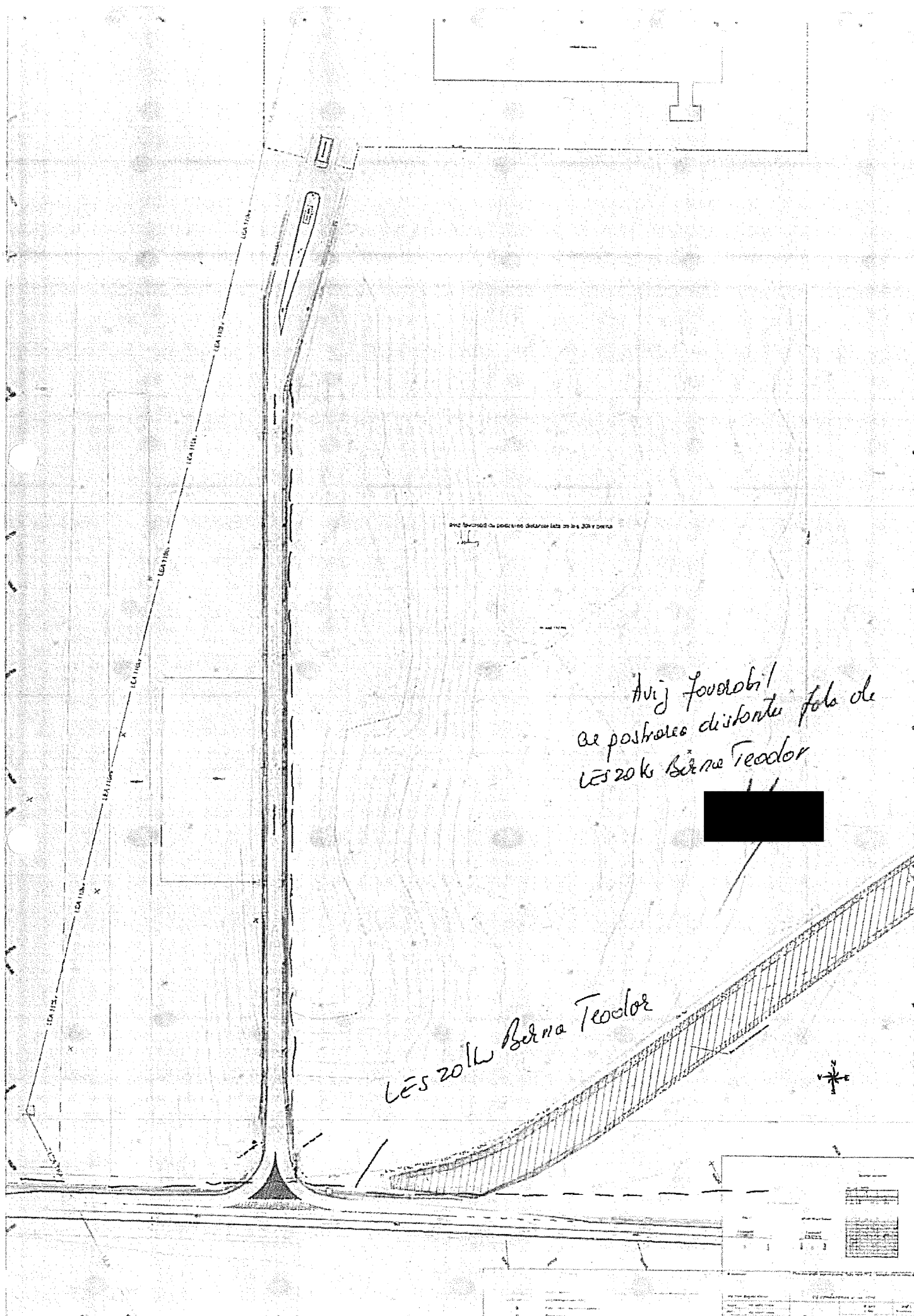
Responsabil

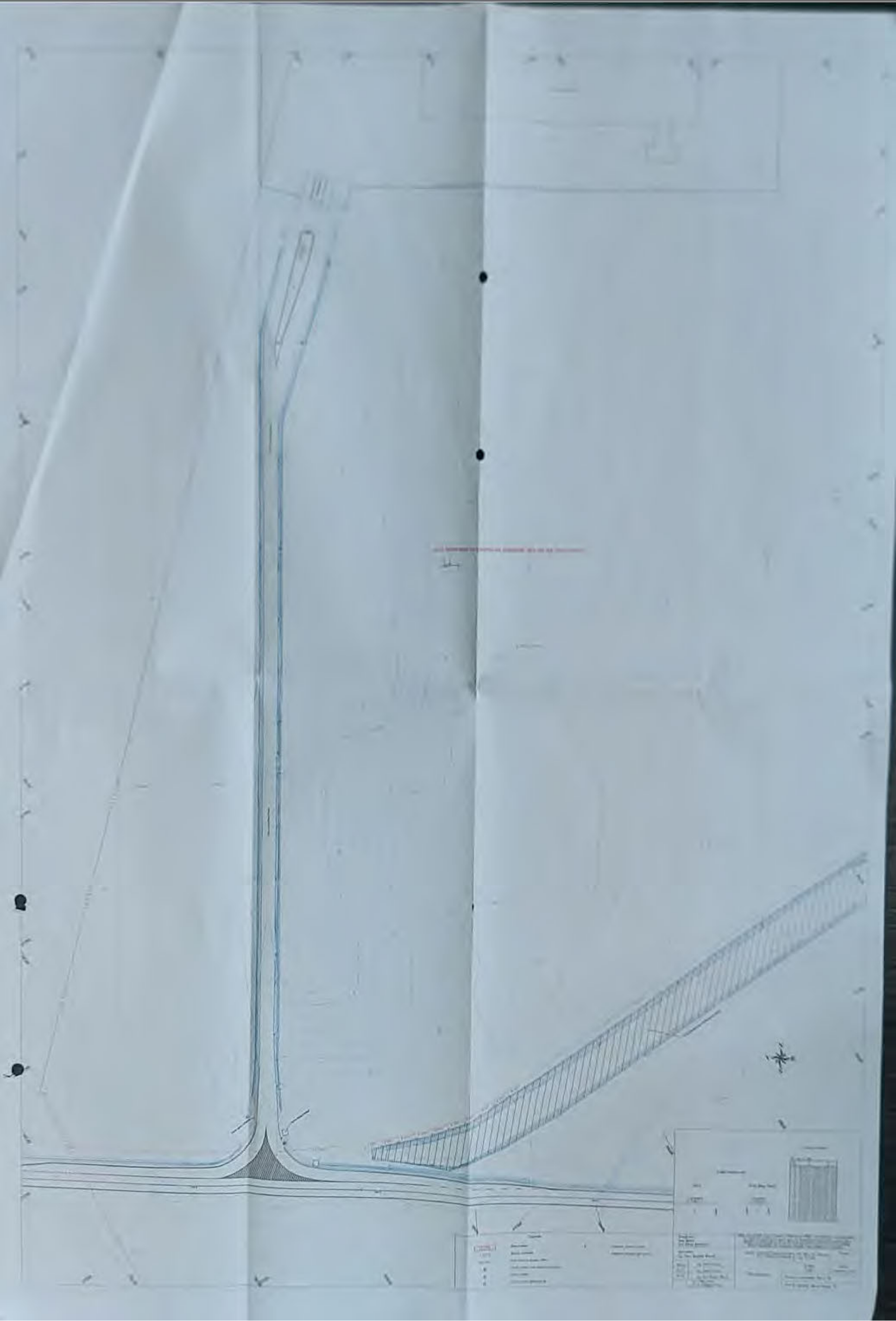
* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie ""Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.

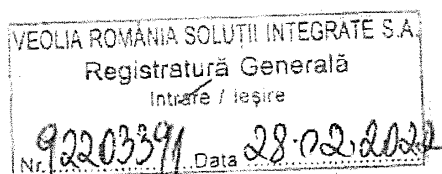
** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"

*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)









Popesti Leordeni, 23.02.2022

Ref: 92203391 din 22.02.2022

Obiect: AVIZ AMPLASAMENT POZITIV

Conform cererii dumneavoastra înregistrată la Registratura VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A. - Sucursala Popesti Leordeni, cu numărul 92203391 din 22.02.2022 prin care solicitați aviz de amplasament în scopul: Intocmire PUZ-Introducere în intravilan în vederea construirii unor hale de depozitare/productie, amenajare platforme betonate și drum incinta pentru parcare și circulatia autovehiculelor de transport marfa, imprejmuire și utilitati, va informam că:

Aplicabilitatea documentului: se referă strict la adresa Sos.Oltenei nr.T12P299, oras Popesti Leordeni

Rezoluție: Se avizează aviz nr. 92203391 favorabil condiționat de:

VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A.-Sucursala Popesti Leordeni., nu deține în exploatare rețele de apă sau canalizare în zona figurată pe planurile 1:500, 1:2000 anexe la Certificatul de Urbanism nr.330/24793 din data de 09.06.2021.

Prezentul aviz nu se constituie acord de conectare la rețelele de apă și canalizare.

Veolia Romania Solutii Integrate S.A nu deține în exploatare rețele publice de apă / canalizare la adresa mai sus mentionata(Sos.Oltenei nr.T12P299).

Prezentul aviz este valabil după obținerea acordului de intervenție din partea Primăriei Popesti-Leordeni.

Deoarece rețeaua este de joasă presiune, se recomandă montarea unei stații de ridicare a presiunii pentru întreg ansamblul.

Prezentul aviz nu se constituie acord de conectare la rețelele de apă și canalizare.

Dacă suprafața terenului depășește 1000 mp, se impune montarea unui bazin de retenție.

Document privat, emis de VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A. conține date cu caracter personal - a nu se difuza neautorizat.

VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE SA
Str. Profesorilor nr. 2, sector 4
cod 040156, București
J/40/9004/1999, CUI RO12276930
Capital social: 2.898.770 lei
Tel.: +40.21.312.35.56, Fax: +40.21.312.35.57
E-mail: office@veolia.ro, www.veolia.ro

Se va monta un cămin cu grătar metalic în scopul evitării colmatării/obturării rețelelor de canalizare si pentru a asigurarea unor intervenții operative astfel încât să se asigure continuitatea serviciului.

Solutia de alimentare cu apa si de canalizare , sau posibilitatea bransarii/racordarii se va stabili în urma emiterii avizului de bransare/racordare de principiu in urma depunerii cererii beneficiarului de bransare /racordare , cerere insotita de proiectul tehnic de instalatii sanitare din incinta imobilului.

Valabilitate:

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

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

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

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

Obligativitatea obținerii acestor documente revine în sarcina beneficiarului lucrărilor.

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

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

@


Ing. Voicu Mihai Alexandru

Adrian Panaghianu
Director Operational

Sef Sucursala
Ing. Daniel Baiatu



R O M Â N I A
MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE
Statul Major al Apărării
Nr. DT. 1202
15.12.2021
București

Exemplarul nr. 2

Către,
S.C. CONSILIERE URBANISTICĂ S.R.L.
AVIZ NR. DT/11742

La Certificatul de Urbanism nr. 330/24793 din 09.06.2021;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare* și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafață de 106.548,00 mp, situat în extravilanul orașului Popești-Leordeni, șos. Olteniței, tarlăua 12, parcelele 299/1/4÷299/1/8, nr. cad. 111708, județul Ilfov, în vederea realizării obiectivului de investiții „**Introducere în intravilan în vederea construirii unor hale de depozitare/producție, amenajare platforme betonate și drum de incintă pentru parcare și circulația autovehiculelor de transport marfă, împrejmuire și utilități**”, conform documentației de urbanism depuse. Beneficiar [REDACTAT]

Avizul este condiționat de:

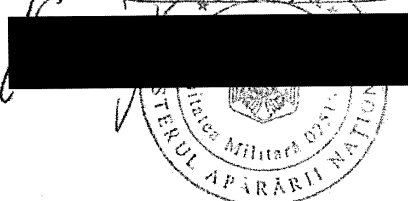
- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

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

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării în vederea obținerii **autorizației de construire**, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și H.G. nr. 62/1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare.*

SEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515,,D" BUCUREȘTI





U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 316605 din 14.12.2021

NECLASIFICAT
Exemplar nr. 2

Domnului



La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 307.221 din 03.12.2021, privind **"Planul Urbanistic Zonal"** în vederea realizării investiției "Introducere teren în intravilan în vederea construirii unor hale de depozitare/producție, amenajare platforme betonate și drum de incintă pentru parcare și circulația autovehiculelor de transport marfă, împrejmuire și utilități" în amplasamentul din extravilanul orașului Popești-Leordeni, Șos. Olteniței, tarlaua 12, parcela 299/1/4 - parcela 299/1/8, nr. cad. 111708, județul ILFOV, beneficiar IVAN MIHAI, vă comunicăm că în baza prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, s-a avizat favorabil documentația depusă de dumneavoastră.

Orice modificare ulterioară a conținutului documentației tehnice prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

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

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 330/24793 din 09.06.2021, emis de Primăria Orașului Popești-Leordeni.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII



SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII

B-dul. Libertății nr. 14, Sector 5, 050706 - București - România; www.sri.ro

NECLASIFICAT



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ

București, Eforie 3, Sectorul 5

Tel: 021.264.86.12 / Fax: 021.312.44.21 / e-mail: avize@mai.gov.ro

NESECRET

Exemplar nr.: 1/2

Nr.: 570.584

Data: 20.01.2022

Către

S.C. CONSILIERE URBANISTICĂ S.R.L. - MARIAN BOANGĂR

Municipiul București, str. Delea Veche nr. 16-18, et. 3, ap. 11, sector 3

Că urmare a solicitării dumneavoastră referitoare la documentația pentru Plan Urbanistic Zonal „Introducere în intravilan în vederea construirii unor hale de depozitare/producție, amenajare platforme betonate și drum de incintă pentru parcare și circulația autovehiculelor de transport marfă, împrejmuire și utilități”, cu amplasament în extravilanul orașului Popești-Leordeni, șos. Olteniței, T 12, P 299/1/4 ÷ P 299/1/8, CF nr./nr. cad. 111708, județul Ilfov, beneficiar: IVAN MILAI, vă comunicăm **avizul favorabil** în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 și precizările aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995.

Prezentul aviz a fost eliberat în baza Certificatului de Urbanism nr. 330/24793 din 09.06.2021 emis de Primăria Orașului Popești-Leordeni, și este valabil numai însoțit de planșa Reglementări urbanistice, vizată de noi spre nerchimbare.

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

În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la nivelul obiectivelor, instalațiilor sau sistemelor de comunicații ale M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora; contravaloarea lucrărilor de remediere a prejudiciilor, precum și daunele cauzate de întreruperea comunicațiilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

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

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

DIRECTOR GENERAL
de ing. HELIGRAD ION

Cantitate	Surse				Destinatie			
	avarii	incalzire	energie	aprovizii	avarii	incalzire	energie	aprovizii
1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	1	1	1	1	1	1	1	1
3	1	1	1	1	1	1	1	1
4	1	1	1	1	1	1	1	1
5	1	1	1	1	1	1	1	1
6	1	1	1	1	1	1	1	1
7	1	1	1	1	1	1	1	1
8	1	1	1	1	1	1	1	1
9	1	1	1	1	1	1	1	1
10	1	1	1	1	1	1	1	1
11	1	1	1	1	1	1	1	1
12	1	1	1	1	1	1	1	1
13	1	1	1	1	1	1	1	1
14	1	1	1	1	1	1	1	1
15	1	1	1	1	1	1	1	1
16	1	1	1	1	1	1	1	1
17	1	1	1	1	1	1	1	1
18	1	1	1	1	1	1	1	1
19	1	1	1	1	1	1	1	1
20	1	1	1	1	1	1	1	1

Tipul	Valoarea
1	1
2	1
3	1
4	1
5	1
6	1
7	1
8	1
9	1
10	1
11	1
12	1
13	1
14	1
15	1
16	1
17	1
18	1
19	1
20	1



LEGENDA
 Linie de proprietate
 Linie de delimitare
 Linie de protectie
 Linie de delimitare

RESTRICTII
 Linie de delimitare
 Linie de protectie
 Linie de delimitare

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
 DIRECTIA GENERALA LOGISTICA
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexa la avizul
 nr. 570/584 / 2001/2022

1	1
2	1
3	1
4	1
5	1
6	1
7	1
8	1
9	1
10	1
11	1
12	1
13	1
14	1
15	1
16	1
17	1
18	1
19	1
20	1



**COMPANIA NATIONALA DE ADMINISTRARE A
INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.**

Bd. Dumitru Goleasu 33, sector 1, Bucuresti, Romania, 010873
Tel: (+4 021) 264 32 90 Fax: (+4 021) 312 09 84
Email: office@andinet.ro, expediaruta@andinet.ro
CUI (6054368; J40.352.15.01.2904; Capital social 18.416.750 LEI
Operator de date cu caracter personal nr.16362
www.croviniata.ro



Direcția Siguranța Circulației și Monitorizare Trafic
Serviciul Avize și Reglementări Siguranța Circulației
tel: 021 264 34 40; fax: 021 264 33 98

Compania Siguranță și Administrare a
Infrastructurii Rutiere S.A.

13 APR 2022

Către: DOMNUL [REDACTED]

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

NR. Inregistrare S2 / 28794

DOCUMENT DE AVIZARE PENTRU

**„Plan Urbanistic Zonal - Introducere în intravilan în vederea construirii unor hale de
depozitare/ producție amenajare platforme betonate și drum de incintă pentru parcare și
circulația autovehiculelor de transport marfa, împrejurare și utilități –
în zona DN 4 km 14+230 stanga”**

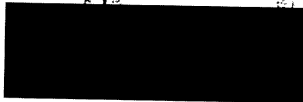
La documentația depusă de dvs. înregistrată la C.N.A.I.R. cu nr. 92/22594/24.03.2022, în
urma reanalizării acesteia în Comisia Tehnică privind Siguranța Circulației Rutiere din data de
13.04.2022, vă comunicăm avizul pentru „Plan Urbanistic Zonal - Introducere în intravilan în
vederea construirii unor hale de depozitare/producție amenajare platforme betonate și drum
de incintă pentru parcare și circulația autovehiculelor de transport marfa, împrejurare și
utilități, în zona DN 4 km 14+230 stanga”, cu respectarea următoarelor condiții:

- amenajarea accesului la obiectiv se va realiza conform planului de situație, anexat și vizat
de noi;
- accesul la obiectiv, precum și la cel detinut de Mega Image S.R.L. în zona Autostrazii
A0, la CTPARK și la alte obiective care se vor construi în zona, se va realiza prin intermediul
accesului avizat de Direcția Regională de Drumuri și Poduri București la km 14+000 stanga, cu
acordul prealabil având nr. 15/209849/1075 din 26.10.2021 și autorizația de amplasare și/sau
de acces în zona drumului cu nr. 15/57884/238 din 23.02.2022, beneficiar fiind CTPARK MIL
S.R.L.;
- accesul în/din DN 4 s-a avizat numai pentru relația de dreapta;
- construcțiile în locul bretelei autostrazii se vor amplasa la 50,00 m fata marginea
exterioara a zonei de siguranță, respectiv în afara zonei de protecție a acesteia;
- prezentul aviz nu dă dreptul beneficiarului să înceapă lucrările de acces la drumul național
fără obținerea acordului prealabil la faza DTAC;
- în mod obligatoriu se va solicita aviz la faza următoare de proiectare;
- pentru faza următoare de proiectare se va reanaliza semnalizarea rutiera propusă în zona
accesului;
- pentru eventualele necorelări între planul de situație și teren răspunde proiectantul lucrării

Prezentul aviz este emis pentru: „Plan Urbanistic Zonal - Introducere in intravilan in vederea construirii unor hale de depozitare/ productie amenajare platforme betonate si drum de incinta pentru parcare si circulatia autovehiculelor de transport marfa imprejmuire si utilitati, in zona DN 4 km 14+230 stanga”, beneficiar Ivan Mihai.

Nerespectarea conditiilor impuse prin prezentul aviz atrage anulara de drept a acestuia.

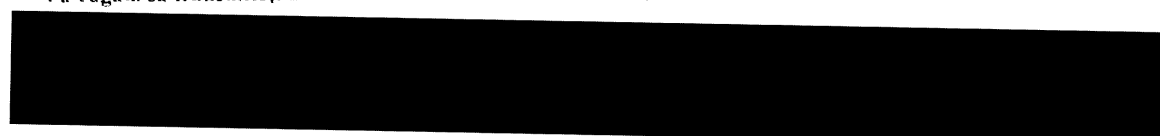
Director General,
ing. CRISTIAN PISTOL



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



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



$$S_c = 46.748,244 \text{ m}^2; S_{cd} = 958,6$$

CROSSDOCK

DEPOZIT
MEGAIMAGE

119636

119637

005

$$S_c = 53,606.96 \text{ m}^2$$

$$S_{cd} = 60,420.96 \text{ m}^2$$
$$S_c = 46.748,244 \text{ m}^2 \quad S_{cd} = 9.958,6$$
$$Sc = 46.748,244 \text{ m}^2 \text{ Scd} = 958,6$$

CROSSDOCK

STATE OF PROJECT

PRODESIGN

ଉତ୍ତର

Page 10 of 10

Year	Jan - Dec	Suburban & exurban / Change in volume
------	-----------	---------------------------------------

PRODESIGN ENGINEERING & CONSTRUCTION SRL

PRODESIGN

PRODESIGN ENGINEERING & CONSTRUCTION SML

PRODESIGN

[illegible]

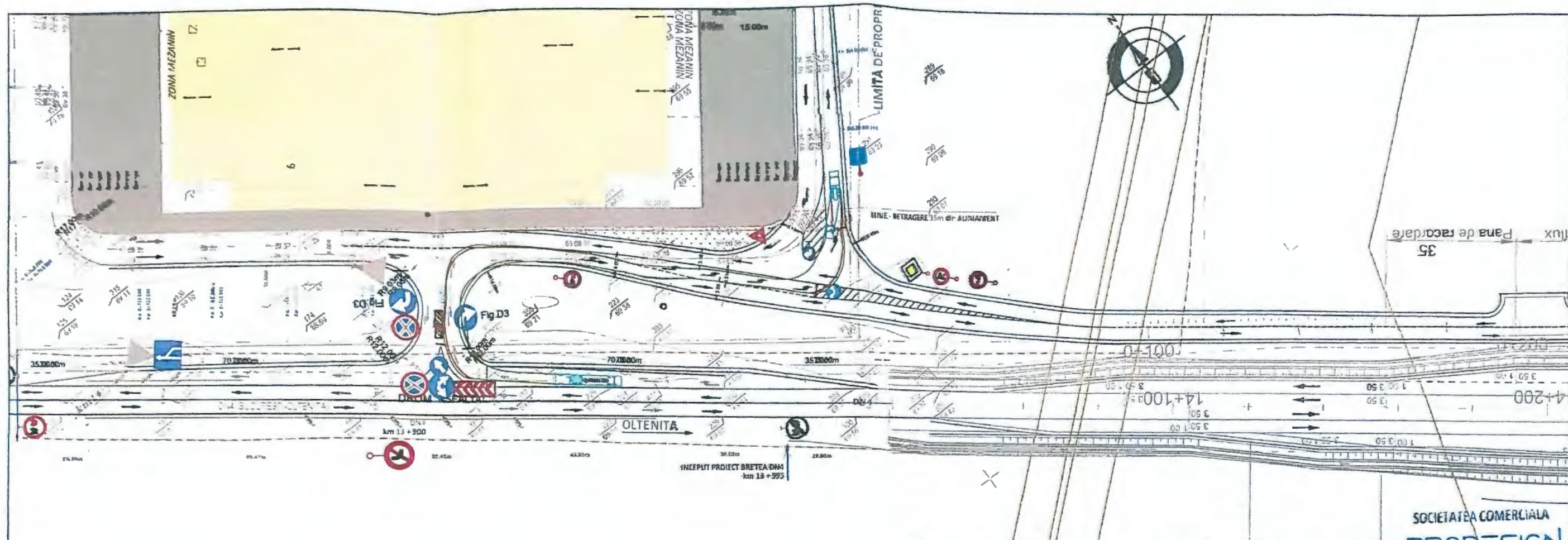
1st Deputy	Mr. [illegible]	7th Deputy	Mr. [illegible]
2nd Deputy	Mr. [illegible]	8th Deputy	Mr. [illegible]
3rd Deputy	Mr. [illegible]	9th Deputy	Mr. [illegible]
4th Deputy	Mr. [illegible]	10th Deputy	Mr. [illegible]
5th Deputy	Mr. [illegible]	11th Deputy	Mr. [illegible]
6th Deputy	Mr. [illegible]	12th Deputy	Mr. [illegible]

1974-1975	1st Period: Argentina	1/1/75
1975-1976	2nd Period: Argentina	1/1/76

P.U.E	EXT 002	00	12.04.2022	1/
-------	---------	----	------------	----

[illegible]





SOCIETATEA COMERCIALA
PRODESIGN
ENGINEERING & CONSTRUCTION

Str. Chindiei Nr. 16
Sector 4 040185 Bucuresti
RO 28539200

Index	Data / Date	Modificari & completari / Changes & additions

Proiectant general / Architecture / General Designer / Architecture
PRODESIGN ENGINEERING & CONSTRUCTION SRL
Str. Chindiei Nr. 16A
RO 040 185 BUCURESTI | ROMANIA
tel: +40 21 335 54 45 fax: +40 21 335 07 34
email: office@prodesign-engineering.ro

PRODESIGN
ENGINEERING & CONSTRUCTION

Proiectant structura / Structural Engineering
PRODESIGN ENGINEERING & CONSTRUCTION SRL
Str. Chindiei Nr. 16A
RO 040 185 BUCURESTI | ROMANIA
tel: +40 21 335 54 45 fax: +40 21 335 07 34
email: struct@prodesign-engineering.ro

PRODESIGN
ENGINEERING & CONSTRUCTION

Nume proiect / Project Name	INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE DEPOZITARE/PRODUCTIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE SI DRUM DE INCINTA PENTRU PARCAREA SI CIRCULATIA AUTOVEHICULELOR DE TRANSPORT MARE, IMPREJURI SI UTILITATI				
SEF PROIECT / PROJECT LEADER	Ing. Radu Hepar	Titlu plansa / Drawing title PLAN SIMULARE CAMIONANE			
PROIECTAT / DESIGNED	Ing. Mirela Cojenescu				
DESENAT / DRAWN	Ing. Mirela Cojenescu				
VERIFICAT / VERIFIED	Ing. Marius Agrigoroaei				

P.U.Z.	EXT 002	00	12.04.2022	1:1000	h/l=297 / 420 mm
FAZA / PHASE:	COD PLANSA / DRAWING NO.	REV.:	DATA / DATE:	SCARA / SCALE	FORMAT PLAN / PLAN SIZE



APELE ROMÂNE

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ

ARGES-VEDEA

SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ILFOV-BUCUREȘTI



F-AA-1

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Nr. 116 - IF din 30.05.2022

privind: "Întocmire PUZ – Introducere în intravilan în vederea construirii unor hale de depozitare/producție, amenajare platforme betonate și drum de incintă pentru parcare și circulația autovehiculelor de transport marfă, împrejurire și utilități", oraș Popești-Leordeni, Șos. Olteniței, T 12, P 299/1/4 – P 299/1/8, nr. cadastral 111708, jud. Ilfov

1. DATE GENERALE

Bazin hidrografic : Argeș;
Râu/cod cadastral : Călnău/ X - 1.025.19;
Județ : Ilfov;
Comuna/localitatea : Popești-Leordeni;
Clasa de importanță : IV, conform STAS 4273/83;
Beneficiari : CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI - LEORDENI și

Elaborator documentație tehnică: VIREO ENVIROCONSULT SRL – C.U.I. 29372720, Certificat de atestare nr. 171 din 01.04.2021 valabil până la data de 01.04.2024, emis de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor.

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

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Scopul lucrării: introducerea în intravilan și schimbarea funcțiunii urbanistice a unei suprafețe de teren de 106 548 mp (conform acte), 94 060 mp (conform măsurători), precum și întocmirea Regulamentului Local de Urbanism.

Pe această suprafață urmează a se construi hale pentru depozitare/producție, platforme betonate, drum incintă, utilități.

Încadrarea în Schema cadru de amenajare a bazinului hidrografic și a prevederilor PUG oraș Popești-Leordeni; lucrarea nu se înscrie în prevederile PUG oraș Popești-Leordeni, PUZ-ul menționat în titlu completând propunerile PUG.

Situația existentă:

În prezent suprafața de teren de 94 060 mp (conform măsurători) pentru care a fost elaborată documentația PUZ, este situată în extravilanul orașului Popești-Leordeni, având folosința de teren agricol.



SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ILFOV-BUCUREȘTI

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

Sector 6, București

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

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

E-mail: info@basn.ro, www.basn.ro

Cod Fiscal: RO 24427093 / 05.09.2008, în scop TVA,
Cod IBAN: RO09TREZ706501701X012961, deschis
pe CF 18319194, Trezoreria Sector 6 București

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.

Acte anexate la documentația tehnică:

- Certificat de Urbanism nr. 330/24793 din 09.06.2021, emis de Primăria orașului Popești-Leordeni;
- Aviz de Oportunitate nr. 10 din 24.03.2022, emis de Primăria orașului Popești – Leordeni;
- Aviz Amplasament nr. 92203391 din 28.02.2022, emis de VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A.

Ca urmare a cererii d-ului IVAN MIHAI, înregistrată la S.G.A. Ilfov – București cu nr. 4531 din 12.04.2022, prin care se solicită emiterea avizului de gospodărire a apelor pentru: "Întocmire PUZ – Introducere în intravilan în vederea construirii unor hale de depozitare/producție, amenajare platforme betonate și drum de incintă pentru parcare și circulația autovehiculelor de transport marfă, împrejmuire și utilități", oraș Popești-Leordeni, Șos. Olteniței, T 12, P 299/1/4 – P 299/1/8, nr. cadastral 111708, 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: "Întocmire PUZ – Introducere în intravilan în vederea construirii unor hale de depozitare/producție, amenajare platforme betonate și drum de incintă pentru parcare și circulația autovehiculelor de transport marfă, împrejmuire și utilități", oraș Popești-Leordeni, Șos. Olteniței, T 12, P 299/1/4 – P 299/1/8, nr. cadastral 111708, jud. Ilfov

În documentația tehnică prezentată se prevăd următoarele:

4. ORGANIZAREA ARHITECTURAL URBANISTICĂ

Organizarea arhitectural urbanistică a unei suprafețe de teren de 94 060 mp (conform măsurători), suprafață pe care urmează a se construi hale pentru depozitare/producție, platforme betonate, drum incintă, utilități, conform Certificatului de Urbanism nr. 330/24793 din 09.06.2021, emis de Primăria orașului Popești-Leordeni.

5. DOTĂRI HIDROEDILITARE

5.1. Sistem de alimentare cu apă:

Proiectantul propune sursă de alimentare cu apă subterană – 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:

5.2.1. Apele uzate menajere vor fi evacuate prin vidanjare.

Nota: Vidanajarea se va face în sistem public inteligent alternativ, conform O.U.G. nr. 172/2020 privind: "modificarea și completarea unor acte normative, aprobarea unor măsuri privind proiectele de mediu cu finanțare din fonduri externe nerambursabile, precum și pentru reglementarea serviciului public inteligent alternativ pentru procesarea apelor uzate urbane" din cadrul UAT-urilor, aprobată prin Legea nr. 121/2021, aceasta completând și Legea serviciului public nr. 241/2006.

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

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 soluția de **evacuare a apelor uzate menajere prin vidanjare**, beneficiarul se va adresa Primăriei orașului Popești - Leordeni, având în vedere faptul că, competența înființării, organizării și gestionării serviciilor inteligente alternative este a autorității publice locale, aprobarea soluțiilor privind evacuarea apelor uzate din cadrul investiției propuse de dvs. revenind în exclusivitate acesteia.

În acest sens, S.G.A Ilfov-București a transmis cu Adresa nr. 1921/15.02.2022 Primăriei orașului Popești - Leordeni și operatorului sistemelor de alimentare cu apă și canalizare din localitate, punctul său de vedere referitor la obligația asumării UAT Popești - Leordeni a îndeplinirii strategiei de gestionare a apelor uzate în sistem centralizat sau prin sisteme publice inteligente alternative.

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

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

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

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

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

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.



Alu

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

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

DIRECTOR

Alexandru POPESCU

Șef serviciu Avize, Autorizații

Marijana CAZAN

Întocmit

Oana NENU



Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov

Nr. ieșire : 20436/18.07.2022

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 80 din 18.07.2022

Ca urmare a notificării adresate de [REDACTED]

[REDACTED] "PUZ – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE DEPOZITARE/ PRODUCTIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE SI DRUM DE INCINTĂ PENTRU PARCAREA SI CIRCULATIA AUTOVEHICULELOR DE TRANSPORT MARFA, IMPREJMUIRE SI UTILITATI", amplasat in Jud Ilfov, Orasul Popesti-Leordeni, Soseaua Oltenitei, T12-P299/1/4-P299/1/8 sau identificat prin numar cadastral 111708, înregistrată la A.P.M. Ilfov cu nr. 20436/24.11.2021 si a completărilor 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;

Agenția pentru Protecția Mediului ILFOV

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 25.05.2022;
 - 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:

"PUZ – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE DEPOZITARE/ PRODUCTIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE SI DRUM DE INCINTĂ PENTRU PARCAREA SI CIRCULATIA AUTOVEHICULELOR DE TRANSPORT MARFA, IMPREJMUIRE SI UTILITATI", amplasat in Jud Ilfov, Orasul Popesti-Leordeni, Soseaua Oltenitei, T12-P299/1/4-P299/1/8 sau identificat prin numar cadastral 111708, titular IVAN MIHAI, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

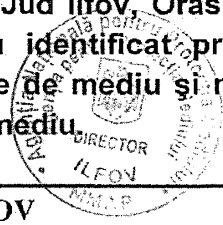


AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

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

E-mail: office@apmif.anpm.ro; Tel. 021. 430.14.02; 0749.59.88.65

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



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

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de 94.060,00mp din masuratori (106.548 mp din acte), suprafata care a generat PUZ- ul, este situata in Orasul Popesti-Leordeni, nr.cad. 111708, inscris in cartea funciara nr. 111708 a orasului Popesti-Leordeni); Tarla 12, Parcela 299/1/4 – 2969/1/8, jud. Ilfov.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune introducerea in intravilan a terenului in vederea construirii de hale industriale/depozitare, unitati de comert, servicii, birouri, productie nepoluanta si utilitati .

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

1. Localitatea are premize de dezvoltare, zona industriala / de depozitare, unitati de comert, servicii, birouri, productie nepoluanta cunoaste actualmente o tendinta de extindere.

2. Conform avizului eliberat de CNAIR cu numarul:92/29794 din 15.04.2022, terenul studiat se învecinează în partea de sud cu DN4, accesul la obiectiv se va realiza prin intermediul accesului avizat de Directia Regionala de Drumuri si Poduri Bucuresti la km 14+000 stanga, cu acordul prealabil avand nr. 15/209849/1075 din 26.10.2021 si autorizatia de amplasare si/sau de acces in zona drumului cu nr. 15/57884/238 din 23.02.2022, beneficiar fiind CTPARK MIU S.R.L. (accesul in/din DN4 s-a avizat numai pentru relatia de dreapta);

3. Realizarea unor constructii pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea coerenta a zonei studiate.

Situatia existenta: Potrivit Planului Urbanistic General al orasului Popesti-Leordeni – aprobat de catre Consiliul Local Popesti-Leordeni prin hotararea nr. 08/21.02.2002, prelungita cu hotararea Consiliului Local nr. 19/27.03.2014, HCL nr. 4/31.01.2017, conform HCL nr. 54/07.06.2017 si HCL nr . 123/19.11.2018, prelungit cu HLC nr. 127/20.11.2019, terenul se afla in extravilanul localitatii, categoria de folosinta: extravilan arabil.

Situatia propusa: Prin planul urbanistic zonal se prevede introducerea in intravilan a suprafetei de 94.060 mp si stabilirea functiunii acesteia

Pentru intreg terenul studiat se propune UTR ID – zona industriala/ depozitare, unitati de comert, servicii, birouri, productie nepoluanta si utilitati..

Bilanț teritorial:

Zone functionale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

Alleea Lacul Morii, nr.1, București, Sector 6, Cod 060841

E-mail: office@apmif.anpm.ro; Tel. 021. 430.14.02; 0749.59.88.65

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Zona ID din care :	--	--	--	--	--	--	94.060,00	100.00
Constructii	--	--	--	--	--	--	56.436,00	60.00
Spatii verzi	--	--	--	--	--	--	18.812,00	20.00
Circulatii – strazi carosabile si zona de protectie a lor (parcari, acostamente, santuri, trotuare,) – modernizare existente si noi	--	--	--	--	--	--	18.812,00	20.00
Din care : - Suprafata de teren care se cedeaza cu titlu gratuit in domeniul public in vederea modernizarii tramei stradale							410,46	
Zona arabil	94.060,00	100.0	--	--	--	--	--	--
Total	94.060,00	100.0	--	--	--	--	94.060,00	100

Indicatori urbanistici maximi propusi :

POT maxim = 60.00 %

CUT = 1.2

CUT VOLUMETRIC = 12 mc/mp teren

Spatiu verde minim 20 % (18.812 mp)

Spațiile verzi prevăzute prin PUZ in suprafata de **18.812 mp** , avand o pondere de 20% din totalul terenului reglementat se supun urmatoarelor conditii:

- **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.**
- Mobilarea suprafeței de teren se va realiza astfel încât spațiul verde amenajat, in suprafata de **18.812 mp**, având o pondere de 20% din totalul terenului reglementat, să nu fie afectat de extinderile viitoare a strazilor limitrofe.

În conformitate cu **Avizul nr 92203391/28.02.2022**, emis de **Veolia Romania Solutii Integrate SA**, zona studiata prin PUZ nu este echipata cu retea de apa sau canalizare.

In conformitate cu Avizul de Gospodarire a Apelor emis de A.N. Apele Romane, SGA Ilfov-Bucuresti, nr 116lf din 30.05.2022

Alimentarea cu apă:

Planul presupune sursa de alimentare cu apa subterana prin intermediul unui foraj ce va



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

Alcea Lacul Morii, nr.1, București, Sector 6, Cod 060841

E-mail: office@apmif.anpm.ro; Tel. 021. 430.14.02; 0749.59.88.65

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

fi amplasat în interiorul 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.

Canalizare menajeră:

Apele uzate menajere vor fi evacuate prin vidanajare.

Vidanajare se va face în sistem public inteligent alternativ, conform OUG 172/2020, aprobat prin Lege Apelor 121/2021 această completând și Legea serviciului public nr 241/2006.

Canalizare pluvială:

Apele pluviale provenite de pe suprafețele betonate vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi colectate printr-un bazin de retenție de unde vor fi evacuate prin pompare, pentru irigarea spațiilor verzi.

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

Suprafața de teren care face obiectul planului este amplasată în extravilanul Orasului Popești Leordeni, conform reglementărilor PUG Popești Leordeni, aprobat prin H.C.L. nr. 08/21.02.2002 prelungit cu HCL 123/19.11.2018, prelungit cu HCL 127/20.11.2019.

Planul determină utilizarea unei suprafețe mici la nivel local.

Obligațiile titularului:

- Respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiilor competente conform legii;
- Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- Pentru eventualele defrisări beneficiarul are obligația de a prezenta la APM Ilfov un plan de plantări în compensare;
- Indicatorii de calitate a apelor uzate evacuate prin vidanajare se vor încadra în limitele impuse de H.G. nr. 188/2002 modificat și completat de H.G. nr. 352/2005, anexa 2 NTPA 002/2002.
- **Se vor respecta prevederile regulamentului cu privire la „Utilizare Funcțională” cu privire la Utilizări Admise / Utilizări Admise cu Condiționări / Utilizări Interzise, în conformitate cu documentația care a stat la baza emiterii prezentului act de reglementare.**

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

S-a realizat prin cele 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ - ului și prin afișarea deciziei de încadrare pe site-ul APM ILFOV.

Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism, ce a stat la baza emiterii prezentei.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorităților competente pentru protecția mediului și a publicului revine titularului planului/programului,



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

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

E-mail: office@apmif.anpm.ro; Tel. 021. 430.14.02; 0749.59.88.65

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

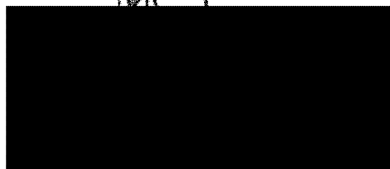
conform O.U.G. nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.

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

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


DIRECTOR EXECUTIV,
Alina Laura POSTEIU


Șef Serviciu A.A.A.,
Corina Ecaterina NECULA-CIOCHINA


Întocmit,
Ciprian Alin STANCIU




AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

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

E-mail: office@apmif.anpm.ro; Tel. 021. 430.14.02; 0749.59.88.65

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Zone boundaries	Landed				Proport			
	Kestväärt		Kestväärt		Kestväärt		Kestväärt	
	mg	%	mg	%	mg	%	mg	%
Zone 6 to 10							64 000.00	100.00
Zone 11 to 15							5C 430.00	0.00
Zone 16 to 20							10 017.00	20.00
Zone 21 to 25								20.00
Zone 26 to 30								20.00
Zone 31 to 35								20.00
Zone 36 to 40								20.00
Zone 41 to 45								20.00
Zone 46 to 50								20.00
Zone 51 to 55								20.00
Zone 56 to 60								20.00
Zone 61 to 65								20.00
Zone 66 to 70								20.00
Zone 71 to 75								20.00
Zone 76 to 80								20.00
Zone 81 to 85								20.00
Zone 86 to 90								20.00
Zone 91 to 95								20.00
Zone 96 to 100								20.00
Zone 101 to 105								20.00
Zone 106 to 110								20.00
Zone 111 to 115								20.00
Zone 116 to 120								20.00
Zone 121 to 125								20.00
Zone 126 to 130								20.00
Zone 131 to 135								20.00
Zone 136 to 140								20.00
Zone 141 to 145								20.00
Zone 146 to 150								20.00
Zone 151 to 155								20.00
Zone 156 to 160								20.00
Zone 161 to 165								20.00
Zone 166 to 170								20.00
Zone 171 to 175								20.00
Zone 176 to 180								20.00
Zone 181 to 185								20.00
Zone 186 to 190								20.00
Zone 191 to 195								20.00
Zone 196 to 200								20.00
Zone 201 to 205								20.00
Zone 206 to 210								20.00
Zone 211 to 215								20.00
Zone 216 to 220								20.00
Zone 221 to 225								20.00
Zone 226 to 230								20.00
Zone 231 to 235								20.00
Zone 236 to 240								20.00
Zone 241 to 245								20.00
Zone 246 to 250								20.00
Zone 251 to 255								20.00
Zone 256 to 260								20.00
Zone 261 to 265								20.00
Zone 266 to 270								20.00
Zone 271 to 275								20.00
Zone 276 to 280								20.00
Zone 281 to 285								20.00
Zone 286 to 290								20.00
Zone 291 to 295								20.00
Zone 296 to 300								20.00
Zone 301 to 305								20.00
Zone 306 to 310								20.00
Zone 311 to 315								20.00
Zone 316 to 320								20.00
Zone 321 to 325								20.00
Zone 326 to 330								

A diagram showing a horizontal line representing a street. Two vertical lines represent streetlights, one on the left and one on the right. A small house icon is positioned between the two streetlights. Below the street line, there are dimension lines. The distance from the left streetlight to the house is labeled '4.00'. The distance from the house to the right streetlight is also labeled '4.00'. The total distance between the two streetlights is labeled '8.00'.



ROMÂNIA

MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ILFOV

Bd. Mihai Eminescu, nr. 11, 070000, BUFTEA, Tel-Fax: 021/3506966, E-mail: djcif@yahoo.com

Nr.1683/23.05.2022

Către,

În atenția,

Primăria Popești Leordeni

AVIZ

108/U/23.05.2022

privind: **Avizare PUZ – introducere în intravilan în vederea construirii unor hale de depozitare/producție, amenajare platforme betonate și drum de incintă pentru parcare și circulația autovehiculelor de transport marfă, împrejurire și utilități**

Obiectiv : construire hale de depozitare/producție, amenajare platforme betonate și drum de incintă pentru parcare și circulația autovehiculelor de transport marfă, împrejurire și utilități

Adresa: UAT POPEȘTI LEORDENI, T 12, P 299/1/4 - P 299/1/8, NC 111708, jud. Ilfov

Nr. Proiect: U - 501/2021

Faza: P.U.Z.

Proiectant: SC CONSILIERE URBANISTICA SRL

Beneficiar: [REDACTED]

Documentația, înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Ilfov cu nr. 1683 din 13.12.2021 și 867 din 12.05.2022, cuprinde:

Piese scrise – cerere, împuternicire, certificat de urbanism 330/24793 din 09.06.2021 emis de Primăria orașului Popești Leordeni, contract de vânzare-cumpărare, aviz de oportunitate, Raport preliminar privind informarea publicului, Memoriu general, Regulament local de urbanism; studiu arheologic.

Piese desenate – extras ortofotolan, plan de încadrare în zonă, plan de amplasament și delimitare a imobilului, planșe aferente memoriului: încadrare în PUG, situația existentă, reglementari, căi de comunicații, regim juridic al proprietăților, plan de situație exemplificativ.

Se propune – construire parc logistic, hale de depozitare/producție, amenajare platforme betonate și drum de incintă pentru parcare și circulația autovehiculelor de transport marfă, împrejurire și utilități, T 12, P 299/1/4, P 299/1/8, NC 111708, jud. Ilfov



ROMÂNIA

MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ILFOV

Bd. Mihai Eminescu, nr. 11, 070000, BUFTEA, Tel-Fax: 021/3506966, E-mail: djcif@yahoo.com

Documentația a fost analizată în cadrul DJC Ilfov și, în temeiul prevederilor art. 26, alin. 1, punctul 11, a art. 23, 24 și 34 din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, a prevederilor OG 43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic, republicată, a prevederilor Ordinului Ministrului Culturii nr. 2173/2013 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice, cu modificările și completările ulterioare, a prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a prevederilor art. 3, alin. 1, lit b) și art. 10, lit. a) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se acordă

AVIZ FAVORABIL

pentru faza PUZ

(NU este necesară revenirea la avizare la faza DTAC)

În cazul descoperirii întâmplătoare de materiale arheologice pe terenul în discuție este obligatoriu să fie anunțate, în maxim 72 de ore, instituțiile abilitate în conformitate cu legislația în vigoare (O.G. nr. 43/2000), respectiv Primăria orașului Popești Leordeni.

Întocmit,

Mădălina Dimache



Consilier superior,

Delegare atribuții coordonare D.J.C. Ilfov

Costin Ion Arvunescu,

Conform O.M.C. nr. 299/10.05.2022



Nr. exemplare: 1/2

Numele și prenumele verficatorului atestat
ȘTEFĂNICĂ NICĂ MARIA
Adresa: Str. Elena Cuza, nr. 19, bl. Corp C, Sector 4, București
Telefon: 0740.980.314, 021/269.20.51



REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerință Af a proiectului:

Studiu geotehnic pentru obiectivul:

**P.U.Z. – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
UNOR HALE DE DEPOZITARE/ PRODUCȚIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE
ȘI DRUM DE INCINTĂ PENTRU PARCAREA ȘI CIRCULAȚIA AUTOVEHICULELOR
DE TRANSPORT MARFĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI, amplasament: județul Ilfov,
Orașul Popești-Leordeni, Șoseaua Olteniței, tarla 12, parcela 299/1/4, 299/1/8,
identificat prin numărul cadastral 111708.**

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiect numărul GT 148 / 2022

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. ANSIB GRUP S.R.L.
- Investitor / Beneficiar: [Redacted]
- Amplasament - Orașul Popești-Leordeni, Șoseaua Olteniței, tarla 12, parcela 299/1/4, 299/1/8, identificat prin numărul cadastral 111708, județul Ilfov.
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 05.04.2022.

2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției

Studiu geotehnic pentru stabilirea condițiilor de fundare (geotehnice și hidrogeologice), în vederea: „P.U.Z. – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE DEPOZITARE/ PRODUCȚIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE ȘI DRUM DE INCINTĂ PENTRU PARCAREA ȘI CIRCULAȚIA AUTOVEHICULELOR DE TRANSPORT MARFĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI”, în cadrul amplasamentului de la adresa mai sus menționată.

În cadrul documentației geotehnice sunt prezentate detaliat, pe baza observațiilor de teren și investigațiilor geotehnice prin foraje executate în amplasament (2 foraje cu adâncimea de investigare de 6,00 m. fiecare), respectiv a determinărilor de laborator efectuate pe probele prelevate din acestea, date și informații necesare proiectării în condiții optime a obiectivului proiectat. Totodată sunt prezentate sintetic și ilustrate în cadrul pieselor scrise și desenate date privind amplasarea sondajelor, tipul pământului de fundație, condițiile hidrologice.

3. Documente ce se prezintă la verificare

I. Piese scrise

- Studiu geotehnic;
- Fișele sintetice ale forajelor F1 ÷ F2 (executate în amplasament);
- Plan situație și schiță cu amplasarea sondajelor geotehnice.

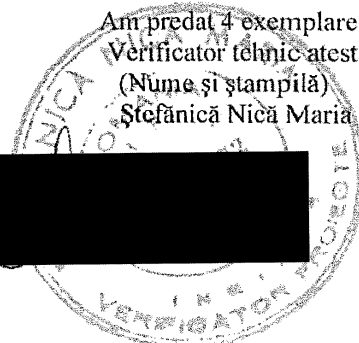
4. Concluzii asupra verificării:

Studiul geotehnic ce face obiectul prezentului referat de verificare corespunde cerinței Af. În urma verificării se consideră proiectul corespunzător, semnându-se și ștampilându-se conform îndrumătorului.

Am primit 4 exemplare
Proiectant de specialitate
(Nume și ștampilă)
ing. geolog Cătălin Ioan Barbor



Am predat 4 exemplare
Verficator tehnic atestat
(Nume și ștampilă)
Ștefănică Nică Maria



Proiect GT 148/2022

STUDIU GEOTEHNIC

pentru obiectivul:

P.U.Z. – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
UNOR HALE DE DEPOZITARE/ PRODUCȚIE, AMENAJARE PLATFORME
BETONATE ȘI DRUM DE INCINTĂ PENTRU PARCAREA ȘI CIRCULAȚIA
AUTOVEHICULELOR DE TRANSPORT MARFĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI,
amplasament: județul Ilfov, Orașul Popești-Leordeni, Șoseaua Olteniței,
tarlaua 12, parcela 299/1/4, 299/1/8,
identificat prin numărul cadastral 111708.

Beneficiar:

PROIECTANT DE SPECIALITATE,
ing. geolog Cătălin Ioan Barbor



mai 2022

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Memoriu tehnic

PIESE DESEDATE

- Harta geologică - (anexa nr. 1)
- Plan de situație - (anexa nr. 2)
- Ortofotoplan - (anexa nr. 3)
- Profil longitudinal prin foraje F1 și F2, scara 1:50 - (anexa nr. 4)
- Fișa sintetică a forajului F1, scara 1:100 - (anexa nr. 5)
- Fișa sintetică a forajului F2, scara 1:100 - (anexa nr. 6)
- Schița cu amplasamentul sondajelor geotehnice - (anexa nr. 7)
- Plan de amplasament - (anexa nr. 8)
- Certificat de Urbanism - (anexa nr. 9)



STUDIU GEOTEHNIC

pentru obiectivul:

P.U.Z. – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
UNOR HALE DE DEPOZITARE/ PRODUCȚIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE
ȘI DRUM DE INCINTĂ PENTRU PARCAREA ȘI CIRCULAȚIA AUTOVEHICULELOR
DE TRANSPORT MARFĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI, amplasament: județul Ilfov,
Orașul Popești-Leordeni, Șoseaua Olteniței, tarla 12-P299/1/4, parcela 299/1/8,
identificat prin numărul cadastral 111708.

Beneficiar:

I. INTRODUCERE

Conform "Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții" indicativ "NP 074/2014", prin prezenta lucrare s-au stabilit, următoarele:

- determinarea succesiunii litologice;
- stabilirea caracteristicilor fizico - mecanice specifice formațiunilor litologice întâlnite;
- cunoașterea condițiilor hidrogeologice de amplasament;
- recomandarea condițiilor de fundare.

Prezentul studiu s-a întocmit la solicitarea beneficiarului, cu scopul stabilirii naturii terenului și posibilitățile de fundare pentru obiectivul: P.U.Z. – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE DEPOZITARE/ PRODUCȚIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE ȘI DRUM DE INCINTĂ PENTRU PARCAREA ȘI CIRCULAȚIA AUTOVEHICULELOR DE TRANSPORT MARFĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI, amplasament: județul Ilfov, Orașul Popești-Leordeni, Șoseaua Olteniței, tarla 12-P299/1/4, parcela 299/1/8, identificat prin numărul cadastral 111708, conform Certificat de Urbanism, anexat documentației – anexa 9.

- La nivelul limitelor perimetrare de proprietate (conform schiței cu amplasamentul sondajelor geotehnice – anexa 7) perimetrul cercetat se învecinează pe latura nord-vestică și sud-vestică, cu Drumuri de acces (din care se realizează și accesul spre amplasament), iar în rest cu proprietăți particulare lipsite de construcții adiacente sau în imediata apropiere.

- În interiorul limitelor de proprietate, suprafața terenului este plană și orizontală, nesistematizată, la nivelul căreia nu au fost observate fenomene geomorfologice (de tipul crăpăturilor, vâlvurilor, tasărilor locale, sau al zonelor depresionare cu umiditate excesivă - favorabile acumulării și stagnării apelor meteorice) ce ar putea afecta obiectivul proiectat, atât pe durata execuției lucrărilor, cât și a exploatarei ulterioare a obiectivului proiectat.

Nu se cunosc date despre prezența, unor construcții subterane situate pe amplasamentul cercetat sau în imediata vecinătate a acestuia.

- Spațiul propus nu este ocupat în prezent de nicio construcție.

- Investigațiile geotehnice au fost reprezentate prin efectuarea de observații de teren (cartare geotehnică la nivelul terenului aflat în interiorul limitelor de proprietate) și, respectiv, prin executarea (în sistem uscat, de la cota terenului natural - actual – CTA din amplasament) a 2 (două) foraje geotehnice



și anume: *F1 (foraj de cercetare)*, respectiv, *F2 (foraj pentru verificarea / confirmarea uniformității litologice* la nivelul întregului amplasament), cu adâncimea de investigare de 6,00 metri fiecare.

Locația forajelor F1 + F2, este ilustrată în schița cu amplasamentul sondajelor geotehnice – anexa 7.

• Pe baza datelor obținute din sondajele geotehnice, coroborate cu date preexistente (din literatura de specialitate) și studii executate anterior în zona / arealul din care face parte și perimetrul investigat, s-a întocmit prezentul "Studiu Geotehnic", pentru:

- întocmirea Documentației pentru – P.U.Z. – menționate în titlul documentației geotehnice;

Toate datele obținute în urma campaniei de investigații geotehnice (menționate anterior) sunt redată în "Studiul Geotehnic" și anexele grafice.

II. CARACTERIZARE GEOMORFOLOGICĂ ȘI GEOLOGICĂ

• Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul cercetat este situat pe terasele medii - inferioare ale interfluviului dintre râurile Sabar și Dâmbovița și aparține unității geomorfologice majore - Câmpia Română - subunitatea Câmpia Cotroceni-Berceni, caracterizată prin suprafețe în general plane, fără denivelări importante. Altitudinea terenului în zonă este cuprinsă între 76 m. și 82 m.

„Câmpul Cotroceni-Berceni”, desfășurat pe interfluviul dintre Sabar și Dâmbovița, se prezintă sub forma unui câmp larg (de 6 + 8 km. lățime), orientat nord-vest – sud-est și a cărui altitudine scade pe aceeași direcție.

Culoarul văii râului Sabar prezintă la momentul un curs relativ meandrat, datorită pantei reduse.

La nivel areal lunca Sabarului are o lărgime variabilă (cuprinsă între 200 + 850 m.) și terase joase, iar văiugile (afluenți principali sau secundari ai râului, ce introduc o anumită variație în monotonia reliefului) sunt puține la număr, înguste, puțin adâncite și cu debit lichid nesemnificativ.

• Procesele geomorfologice actuale și degradarea terenurilor la nivelul regiunii din care face parte și zona amplasamentului (desfășurat în Câmpia Cotroceni - Berceni) sunt relativ nesemnificative (ca număr, variație și intensitate), întrucât relieful – destul de „șters”, cu energie, fragmentare și pante reduse – nu favorizează desfășurarea acestora, iar mare parte din teritoriu prezintă un grad de sistematizare crescut. Menționăm totuși în distribuția proceselor (pentru zonele nesistematizate sau sistematizate parțial) următoarele:

- *tasările* areale în zone cu pământuri loessoide (loessuri remaniate), ce conduc la apariția crovurilor, procese de *băltire* și crearea unor întinse zone cu *exces de umiditate*.

- *șiroiri, spălare în suprafață* (remarcate primăvara și după ploile de lungă durată, îndeosebi în zonele de trecere de la câmp la versanții văilor) și *sufozii* de dimensiuni reduse.

• Din punct de vedere geologic (conform cu harta geologică, scara 1:200000, foaia 44 - București – anexa 2), zona investigată face parte din marea unitate de vorland denumită Platforma Moesică și se desfășoară exclusiv pe formațiuni recente de vârstă cuaternară (*Holocen* și *Pleistocen superior*) alcătuite din depozite loessoide, aluvionare (pietrișuri și nisipuri), nisipuri argiloase și argile ale luncii și teraselor Râului Colentina, respectiv ale afluenților secundari ai acestuia.

Cuaternarul este reprezentat prin următoarele stratotipuri și anume:

- „*Strate de Frățești*” – constituite litologic din orizonturi de pietrișuri și nisipuri separate de argile;



- „Complexul nisipurilor fine de Mostiștea” – de 10 ÷ 15 m. grosime – intercalate cu argile și argile-nisipoase;

- „Orizontul pietrișurilor și nisipurilor de Colentina” – larg desfășurat între râurile Argeș, Dâmbovița și Colentina – în grosime de 10 ÷ 20 m.;

- Depozitele loessoide de pe câmpuri – cu grosimi cuprinse între 5 ÷ 15 m.

„Pătura” superficială (cea mai tânără) a cuaternarului este constituită din aluviunile din cadrul teraselor joase și luncii Colentinei (cu grosimi de 5 ÷ 10 m.) și unele depzite loessoide (2 ÷ 5 m. grosime).

Depozitele loessoide acoperă toate formele de relief din Câmpia Română, cu excepția zonelor inundabile. Ele prezintă o mare varietate structurală și texturală, atât pe orizontală cât și pe verticală.

▪ Fundamentul regiunii este constituit din formațiuni de vârstă: *Pleistocen mediu*, reprezentate prin depozite argilo – marnoase, cu intercalații lenticulare nisipoase și *Pleistocen inferior*, constituite din argile - argile marnoase - marne argiloase, consolidate, în alternanță cu strate de nisipuri (cu sau fără pietrișuri).

▪ Din punct de vedere structural întregul teritoriu sud-estic (din care face parte și arealul cercetat) aparține Platformei Moesice, unitate de vorland situată la exteriorul arcului carpatic.

III. ÎNCADRAREA OBIECTIVULUI ÎN CATEGORIA GEOTEHNICĂ

Încadrarea unei lucrări într-o categorie de risc geotehnic, impune necesitatea realizării în condiții de exigență corespunzătoare a investigării terenului de fundare și a proiectării infrastructurii folosind modele și metode de calcul perfecționate pentru a se atinge un nivel de siguranță necesar pentru rezistența, stabilitatea și condițiile normale de exploatare a construcției, în raport cu terenul de fundare.

Conform „Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții” indicativ „NP 074/2014”, funcție de factorii de definire ai riscului geotehnic (stabiliți conform tabelului A 1.4), amplasamentul se situează în categoria geotehnică cu următorul punctaj:

- Condiții de teren – terenuri „bune” – 2 puncte;
- Apa subterană – fără epuismențe – 1 punct;
- Clasificarea construcției după categoria de importanță – „normală” – 3 puncte;
- Vecinătăți - „fără riscuri” – 1 punct;
- Zona seismică – $0,30 \times g$ – 3 puncte.

Riscul geotehnic stabilit pe baza punctajului cumulat, cuprins între - 10 puncte, este (conform NP 074 / 2014, tabelul A1.5) de tip: „**moderat**”, (cuprins între 10 ÷ 14 puncte), categoria geotehnică este „2”.

IV. DATE SPECIALE

▪ Din punct de vedere seismic, conform STAS 11100 / 1 - 85 amplasamentul se situează în macrozona seismică de gradul „8₊” (grade MSK), cu o perioadă de revenire la 50 ani (t_r).

Conform normativului P 100 / 1 - 2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zonarea valorii de vârf a acceleerației terenului pentru proiectare „ a_g ”, având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) IMR = 225 ani și 20 % probabilitate de depășire la 50 de ani, este de 0,30, iar perioada de colț „ T_c ” a spectrului de răspuns, are valoarea de 1,6 secunde.

Zona seismică de calcul pentru proiectare „C”.



▪ Din punct de vedere hidrologic – zona studiată este situată pe terasele medii – superioare ale râului Argeș întreaga rețea hidrografică (constituită din pâraie cu caracter semi-permanent, sau sezonier) fiind tributară – bazinului hidrografic al Argeșului.

▪ Din punct de vedere climatic – zona din care face parte și perimetrul cercetat se încadrează în sectorul cu climă continentală (aparținând ținutului climatic sud-estic al Câmpiei Române).

Regimul climatic general este caracterizat printr veri foarte calde - caniculare (cu temperaturi foarte ridicate – de până la 35°) și cantități medii de precipitații nu prea înportante, care cad, în mare parte sub formă de averse, respectiv ierni relativ reci, marcate la intervale neregulate, atât de viscole (destul de puternice – uneori), cât și de încălziri frecvente, care determină discontinuitatea în timp și spațiu a stratului de zăpadă.

▪ Temperatura medie anuală a aerului se situează în intervalul 11,5 °C ÷ 12,0 °C;

- temperatura medie a lunii ianuarie: - 1,0 °C ÷ - 1,5 °C;
- temperatura medie a lunii iulie: 23,5 °C ÷ 24,0 °C.

▪ Precipitațiile medii multianuale sunt cuprinse între 500 ÷ 550 mm / an;

- cantitatea medie de precipitații din luna ianuarie: 50 ÷ 55 mm;
- cantitatea medie de precipitații din luna iulie: 65 ÷ 70 mm.

▪ Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054 / 85 este de 0,90 m.

▪ Regimul eolian se caracterizează prin predominarea vânturilor dinspre NE (21,6 %) și E (19,7 %) care bat cu viteze medii anuale de 2,0 ÷ 2,5 m/s, cu maxime pe timpul iernii ce pot depăși 125 km/oră.

▪ Conform GT 006 - 97 – Ghid pentru identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren, arealul din care face parte și zona cercetată se caracterizează prin:

- potențial de producere a alunecărilor: „*redus*”;
- posibilitate de alunecare: „*practic 0*”;
- coeficientul „K” = 0.

V. CARACTERIZARE GEOLOGICĂ ȘI HIDROGEOLOGICĂ GENERALĂ

▪ Din punct de vedere hidrologic arealul din care face parte și zona amplasamentului cercetat este situată pe terasele medii - inferioare ale interfluviului dintre râurile Sabar și Dâmbovița, întreaga rețea hidrografică regională (constituită din afluenții permanenți sau sezonieri) fiind tributară bazinului hidrografic al râurilor Sabar și Dâmbovița.

Acviferul cu nivel liber (ca nivel hidrostatic - NH) nu a fost interceptat în forajele de studiu F1 și F2, la data executării acestora (mai 2022). În condițiile mai sus specificate apa subterană nu intră în incidență cu fundația obiectivului proiectat.

VI. CERCETAREA TERENULUI DE FUNDARE

Pentru suprafața investigată, *stratificația de la nivelul terenului spre adâncime* este următoarea:

În forajele de studiu F1 și F2:

- până la 0,60 m. adâncine a fost străbătut orizontul superficial de sol vegetal;
- între 0,60 – 1,90 m.: a fost străbătut un *complex coxiv - argilos*.
- între 1,90 – 6,00 m.: a fost străbătut un *complex coxiv – argilos-prăfos*.



Sucesiunea litologică este redată în fișele sintetice ale forajelor (anexele 6 + 7) și profilul litologic prin foraje, scara 1 : 50 – (anexa 5).

Analize de laborator geotehnic: - au constat în determinarea, pe probele tulburate prelevate din forajul F1, a repartiției granulometrice.

Volumul, natura și programul cercetărilor s-au efectuat în conformitate cu "Normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții" indicativ "NP 074/2014".

Investigațiile geotehnice au fost reprezentate prin efectuarea de observații de teren (cartare geotehnică la nivelul terenului aflat în interiorul limitelor de proprietate) și, respectiv, prin executarea a 2 (două) foraje geotehnice (efectuate manual, în sistem uscat) și anume: F1 (foraj de cercetare) și F2 (foraj pentru verificarea uniformității litologice la nivelul întregului amplasament) cu adâncimea de investigare de 6,00 metri fiecare.

Locația forajelor F1 + F2 este ilustrată în schița cu amplasamentul sondajelor geotehnice – (anexa 7).

Prin executarea forajelor, se constată următoarea litologie a terenului:

• Așa cum rezultă din coloana litologică a forajelor F1 și F2 stratificația identificată este următoarea:

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

Forajele F1 și F2, au fost întrerupte la adâncimea de 6,00 m. / CTA (în stratul de argilă-prăfoasă, galbenă, consistentă, cu vine de și concreții calcar).

VII. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

În urma cercetărilor de teren se concluzionează că terenul este apt pentru a suporta o construcție în amplasamentul investigat, cu respectarea recomandărilor menționate în cuprinsul prezentului capitol.

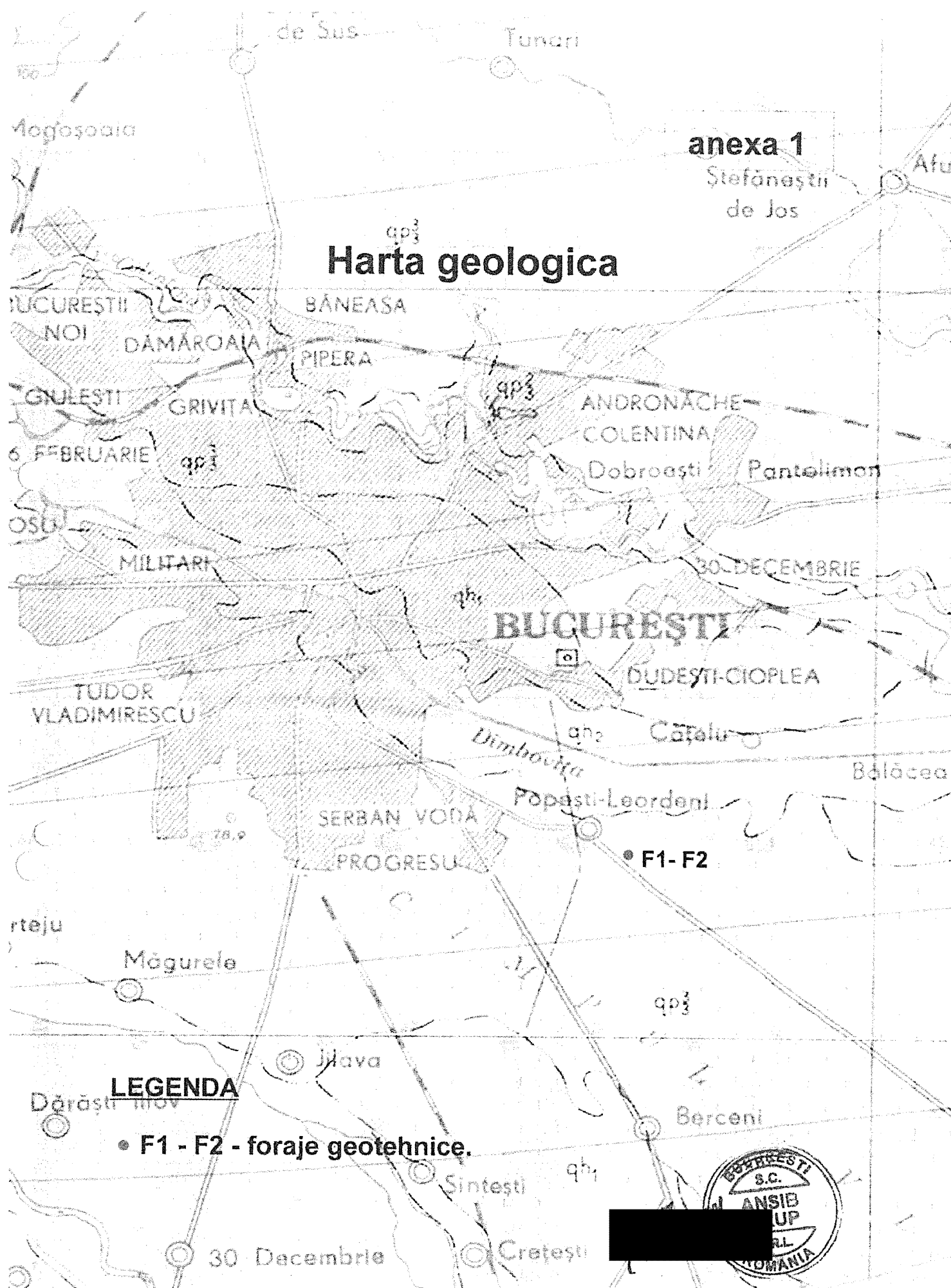
Conform „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții” NP 074-2014:

- obiectivul acestei documentații îl reprezintă elaborarea unui aviz geotehnic pentru fazele preliminară de proiectare (P.U.Z.).
- „avizul geotehnic preliminar nu se poate substitui studiului geotehnic necesar la proiectarea lucrărilor pentru D.T.A.C. și D.E.”
- „în avizul geotehnic nu se pot da recomandări pentru adâncimea de fundare, acestea se recomandă în studiul geotehnic de detaliu”.

INTOCMIT,
ing. geolog Cătălin Ioan Barbor

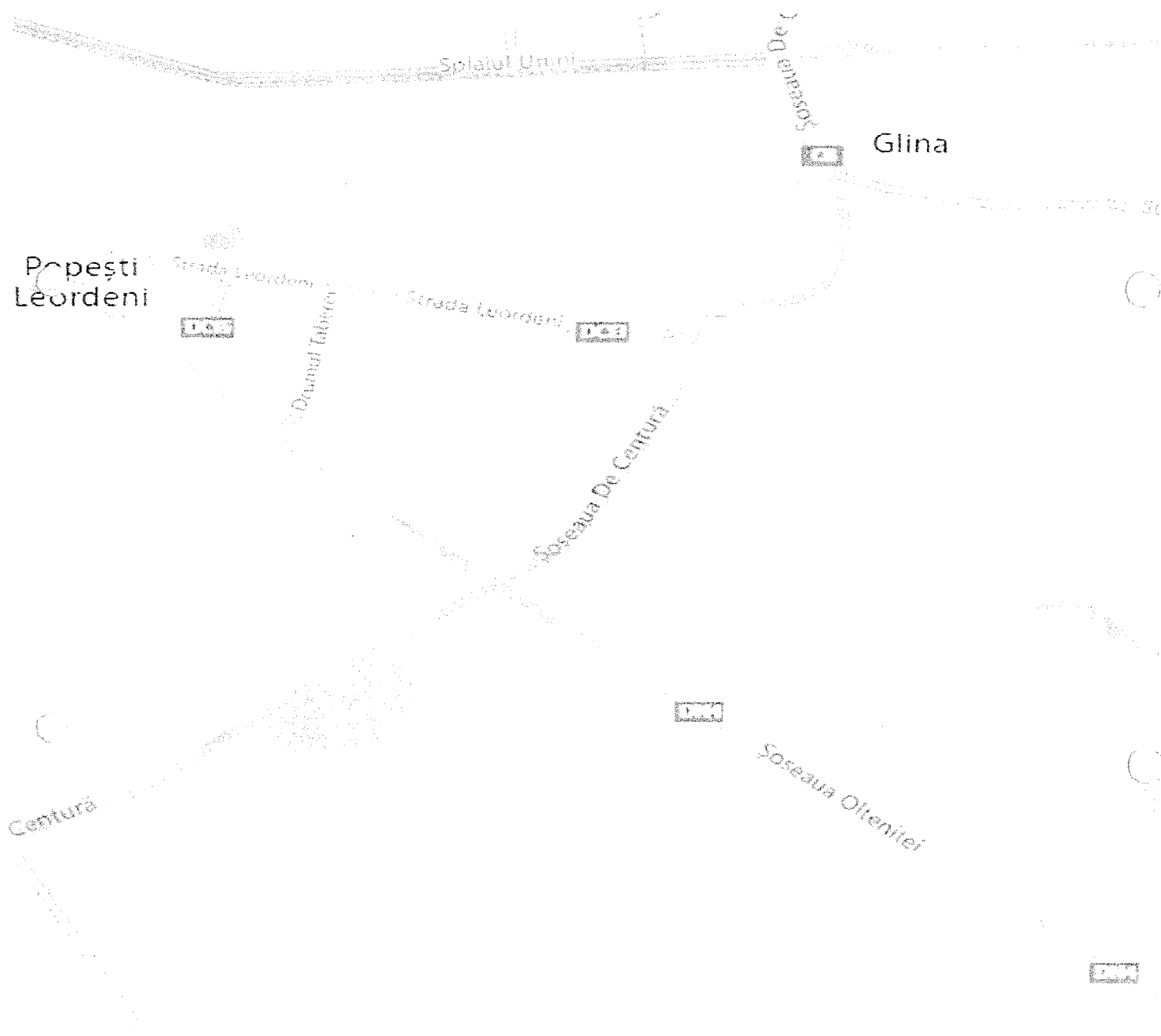


Ștefanescu
de Jos



anexa 2

Plan de situatie



Intocmit;
ing. geolog Catalin Ioan Barbor



anexa 3

Ortofotoplan



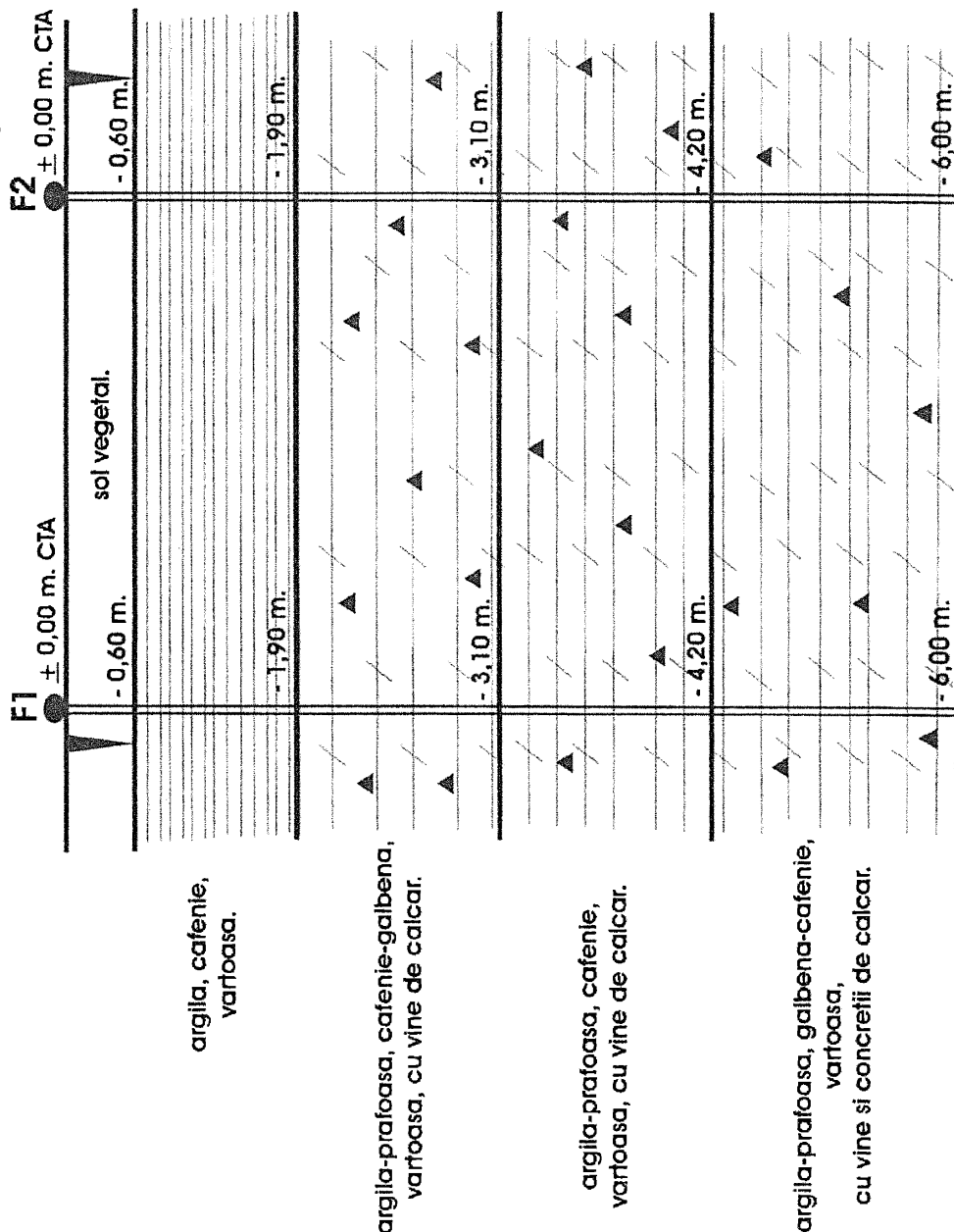
Intocmit;
ing. geolog Catalin Ioan Barbor



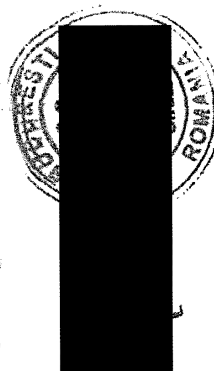
PROFIL LONGITUDINAL prin forajele F1 si F2

pentru obiectivul: PUZ – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE DEPOZITARE/ PRODUCTIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE SI DRUM DE INCINTĂ PENTRU PARCAREA SI CIRCULATIA AUTOVEHICULELOR

DE TRANSPORT MARFA, IMPREJMUIRE SI UTILITATI, amplasament: judetul Ifov, Orasul Popesti-Leordeni, Soseaua Oltenitei, tarlăua 12-P299/1/4, parcela 299/1/8, identificat prin numarul cadastral 111708.



Intocmit:
ing. geolog Catalin Ioan Barbor



PUZ – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE DEPOZITARE/ PRODUCTIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE

S.C. ANSIB GRUP S.R.L.

SI DRUM DE INCINTĂ PENTRU PARCAREA SI CIRCULATIA AUTOVEHICULELOR DE TRANSPORT MARFA, IMPREJMUIRE SI UTILITATI,

judetului Ilfov, Orasul Popesti-Leordeni, Soseaua Oltenitei, tarla 12-P299/1/4, parcela 299/1/8, identificat prin numarul cadastral 111708.

FIȘA SINTETICĂ A FORAJULUI F1

anexa 5

Cota față de 0,00 Foraj	Litologie	Stratificație	Nr. Probă	Adâncime m	Limită de curgere WL %	Limită de frământare Wp %	Indice plasticitate Ip %	Indice de consist. Ic	Compoziție granulometrică						Umiditate naturală W %	Greutate vol. γ kN/mc	Greutate vol. uscată γ _d kN/mc	Porozitate n %	Indice pori e	Grad de umiditate Sr	Rezist. comp. monoaxială σ _z daN/cm ²	Coeficient permeabilitate k cm ³ /sec	Indici de compresibilitate			Rezist. la tăiere	
									Argilă 0,005	Praf 0,05	Nisip fin 0,25	Nisip mediu 0,50	Nisip mare 2,00	Pietriș									Modul edometric M ₂₋₃ kPa	Coef. tasare la 200 kPa ε _{p2} cm/m	Tasare specifică la umezire I _{m3} cm ³ /m	Unghi de frecare φ	Coeziune C kPa
0,60		sol vegetal																									
1,90		argila, cafenie, vartoasa.	1	1,00	-	-	-	-	48	44	8																
3,10		argila-prafoasa, cafenie-galbena, vartoasa, cu vine de calcar.	2	2,00	-	-	-	-	39	51	10																
4,20		argila-prafoasa, cafenie, vartoasa, cu vine de calcar.	3	3,50	-	-	-	-	33	55	12																
6,00		argila-prafoasa, galben-cafenie, vartoasa, cu vine si concretii de calcar.	4	5,00	-	-	-	-	32	54	14																

Intocmit;

ing. geolog Catalin

Ioan BANSIB

GRUP

S.C.

ANSIB

S.R.L.

Ilfov

Popesti-Leordeni

Soseaua Oltenitei

tarla 12-P299/1/4

parcela 299/1/8

identificat prin numarul cadastral 111708.

Schita cu amplasamentul sondajelor geotehnice
pentru obiectivul: PUZ – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII
UNOR HALE DE DEPOZITARE/ PRODUCTIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE
SI DRUM DE INCINTĂ PENTRU PARCAREA SI CIRCULATIA AUTOVEHICULELOR
DE TRANSPORT MARFA, IMPREJMUIRE SI UTILITATI,

amplasament: judetul Ilfov, Orasul Popesti-Leordeni, Soseaua Oltenitei,
tarlăua 12-P299/1/4, parcela 299/1/8, identificat prin numarul cadastral 111708.



Intocmit;
ing. geolog Catalin Ioan Barbor

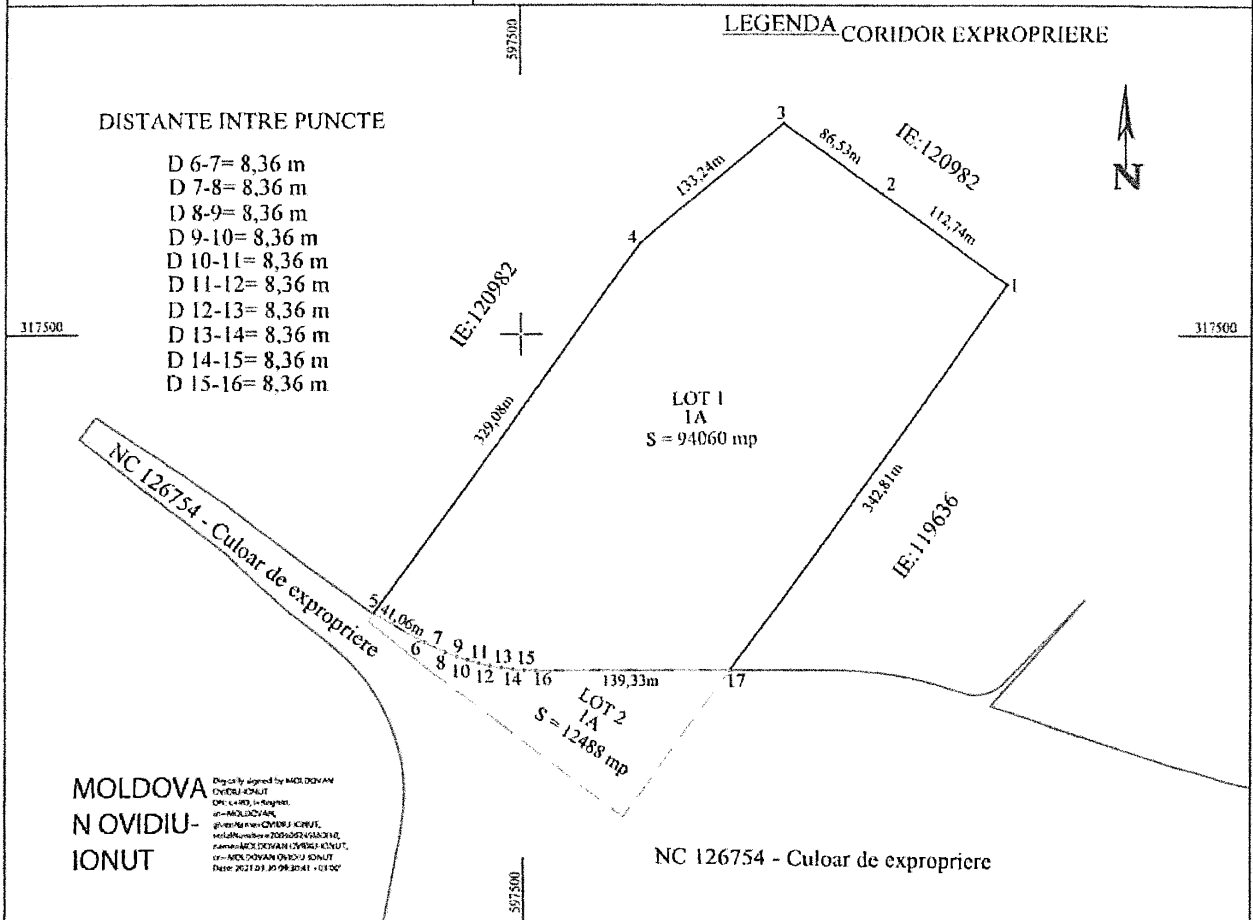


Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:5000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
111708	94060	Com. Popești-Leordeni T12 P299/1/4, 299/1/5, 299/1/6, 299/1/7, 299/1/8 Jud. Ilfov

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
111708	Popești-Leordeni



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	94060	LOTI-ARABIL IN EXTRAVILAN, RAMAS IN PROPRIETATE, DIFERENTA DE 12488 mp SE REGASESTE IN CORIDORUL DE EXPROPRIERE CU N.C. 126754, CONFORM LEGII 255/2010, HG 354/2020, DECIZIE 887/16.07.2020, POZ. 584. IMPREJMUIT LA NORD CU GARD DE PLASA, IN REST IMOBILUL NEIMPREJMUIT
Total		94060	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 94060 mp

Suprafața din act = 106548 mp

Executant MOLDOVA N OVIDIU-IONUT, certificat de autorizare seria RO-MS-F nr. 0183/05.02.2019, Categoria B SC TOPOVIA 2002 SRL, certificat de autorizare seria RO-B-I nr. 1480/26.03.2019, Clasa III Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren Semnătura și ștampila Data: MARTIE 2021	Inspector Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren Didulescu Daniela Semnătura și ștampila Data:	Semnat digital de Didulescu Daniela
--	---	--



ROMANIA
Județul Ilfov
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Plata Săraia Marilor
Tel: 077/40.88.10, 0774/40.88.20, 0274/40.88.21 Fax: 0774/40.88.27, webwww.popesti-leordeni.ro
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

PRIMAR,
Nr.24.793 din 12.05.2021

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 380/24793 din 09.06 2021

În scopul: ÎNTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII UNOR HALE DE DEPOZITARE/PRODUCȚIE, AMENAJARE PLATFORME
BETONATE ȘI DRUM DE ÎNCINTĂ PENTRU PARCAREA ȘI CIRCULAȚIA
AUTOVEHICULELOR DE TRANSPORT MAREFĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI

Ca urmare a cererii adresate de [REDACTED]

[REDACTED], înregistrată la nr.24.793 din 12.05.2021.

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, satul __, cod poștal __, Șoseaua Ottenilei, T12 - P299/1/4 + P299/1/8, sau identificat prin³¹ nr. cadastral 111708, act de proprietate, extras de carte funciară, anexate.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.P68/2000, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 08/21.02.2002, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 11/27.02.2012, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr.19/27.03.2014, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 04/31.01.2017, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 54/07.06.2017, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr.123/19.11.2018, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr.127/20.11.2019.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul este situat în extravilanul localității existent la 01.01.1990. Terenul în suprafață de 106.548,00 mp se află în proprietatea [REDACTED] în baza actului de dezinembrare și contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3.158/08.07.2008, respectiv, contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3.109/16.08.2013 încheiate la LNNP-BNI Apostol Alina Roxana.

Art.103, în conformitate cu art. 1 alin.(9) din Legea nr.50/1991, actul de autorizare este emis în baza actelor de dezinembrare și contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3.158/08.07.2008, respectiv, contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3.109/16.08.2013 încheiate la LNNP-BNI Apostol Alina Roxana.

2. REGIMUL ECONOMIC:

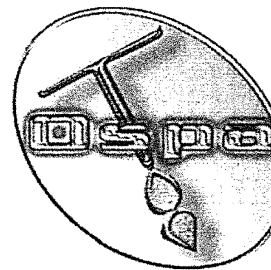
Categoria de folosință a terenului:

= actuală: extravilan arabil;

= propusă: întocmire PUZ - introducere în paravilan în vederea construirii unor hale de depozitare/producție, amenajare platforme betonate și drum de incintă pentru parcarea și circulația autovehiculelor de transport marfă, împrejmuire și utilități

Destinația teren extravilan: zonă fără reglementări

Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice



OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE
SI AGROCHIMICE
INTRARE IESIRE
NR 325 DATA 20.04.2022

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.)

Beneficiar :



DIRECTOR,

Iacob Marius Nicusor



Executant,
Ing. Alecu Gheorghe



COLECTIV ELABORARE

- ing. Alecu Gheorghe – *resp. lucrare*
- ing.chimist Ghe. Nicoleta - *analize laborator*
- Georgeta Gogoasă - *editie*

MEMORIU PEDOLOGIC

INTRODUCERE

Studiul pedologic si de bonitare pentru terenul agricol in suprafata de 106.548 mp, situat in extravilanul orasului Popesti Leordeni, jud. Ilfov, tarla nr.12 parcela nr. 299/1/4- 299/1/8 , identificata prin numar cadastral 111708, s-a elaborat urmare cererii inaintate de [REDACTED] si inregistrată la O.S.P.A. Giurgiu sub numarul 329/23.11.2021.

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

Cartarea pedologica s-a executat folosindu-se harta cadastrala, scara 1:500.

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.

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 Mostistea” 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.

Cvasiplanietatea sa este întreruptă, deseori de prezența clastocarstului sufozional, reprezentat aici de o serie de croturi de dimensiuni și forme diferite, iar adâncimile variază de la câțiva zeci de centimetri la 1-2 m.

Procesul genetic principal, care a dus la apariția acestora, este cel de sufoziune, prin cele două componente ale sale. Astfel apa de proveniență pluvio-nivală se infiltrează, ducând la spălarea carbonatilor din loess (procesul de sufoziune chimică), spălare care, la rândul ei, generează tasarea acestuia (procesul de sufoziune mecanică).

LITOLOGIA DEPOZITELOR DE SUPRAFAȚĂ

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 marno-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 edificabil util foarte mare, având caracteristici fizico-chimice bine proportionate care le conferă, în general, o fertilitate bună.

HIDROGRAFIA SI HIDROGEOLOGIA

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

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

CLIMA

Climatic, teritoriul in studiu face parte din ACO (Areal Climatic Omogen) nr.1, areal ce face parte din districtul (microzona) pedo-geoclimatica 19/2 IS-CI, cu clima calduroasa secetoasa (I), relief tabular de ses (S) in zona de domianta a cernoziomurilor si faeoziomurilor argice. Acest aco evolueaza sub influenta unui relief de joasa altitudine si a precipitatiilor centri barici, ca de altfel intreg cuprinsul Campiei Romane. Activitatea acestoa are un rol foarte important in influentarea maselor de aer in a se deplasa dinspre centrele de maxima presiune (arii anticiclonale), catre centrele de minima presiune (arii ciclonale). 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 constitue 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 inregistrarii si prelucrarii oferite de statiile meteorologice Heresti si Vidra. Cu toate ca volumul observatiilor meteorologice este mai mic la aceste statii, comparativ cu cele de la Bucuresti-Baneasa, au fost preluate datorita reprezentativitatii lor pentru aceasta zona.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEGETATIA

Geobotanic, terenul cartat face parte din zona de silvostepa.

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

Vegetatia de parter este reprezentata de mohor (*Setaria viridis*), zarna (*Solanum nigrum*), costrei (*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 depresionare 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 un singur tip de sol, acesta apartinand clasei „**LUVISOLURI**”.

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

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

BONITAREA TERENURILOR

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

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

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

Pentru categoria de folosinta „arabil”, nota de bonitare in regim natural, este data de media aritmetica a notelor de bonitare pentru 8 culturi importante: grau, orz, porumb, floarea soarelui, sfecla de zahar, cartof, soia si mazare-fasole.

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

Estimarea 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	Apreciere
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	106.548	100	56	III	mijlocie
	MEDIA PONDERATA	106.548	100	56	III	mijlocie

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

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

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

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

Suprafața : 106.548 mp

Răspândirea: *câmpie*

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

CARACTERISTICILE SOLULUI

Morfologice si fizice:

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

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

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

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

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

Chimice:

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

US 1

ANALIZE FIZICE SI CHIMICE

ORIZONTURI	Ap	Am	AB	Bt	Bt
Adancimi (cm)	0-20	25-35	40-50	70-80	110-120
Nisip grosier (2,0-0,2mm) %	0,8	0,8	0,8	0,7	0,8
Nisip fin (0,2-0,02 mm) %	49,0	47,5	36,1	37,0	42,4
Praf / (0,02-0,002 mm) %	13,2	10,9	23,7	21,1	16,3
Argila (sub 0,002 mm) %	37,0	40,8	39,4	39,2	40,5
Argila fizica (sub 0,01 mm) %	49,1	48,6	52,6	50,8	50,9
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 higroscopitate (CH %)					
Coef. de oflire (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	6,09	6,28	6,47	6,80	7,01
Carbonati (CaCO ₃ , %)					
Humus (%)	3,17	2,99	2,33		
Indice de azot (IN)	2,56	1,69			
C : N					
N total (%)	0,160	0,105	0,070		
P total (%)					

P mobil (ppm)	46,25	37,48
K mobil (ppm)	210	200
Baze de schimb (SB, me la 100 g sol)	22,0	22,8
Ca schimbabil (me la 100 g sol)		
Mg schimbabil (me la 100 g sol)		
K schimbabil (me la 100 g sol)		
Na schimbabil (me la 100 g sol)		
Na schimbabil (% din T)		
Hidrogen schimbabil (SH, me la 100 g sol)	7,35	5,70
Cap. de schimb cationic (T, me la 100 g sol)	29,35	28,50
Grad de satur. in baze (V, %)	76,0	80,0
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)		

US I

Cultura folosinta	Temp. corectata	Precipitatii corectate	Grad gleizare	Grad pseudogleiz	grad saliniz .alcaliz.	Textura	Grad poluare	Panta	Alunecari	Adancime apa freatica	Inundabil.	Porozit. Totala	Continut 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	
COD	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
Sfecla 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

CONCLUZII

Suprafata de 106.548 mp arabil apartinand l [REDACTED]
[REDACTED] este situata in marea unitate geomorfologic 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 .

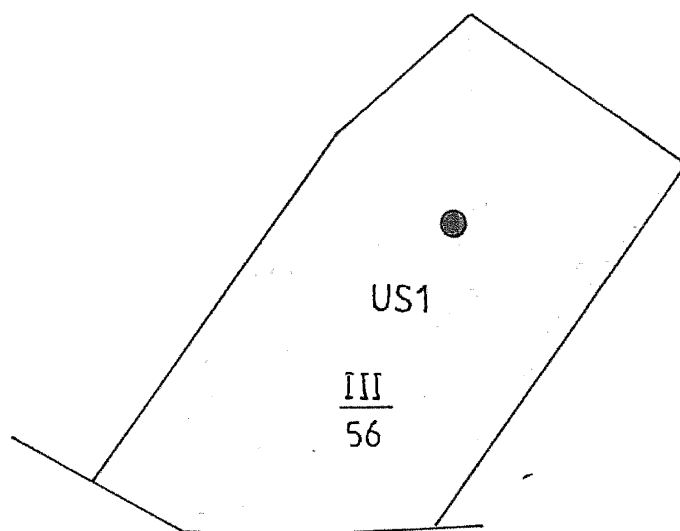
Dupa ce s-a executat bonitarea terenurilor a rezultat ca, nota medie de bonitare este **56**, incadrandu-se in *clasa a III-a de calitate*.

NOTA :

Analiza proprietăților fizice, chimice și de troficitate ale învelișului de soluri este favorabilă cererii d-voastră și în consecință ***eliberăm prezenta documentație pedologică pentru „ scoaterea din circuitul agricol „***

[REDACTED]

SCHITA TERENULUI



— Legenda —

US1 Nr. unității de sol

● 1 Profil pedologic analizat

III Categoria de calitate
56 Nota medie / US

CARTOGRAMA SOLULUI

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE SI AGROCHIMICE GIURGIU			Scara	DOCUMENTAȚIE PEDOLOGICĂ
Acțiunea	Executant	Semnătura	Anul 2021	Beneficiar [REDACTED]
Faza teren	Ing. Alecu Gh.			
Faza laborator	Ing. Gheorghe N.			
Faza birou	Ing. Alecu Gh.			
Faza bonitare	Ing. Alecu Gh.			
Cartografie	Stefănescu I.	[Signature]		
Director	Iacob H.N.			



**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ

Nr. 9665/32/8F din 25.07.2022

Către:



Subiect: **Aviz Arhitect-șef pentru P.U.Z.**

În 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 12.07.2022 propune
AVIZAREA FAVORABILĂ

Documentația de urbanism: Plan Urbanistic Zonal, întocmită de S.C. CONSILIERE URBANISTICĂ S.R.L. privind obiectivul de investiții (funcțiunile) PUZ - „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE DEPOZITARE/PRODUCȚIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE ȘI DRUM DE INCINTĂ”, amplasat în județul Ilfov, orașul Popești - Leordeni, șoseaua Olteniței, tarla 12, parcela 299/1/4, 299/1/8 cu suprafața totală de 106.548,00mp din acte (94.060,00mp din măsurători), conform actelor de proprietate, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. 9665 din 25.05.2022, cu completări înregistrate cu nr. 12472 din 06.07.2022, 13283 din 19.07.2022.

Avizul asigură preluarea informației urbanistice în banca de date de specialitate a Consiliului Județean Ilfov. În 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 1.500 lei a fost achitată conform chitanței nr. 4002620 din 14.07.2022.

PREȘEDINTE,

Hubert Petru Ștefan THUMA



S 5 Ernest Juvau
Sector 6, 060104 București
România

+40 21 212 56 93
+40 21 212 56 94
+40 21 212 56 99

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



**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ

Ca urmare a cererii adresate de [REDACTED]

[REDACTED] s-a înregistrat la nr. 9665 din 25.05.2022, cu completări înregistrate cu nr. 12472 din 06.07.2022, 13283 din 19.07.2022 și în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ

Nr. 9665/32/8F din 25.07.2022

PENTRU

PUZ – „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE DEPOZITARE/PRODUCȚIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE ȘI DRUM DE INCINTĂ”, ȘOSEAUA OLTENIȚEI, T12, ORAȘ POPEȘTI - LEORDENI, JUDEȚ ILFOV

Generat de imobilul: identificat prin nr. cadastral 111708, amplasat în județul Ilfov, orașul Popești - Leordeni, șoseaua Olteniței, tarla 12, parcela 299/1/4, 299/1/8 cu suprafața totală de 106.548,00mp din acte (94.060,00mp din măsurători), proprietate privată a persoanelor fizice/juridice conform extrasului CF anexat și a Certificatului de Urbanism nr. 330/24793 din 09.06.2021, prelungit până la data de 09.06.2023, eliberat de Primăria Orașului Popești - Leordeni.

Inițiator/i: [REDACTED]

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: Urb. Marian N. Boangăr, lit. C, D, E;

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z.: Zona studiată prin PUZ se află în extravilanul comunei Berceni și este delimitată astfel: Nord: proprietate privată, Sud: șoseaua Olteniței, Est: proprietate privată, Vest: proprietate privată.

În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 10 din 24.03.2022 de către Primăria Orașului Popești – Leordeni și Avizul Tehnic Consultativ nr. 5633/28/7C din 27.06.2022 de către Consiliul Județean Ilfov.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR: conform PUG aprobat cu H.C.L. Popești Leordeni nr. 8/21.02.2002, H.C.L. nr. 11/27.02.2012, cu H.C.L. 19/27.03.2014, H.C.L. 4/31.01.2017, H.C.L. 54/07.06.2017, H.C.L. 123/19.11.2018, H.C.L. 127/20.11.2019, terenul este situat în extravilanul localității, zonă fără reglementări urbanistice.

Întocmit: consilier Șerban Cristina Elena, Pagina 1 din 3



3-5 Ernest Juvana
Sector 6, 060104 București
România

+40 21 212 56 93
+40 740 116 007
+40 21 212 56 99

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



PREVEDERILE P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE:

UTR: Id – Zonă industrială/depozitare, unități de comerț, servicii;

- Regim de construire: izolat;
- Funcțiuni predominante: industrie - depozitare;
- H max (măsurată în planul fațadei de la CTN la atic) = 20,00m;
- POT max = 60%;
- CUT max = 1,2 mp ADC/mp.;
- CUT volumetric max = 12;
- Retragera minimă față de aliniament: conform planșei de reglementări;
- Retrageri minime față de limitele laterale: la vest 30,30m, respectiv la est 55,00m conform planșei de reglementări ;
- Retrageri minime față de limitele posterioare: 14,60m, conform planșei de reglementări.

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea specificațiilor planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare.

Alinierea construcțiilor este restricționată de limita zonei de protecție a Autostrăzii A0 (50,00m). Conform avizului CNAIR nr. 92/29794 din 15.04.2022, se impune retragerea construcțiilor în lungul bretelei autostrăzii la limita zonei de protecție.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: accesul în zona studiată se va face din drumul colector aferent DN4 ce are secțiunea de 9,00m, cu un carosabil de 7,00m și zonă de protecție de 1,00m pe ambele părți ale drumului și din drumul de incintă ce va avea secțiunea de 8,00m, conform secțiunii prezentate pe planșa de reglementări vizată.

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

SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT: În conformitate cu prevederile R.L.U – 20% și ale avizului Agenției pentru Protecția Mediului nr. 80/18.07.2022 – suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi, nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007;

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Alimentarea cu apă/canalizare se va asigura conform soluției avizate de VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A.. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Cheltuielile generate de investiții se vor face exclusiv pe cheltuiala beneficiarului (investitorului) conform planului de acțiune.

Potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat cu H.G. nr. 525 din 27.06.1996, art. 13, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de finalizarea rețelelor edilitare (apă, canal, electricitate, gaze).

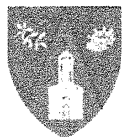
În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 12.07.2022 se avizează favorabil planul urbanistic zonal. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de Reglementări Urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Întocmit: consilier Șerban Cristina Elena, Pagina 2 din 3





**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 330/24793 din 09.06.2022, prelungit până la data de 09.06.2023 eliberat de Primăria Orașului Popești - Leordeni.

ARHITECT ȘEF,

Arh. Urb. Olivia Ana CIOBANU OPRESCU



PROIECT NR. 501/2021
PUZ –Orasul Popesti-Leordeni, Jud Ilfov

FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI

Proiect nr. : 501/2021

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

Titlul lucrarii : PUZ – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE DEPOZITARE/ PRODUCTIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE SI DRUM DE INCINTĂ PENTRU PARCAREA SI CIRCULATIA AUTOVEHICULELOR DE TRANSPORT MARFA, IMPREJMUIRE SI UTILITATI.

Amplasament : Jud Ilfov, Orasul Popesti-Leordeni, Soseaua Oltenitei, T12-P299/1/4-P299/1/8 sau identificat prin numar cadastral 111708, inscris in cartea funciara 111708.

Beneficiar : U.A.T. POPESTI-LEORDENI

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

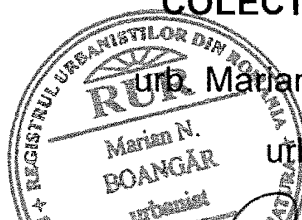


Data : NOIEMBRIE 2020

COLECTIV DE ELABORARE:

urb. Marian Boangar- sef proiect

uto. Petru Tiberiu Moise



MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Proiect nr.** 501/2021
- **Denumirea lucrarii** PUZ – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE DEPOZITARE /PRODUCTIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE SI DRUM DE INCINTĂ PENTRU PARCAREA SI CIRCULATIA AUTOVEHICULELOR DE TRANSPORT MARFA, IMPREJMUIRE SI UTILITATI. - Orasul Popesti-Leordeni, judetul Ilfov
- **Faza** PLAN URBANISTIC ZONAL
- **Localitatea** POPESTI-LEORDENI
- **Beneficiar** U.A.T. POPESTI-LEORDENI
[REDACTED]
- **Proiectant** S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L.

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **94.060,00mp**, suprafata care a generat PUZ- ul, este situata in Orasul Popesti-Leordeni, nr.cad. 111708, inscris in cartea funciara nr. 111708 a orasului Popesti-Leordeni); Tarla 12, Parcela 299/1/4 – 2969/1/8, jud. Ilfov.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune introducerea in intravilan a terenului in vederea construirii de hale industriale/depozitare, unitati de comert, servicii, birouri, productie nepoluanta si utilitati .

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

1. Localitatea are premize de dezvoltare, zona industriala / de depozitare, unitati de comert, servicii, birouri, productie nepoluanta cunoaste actualmente o tendinta de extindere.
2. Conform avizului eliberat de CNAIR cu numarul:92/29794 din 15.04.2022, terenul studiat se învecinează în partea de sud cu DN4, accesul la obiectiv se va realiza prin intermediul accesului avizat de Directia Regionala de Drumuri si Poduri Bucuresti la km 14+000 stanga, cu acordul prealabil avand nr. 15/209849/1075 din 26.10.2021 si autorizatia de amplasare si/sau de acces in zona drumului cu nr. 15/57884/238 din 23.02.2022, beneficiar fiind CTPARK MIU S.R.L.

PROIECT NR. 501/2021
PUZ –Orasul Popesti-Leordeni, Jud Ilfov

- accesul in/din DN4 s-a avizat numai pentru relatia de dreapta;
- 3. Realizarea unor constructii pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea coerenta a zonei studiate.
- 4. Folosinta actuala a terenurilor este arabil extravilan.

Surse documentare :

• **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ :**

- Planul de Amenajarea Teritoriului National (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROIECT intre anii 1994-2001
- Plan de Amenajare a teritoriului Judetean Ilfov – elaborat de URBANPROIECT Bucuresti in anul 1997 – reactualizat in anii 2003 - 2004
- Studiu privind probleme ale dezvoltarii urbane in teritoriu - Cazul zonelor periurbane ale oraselor mari : cazul Bucuresti – elaborat de URBANPROIECT intre anii 1996-1998
- Studii de circulatie in zona , cu legaturi in cadrul zonei periurbane Bucuresti si judetele limitrofe (1997)
- Plan Urbanistic General orasul Popesti-Leordeni– aprobat de catre Consiliul Local Popesti-Leordeni prin hotararea nr. 08/21.02.2002, prelungita cu hotararea Consiliului Local nr. 19/27.03.2014, HCL nr. 4/31.01.2017, conform HCL nr. 54/07.06.2017 si HCL nr. 123/19.11.2018, prelungit cu HCL nr. 127/20.11.2019.

• **Surse de informatii utilizate, date statistice**

- Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate
- Informatii obtinute de proiectant de la Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Ilfov
- Date culese de proiectant in teren

• **Baza topografica**

Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta stereo 70 nivelment Marea Neagra

• **Metodologia utilizata**

Metodologia utilizata este in conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul ;
- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);

PROIECT NR. 501/2021
PUZ –Orasul Popesti-Leordeni, Jud Ilfov

- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996) ;
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- Legea 265/2006 privind protectia mediului
- Codul Civil;

CAPITOLUL 2: SITUATIA EXISTENTA

2.1. Incadrare in teritoriu si localitate

Orasul Popesti-Leordeni este situat in partea de sud-est a judetului, fiind traversata de Soseaua Oltenitei si beneficiind si de acces la Sos. de Centura, Soseaua Berceni si Splaiul Unirii.

Legaturile zonei cu municipiul Bucuresti si cu teritoriul periurban sunt asigurate prin intermediul acestor drumuri.

Teritoriul administrativ al Orasului Popesti-Leordeni se invecineaza la nord, nord-est si vest cu teritoriul administrativ al municipiului Bucuresti, la est si sud-est cu teritoriul administrativ al comunei Glina, la sud-vest cu teritoriul administrativ al comunei Berceni si la sud cu teritoriul administrativ al judetului Calarasi.

Conform avizului eliberat de CNAIR cu numarul:92/29794 din 15.04.2022, terenul studiat se învecinează în partea de sud cu DN4, accesul la obiectiv se va realiza prin intermediul accesului avizat de Directia Regionala de Drumuri si Poduri Bucuresti la km 14+000 stanga, cu acordul prealabil avand nr. 15/209849/1075 din 26.10.2021 si autorizatia de amplasare si/sau de acces in zona drumului cu nr. 15/57884/238 din 23.02.2022, beneficiar fiind CTPARK MIU S.R.L.

- accesul in/din DN4 s-a avizat numai pentru relatia de dreapta;

Potrivit reglementarilor planului urbanistic general a Orasului Popesti-Leordeni, terenul se inextravilanul localitatii.

2.2.Vecinatati

Vecinatati imediate:

- N – proprietate privata
- S – Soseaua Oltenitei

PROIECT NR. 501/2021
PUZ –Orasul Popesti-Leordeni, Jud Ilfov

- V – proprietate privata
- E – proprietate privata

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful dominant este cel de campie, intreg teritoriul administrativ al orasului Popesti-Leordeni facand parte din intinsa Campie a Bucurestiului, subunitate a Campiei Ilfovului. Aceasta subunitate, ce se extinde in judetele Dambovita si Giurgiu, reprezinta o fasie de tranzitie catre campia subsidenta Titu si prezinta urmatoarele caracteristici:

- raurile sunt foarte putin adancite, iar albiile sunt adesea mlastinoase;
- panza freatica este la mica adancime (3-5 m), astfel ca in perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate;
- subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalari de argile, peste care sunt dispuse straturi de loess, in care s-au format mici depresiuni de tasare;
- altitudinea campiei este cuprinsa intre 102 si 107m;
- padurile ocupa suprafete importante.

Raul principal in zona este Calnau, rau tipic de campie, cu o panta foarte mica, valea avand fundul plat si un curs meandrat. Amplasamentul studiat este amplasat la o distanta de (cca.500m) de albia acestuia.

Zonele impadurite din apropiere au un rol ecologic in crearea unui topoclimat in care valorile caracteristice ale climei continentale excesive sunt mult atenuate. Aceste conditii favorabile au dus la dezvoltarea unor zone de agrement.

Suprafata terenului este relativ plana cu o inclinare generala pe directia nord-vest-sud-est.

- **Conditii hidrogeologice**

Pe amplasamentul viitoarei investitii nivelul panzei freactice nu a fost intalnit in foraje pana la adancimea de 6,00 m (adancimea investigata).

Nivelul hidrostatic al apelor subterane se poate intalni, in general, in jurul adancimii de 8,00 m.

- **Conditii climatice**

Teritoriul apartine climei temperat-continentale cu nuante excesive, atenuata in parte datorita unor suprafete impadurite si a suprafetelor de apa prezente in zona.

In cadrul acestui tip de clima principalele caracteristici se prezinta astfel:

- temperatura medie anuala: 10,0°C;
- temperatura medie a lunii ianuarie: - 3,3°C;
- perioada medie a inghetului: 95 - 100 zile;
- temperatura medie a lunii iulie: 22,5°C;
- precipitatii medii anuale: 500-550 mm;
- numar mediu zile cu strat de zapada: circa 50;

PROIECT NR. 501/2021
PUZ –Orasul Popesti-Leordeni, Jud Ilfov

- grosimea medie a stratului de zapada: 50 - 60 cm.

Vara insumeaza, in medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se inregistreaza de regula temperaturi de -10°C/-20°C cu alternante variabile in cele trei luni, uneori inregistrandu-se zapezi abundente si viscole.

In regimul vanturilor, pe teritoriul Orasului Popesti-Leordeni, ca de altfel pe intreg teritoriul judetului Ilfov, dominante sunt cele din directiile nord-est (21,9%), urmate de cele din sud-vest (8-14%).

Directiei nord-est ii revine si cele mai mari viteze medii anuale (3,23,5 m/sec), urmata de directia est (3,2-3,3 m/sec).

Ceata este un fenomen meteo-climatic frecvent in acest spatiu cu numeroase lacuri si aibii de rauri; anual se inregistreaza 40 - 50 de zile cu ceata, cu deosebire in anotimpurile de tranzitie si iarna.

• **Consideratii asupra amplasamentului**

Amplasamentul viitoarei investitii se afla in extravilanul orasului Popesti-Leordeni, conform avizului eliberat de CNAIR cu numarul:92/29794 din 15.04.2022, terenul studiat se învecinează în partea de sud cu DN4, accesul la obiectiv se va realiza prin intermediul accesului avizat de Directia Regionala de Drumuri si Poduri Bucuresti la km 14+000 stanga, cu acordul prealabil avand nr. 15/209849/1075 din 26.10.2021 si autorizatia de amplasare si/sau de acces in zona drumului cu nr. 15/57884/238 din 23.02.2022, beneficiar fiind CTPARK MIU S.R.L.

În vederea realizării/ modernizării tramei stradale, se propune cedarea cu titlu gratuit in domeniul public a 410,46mp de teren.

Suprafata studiata prin P.U.Z. este 94.060,00mp.

Terenul este proprietate privata a domnului IVAN MIHAI.

Terenul studiat are numarul cadastral vechi 111708, iar dreptul de proprietate asupra lui este inregistrat in cartea funciara nr. 111708 a orasului Popesti – Leordeni).

2.4. Circulatia

Teritoriul administrativ al orasului este strabatut de urmatoarele drumuri clasificate ca drumuri publice:

- drumul DN4;
- Soseaua Berceni;
- Splaiul Unirii;
- DNCB.

Profilul transversal al drumului este conform normelor in vigoare.

2.5. Intravilan existent. Bilant teritorial existent

Potrivit Planului Urbanistic General al orasului Popesti-Leordeni– aprobat de catre Consiliul Local Popesti-Leordeni prin hotararea nr. 08/21.02.2002, prelungita cu hotararea Consiliului Local nr. 19/27.03.2014, HCL nr. 4/31.01.2017, conform HCL nr. 54/07.06.2017 si HCL nr. 123/19.11.2018, prelungit cu HCL nr. 127/20.11.2019, terenul se afla in extravilanul localitatii.

Zona se caracterizeaza ca fiind o zona cu tendinte de dezvoltare.

2.6. Zone expuse la riscuri naturale

Analiza efectuata la nivel judetean, pe baza datelor obtinute de la Comisia judeteana de aparare impotriva inundatiilor, a alunecarilor de teren sau a cutremurelor de pamant, rezulta urmatoarele:

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- conform SR 11100/1-93 zona studiata este situat in zona seismica '8" (MKS)sau zona „C” conf. P100/92 cu $K_s = 0,20$ si $T_c = 1,5$ sec.

Amplasamentul nu este supus la riscuri naturale previzibile.

2.7. Echiparea edilitara

• Alimentare cu apa potabila

Localitatile dispun de instalatii centralizate de alimentare cu apa .

Majoritatea cladirilor sunt bransate la reseaua locala de apa potabila din zona. Exista un numar redus de locuinte vechi nebransate la retelele publice.

• Canalizarea apelor uzate

Localitatile dispun de instalatii centralizate de canalizare .

Majoritatea cladirilor sunt bransate la reseaua locala de canalizare. Exista un numar redus de locuinte vechi nebransate la retelele publice.

Apele pluviale se scurg liber la suprafata terenului prin rigole si santuri.

• Alimentare cu energie termica

Alimentarea cu caldura a imobilelor din orasul Popesti-Leordeni este realizata in general in sistem local.

In zona PUZ nu exista capacitati de productie a agentului termic si nici retele majore de transport al agentului termic.

• Alimentare cu gaze naturale

In prezent exista retea de distributie a gazelor naturale in orasul Popesti-Leordeni.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Localitatile sunt alimentate din statii de transformare racordate la Sistemul Energetic National.

Liniile de medie tensiune ce deservesc localitatile sunt de tip aerian si subteran. Pentru pozarea liniilor aeriene de medie tensiune se utilizeaza stalpi de beton tip CONEL - medie tensiune.

Reteaua locala de distributie de joasa tensiune (0,40 kV) este de tip aerian si subteran (in zona centrala a localitatilor). Alimentarea acestei retele se face din posturi de transformare racordate la reseaua de distributie de medie tensiune.

Iluminatul public este prezent in zonele centrale ale localitatilor. Reteaua de iluminat public, ce utilizeaza lampi de mercur sau sodiu, este pozata pe stalpi de betan destinati retele; de joasa tensiune.

Zona studiata in PUZ este departe de reseaua locala de distributie de joasa tensiune, dar in apropierea unor retele de medie tensiune.

- **Telecomunicatii**

Reteaua de telecomunicatii a orasului Popesti-Leordeni se compune din centrale telefonice care asigura legaturi urbane, interurbane si internationale.

Amplasamentul nu este strabatut de cabluri subterane sau aeriene ale retelei telefonice.

2.8. Probleme de mediu

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al orasului Popesti-Leordeni este apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti atat in teritoriul administrativ, cat si in cadrul localitatilor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

- **Calitatea aerului**

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulatia auto/feroviara, in special de-a lungul marilor artere. Traficul rutier intens si aglomerarile de masini in spatii insuficient amenajate influenteaza negativ calitatea aerului mai ales in perioada lunilor de vara si in special la sfarsitul saptamanii.

La poluarea atmosferei participa si sursele imobile, respectiv unitatile industriale si de depozitare, unitatile de transport local si unitatile cu profil agro-zoo.

In acest moment arderea combustibililor fosili (carbune, produse petroliere) in surse stationare, respectiv in locuintele si unele dotari. este raspunzatoare de incarcarea atmosferei cu un complex de poluanti gazoni si solizi (SO₂, NO, CO, CO₂, cenusa si zgura).

PROIECT NR. 501/2021
PUZ –Orasul Popesti-Leordeni, Jud Ilfov

In concluzie, sunt necesare masuri pentru reducerea sau eliminarea nocivitatilor direct la sursa.

- **Calitatea apei**

Cursul de apa care strabate zonele inconjuratoare este raul Calnau.

Sursele de poluare in zona cursurilor de apa se refera in mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafata si subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai putin epurate.

- **Sursele de apa**

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere:

- unul de mica adancime cu apa nepotabila si slab agresiva fata de mediu (6- 8 m);
- unul de adancime medie interceptat in foraje la adancimea de 35 - 100 m, cantonat in orizontul de nisip cu pietris, a carui apa se incadreaza in limitele de potabilitate, fiind slab agresiva fata de metale.

- **Calitatea solului**

Sursele de poluare ale solului se datoreaza in principal activitatii turistice, in special in perioadele de varf, si se manifesta prin depozitarea necontrolata a deseurilor menajere provenite de la unitatile hoteliere, comerciale, cat si de la turistii individuali, pe soluri si in zone cu vegetatie din jurul apelor sau al padurilor, destinate agrementului.

Exista de asemenea posibilitatea degradarii malurilor din zona din cauza lucrarilor de consolidare sau amenajare a acestora executate individual.

In cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu functiunea de depozite si birouri aferente acestei functiuni, va avea un impact deosebit asupra factorului natural si uman, atata timp cat nu se va urmări abordarea ecologica a problemelor de urbanism si nu vor fi respectate principiile "Dezvoltarii durabile".

2.9. Disfunctionalitati

Analiza multicriteriala a situatiei existente a pus in evidenta urmatoarele disfunctionalitati, care reclama solutii de eliminare sau remediere:

- gradul redus de racordare a constructiilor la retelele de alimentare cu apa si canalizare;
- gradul de incarcare foarte mare al reteleor electrice determina pierderi in conductori (dimensionarea retelelor la un necesar de putere mai scazut decat cererea) ;
- grad de telefonizare scazut;
- insuficienta spatiilor plantate:
- poluarea apelor
- nivelul de dezvoltare economica destul redus
- populatie redusa si imbatranita
- lipsa multor dotari necesare

- **In mod special in zona studiata disfunctionalitatile specifice sunt :**
 - dotari edilitare inexistente
 - starea drumurilor, care necesita modernizari si reparatii pentru a fi aduse la nivelul cerintelor

2.10. Necesitati si optiuni

Eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor mentionate conduc direct la rezolvarea necesitatilor si optiunilor autoritatilor publice locale, a factorilor interesati si a populatiei cu privire la organizarea teritoriului comunelor din judetul Ilfov.

Prin documentatie se propune rezolvarea disfunctionalitatilor specifice zonei studiate si anume:

- modernizarea si amenajarea drumurilor existente
- crearea unei infrastructuri edilitare locale la nivelul standardelor internationale

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Aceasta lucrare este intocmita pe baza datelor culese din studiile si proiectele precizate la capitolul 1.3. - Surse documentare.

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

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

- **Alegerea amplasamentului**

Amplasamentul se afla in extravilanul orasului Popesti-Leordeni.

Criterii avute in vedere pentru amplasarea viitoarelor obiective au fost:

- amplasamentul este situat in extravilan, tendinta de dezvoltare in aceasta zona este de zona industrie/depozitare, productie nepoluanta, birouri/comert-servicii.
- retelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apa si canalizare si de telercomunicatii se vor extinde in zona
- starea drumurilor, pana la amplasament este una buna si foarte buna.

- **Prevederi ale Planului Urbanistic General**

Planul urbanistic General al orasului Popesti-Leordeni– aprobat de catre Consiliul Local Popesti-Leordeni prin hotararea nr. 08/21.02.2002, prelungita cu hotararea Consiliului Local nr. 19/27.03.2014, HCL nr. 4/31.01.2017, conform HCL nr. 54/07.06.2017 si HCL nr. 123/19.11.2018, prelungit cu HLC nr. 127/20.11.2019 reglementeaza suprafata de teren studiata, ca fiind situata in extravilan. Din punct de vedere al regimul economic, terenul este incadrat ca extravilan- arabil conform extrasului de carte funciara.

PROIECT NR. 501/2021
PUZ –Orasul Popesti-Leordeni, Jud Ilfov

Realizarea viitoarei investitii va determina modificari ale reglementarilor PUG-ului, la nivelul acestei zone.

3.3.Valorificarea cadrului natural

Conform art. 8 din Legea nr. 422/2001 pentru fiecare monument istoric si sit arheologic se instituie zona sa de protectie, prin care se asigura conservarea integrala a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

In zona studiata precum si in apropierea ei nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire.

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala, deoarece terenul este conventional plan.

Nivelul apei freatice fiind scazut. nu implica precautii deosebite de fundare.

Conditii de clima (temperat-continentala cu influente submediteraneene) nu ridica probleme pentru realizarea obiectivului propus.

Prin realizarea viitoarei investitii se va incerca pastrarea cat mai mult cu putinta a vegetatiei inalte existente in zona totodata, se vor infiinta noi plantatii pentru a crea unui ambient placut la nivelul ansamblului construit.

3.4.Organizarea circulatiei

Conform avizului eliberat de CNAIR cu numarul:92/29794 din 15.04.2022, terenul studiat se învecinează în partea de sud cu DN4, accesul la obiectiv se va realiza prin intermediul accesului avizat de Directia Regionala de Drumuri si Poduri Bucuresti la km 14+000 stanga, cu acordul prealabil avand nr. 15/209849/1075 din 26.10.2021 si autorizatia de amplasare si/sau de acces in zona drumului cu nr. 15/57884/238 din 23.02.2022, beneficiar fiind CTPARK MIU S.R.L.

- accesul in/din DN4 s-a avizat numai pentru relatia de dreapta;

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii circulatiei pietonale si a asigurarii unui traseu pentru retele si conform prevederilor PUG Popesti-Leordeni , pentru drumurile din interiorul incintei se propune un profil de 8.00 m, cu un carosabil de 8.00m, avand cate o banda pe sens cu o latime de 4,00m fiecare.

Amplasamentul se invecineaza in partea de Sud cu breteaua autostrazii A0. Conform avizului CNAIR nr.92/29794 din 15.04.2022, se impune zona de protectie de 50,00m.

În vederea realizării/ modernizării tramei stradale, se propune cedarea cu titlu gratuit in domeniul public a 410,46mp de teren.

PROIECT NR. 501/2021
PUZ –Orasul Popesti-Leordeni, Jud Ilfov

3.5. Intravilan propus. Bilant teritorial propus

Prin planul urbanistic zonal se prevede introducerea in intravilan in vederea construirii de hale industriale/ depozitare, unitati de comert, servicii, birouri, productie nepoluanta si utilitati.

BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Zona ID din care :	--	--	--	--	--	--	94.060,00	100.00
Constructii	--	--	--	--	--	--	56.436,00	60.00
Spatii verzi	--	--	--	--	--	--	18.812,00	20.00
Circulatii – strazi carosabile si zona de protectie a lor (parcari, acostamente, santuri, trotuare,) – modernizare existente si noi	--	--	--	--	--	--	18.812,00	20.00
Din care :								
<i>- Suprafata de teren care se cedeaza cu titlu gratuit in domeniul public in vederea modernizarii tramei stradale</i>							410,46	
Zona arabil	94.060,00	100.0	--	--	--	--	--	--
Total	94.060,00	100.0	--	--	--	--	94.060,00	100

3.6. Spatii verzi. Bilant teritorial propus

Zone verzi plantate	Existent		Propus	
	intravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%
Spatii verzi plantate pe parcela				
20 % x total ID(94.060,00mp)= 18.812,00mp	--	--	18.812,00	20.00

3.7. Zonificare functionala - Reglementari

Funcțiunea dominantă pentru zona studiată este cea industrială/ depozitare, unități de comerț, servicii, birouri, producție nepoluantă și utilități.

În cadrul intravilanului propus pentru amplasamentul studiat se identifică unitățile teritoriale de referință:

PROIECT NR. 501/2021
PUZ –Orasul Popesti-Leordeni, Jud Ilfov

UTR ID

Suprafata totala 94.060,00mp .

Conform cerintelor functionale si comenzii beneficiarului, viitoarea investitie va cuprinde urmatoarea zona functionale:

- **Zona ID**– zona hale industriale/depozitare, unitati de comert, servicii, birouri, productie nepoluanta si utilitati
 - constructii cu inaltime maxima la cornisa = 20,00m
 - circulatii – strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, – modernizare existente si noi

Sunt prevazute imprejuriri atat spre drumurile existente propuse pentru modernizare care vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu, cat si cele din inspre terenurile invecinate care vor fi opace cu inaltime de maximum 2,50 m.

- **Categorii de interventii urbanistice:**
 - Amenajarea cailor rutiere – acces auto in cadrul viitoarei incinte, parcaje autoturisme, platforme pentru intoarcere).
- **Reglementari**
 - edificabilul va fi delimitat de retrageri conform *Plansei 3- Reglementari urbanistice*
 - Amplasamentul se invecineaza in partea de Sud cu breteaua autostrazii A0. Conform avizului CNAIR nr.92/29794 din 15.04.2022, se impune zona de protectie de 50,00m.
 - stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
 - folosirea unor materiale de constructie durabile, cu finisaje moderne;
 - plantarea ornamentala si de protectie min 20% din viitoarea incinta.

INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI PROPUSE

Zona ID– zona industrial/depozitare, unitati de comert, servicii, birouri, productie nepoluanta si utilitati

POT maxim = 60.00 %

CUT = 1.2

CUT VOLUMETRIC = 12 mc/mp teren

3.8. Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare

- **Alimentarea cu apa potabila**

Necesarul de apa va asigura :

- alimentarea cu apa potabila a angajati ;

PROIECT NR. 501/2021
PUZ –Orasul Popesti-Leordeni, Jud Ilfov

- udatul spatilor verzi;
- stropitul si spalatul platformelor interioare.

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

Intr-o prima etapa, pana la realizarea retelei publice, se propune sursa de alimentare cu apa subterana- foraj (put forat) ce vor fi amplasate in incinta proprietatii

Alimentarea cu apa pentru stingerea incendiilor se va face din sursa propusa.

Reteaua de distributie se va realiza din materiale folosite in prezent pentru transportul apei potabile. Ea va fi echipata cu camine pentru vane de aerisire si pentru golire si cu hidranti de incendiu exteriori.

Solutia de alimentare cu apa se va aviza de catre Agentia de protectie a Mediului .

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea alimentarii cu apa se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

- **Canalizarea apelor uzate**

Intr-o prima etapa, pana la realizarea retelei publice de canalizare, apele uzate menajere vor fi colectate prin sistem local de canalizare si apoi vor fi evacuate intr-un bazin vidanjabil etans.

Solutia de canalizare se va aviza de catre Agentia de protectie a Mediului.

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea canalizarii se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

- **Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi stocate intr-un bazin de retentie, de unde vor fi evacuate pe spatiile verzi din incinta proprietatii. In caz de nevoie bazinul de retentie se va vidanja de o firma specializata.

Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

- **Alimentare cu energie termica si gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la reseaua de distributie de gaze naturale existenta in orasul Popesti-Leordeni.

La executarea retelei de gaze se va tine seama obligatoriu de faptul ca in spatiul disponibil urmeaza a se monta si alte conducte : apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, CATV, canalizatie telefonica etc. si de aceea trebuie lasate spatiile necesare si pentru montarea acestora, realizandu-se o coordonare corespunzatoare din faza de proiectare.

PROIECT NR. 501/2021
PUZ –Orasul Popesti-Leordeni, Jud Ilfov

- **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din reseaua de medie tensiune ce alimenteaza orasul Popesti-Leordeni.

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la reseaua existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.A., in masura in care reseaua existenta o permite, si cu acordul detinatorului, si alimentarea prin intermediul unui post trafo a viitoarei investitii.

Solutia de alimentare cu energie electrica va trebui sa aiba in vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant si sigur.

Printre acestea enumeram :

- alimentarea cu energie electrica a consumatorilor se va face la parametrii impusi de standardele nationale
- postul de transformare va fi de tip constructie de zidarie (PCZ) si va fi amplasat in centrul de greutate al zonei pe care o deserveste
- racordurile electrice vor fi dimensionate astfel incat sa permita o mai mare variatie a cantitatii de energie electrica consumata de abonat
- puterile de calcul se vor face conf. Precizarilor chestionarului energetic.

- **Iluminatul exterior**

Incinta va fi prevazuta cu corpuri de iluminat exterior amplasate pe stalpi standard.

- **Telecomunicatii**

Reteaua locala se va extinde si la viitoarea investitie, pentru a asigura legaturi telefonice fixe.

Racordul telefonic al zonei la reseaua Telekom va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de Telekom si care va fi avizat de catre Directia de Telecomunicatii Bucuresti.

3.9. Protectia mediului

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- Impactul ce are loc in timpul constructiei viitoarei investitii
- Impact ce are loc in timpul exploatarii acestuia.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

In timpul exploatarii, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.

- **Poluarea aerului**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii.

Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimina gaze de esapament ce contin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum si alte substante ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenti poluanti este dispersata in atmosfera, fiind totusi nesemnificativa in raport cu poluarea datorata traficului rutier, avandu-se in vedere ca se foloseste un numar redus de masini si utilaje necesare constructiei viitoarei investitii.

Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute etc.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

Efectul produs de vehiculele utilizate si cele ce asigura aprovizionarea este redus.

- **Poluarea sonora**

Sursele de poluare sonora la nivelul viitoarei investitii din:

- depozitare (nivelul zgomotului este redus) ;
- transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehiculelor, semnalizarea acustica etc. (nivel redus).

- **Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica**

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freactice.

Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agenti patogeni sau germeni de fermentatie.

Apele reziduale ce contin poluanti biologici se trateaza in mod special si din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

- **Poluarea solului**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii

Definitor la impactul asupra solului :

- evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive ;
- pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului ;
- amenajarea cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului ;

PROIECT NR. 501/2021
PUZ –Orasul Popesti-Leordeni, Jud Ilfov

- terenurile ce necesita a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectiva va putea fi realizata numai dupa ce se vor incheia procesele verbale cu detinatorii terenurilor, la terminarea lucrarilor acestea vor fi redade detinatorilor in stare initiala.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

- **poluarea cu apa** : ape uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare ;
- **acumulari de zapada** : configuratia terenului unde vor fi amplasate viitoarele investitii conduce teoretic, in unele puncte, la acumulari de zapada ; aceste zone pot periclita siguranta circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie ca realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din viitoarea incinta.
- **poluarea chimica** : nu este cazul
- **poluarea radioactiva** : nu se vehiculeaza materiale radioactive ;
- **poluarea biologica** : se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz folosindu-se retele de canalizare

- **Deseurile**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii

Infrastructura legata de aceasta investitie va implica lucrari de constructii complexe. In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri (beton, metal, lemn, hartie, plastic, textile etc.) va rezulta din constructia santierului, din santierele provizorii de montaj, precum si din materialele de constructii ramase (din cofraje, armaturi, conducte, profile metalice, foi de tabla, materiale de izolatie, fitinguri etc.)

Alte deseuri care pot rezulta :

- uleiuri si lubrefianti utilizati (deseuri periculoase) ;
- deseuri solide – rezultate din serviciile si activitatile de catering pentru lucratorii de pe santier.

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al orasului Popesti-Leordeni.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

Deseurile rezultate in timpul exploatarii, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al orasului Popesti-Leordeni, in baza unui contract de prestari servicii.

- **Afectarea biodiversitatii**

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia viitoarei investitii nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

PROIECT NR. 501/2021
PUZ –Orasul Popesti-Leordeni, Jud Ilfov

Impactul produs de lucrarile de realizare asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

- **Arii protejate**

In zona afectata de amplasarea viitoarei investitii nu se gasesc arii naturale protejate.

- **Impactul economic si social**

Nu vor fi produse efecte negative de genul : deplasarilor de populatie, pierderii unui fond de locuinte, perturbarii alimentarii cu apa din reseaua locala/urbana sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

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

Nu este cazul.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Sistemul de spatii verzi aferent viitoarei investitii va cuprinde doua tipuri de plantatii :

- plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirilor din incinta, cu rol de infrumusetare a zonei ; aceste plantatii pot fi de diverse inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori ;
- plantatii de aliniament de-a lungul arterelor de circulatie din cadrul viitoarei incinte ;
- amenajari peisagere de-a lungul canalului de descare situat la limita de sud a terenului studiat ;(posibil cu rol de protectie impotriva inzapezirii).
- suprafata plantata va insuma min 20% din suprafata totala a terenului.

3.10. Proprietatea asupra terenurilor

Pentru terenul care face obiectul prezentei documentatii, in suprafata de 95.000,00mp s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- teren proprietate privata a unor persoane fizice – S= 95.000,00mp
-

CAPITOLUL 4 : CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul "introducere in intravilan in vederea construirii de hale industriale/depozitare, unitati de comert, servicii, birouri, productie nepoluanta si utilitati", nu se inscrie in propunerile PUG ale orasului Popesti-Leordeni, motiv pentru care a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata in vederea introducerii terenului in intravilan si modificarea functiunii. Acest obiectiv se inscrie in tendinta de dezvoltare a orasului Popesti-Leordeni.

Realizarea viitoarei investitii se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

INTOCMIT,

urb. Marian BOANGAR



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM afereant Planului Urbanistic Zonal

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de **94.060,00mp**.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic General** pentru „introducerea in intravilan in vederea construirii de hale de depozitare/productie, amenajare platforme betonate si drum de incinta pentru parcare si circulatia autovehiculelor de transport marfa, imprejmuire si utilitati” de pe orasului Popesti-Leordeni, din judetul Ilfov.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aprob impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

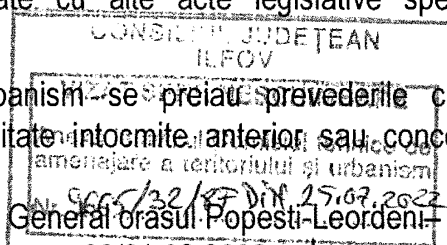
Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27 iunie 1996, modificata prin H.G.R. nr. 866/14 septembrie 2001, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Printre acestea se inscrie si -Plan Urbanistic General al orasului Popesti-Leordeni- aprobat de catre Consiliul Local Popesti-Leordeni prin hotararea nr. 08/21.02.2002, prelungita cu hotararea Consiliului Local nr. 19/27.03.2014, HCL nr. 4/31.01.2017, conform HCL nr. 54/07.06.2017 si HCL nr. 123/19.11.2018, prelungit cu HCL nr. 127/20.11.2019.



PROIECT NR. 501/2021
PUZ –Orasul Popesti-Leordeni, Jud Ilfov

Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in PUZ a fost impartit in **unitati teritoriale de referinta (UTR)**, cu prescriptii specifice.

UTR- ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , se va avea in vedere :

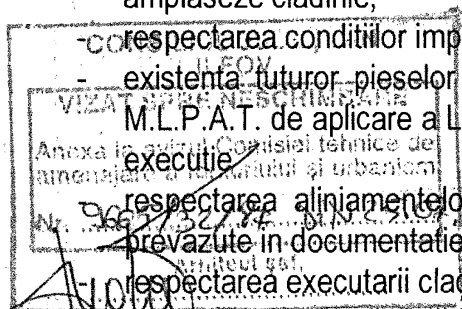
- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit ;
- protejarea zonelor cu valoare arheologica , ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara ;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public.

CAPITOLUL 2 : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie
- respectarea aliniametelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatie
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare;



- asigurarea platformelor de intoarcere.

Cladirile pot avea subsol, cota $\pm 0,00$ fiind situata la min. $+0,30$ m peste cota terenului sistematizat.

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la min. 1.20 m adancime, cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic anexat.

2.1 Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin **Plansa 3. Reglementari – Zonificare functionala, cai de comunicatie, restrictii tehnice**

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albiilor minore pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale, in jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor si prizelor, precum si celorlalte lucrari hidrotehnice, se instituie zone de protectie conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2. Modul de folosire a terenului va fi comunicat detinatorilor de terenuri si inscrisi in evidenta cadastrala si registrul funciar, constituind servitute.

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc.- depreciaza valoarea peisajului este interzisa (art. 8 din - R.G.U.).

Autorizarea constructiilor in zona sau vecinatatea siturilor arheologice se va face numai dupa descarcarea acestuia de sarcini specifice si numai cu avizul prealabil al Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural al judetului Ilfov (D.M.I. Ilfov).

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin activitati de salubritate care vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambietal si imaginea civilizata.

2.2. Reglementari privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 – R.G.U.

Asigurarea echiparii tehnico- edilitare in zona se va face conform art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform art. 14 – R.G.U.

PROIECT NR. 501/2021
PUZ –Orasul Popesti-Leordeni, Jud Ilfov

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si CUT stabiliti prin documentatiile de urbanism.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conform art. 16 – R.G.U.

Indicatorii P.O.T . si C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului – **P.O.T.** reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

Coeficientul de utilizare – **C.U.T.** reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelar, regim de inaltime, echipare tehnico- edilitara etc.

2.3 Reglementari privind amplasarea si retragerile minime obligatorii ale constructiilor

• **Orientarea fata de punctele cardinale**

Amplasarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr.3 din R.G.U.

• **Amplasarea fata de drumuri publice**

Amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si altor tipuri de lucrari (infrastructura, parcaje etc.) in zona drumurilor publice se va face conform art. 18 – R.G.U.

Amplasarea constructiilor si autorizarea acestora in zona de protectie a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

• **Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatia de fata urbanistica, conform art. 23 – R.G.U.

Aliniament - linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat.

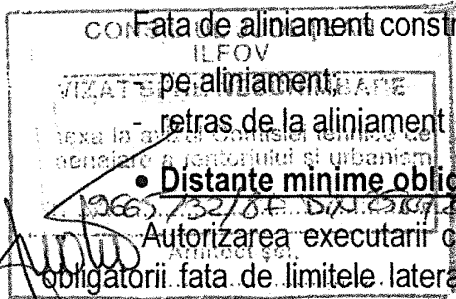
Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau alinate in urmatoarele situatii:

- pe aliniament,
- retras de la aliniament

• **Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei, prevazute in documentatiile urbanistice, conform art. 24 – R.G.U. si Codului Civil.



- **Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeași parcelă.**
Distanțe minime obligatorii

Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,00 m.

2.4. Reglementări cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Drumuri și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accedării mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 și Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26 – R.G.U.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z.

2.5. Reglementări privind echiparea tehnico- edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalările de canalizare și de energie electrică conform art. 27 – R.G.U.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau marire de capacitate a rețelilor edilitare se vor realiza conform art. 28 – R.G.U.

Proprietatea asupra rețelilor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 29 – R.G.U.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării unui tip de canalizare individuală sau de grup.

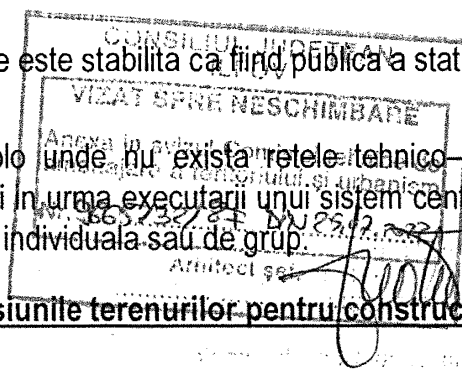
2.6. Reglementări privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- **Parcelarea**

Nu se reglementează conform R.G.U.

- **Regimul de înălțime**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.



Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 – R.G.U.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin- gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compositional si architectural al cladirilor prin folosirea de materiale traditionale sau noi – moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

2.7. Reglementari privind amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

• Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Parcajele vor fi organizate exclusiv in incinta.

• Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform art. 34 si Anexa nr. 6 – R.G.U. Procentul minim de spatii verzi este de 20 % din suprafata destinata functiunii.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 m de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 20% din suprafata dintre aliniament si cladiri.

• Imprejuriri

Pentru realizarea imprejuririlor se vor respecta de regula prevederile art. 35 – din R.G.U.

CAPITOLUL 3 – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

• Destinatia terenurilor si constructiilor

Conf. art. 37 – R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conf. functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

• Generalitati: Caracterul zonei

In cadrul intravilanului propus pentru amplasamentul studiat se identifica o unitate teritoriala de referinta: UTR ID-

-In cadrul UTR ID- zona industriala/depozitare, unitati de comert, servicii, birouri, productie nepoluanta si utilitati, se disting urmatoarele zone:

PROIECT NR. 501/2021
PUZ –Orasul Popesti-Leordeni, Jud Ilfov

- Zona constructii - cu inaltime maxima la cornisa = 20,00 m (ID)
- Zona circulatii – strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament) – existente si modernizate
- Zona spatii verzi

3.1 Utilizare functionala

ZONA ID - zona hale industriale/depozitare, unitati de comert, servicii, birouri, productie nepoluanta si utilitati

- **Utilizari admise :**

- unitati de depozitare cu inaltime maxima la cornisa = 20,00 m in regim de construire discontinuu (izolat sau cuplat) ;
- unitati de comert
- spatii productie nepoluanta
- hale industriale
- hala productie, hala depozitare
- parc logistic
- birouri, zona administrativa, zone comerciale si de servicii
- spatii de recreere pentru angajati
- parcaje supraterane/subterane
- spatii tehnice , cabina poarta
- spatii pentru functiuni comerciale diverse
- spatii pentru showroom;

3.2 Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

- **Caracteristici ale parcelelor**

- adancimea parcelei este mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- unghiul format de frontal la strada cu fiecare din limitele laterale ale parcelei $75^{\circ} \div 105^{\circ}$.

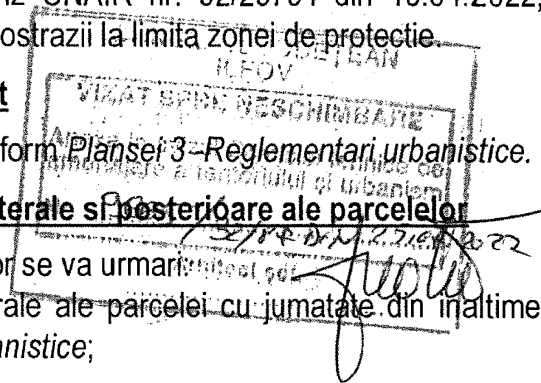
- **Alinierea**

ID- Regim de aliniere – alinierea constructiilor este restrictionata de limita zonei de protectie a Autostrazii A0 (50,00m). Conform aviz CNAIR nr. 92/29794 din 15.04.2022, se impune retragerea constructiilor in lungul bretelei autostrazii la limita zonei de protectie.

- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

ID - retragerea fata de aliniament este conform **Plansei 3-Reglementari urbanistice.**

- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

ID - In principal, la autorizarea constructiilor se va urmări: 
-cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa conform **Plansei 3- Reglementari urbanistice;**

PROIECT NR. 501/2021
PUZ –Orasul Popesti-Leordeni, Jud Ilfov

-retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren conform *Plansei 3- Reglementari urbanistice*.

ID - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare se va face astfel incat distanta dintre cladiri sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

La autorizarea constructiilor se va respecta limita edificabilului reglementat conform *Plansei 3- Reglementari urbanistice*.

• **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă**

ID - Amplasare cladirilor una fata de cealalta variaza in functie de inaltimea cladirilor, aceasta fiind stabilita astfel incat distanta dintre cladiri sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

Nerespectarea conditiilor de amplasare si configurare a cladirilor impune elaborarea unui studiu de insorire pentru fiecare caz in parte, studiu ce are ca scop respectarea normelor sanitare in vigoare.

• **Circulatii si accese**

Conform avizului eliberat de CNAIR cu numarul:92/29794 din 15.04.2022, terenul studiat se învecinează în partea de sud cu DN4, accesul la obiectiv se va realiza prin intermediul accesului avizat de Directia Regionala de Drumuri si Poduri Bucuresti la km 14+000 stanga, cu acordul prealabil avand nr. 15/209849/1075 din 26.10.2021 si autorizatia de amplasare si/sau de acces in zona drumului cu nr. 15/57884/238 din 23.02.2022, beneficiar fiind CTPARK MIU S.R.L.

- accesul in/din DN4 s-a avizat numai pentru relatia de dreapta;

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii circulatiei pietonale si a asigurarii unui traseu pentru retele si conform prevederilor PUG Popesti-Leordeni , pentru drumurile din interiorul incintei se propune un profil de 8.00 m, cu un carosabil de 8.00m, avand cate o banda pe sens cu o latime de 4,00m fiecare.

Amplasamentul se învecineaza in partea de Sud cu breteaua autostrazii A0. Conform avizului CNAIR nr.92/29794 din 15.04.2022, se impune zona de protectie de 50,00m.

In vederea realizării/ modernizării tramei stradale, se propune cedarea cu titlu gratuit in domeniul public a 410,46mp. de teren.

Stationarea autovehiculelor

ID pentru aceasta zona, stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in parcaje supraterane si subterane, special amenajete in afara circulatiilor publice.

Parcajele se vor asigura in afara domeniului public, in incinta, suprateran.

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

Zona ID – zona hale industriale/depozitare, unitati de comert, servicii, birouri, productie nepoluanta si utilitati – cu inaltimea maxima de 20,00 m la cornisa.

- **Aspectul exterior al cladirilor**

- cladirile noi sau modificarile/ reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

- **Conditii de echipare edilitara**

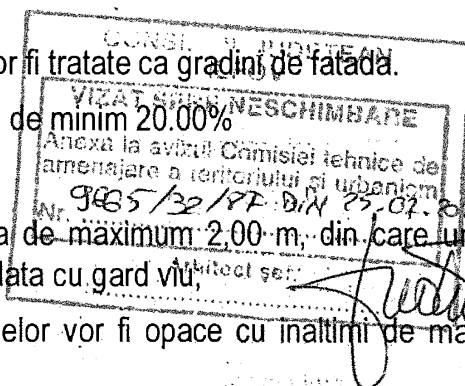
- intr-o prima etapa, pana la realizarea retelei publice, se propune sursa de alimentare cu apa subterana- foraj (put forat) ce va fi amplasat in incinta proprietatii
- alimentarea cu apa pentru stingerea incendiilor se va face din sursa propusa.
- intr-o prima etapa, pana la realizarea retelei publice de canalizare, apele uzate menajere vor fi colectate prin sistem local de canalizare si apoi vor fi evacuate in bazine vidanjabile etanse.
- apele pluviale vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi stocate intr-un bazin de retentie, de unde vor fi evacuate pe spatiile verzi din incinta proprietatii. In caz de nevoie bazinul de retentie se va vidanja conform unui contract cu o societate specializata.
- alimentarea cu energie electrica se propune a se face din reseaua de medie tensiune ce alimenteaza orasului Popesti-Leordeni
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea retelei de distributie de gaze naturale existente in orasul Popesti-Leordeni

- **Spatii libere si spatii plantate**

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- pentru UTR ID procentul de spatii verzi va fi de minim 20.00%

- **Imprejmuiri**

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maximum 2.00 m, din care un seclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu,
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maximum 2,50 m.



3.3 Concluzii ale studiului arheologic (raport de diagnostic arheologic non-intruziv – evaluare teoretica)

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

• Prezentarea rezultatelor imediate ale cercetării

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

- Terenul evaluat este situat intr-o zona mai larga in care s-au ridicat in ultimii ani mai multe constructii (hale depozitare, cladiri, rampe acces etc.);
- Suprafata evaluata, ca de altfel si vecinatatile au fost folosite inainte de 1990 drept terenuri agricole. Aici au fost practicate araturi adanci;
- In jur de 20% din teren este ocupat de depuneri antropice;
- Terenul este ocupat de o vegetatie de inaltime medie si mica; arbusti mai mari sunt o raritate;
- Cateva areale mai lipsite de vegetatie au permis vizualizarea suprafetei solului; a fost remarcat un sol brun-roscat de padure, cat si altele acoperite de nisip;
- Nu au fost observate pe suprafata solului vestigii de interes arheologic.

Pentru o mai buna verificare, au fost vizualizate si o parte a zonelor limitrofe terenului diagnosticat. Si acestea au fost lipsite de vestigii de interes arheologic.

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

3.4 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

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

Zona ID 60.00%

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

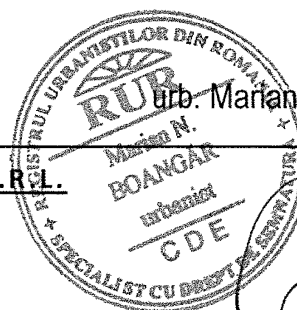
Zona ID 1,2

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

Zona ID – 12 mc/mp teren

INTOCMIT,

urb. Marian BOANGAR



**PLANUL DE ACTIUNE PRIVIND IMPLEMENTAREA VIITOAREI INVESTITII :
„ PUZ- INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE
DEPOZITARE /PRODUCTIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE SI DRUM DE INCINTĂ
PENTRU PARCAREA SI CIRCULATIA AUTOVEHICULELOR DE TRANSPORT MARFA,
IMPREJMUIRE SI UTILITATI."**

Realizarea viitoarei investitii se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

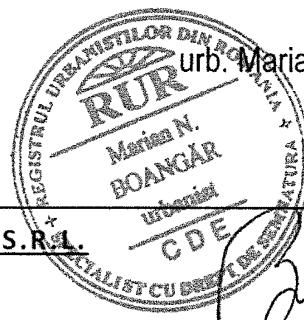
Toata investitia propusa de la faza de proiectare pana la faza de executie se va realiza din fondurile private ale dezvoltatorului si/sau parteneriat public-privat cu operatorii de retele tehnico-edilitare din zona si primaria localitatii.

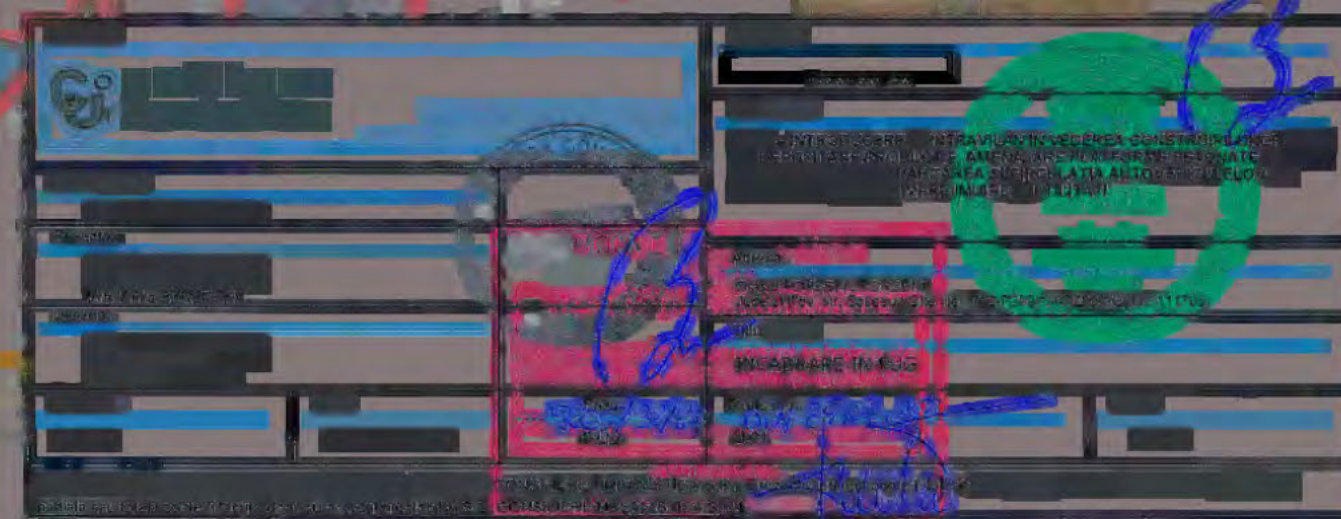
Planul de actiune privind implementarea viitoarei investitii „ PUZ- INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR HALE DE DEPOZITARE /PRODUCTIE, AMENAJARE PLATFORME BETONATE SI DRUM DE INCINTĂ PENTRU PARCAREA SI CIRCULATIA AUTOVEHICULELOR DE TRANSPORT MARFA, IMPREJMUIRE SI UTILITATI “ va fi realizat de catre beneficiarul lucrarii si va respecta urmatoarele etape de actiune :

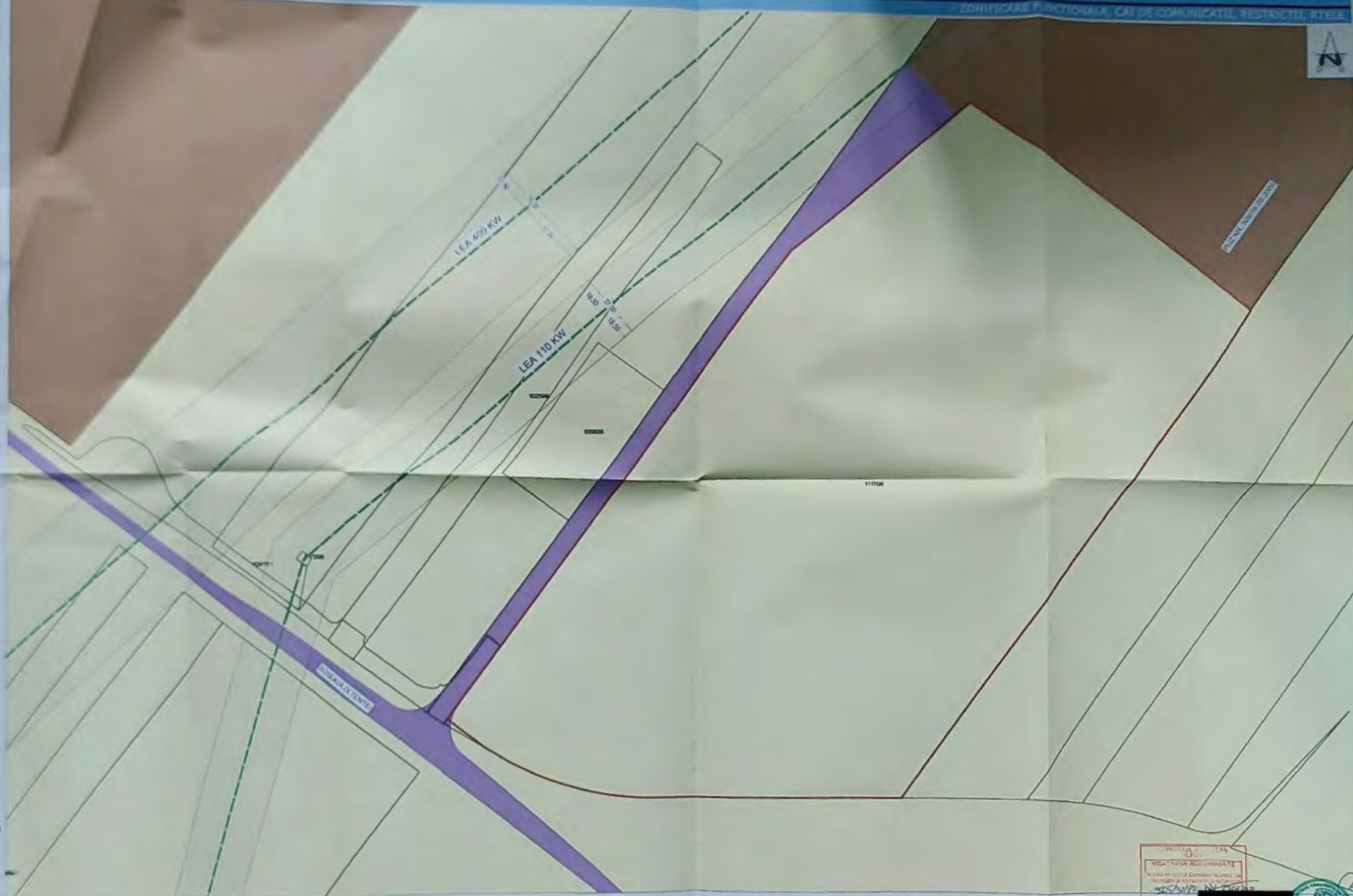
- efectuarea operatiunilor de dezmembrare cadastrala a terenului si a celor notariale conform proiectului de PUZ-avizat cu hotarare de consiliu local si realizate de persoane acreditate (dezmembrare parcele, intabulare, trecerea in domeniul public a terenurilor necesare pentru realizarea/ modernizarea drumurilor publice);

- În vederea realizării/ modernizării tramei stradale, se propune cedarea cu titlu gratuit in domeniu public a 410,46mp de teren ;
- realizarea sistematizarii terenului in vederea construirii ;
- trasarea infrastructurii tehnico-edilitare in vederea asigurarii posibilitatii de bransare a constructiilor conform conditiilor impuse de detinatorii de retele din zona ;
- realizarea tramei stradale conform proiectului de PUZ aprobat ;
- obtinerea autorizatiei de construire a investitiei ;
- realizarea etapelor de construire conform autorizatiei si a proiectului de PUZ aprobat ;
- efectuarea de amenajari peisagere care sa respecte conditiile prevazute in faza de proiectare privind asigurarea spatiilor verzi ;

INTOCMIT,
urb. Marian BOANGAR







LEGENDA

LIMITY

RESTRICTI

Unit LEA

☐ Zona protejite L.E.A.

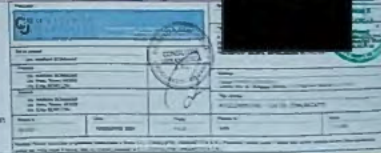
ZONE FUNCTIONALS

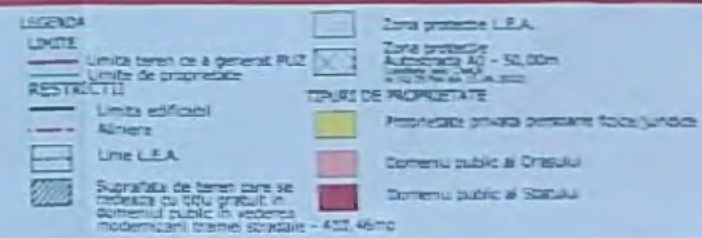
 Zona teren extravilan

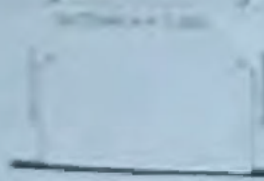
Zona unitati industriale/depozitare

 Drum

[illegible]



[illegible]



LIMITE

RESTRICTIONS

Link

Zor

7

5 pages, version 1

☐ Add

Case 111

الاستاذ المساعد

☐	Tratament/Protecție drum
--------------------------	--------------------------

1. Hale depozitare/industrială, unități de comerț, servicii, birouri, producție
2. Fără alte aferențe zonelor de depozitare
3. Platforma încălzire
4. Bazin de retenție cu separare de hidrocarbură
5. Fără (pe lângă)
6. Bazin vizibil etanș

[illegible]

