

R O M Â N I A
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL ORĂȘULUI 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

cu privire la respingerea Proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
pentru obiectivul „INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVÂND REGIM DE
ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI”

Având în vedere:

- Avizul favorabil nr.3933/6/5F din 09.11.2022 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 24.05.2022;
- Avizul arhitectului șef nr.3933/6/5F din 09.11.2022;
- Raportul de specialitate al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului și Cadastru înregistrat sub nr. 63.426 din 24.11.2022;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Popești-Leordeni nr.65.213 din 25.11.2022;
- 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.69844/19.12.2022;

Cvorumul necesar pentru adoptarea acestui proiect este prevăzut la art.139 alin.(3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza voturilor exprimate, respectiv 8 voturi „pentru” și 11 voturi „abținere” din 19 consilieri locali în funcție, nu s-a întrunit majoritatea absolută prevăzută la art. 5 lit. cc) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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;

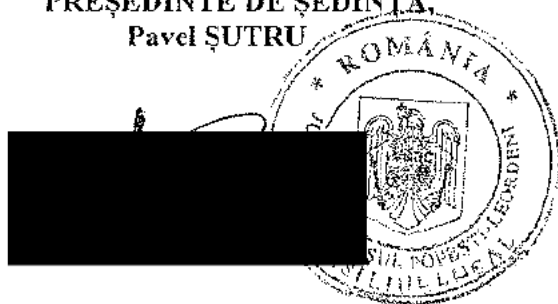


Consiliul Local al Oraşului Popeşti-Leordeni adoptă prezenta hotărâre:

Art.1 Se respinge Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI” amplasat în oraşul Popeşti - Leordeni, Şoseaua de Centură, (T 11, P 39, 40, 41, lot III) nr.cadastal 110.519 în suprafaţă de 12.801,00 mp este în proprietatea S.C. DSE CONSULTING S.R.L. conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 4431/06.11.2019, cu încheierea de completare nr.91/13.11.2019 încheiate la UNNP SPN Didina Bălas şi Dragoş Bărcănescu cu sediul în Bucureşti, sector 3, prin neîndeplinirea condiţiilor de eorum prevăzute la art. 139 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

Art.2 Secretarul General al oraşului va asigura comunicarea prezentei, conform competenţelor legale.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Pavel ŞUTRU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL ORAŞULUI,
Margareta ICHIM



CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI LEORDENI
NR. 698/44 / 19 / 12 - 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 Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul
„INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII
BIROURI, DEPOZITARE GARAJE, AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES,
UTILITĂȚI”-inițiator Primarul orașului- Petre Iacob.

Comisia nr 4 acordă aviz FAVORABIL

Președinte: ȘTEFĂNESCU GEORGE-ADRIAN

Secretar: MITRAN CONSTANTIN

Membru: DUMITRESCU BUJOR CRISTIAN

Membru: CIOTOIANU MARIAN

Membru: BARBU CONSTANTIN VIRGIL

JUDEȚUL ILFOV	
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI	
REGISTRATURA GENERALĂ	
INTRARE	Nr. 67966
IEȘIRE	
Zona 12	Linia 12, Anul 2022

ROMANIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI”

Consiliul Local al orașului Popești – Leordeni:

Având în vedere avizul favorabil nr.nr. nr.3933/6/5F din 09.11.2022 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 24.05.2022 și avizul arhitectului șef nr. nr.3933/6/5F din 09.11.2022 , raportul de specialitate al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului și Cadastru înregistrat sub nr. 63.426 din 24.11.2022, referatul de aprobare al Primarului orașului Popești-Leordeni nr.65.213 din 05.07.2022;

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 „ INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI” amplasat în orașul Popești - Leordeni, Șoseaua de Centură, (T 11, P 39, 40, 41, lot III) nr.cadastal 110.519 în suprafață de 12.801,00 mp este în proprietatea S.C. DSE CONSULTING S.R.L. conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 4431/06.11.2019, cu încheierea de completare nr.91/13.11.2019 încheiate la UNNP SPN Didina Bălas și Dragoș Bărcănescu cu sediul în București, sector 3;

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,
PRIMARUL ORAȘULUI
Petre IACOB



AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL U.A.T,
Margareta ICHIM



JUDETUL ILFOV
PRIMARIA ORASULUI POPESTI-LEORDENI
CABINET PRIMAR
Piata Sfanta Maria, nr. 1; tel.0311313406
Web: <http://www.ppl.ro>; e-mail : relatii_publice@ppl.ro
Nr. 65213 din 25.11. 2022

REFERAT APROBARE

PRIVIND PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU
„INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII
BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES,
UTILITĂȚI”

Având în vedere raportul de specialitate nr. 63.426/24.11.2022 întocmit de Serviciul Urbanism Amenajarea Teritoriului și Cadastru din cadrul Primăriei orașului Popești - Leordeni prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI” situat în orașul Popești-Leordeni, Șoseaua de Centură, T 11, P 39, 40, 41, lot III identificat sub nr. cadastral 110.519 ținând cont de 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:
„INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI ”

PRIMARUL ORAȘULUI ,
Petre IACOB



RAPORT DE SPECIALITATE

**Cu privire la documentația de P.U.Z. pentru terenul situat în orașul
Popești -Leordeni, Șoseaua de Centură, T 11, P 39,40,41, lot III, nr.cadastral 110.519**

Având în vedere cererea adresată de Subscrisa S.C. DSE CONSULTING S.R.L. cu sediul în comuna 1 Decembrie, strada Grigore Moisil, nr.4, bl.PK 10, sc.3, et.2, ap.27, județul Ilfov, înregistrată sub nr. 63.426 din 17.11.2022 prin care solicită aprobarea P.U.Z-ului pentru autorizarea unui obiectiv de investiții „INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI” situat în orașul Popești - Leordeni, Șoseaua de Centură, (T 11, P 39, 40, 41, lot III) menționăm următoarele:

- terenul în suprafață de 12.801,00 mp este în proprietatea SC DSE CONSULTING SRL conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4431/06.11.2019, cu încheierea de completare nr.91/13.11.2019 încheiate la UNNP SPN Didina Bălas și Dragoș Bărcănescu cu sediul în București, sector 3.

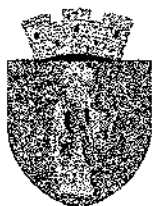
- terenul se află în extravilanul localității existent la 01.01.1990, conform P.U.G. revizuit aprobat prin HCL nr. 08/21.02.2002, prelungit prin Hotărârile Consiliului Local Popești-Leordeni nr.11/27.02.2012, nr.19/27.03.2014, nr.04 /31.01.2017, nr. 54/07.06.2017, H.C.L. nr. 123/19.11.2018, respectiv HCL nr. 127/20.11.2019 zona respectivă nu are reglementări, funcțiunea solicitată se încadrează în tendința de dezvoltare a zonei;

- au fost obținute avizele solicitate prin certificatele de urbanism nr. 126/8.76309.03.2020 și nr.171/13.340/24.03.2022, emise de primarul orașului Popești-Leordeni și avizul favorabil nr.3933/6/5F din 09.11.2022 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 31.03.2022 și avizul arhitectului șef nr. 3933/6/5F din 09.11.2022;

- documentația pentru obiectivul de investiții „INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI” a fost întocmită de SC Pro Sing DeSign S.R.L. proiect nr. 64/02.2020. Din punct de vedere al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului și Cadastru, documentația întrunește criteriile necesare aprobării P.U.Z.

ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florentina POPESCU

Întocmit,
insp. sup. Elena Dumitrescu

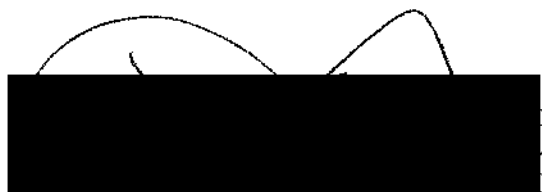


ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI – LEORDENI
Popești – Leordeni, Piața Sfânta Maria nr. 1, Județul Ilfov
Tel : 0374.408.817, fax : 0374.408.822

Nr. 67968 / 12.12.2022

PROCES-VERBAL DE AFIȘARE

Subsemnatele, Margareta ICHIM și Greti-Gianina PAVEL am procedat la afișarea actului:
Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru
obiectivul „INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E,
ACCES, UTILITĂȚI” la avizierul Consiliului Local din Piața Sf. Maria nr.1, oraș Popești-
Leordeni, județul Ilfov.


LS





SUA
[Redacted]

PRIMĂRIA ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI	
REGISTRARILE ȘI PLANȘILE	
№. INCADRARE	63426
GENUL	
Zila	17
Luna	11
Anul	2022

Către

**Primăria orașului Popești-Leordeni-Serviciul Urbanism,
Consiliul Local al orașului Popești-Leordeni**

[Redacted]

C E R E R E

Subscrisa **SC DSE CONSULTING SRL**, CUI 14545458, J23/607/2008, ROONRC J23/604/2008, cu sediul în județul Ilfov, comuna 1 Decembrie, satul 1 Decembrie, str. Grigore Moisil, nr. 4, bl. PK10, sc. 3, et. 2, ap. 27, în calitate de Initiator al **PUZ - INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITAȚI, cu amplasament în oraș Popești-Leordeni, T11, P39-41, lotIII, jud. Ilfov, reprezentată de urb. Sorina TACHE, telefon [Redacted]** va transmite alăturat documentația mai sus specificată, în două exemplare, împreună cu avizele solicitate, în vederea supunerii aprobării acestora.

Data: 17.11.2022

SC DSE CONSULTING SRL,
prin Sorina TACHE

[Redacted Signature and Stamp]



**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ

Ca urmare a cererii adresate de S.C. DSE CONSULTING S.R.L., prin reprezentant Sorina Tache, cu sediul în jud. Ilfov, comuna 1 Decembrie, Str. Grigore Moisil, nr. 4, bl. PK10, sc. 3, et. 2, ap. 27, telefon/fax: 0731309778, e-mail: sorina.ache@gmail.com, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov nr. 3933 din 02.03.2022 (cu completări înregistrate cu nr. 4149/04.03.2022 și 19110/18.10.2022). În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ

Nr. 3933/6/5F din 09.11.2022

PENTRU

PUZ – „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES UTILITĂȚI”,

**TARLA 11, PARCELELE 39, 40, 41, lot III, ORAȘ POPEȘTI – LEORDENI,
JUDEȚUL ILFOV**

GENERAT DE IMOBILUL: identificat prin nr. cadastral 110519 amplasat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, Tarla 11, Parcelele 39, 40, 41, lot III, în suprafață totală de 12.801,00mp conform procesului verbal O.C.P.I., proprietate privată a persoanelor fizice/juridice conform extrasului CF anexat și a Certificatului de urbanism nr. 171/13.340 din 24.03.2022 și 126/8.763 din 09.03.2020 eliberat de Primăria Orașului Popești-Leordeni.

INIȚIATOR: S.C. DSE CONSULTING S.R.L.;

PROIECTANT: S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.;

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: Urb. Sorina Tache, lit.D, E;

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în extravilanul orașului Popești-Leordeni și este delimitată astfel: Nord – drum de acces nr. cadastral 100283, Est – Hc, Sud – proprietate privată, Vest – proprietate privată.

În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 10/04.09.2020 de către Primăria Orașului Popești-Leordeni și Avizul Tehnic Consultativ nr. 13633/76/1C/16.09.2021 de către Consiliul Județean Ilfov, precum și Avizul de Oportunitate nr. 27/08.08.2022 de către Primăria Orașului Popești-Leordeni.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR – conform PUG Popești-Leordeni aprobat cu H.C.L. nr. 08/21.02.2002, H.C.L. nr. 11/27.02.2012, H.C.L. nr. 19/27.03.2014, H.C.L. nr. 04/31.01.2017, H.C.L. nr. 54/07.06.2017, H.C.L. nr. 123/19.11.2018 și H.C.L. nr. 127/20.11.2019, terenul este situat în extravilanul localității.

Întocmit: Referent Ing. Elena Marghioala, Pagina 1 din 3



S.C. Emesti Javara
Sector 6, 060104 București
România

tel: +40 21 212 56 93
+0740 611 130
fax: +40 21 212 56 99

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



**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

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.

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. 171/13340 din 24.03.2022, eliberat de Primăria Orașului Popești - Leordeni.

Odată cu recepția la finalizarea lucrărilor, se va prezenta și dovada transferului în domeniul public al suprafeței de teren/infrastructurii edilitare/sau a altor obiective de interes public stabilite prin documentația de urbanism aprobată.

ARHITECT ȘEF,

Arh. Urb. Olivia Ana CIOBANU OPRESCU



Întocmit: Referent Ing. Elena Marghioala, Pagina 3 din 3



3-5 Etnost Județean
Sector 6, 066104 Brează
România

☎: +40 21 312 56 93
+40 740 111 000
☎: +40 21 312 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
Nr. 3933/6/5F din 09.11.2022

Către: S.C. DSE CONSULTING S.R.L., prin reprezentant Sorina Tache
Jud. Ilfov, comuna 1 Decembrie, Str. Grigore Moisil, nr. 4, bl. PK10, sc. 3, et. 2,
ap. 27

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 31.03.2022 propune
AVIZAREA FAVORABILĂ

Documentația de urbanism: Plan Urbanistic Zonal, întocmită de S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L. privind obiectivul de investiții (funcțiunile) PUZ - „**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES UTILITĂȚI**”, amplasat în județul Ilfov, orașul Popești- Leordeni, Tarla 11, Parcela 39, 40, 41, lot III, nr. cadastral 110519, în suprafață totală de 12.801,00mp conform procesului verbal O.C.P.I. și actelor de proprietate, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. 3933 din 02.03.2022(cu completări înregistrate cu nr. 4149/04.03.2022 și 19110/18.10.2022).

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 1500 LEI a fost achitată conform chitanței nr. 5 din 02.03.2022.

PREȘEDINTE,

Hubert Petru Ștefan THUMA



3-5 Ianesti Jivara
Sector 6, 060104 Bucuresti
România

☎: +40 21 212 56 55
☎: +40 21 212 56 55
☎: +40 21 212 56 99

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



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.ppl.ro
SERVICIUL URBANISM AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU

OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923

PRIMAR,
Nr.13.340 din 03.03.2022

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 111/13.340 din 24 03 2022

În scopul: **INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE
AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI**

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **S.C. DSE CONSULTING S.R.L.** cu domiciliul²⁾/sediul în comuna 1 Decembrie, strada Grigore Moisil, nr.4, bl.PK10, sc.3, etaj 2, ap.27, județul Ilfov, cod poștal_, telefon/fax _ e-mail _ înregistrată la nr. 13.340 din 03.03.2022, reprezentată prin d-na **Sorina Tache**

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, satul_, cod poștal_, strada T 11, P 39, 40, 41, lot III) s-au identificat prin³⁾ nr.cadastral 110.519, nr. cadastral drum servitute 100.283, act de proprietate, plan de amplasament, plan de situație

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.P 68/2000, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 08/21.02.2002, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr.11/27.02.2012, nr.19/27.03.2014, nr.04 /31.01.2017 nr. 54/07.06.2017 respectiv nr.123/19.11.2018, respectiv H.C.L. 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 12.801,00 mp și cotă parte de 80,05 % din suprafața totală de 2.588,00 mp reprezentând cale de acces se află în proprietatea SC DSE CONSULTING SRL conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4431/06.11.2019, cu încheierea de completare nr.91/13.11.2019 încheiate la UNNP SPN Didina Bălas și Dragoș Bărcănescu cu sediul în București, sector 3. În extrasul de carte funciară de informare nr.94009/01.03.2022 sunt înscrise sarcini.

Notă: În conf. cu art.7 și alin.(9) din Legea 50/1991(r) Primăria Popești-Leordeni nu este răspunzătoare pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența unor litigii privind acest teren.

2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenului:

- actuală: teren extravilan, arabil
 - se propune introducerea terenului în intravilan în vederea construirii de spații, birouri, depozitare, garaje, cu regim de înălțime P+2E, acces și utilități
- Amplasamentul figurează în extravilanul localității - zonă fără reglementări

3. REGIMULTEHNIC

În Planul Urbanistic General revizuit prin H.C.L. nr. 08/21.02.2002 prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Popești - Leordeni nr.11/27.02.2012, respectiv nr.19/27.03.2014, nr.04/31.01.2017 nr. 54/07.06.2017, nr.123/19.11.2018 respectiv H.C.L. nr.127/20.11.2019, zona respectivă este situată în extravilanul localității. Categoria de folosință, regimul juridic și tehnic al terenului, funcțiunea pot fi modificate numai în condițiile legii, prin întocmirea unui Plan Urbanistic de Zonă pentru funcțiunea " **INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI** "

În cazul aprobării P.U.Z.-lui se va solicita un alt certificat de urbanism necesar emiterii Autorizației de Construire.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru/întrucât: **elaborarea documentației pentru întocmire P.U.Z.**

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii
--

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:

AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI: str.Lacul Morii, nr.1, sector 6, Bucuresti.

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 obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.
In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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 legalizată), extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, certificat fiscal (Primărie) proces-verbal de pichetare.
- 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):

[x] se mențin avizele obținute conform certificatului de urbanism nr.126/8.763 din 09.03.2020 prelungit cu 12 luni, avizul APM Ilfov, aviz Apele Române, aviz ANIE, Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice, aviz Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov

d.2) avize și acorduri privind :

[x] Aviz Oportunitate (Primărie)

[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 autorizatie de construire

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

PRIMAR,
Petre IACOB

SECRETAR GENERAL U.A.T.,
Margareta ICHIM

ARHITECT ȘEF,
arh.Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp.sup.Elena DUMITRESCU

Achitat taxa de: 134,01 lei conform chitanței nr.0008220/03.03.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 19.07.2022

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

Certificatului de urbanism
de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL U.A.T,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă

*) Se completează, după caz:

- Consiliului 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

Plan de incadrare in zona

Scara: 1:5000

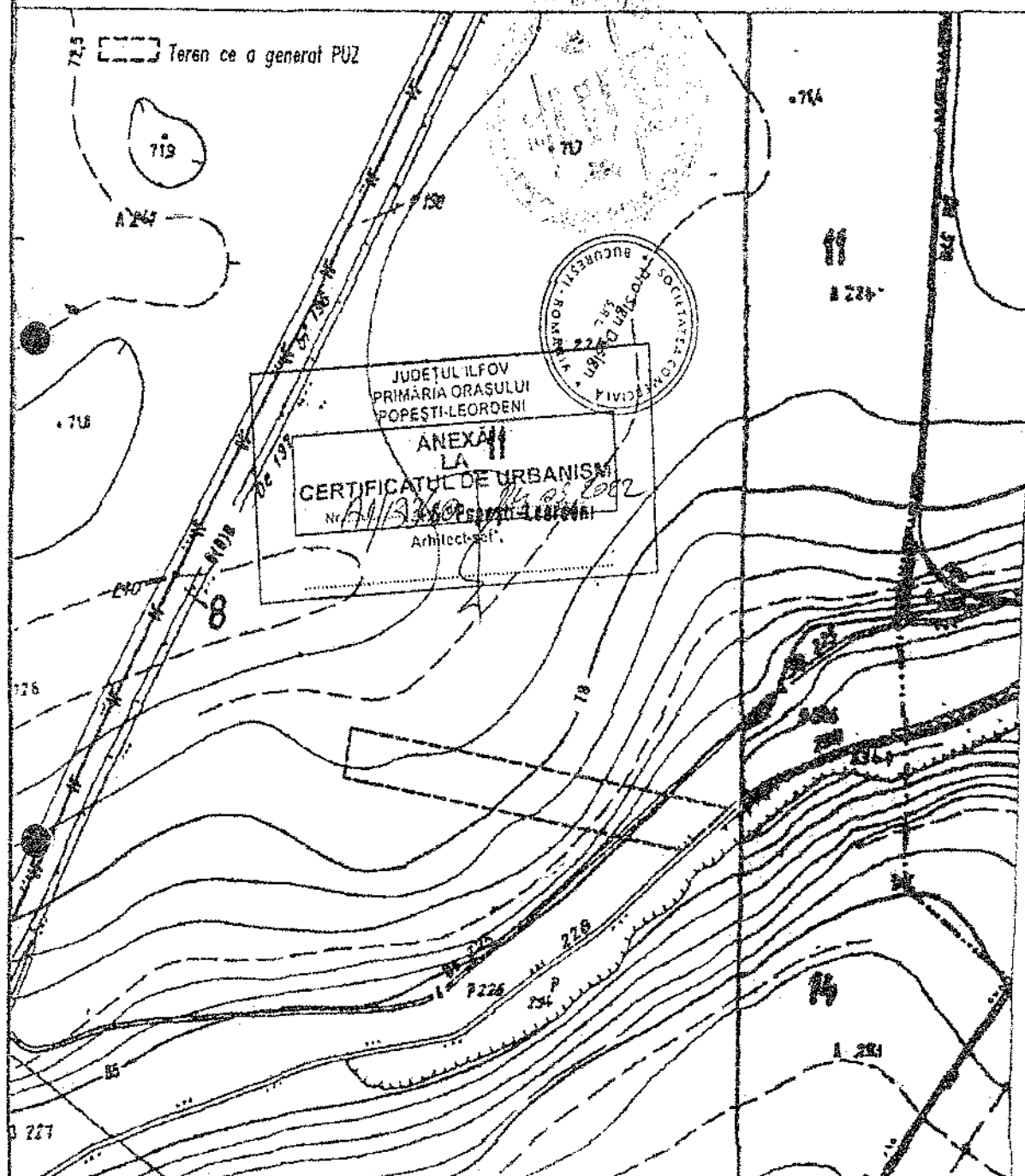
12 FEB. 2020



UAT: Popesti-Leordeni

Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970

Nr. cad: 5720/3



S.C. Pro Sign DeSign S.R.L.
Sos. Ottenitei, nr.232, bl.23, sc.2,
ap.47, sector 4, BUCUREȘTI
J40 / 11896 / 2005
RO 17755420

set proiect	urb. Sorina TACHE
proiectat	urb. Lavinia OTELEA
proiectat	urb. Olga VALUDESCU
proiectat	urb. Catalin ONCESCU

scara	Initiator: DSE CONSULTING SRL	pr. nr.
1:5000	Beneficiar: Primaria orasului Popesti-Leordeni	64/02.2020
data	Proiect:	faza
02.2020	SPATIU DISCURSI si DEPOZITARE, GARAJE, P+ZE, scara si utilitati orase Popesti-Leordeni, T11, P 30-41, lot 11, jud. Ilfov	PUZ
suprafata	Planşa Arhitectură:	pl. nr.
A4	PLAN INCADRARE ZONA	01

ANCPI

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

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

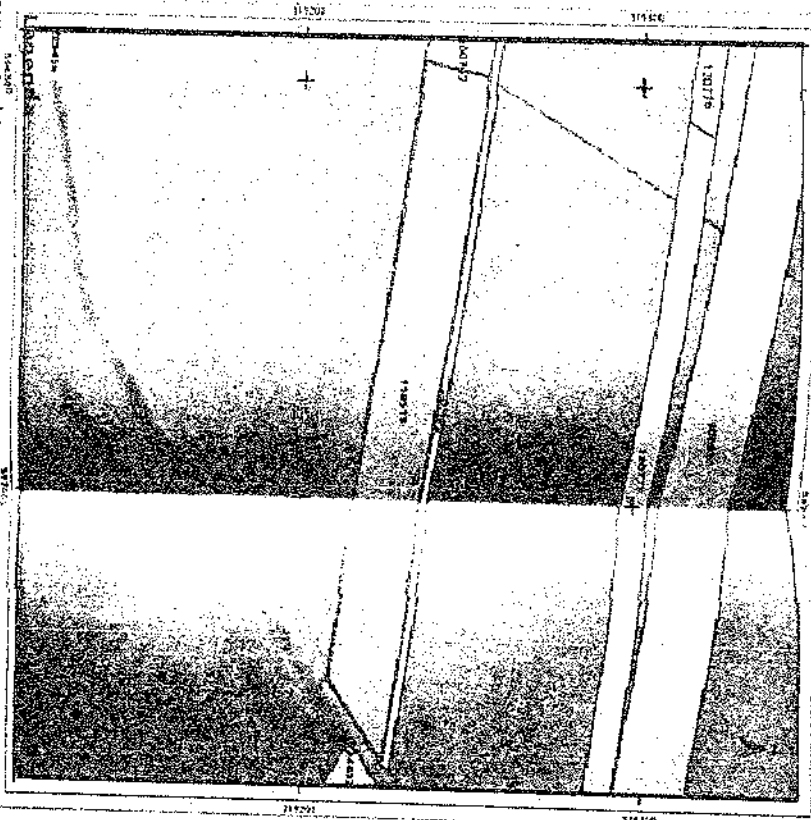
pentru imobilul cu IE 110519, UAT POCȘI (Coordonată)

ILFOV

Teren: 11.000 m²
București - Nord, Est, Sud, Vest DA
Categorie de folosință: Ag. Ag. Ag.

Scara	1:1000
Tip	02
Anul	2020

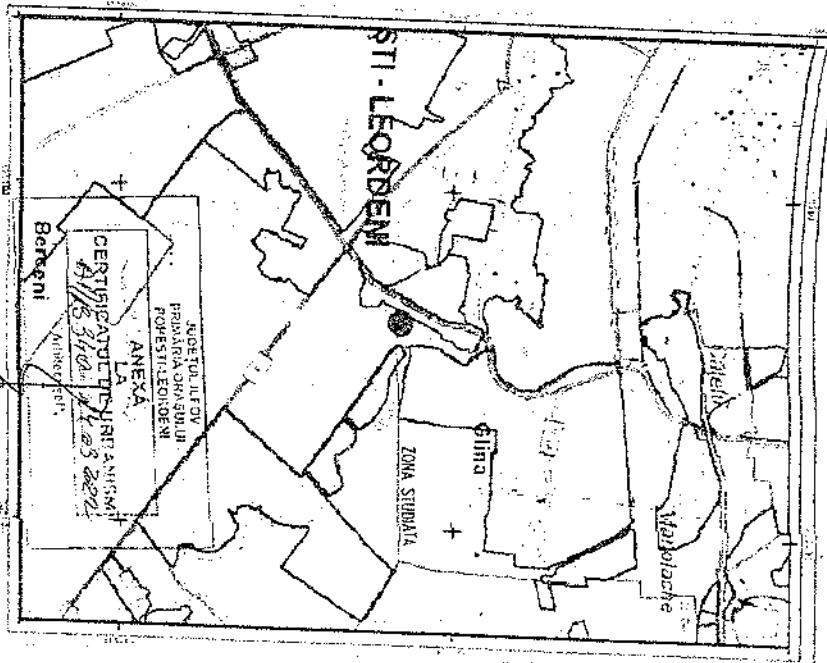
Plan detaliu



- 11A1
- Intervallus
- 110519
- Teren cu o general PUZ

Scara: 1:1000
Proiectat de: S. S. S. S. S.

Plan de ansamblu



Legenda

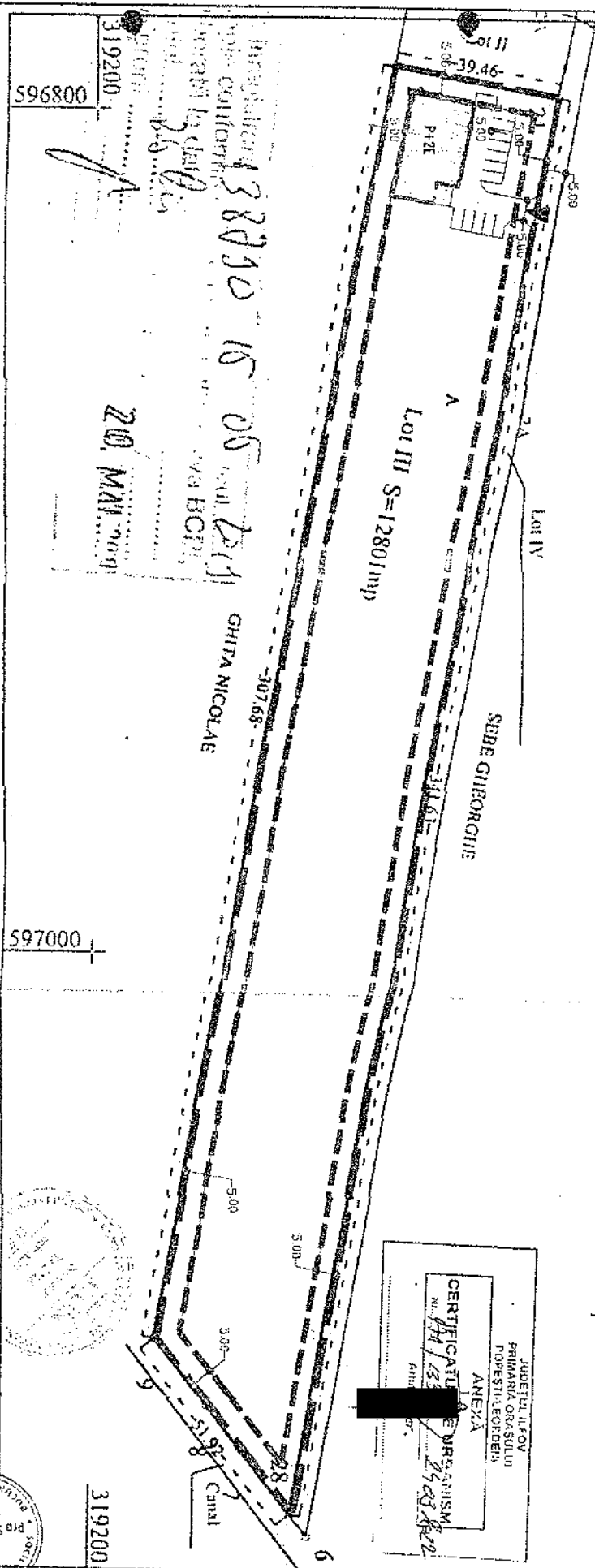
Scara: 1:1000
Proiectat de: S. S. S. S. S.



Proiectat de: S. S. S. S. S.

S.C. Pro Sign Design S.R.L.		scara	Intitula: DSC CONSULTING SRL	pr. nr.
Sos. Olteni, nr. 232, bl. 23, sc. 2.		1:1000	Beneficiar: Primăria orașului Popești-Leordeni	64/02.2020
op. 47, sector 4, BUCUREȘTI		data	Proiect:	1020
140 / 11896 / 2005		02.2020	SPAN BUCUREȘTI A REPOZITIE, CADAST. P. 25, scara 1:1000 carta Popești-Leordeni, 1:11, p. 33-41, Nr. III, p. 108	PUZ
RO 17755420		sigla data	Planșă arhitecturală:	pl. nr.
sof. proiect	sof. proiect	A4	PLAN INCADRARE TERITORIU	00
proiect	sof. proiect			
proiect	sof. proiect			
proiect	sof. proiect			

Adresa Imobilului			
Nr. cadastral	Supr. matruza	Oras Popesti-Locodeni, T11, p.39/40-41, Lot III, Jud. Ilfov	
5720/3	12801mp		
Cartea Funciara nr:	UAT	Oras Popesti-Locodeni	



LEGENDA

- Limita teren general PUZ
- Limita edificiului propus
- Construcție birouri și garaj, P+2E
- Acces incalzit
- Acces construcție

BILANT TEREN - Reglementare
 S_{max}=12801 mp
 P_{OT}=40%
 C_{UI}=1.2
 R_{HM}=P+2E, ofișo 10m corido
 A_{Cmax}=5120.40mp
 A_{DCmax}=15361.20mp
 A_{Cmed}=350.00mp (taza 1)
 A_{DCmed}=1050.00mp (taza 1)

S.C. Pro Sign Design S.R.L. Sos. Oltenei, nr.232, bl.23, sc.2, ap.47, sector 4, BUCURESTI J40 / 11896 / 2005 RO 17755420				Scale 1:1000		Intinut: USE CONSULTING SRL		Pr. nr.	
S.C. Pro Sign Design S.R.L. Sos. Oltenei, nr.232, bl.23, sc.2, ap.47, sector 4, BUCURESTI J40 / 11896 / 2005 RO 17755420				data 02.2020		Beneficiar: Primaria orasului Popesti-Locodeni		64/02.2020	
S.C. Pro Sign Design S.R.L. Sos. Oltenei, nr.232, bl.23, sc.2, ap.47, sector 4, BUCURESTI J40 / 11896 / 2005 RO 17755420				Proiectat 02.2020		Proiectat: Primaria orasului Popesti-Locodeni		PUZ	
S.C. Pro Sign Design S.R.L. Sos. Oltenei, nr.232, bl.23, sc.2, ap.47, sector 4, BUCURESTI J40 / 11896 / 2005 RO 17755420				suprafata PLAN SITUATIE		Planificat: Primaria orasului Popesti-Locodeni		pl. nr.	
S.C. Pro Sign Design S.R.L. Sos. Oltenei, nr.232, bl.23, sc.2, ap.47, sector 4, BUCURESTI J40 / 11896 / 2005 RO 17755420				AA		PLAN SITUATIE		02	



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața Sfânta Maria, nr.
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 TERITORIUL ȘI CADASTRU

OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923

APROB
p. P R I
Adrian George Ș... NESCU
Vicepr
(cf. Dispoziției nr. 5... 2022)

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **S.C. DSE CONSULTING S.R.L.** cu sediul/sediul²⁾ în comuna 1 Decembrie, strada Grigore Moisil, nr.4, bl.PK 10, sc.3, etaj 2, ap.27, județul Ilfov, telefon/fax __, e-mail __, înregistrată la nr. 39.947 din 21.07.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 27 din 08 08 2022

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru³⁾ ELABORARE P.U.Z. PRIVIND INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE ȘI GARAJE AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES ȘI UTILITĂȚI generat de imobilul⁴⁾ situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, Șoseaua de Centură, T 11, P 39-41, lot III, identificat, identificat cu nr. Cadastral 110.519 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 T 11-P 38, la sud de T 11-P42, la est CH, la vest lot II.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti: Planul Urbanistic Zonal va studia corelarea carosabilelor din zona cu investițiile aprobate și circulațiile majore propuse prin P.U.Z. fără a le modifica. Dotările propuse vor fi în concordanță cu necesitățile zonei în ansamblu și al prevederilor P.U.Z.-urilor.

3. Date referitoare la dotări/ relația terenului cu infrastructura existentă propusă) accesul principal la parcela studiată se face la nord din calea de acces (cotă parte de 80,05% reprezentând cale acces, din imobilul teren având o suprafață totală de 2.588,00 mp, identificat sub nr.cadastral 100283, urmând ca drumul (calea de acces) să fie modernizat la un profil de 10,00 m (7,00 m carosabil, 0,50 spațiu verde pe ambele părți, 1,00 m trotuar pe ambele părți)

4. Indicatori urbanistici obligatorii (limite, valori minime și maxime) tendința de dezvoltare a zonei (propusă prin noul P.U.G. aflat în curs de avizare) va fi de industrie, și servicii. Regimul de înălțime propus de beneficiari este de P+2E - P.O.T. 40%, CUT 1.20 – R.Hmax. Regimul de construire aliniament: la nord față de calea de acces se propune retragerea aliniamentului la 10,00 m față de ax. Regimul de aliniere: alinierea construcțiilor la nord față de calea de acces va fi de 5,00 m față de aliniamentul drumului modernizat, față de limita posterioară va fi de minim 5,00 m și fațade limitele laterale va fi de minim 5,00 m.

5. Dotări de interes public, necesare, asigurarea acceselor parcajelor utilităților Asigurarea accesului se face din calea de acces identificată cu nr. cadastral 100283, locurile de parcare vor fi asigurate supratean în incintă. În zona studiată nu există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, beneficiarul va trebui să își prevadă în incintă o gospodărie de apă pentru alimentarea cu apă potabilă și o stație de pompare a apelor uzate menajere.

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

7. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru P.U.Z. conform certificatului de urbanism nr.171/13.340 din 24.03.2022.

8. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:
În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul Ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/ 2010 publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 47 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 investiții 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 Plan Urbanistic Zonal – INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE ȘI GARAJE AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E 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. Prin prezenta reconfirmăm avizul de oportunitate nr.10 din 04.09.2020, emis pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE ȘI GARAJE AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES ȘI UTILITĂȚI pe terenul situat în T 11, P 39,40, 41, lot III, nr.cad.110.519, Popești-Leordeni, Ilfov, având în vedere ca scopul pentru care a fost emis este nu a fost modificat.

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.171/13.340 din 24.03.2022, emis de primăria orașului Popești Leordeni. Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____

ARHITECT ȘEF,
arch. Raluca F. POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Elena DUMITRESCU



ROMANIA
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.ppl.ro
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15023

PRIMAR,
Nr. 8.763 din 13.02.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 8.763 din 13.02 2020

În scopul **INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN**
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE,
GARAJE AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI

Cu urmare a cererii adresate de " S.C. DSE CONSULTING S.R.L. " cu domiciliul/sediul în comuna 1 Decembrie, strada Grigore Moisil, nr.4, bl. PK10, sc.3, etaj 2, ap.27, județul Ilfov, cod poștal , telefon-fax , e-mail , înregistrată la nr. 8.763 din 13.02.2020, reprezentată prin *Sorina Tache*

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, satul , cod poștal , strada , nr. P.39, 40, 41, lot 111) s-au identificat prin nr.cadastral 110/519, nr. cadastral drum servitute 100/283, act de proprietate, plan de amplasament, plan de situație

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.1/68/2000, faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 08/21.02.2002, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr.11/27.02.2012, nr.19/27.03.2014, nr.04/31.01.2017 nr. 54/07.06.2017 respectiv nr.125/19.11.2018, respectiv H.C.L. 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 12.801,00 mp și cotă parte de 80,05 % din suprafața totală de 2.588,00 mp reprezentând cale de acces se află în proprietatea SC DSE CONSULTING SRL conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.4431/06.11.2019, cu încheierea de completare nr.91/13.11.2019 încheiate la UNNP SPN Didina Bălas și Dragoș Bărcănescu, cu sediul în București, sector 3.

Notă: În conf cu art. 7 și alin (4) din Legea 50/1991 la Primăria 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.

- actual: teren extravilan, arabil
- se propune: introducerea terenului în intravilan în vederea construirii de spații, birouri, depozitare, garaje, cu regim de înălțime P+2E, acces și utilități

Amplasamentul figurează în extravilanul localității - zonă fără reglementări

3. REGIMULTEHNIC

În Planul Urbanistic General revizuit prin H.C.L. nr. 08/21.02.2002 prelungit prin Hotărâra Consiliului Local Popești - Leordeni nr.11/27.02.2012, respectiv nr.19/27.03.2014, nr.04/31.01.2017 n. 54/07.06.2017, nr.123/19.11.2018 respectiv H.C.L. nr.127/20.11.2019, zona respectivă este situată în extravilanul localității. Categoria de folosință, regimul juridic și tehnic al terenului, funcțiunea pot fi modificate numai în condițiile legii, prin întocmirea unui Plan Urbanistic de Zonă pentru funcțiunea - **INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI -**

În cazul aprobării P.U.Z.-ului se va solicita un alt certificat de urbanism necesar emiterii Autorizației de Construire.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat¹⁾ pentru/întrucât: elaborarea documentației pentru întocmire P.U.Z.

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:

AGENCIA DE PROTECTIA MEDIULUI: str.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/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii 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.

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 legalizată), extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, certificat fiscal (Primarie) proces-verbal de pichetare,

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):

☒ apă/canalizare - S.C. Vital Blue Aqua

☒ gaze naturale - Engie SA

☒ alimentare cu energie electrică - E-Distribuție Muntenia

☒ Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov

☒ Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice

d.2) avize și acorduri privind :

☒ Aviz Oportunitate (Primărie)

☒ 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 autorizatie de construire

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

PRIMAR

Petre IACOB

SECRETAR GENERAL U.A.T.

Margareta BUCUR

ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp.sup. Elena DUMITRESCU

Achitat taxa de: 133.01 lei conform chitanței nr.0007492/13.02.2020

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 22.02.2020

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

Certificatului de urbanism
de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă

*) Se completează, după caz:

- Consiliului 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 persoană cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional

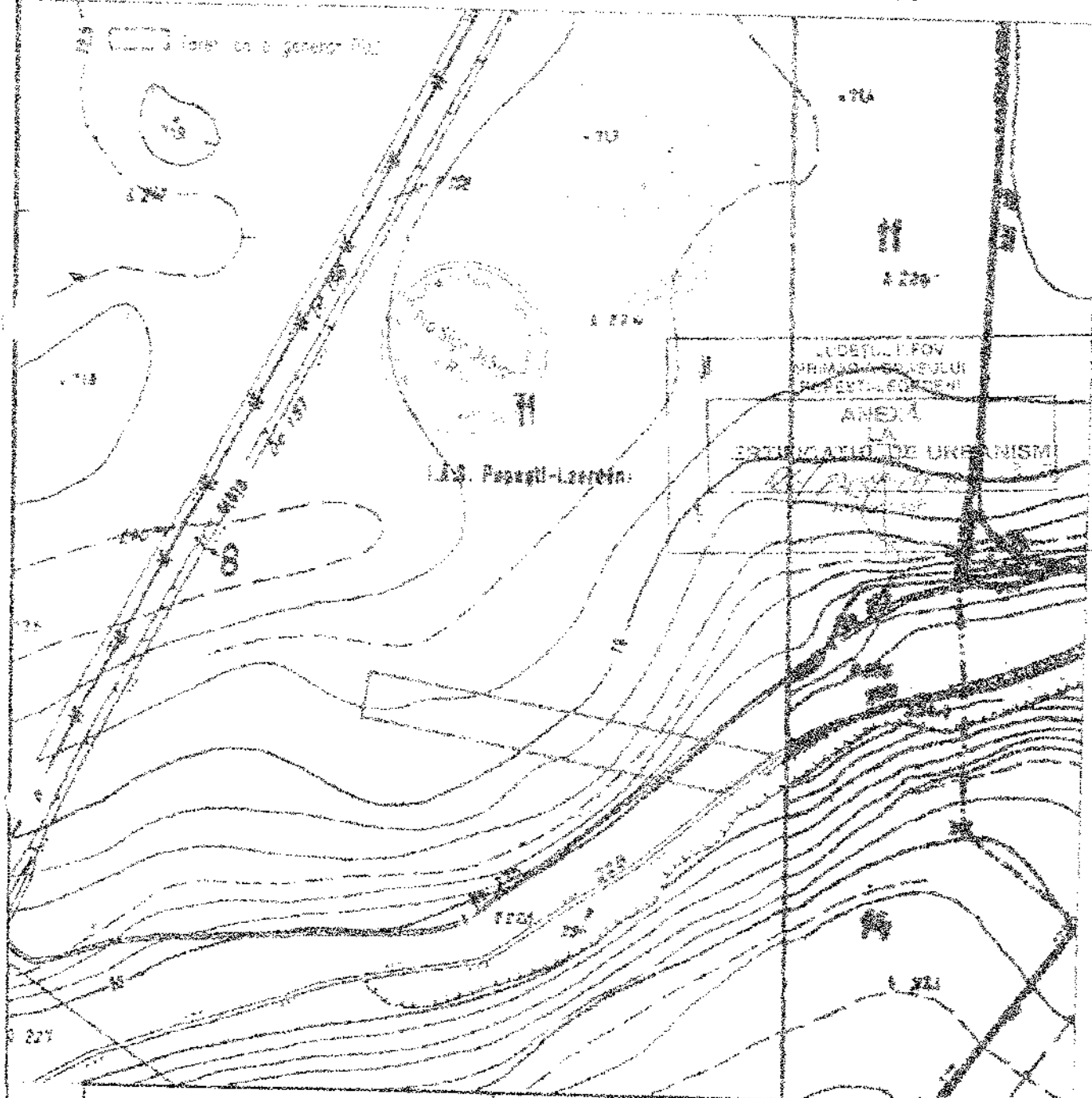
Plan de incadrare in zona

Scara: 1:5000

UAT: Popesti-Leordeni

Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970

Nr. cad: 5720/3



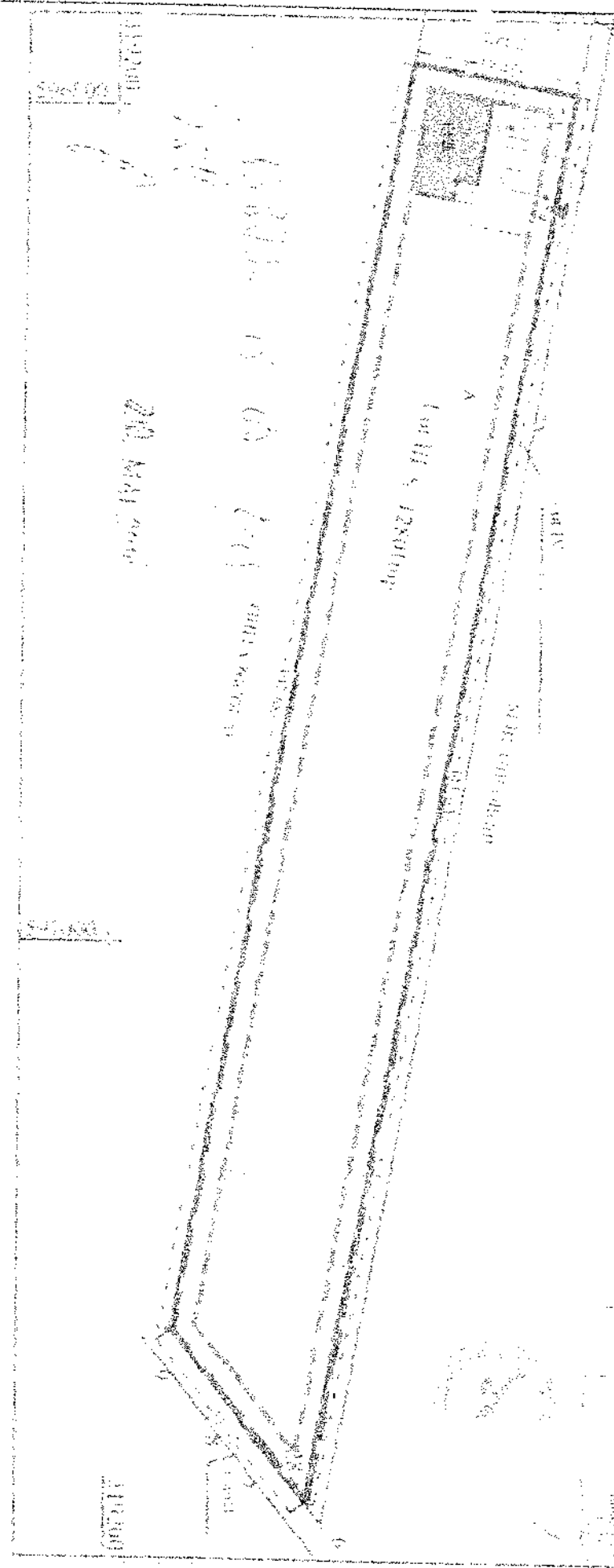
S.C. Pro Sign Design S.R.L.
Sos. Otanitel, nr.232, bl.23, sc.2,
ap.47, sector 4, BUCURESTI
J40 / 11896 / 2005
RO 17755420

scara	1:5000	institutor: DSE CONSULTING SRL	dr. nr.
data	02.2020	Beneficiar: Primaria orașului Popești-Leordeni	64/02.2020
supraluata	AA	Proiect: PLANUL DE INCADRARE ZONA	PUZ
sef proiect	urb. Sorina YACHE		
proiectat	urb. Lavinia OTELEA		
proiectat	urb. Olga VALUSESCU		
proiectat	urb. Catalin ONCESCU		

[illegible]

1. The number of the person who is the subject of the sentence is 1. The number of the person who is the object of the sentence is 2. The number of the person who is the subject of the sentence is 1. The number of the person who is the object of the sentence is 2.

1. **IDENTIFICATION**
 2. **GENERAL INFORMATION**
 3. **ANALYSIS**
 4. **CONCLUSION**
 5. **REMARKS**
 6. **DATE**
 7. **SIGNATURE**
 8. **INITIALS**
 9. **REMARKS**
 10. **DATE**
 11. **SIGNATURE**
 12. **INITIALS**
 13. **REMARKS**
 14. **DATE**
 15. **SIGNATURE**
 16. **INITIALS**
 17. **REMARKS**
 18. **DATE**
 19. **SIGNATURE**
 20. **INITIALS**
 21. **REMARKS**
 22. **DATE**
 23. **SIGNATURE**
 24. **INITIALS**
 25. **REMARKS**
 26. **DATE**
 27. **SIGNATURE**
 28. **INITIALS**
 29. **REMARKS**
 30. **DATE**
 31. **SIGNATURE**
 32. **INITIALS**
 33. **REMARKS**
 34. **DATE**
 35. **SIGNATURE**
 36. **INITIALS**
 37. **REMARKS**
 38. **DATE**
 39. **SIGNATURE**
 40. **INITIALS**
 41. **REMARKS**
 42. **DATE**
 43. **SIGNATURE**
 44. **INITIALS**
 45. **REMARKS**
 46. **DATE**
 47. **SIGNATURE**
 48. **INITIALS**
 49. **REMARKS**
 50. **DATE**
 51. **SIGNATURE**
 52. **INITIALS**
 53. **REMARKS**
 54. **DATE**
 55. **SIGNATURE**
 56. **INITIALS**
 57. **REMARKS**
 58. **DATE**
 59. **SIGNATURE**
 60. **INITIALS**
 61. **REMARKS**
 62. **DATE**
 63. **SIGNATURE**
 64. **INITIALS**
 65. **REMARKS**
 66. **DATE**
 67. **SIGNATURE**
 68. **INITIALS**
 69. **REMARKS**
 70. **DATE**
 71. **SIGNATURE**
 72. **INITIALS**
 73. **REMARKS**
 74. **DATE**
 75. **SIGNATURE**
 76. **INITIALS**
 77. **REMARKS**
 78. **DATE**
 79. **SIGNATURE**
 80. **INITIALS**
 81. **REMARKS**
 82. **DATE**
 83. **SIGNATURE**
 84. **INITIALS**
 85. **REMARKS**
 86. **DATE**
 87. **SIGNATURE**
 88. **INITIALS**
 89. **REMARKS**
 90. **DATE**
 91. **SIGNATURE**
 92. **INITIALS**
 93. **REMARKS**
 94. **DATE**
 95. **SIGNATURE**
 96. **INITIALS**
 97. **REMARKS**
 98. **DATE**
 99. **SIGNATURE**
 100. **INITIALS**
 101. **REMARKS**
 102. **DATE**
 103. **SIGNATURE**
 104. **INITIALS**
 105. **REMARKS**
 106. **DATE**
 107. **SIGNATURE**
 108. **INITIALS**
 109. **REMARKS**
 110. **DATE**
 111. **SIGNATURE**
 112. **INITIALS**
 113. **REMARKS**
 114. **DATE**
 115. **SIGNATURE**
 116. **INITIALS**
 117. **REMARKS**
 118. **DATE**
 119. **SIGNATURE**
 120. **INITIALS**
 121. **REMARKS**
 122. **DATE**
 123. **SIGNATURE**
 124. **INITIALS**
 125. **REMARKS**
 126. **DATE**
 127. **SIGNATURE**
 128. **INITIALS**
 129. **REMARKS**
 130. **DATE**
 131. **SIGNATURE**
 132. **INITIALS**
 133. **REMARKS**
 134. **DATE**
 135. **SIGNATURE**
 136. **INITIALS**
 137. **REMARKS**
 138. **DATE**
 139. **SIGNATURE**
 140. **INITIALS**
 141. **REMARKS**
 142. **DATE**
 143. **SIGNATURE**
 144. **INITIALS**
 145. **REMARKS**
 146. **DATE**
 147. **SIGNATURE**
 148. **INITIALS**
 149. **REMARKS**
 150. **DATE**
 151. **SIGNATURE**
 152. **INITIALS**
 153. **REMARKS**
 154. **DATE**
 155. **SIGNATURE**
 156. **INITIALS**
 157. **REMARKS**
 158. **DATE**
 159. **SIGNATURE**
 160. **INITIALS**
 161. **REMARKS**
 162. **DATE**
 163. **SIGNATURE**
 164. **INITIALS**
 165. **REMARKS**
 166. **DATE**
 167. **SIGNATURE**
 168. **INITIALS**
 169. **REMARKS**
 170. **DATE**
 171. **SIGNATURE**
 172. **INITIALS**
 173. **REMARKS**
 174. **DATE**
 175. **SIGNATURE**
 176. **INITIALS**
 177. **REMARKS**
 178. **DATE**
 179. **SIGNATURE**
 180. **INITIALS**
 181. **REMARKS**
 182. **DATE**
 183. **SIGNATURE**
 184. **INITIALS**
 185. **REMARKS**
 186. **DATE**
 187. **SIGNATURE**
 188. **INITIALS**
 189. **REMARKS**
 190. **DATE**
 191. **SIGNATURE**
 192. **INITIALS**
 193. **REMARKS**
 194. **DATE**
 195. **SIGNATURE**
 196. **INITIALS**
 197. **REMARKS**
 198. **DATE**
 199. **SIGNATURE**
 200. **INITIALS**
 201. **REMARKS**
 202. **DATE**
 203. **SIGNATURE**
 204. **INITIALS**
 205. **REMARKS**
 206. **DATE**
 207. **SIGNATURE**
 208. **INITIALS**
 209. **REMARKS**
 210. **DATE**
 211. **SIGNATURE**
 212. **INITIALS**
 213. **REMARKS**
 214. **DATE**
 215. **SIGNATURE**
 216. **INITIALS**
 217. **REMARKS**
 218. **DATE**
 219. **SIGNATURE**
 220. **INITIALS**
 221. **REMARKS**
 222. **DATE**
 223. **SIGNATURE**
 224. **INITIALS**
 225. **REMARKS**
 226. **DATE**
 227. **SIGNATURE**
 228. **INITIALS**
 229. **REMARKS**
 230. **DATE**
 231. **SIGNATURE**
 232. **INITIALS**
 233. **REMARKS**
 234. **DATE**
 235. **SIGNATURE**
 236. **INITIALS**
 237. **REMARKS**
 238. **DATE**
 239. **SIGNATURE**
 240. **INITIALS**
 241. **REMARKS**
 242. **DATE**
 243. **SIGNATURE**
 244. **INIT**



1942
 1943
 1944
 1945
 1946
 1947
 1948
 1949
 1950
 1951
 1952
 1953
 1954
 1955
 1956
 1957
 1958
 1959
 1960
 1961
 1962
 1963
 1964
 1965
 1966
 1967
 1968
 1969
 1970
 1971
 1972
 1973
 1974
 1975
 1976
 1977
 1978
 1979
 1980
 1981
 1982
 1983
 1984
 1985
 1986
 1987
 1988
 1989
 1990
 1991
 1992
 1993
 1994
 1995
 1996
 1997
 1998
 1999
 2000
 2001
 2002
 2003
 2004
 2005
 2006
 2007
 2008
 2009
 2010
 2011
 2012
 2013
 2014
 2015
 2016
 2017
 2018
 2019
 2020
 2021
 2022
 2023
 2024
 2025
 2026
 2027
 2028
 2029
 2030
 2031
 2032
 2033
 2034
 2035
 2036
 2037
 2038
 2039
 2040
 2041
 2042
 2043
 2044
 2045
 2046
 2047
 2048
 2049
 2050
 2051
 2052
 2053
 2054
 2055
 2056
 2057
 2058
 2059
 2060
 2061
 2062
 2063
 2064
 2065
 2066
 2067
 2068
 2069
 2070
 2071
 2072
 2073
 2074
 2075
 2076
 2077
 2078
 2079
 2080
 2081
 2082
 2083
 2084
 2085
 2086
 2087
 2088
 2089
 2090
 2091
 2092
 2093
 2094
 2095
 2096
 2097
 2098
 2099
 2100
 2101
 2102
 2103
 2104
 2105
 2106
 2107
 2108
 2109
 2110
 2111
 2112
 2113
 2114
 2115
 2116
 2117
 2118
 2119
 2120
 2121
 2122
 2123
 2124
 2125
 2126
 2127
 2128
 2129
 2130
 2131
 2132
 2133
 2134
 2135
 2136
 2137
 2138
 2139
 2140
 2141
 2142
 2143
 2144
 2145
 2146
 2147
 2148
 2149
 2150
 2151
 2152
 2153
 2154
 2155
 2156
 2157
 2158
 2159
 2160
 2161
 2162
 2163
 2164
 2165
 2166
 2167
 2168
 2169
 2170
 2171
 2172
 2173
 2174
 2175
 2176
 2177
 2178
 2179
 2180
 2181
 2182
 2183
 2184
 2185
 2186
 2187
 2188
 2189
 2190
 2191
 2192
 2193
 2194
 2195
 2196
 2197
 2198
 2199
 2200
 2201
 2202
 2203
 2204
 2205
 2206
 2207
 2208
 2209
 2210
 2211
 2212
 2213
 2214
 2215
 2216
 2217
 2218
 2219
 2220
 2221
 2222
 2223
 2224
 2225
 2226
 2227
 2228
 2229
 2230
 2231
 2232
 2233
 2234
 2235
 2236
 2237
 2238
 2239
 2240
 2241
 2242
 2243
 2244
 2245
 2246
 2247
 2248
 2249
 2250
 2251
 2252
 2253
 2254
 2255
 2256
 2257
 2258
 2259
 2260
 2261
 2262
 2263
 2264
 2265
 2266
 2267
 2268
 2269
 2270
 2271
 2272
 2273
 2274
 2275
 2276
 2277
 2278
 2279
 2280
 2281
 2282
 2283
 2284
 2285
 2286
 2287
 2288
 2289
 2290
 2291
 2292
 2293
 2294
 2295
 2296
 2297
 2298
 2299
 2300
 2301
 2302
 2303
 2304
 2305
 2306
 2307
 2308
 2309
 2310
 2311
 2312
 2313
 2314
 2315
 2316
 2317
 2318
 2319
 2320
 2321
 2322
 2323
 2324
 2325
 2326
 2327
 2328
 2329
 2330
 2331
 2332
 2333
 2334
 2335
 2336
 2337
 2338
 2339
 2340
 2341
 2342
 2343
 2344
 2345
 2346
 2347
 2348
 2349
 2350
 2351
 2352
 2353
 2354
 2355
 2356
 2357
 2358
 2359
 2360
 2361
 2362
 2363
 2364
 2365
 2366
 2367
 2368
 2369
 2370
 2371
 2372
 2373
 2374
 2375
 2376
 2377
 2378
 2379
 2380
 2381
 2382
 2383
 2384
 2385
 2386
 2387
 2388
 2389
 2390
 2391
 2392
 2393
 2394
 2395
 2396

Serve: 1750 temp.
 100-10%
 COF=1.6
 98% P=21, about 10m carbox
 A=2mm(5) 70-above
 A=2mm(1) 75-temp
 Above was 35.00mp (100%)
 ACO=2mm(1) 0.9.00mp (100%)

[illegible]

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața Sfânta Maria nr.7
Tel:0374/40.88.19,0374/40.88.20,0374/40.88.21/740.0374/40.88.22, web:www.ppl.ro
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
OFICIUL ÎNCĂLZIREI ȘI RĂCĂRII PERSONAL:15423

Nr.360 din 22.01.2021

CĂTRE,
S.C. DSE CONSULTING SRL

Județul Ilfov, comuna 1 Decembrie, strada Grigore Moisil, nr.4,
bl.PK10, sc.3, etj.2, ap.27

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată sub numărul de mai sus, prin care solicitați să vă comunicăm dacă amplasamentul situat în orașul Popești Leordeni, Șoseaua de Centură, T11 – P39, 40, 41, lot III, 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:

- în zona amplasamentului la care faceți referire există infrastructură stradală și rețele tehnico-edilitare - energie electrică și gaze naturale, pentru 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.

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 ȘEF,
arch. Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923
Nr. 15225 din data de 23.09.2020

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

Prin prezenta se adeverește că S.C. DSE CONSULTING SRL având calitate de proprietar, a depus spre afișare la sediul primăriei orașului Popești-Leordeni, documentația PUZ pentru terenul în suprafață de 12.801,00 mp situat în orașul Popești-Leordeni, Șoseaua de Centură, T11 - P39-41, lot III, identificat cu nr. cadastral 110519.

Documentația depusă cuprinde:

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

Menționăm că documentația a fost afișată pe teren și pe site-ul primăriei orașului Popești-Leordeni din data de 13.07.2020 pentru o perioadă de 25 zile, iar în decursul a 15 zile ulterioare, nu s-au înregistrat contestații cu privire la soluția propusă prin PUZ.

Eliberăm prezenta pentru a servi la Consiliul Județean Ilfov.

**PRIMAR,
Petre IACOB**



**ARHITECT ȘEF,
arch. Raluca Floarea POPESCU**

**ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE**

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE Nr. 840/2020

Întocmit astăzi 30.04.2020 privind lucrarea nr. 106314/08.04.2020, având
aviz de începere a lucrărilor nr. 688/2020

1. Beneficiar: SC. DSE CONSULTING SRL

2. Executant: Barbu Valeriu Danut - Seria RO-MB-F nr. 0281

3. Denumirea lucrării: *Suport topografic pentru PUZ în scopul – „INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI”, pentru imobilul cu numărul cadastral 110519, în suprafață de 1,2801 ha, situat în tarla 11, parcela 39,40,41 , UAT Popești Leordeni.*

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor predate la OCPI:

- borderou;
- cererea de recepție;
- copia avizului de începere a lucrării nr. 688/2020;
- certificat de urbanism nr. 128/8.763 din 09.03.2020 emis de primăria orașului

Popești Leordeni;

- inventarul de coordonate ale punctelor de inflexiune care definesc limita PUZ-ului;

- calculul analitic al suprafeței delimitate prin PUZ;
- memoriu tehnic;
- plan topografic scara 1:500;
- plan de încadrare în zonă scara 1:5000;
- documentația în format digital.

5. Concluziile Comisiei de recepție:

Documentația: *Suport topografic pentru PUZ în scopul – „INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI”, pentru imobilul cu numărul cadastral 110519, în suprafață de 1,2801 ha, situat în tarla 11, parcela 39,40,41 , UAT Popești Leordeni, Județul Ilfov, a fost verificată în baza de date grafică a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, identificându-se limita amplasamentului studiat pe planul topografic cotate supus recepției, respectând conturul exterior al imobilului în suprafață de 1,2801 ha care cuprinde imobilul cu numărul cadastral 110519.*

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

Planul de situație urmărește conformitatea reprezentării cartografice a scării 1:500 fiind reprezentat conturul zonei, cote, curbe de nivel, numere cadastrale identificate în imediata vecinătate a zonei studiate, limită garduri etc.

Executantul rămâne răspunzător pentru calitatea întregii lucrări.

Lucrarea este declarată ADMISĂ.

Șef Serviciu Cadastru
Ing. Anca ISPAS MUSCELEANU

Consilier
Diana Elena ANCHIDIN

Șef Birou
Ing. Mădălina Claudia BREBEUȚĂ

DATA
30.04.2020

S-a introdus în baza de date grafică și textuală, solicitarea recepției PUZ.

Document ce conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001

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

Certificat SR EN ISO 9001:2008
Nr. 27921/09/R

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

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 840 / 2020

Întocmit astăzi, **30/04/2020**, privind cererea **106314** din **08/04/2020**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr **688** din **30/03/2020**

1. Beneficiar: SC DSE CONSULTING SRL

2. Executant: Barbu Valeriu Danut

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Documentatie pentru receptia suportului topografic al PUZ

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
-	08.04.2020	inscris sub semnatura privata	Barbu Valeriu Danut
-	08.04.2020	inscris sub semnatura privata	Barbu Valeriu Danut
Certificat de	09.03.2020	act administrativ	Primaria Popesti-Leordeni
-	08.04.2020	inscris sub semnatura privata	Barbu Valeriu Danut
dx	08.04.2020	inscris sub semnatura privata	Barbu Valeriu Danut
-	08.04.2020	inscris sub semnatura privata	Barbu Valeriu Danut
-	08.04.2020	inscris sub semnatura privata	Barbu Valeriu Danut
Contract de	06.11.2019	act notarial	BNP Didina Nicolae Balas
-	08.04.2020	inscris sub semnatura privata	Barbu Valeriu Danut
Aviz de	30.03.2020	inscris sub semnatura privata	OCPI Ilfov
-	08.04.2020	inscris sub semnatura privata	Barbu Valeriu Danut

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 840 au fost recepționate 0 propuneri.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
Nu există erori topologice.		

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inginer Șef

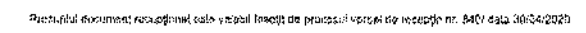
Inspector
DIANA-ELENA ANCHIDIN

Diana-Elena Anghel
Deputy Secretary
China House
Bucharest
Date: 2022-04-20
15:00:00 +03:00

N.C. 442775

Valeriu-
Danut
Barbu

PERSONNEL CALLING UNIT 1540000-1141		BENEFICIAL ACROSS THE BOARD		PERSONA
1540000-1141 1540000-1141 1540000-1141 1540000-1141 1540000-1141	1540000-1141 1540000-1141 1540000-1141 1540000-1141 1540000-1141	1540000-1141 1540000-1141 1540000-1141 1540000-1141 1540000-1141	1540000-1141 1540000-1141 1540000-1141 1540000-1141 1540000-1141	1540000-1141 1540000-1141 1540000-1141 1540000-1141 1540000-1141



Diana-Elena
Anchidin

LEGENDA

Fig. 1. *Plasma*

Fig. 2. *Extracellular matrix*

Fig. 3. *Extracellular matrix*

Tabelle 1	
Zusammenfassung der Ergebnisse der Untersuchungen	
Untersuchung	Ergebnis
1. Untersuchung	Ergebnis 1
2. Untersuchung	Ergebnis 2
3. Untersuchung	Ergebnis 3
4. Untersuchung	Ergebnis 4
5. Untersuchung	Ergebnis 5
6. Untersuchung	Ergebnis 6
7. Untersuchung	Ergebnis 7
8. Untersuchung	Ergebnis 8
9. Untersuchung	Ergebnis 9
10. Untersuchung	Ergebnis 10

Valeriu-
Danut
Barbu

DATE	DESCRIPTION	AMOUNT	BALANCE
1971-01-01	OPENING BALANCE		100.00
1971-01-15	PAYROLL	10.00	90.00
1971-02-01	RECEIVED FROM CUSTOMER	20.00	110.00
1971-02-15	PAYROLL	10.00	100.00
1971-03-01	RECEIVED FROM CUSTOMER	20.00	120.00
1971-03-15	PAYROLL	10.00	110.00
1971-04-01	RECEIVED FROM CUSTOMER	20.00	130.00
1971-04-15	PAYROLL	10.00	120.00
1971-05-01	RECEIVED FROM CUSTOMER	20.00	140.00
1971-05-15	PAYROLL	10.00	130.00
1971-06-01	RECEIVED FROM CUSTOMER	20.00	150.00
1971-06-15	PAYROLL	10.00	140.00
1971-07-01	RECEIVED FROM CUSTOMER	20.00	160.00
1971-07-15	PAYROLL	10.00	150.00
1971-08-01	RECEIVED FROM CUSTOMER	20.00	170.00
1971-08-15	PAYROLL	10.00	160.00
1971-09-01	RECEIVED FROM CUSTOMER	20.00	180.00
1971-09-15	PAYROLL	10.00	170.00
1971-10-01	RECEIVED FROM CUSTOMER	20.00	190.00
1971-10-15	PAYROLL	10.00	180.00
1971-11-01	RECEIVED FROM CUSTOMER	20.00	200.00
1971-11-15	PAYROLL	10.00	190.00
1971-12-01	RECEIVED FROM CUSTOMER	20.00	210.00
1971-12-15	PAYROLL	10.00	200.00
1972-01-01	CLOSING BALANCE		200.00



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean
Serviciul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Nr. 13633/76/1C/16.09.2021

Către: S.C. DSE CONSULTING S.R.L., prin urb. Sorina TACHE
Strada Grigore Moisil 4, Bl. PK10, Sc. 3, Et. 2, Ap. 27, Comuna 1
Decembrie, Județ Ilfov

Spre știință: S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.
Șoseaua Olteniței 232, Bl. 23, Sc.2, Et. 6, Ap. 47, Sector 4, București

Subiect: **CONSTRUIRE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE AVÂND
REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E – POPEȘTI LEORDENI**

Ca urmare a solicitării dumneavoastră de emisie a **Avizului Tehnic Consultativ** al **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism** privind obiectivul de investiții (funcțiunile) **„PUZ- INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI”**, amplasat în județul Ilfov, orașul Popești Leordeni, cartea 11, parcelele 39, 40, 41, nr. cadastrale 110519 cu suprafața de 12.801,00 mp. și nr. 100283, cu cotă parte de 80,05% reprezentând calea de acces (suprafață de 2.588,00mp), înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. 13633/13.10.2020, cu completări înregistrate cu nr. 4073/18.03.2021 și nr. 5676/13.04.2021, vă comunicăm faptul că documentația a fost analizată tehnic în data de 12.01.2021 în ședința 1C a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism rezoluția fiind *„se poate continua procedura de avizare”*.

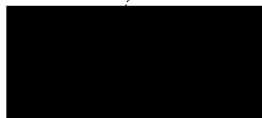
Pentru continuarea procedurii de avizare sunt necesare următoarele:

- respectarea normelor în vigoare privind drumurile publice;
- circulația propusă se va realiza ținând cont de planul parcelar, coroborat cu situația juridică (drumul de acces va fi propus integral în proprietatea beneficiarului, inclusiv racordul sau se va prezenta acordul notarial al proprietarului imobilului afectat);
- circulația propusă va trece în domeniul public, în vederea asigurării unei dezvoltări coerente;
- 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;
- realizarea rețelelor va fi prevăzută în planul de acțiune ca îndatorire a beneficiarului;
- se vor obține avizele de la IPJ și Apele Române;

Vă așteptăm la sediul Consiliului Județean Ilfov, Direcția Arhitect Șef, Urbanism, Planificare și Amenajare Teritorială în București, strada Ernest Juvara, nr. 3-5, sector 6, pentru ridicarea/completarea documentației în vederea continuării procesului de avizare.

PREȘEDINTE

Hubert Petru Ștefan THUMA



Către,

S.C. DSE CONSULTING S.R.L.
AVIZ nr. DT-2543

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului Comand al M.L.P.A.T., M.L. S.R.L. și M.Ap.N. nr. M.30/02.11.1995, Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL, pentru terenul situat în extravilanul orașului Popești-Leordeni, identificat prin nr. cad. 110519, județul Ilfov, în vederea realizării obiectivului „Introducere în intravilan în vederea construirii de spații birouri, depozitare, garaje având regim de înălțime P+2E, amenajare acces amenajare incintă, împrejurare și utilități”, conform documentației de urbanism trimise.

Avizul este condiționat de:

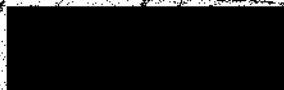
- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

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.

Pentru eliberarea avizului specific 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, conform prevederilor Legii nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a H.G. nr. 62/07.02.1996 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^o BUCUREȘTI





**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.: 572.661

Data: 02.05.2022

Către

SC DSE CONSULTING SRL

Comuna 1 Decembrie, strada Grigore Moisil nr. 4, bl. PK10, sc. 3, et. 2, ap. 27, județul Ilfov

Ca urmare a solicitării dumneavoastră referitoare la documentația pentru Plan Urbanistic Zonal „Introducere teren în intravilan în vederea construirii de spații birouri, depozitare, garaje având regim de înălțime P+2E, acces, utilități”, cu amplasament în extravilanul orașului Popești-Leordeni, T11, P39, 40, 41, lot III, nr. cad. 110519 și nr. cad 100283, județul Ilfov, beneficiar: SC DSE CONSULTING SRL, 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. 126/8.763 din 09.03.2020* emis de *Primăria orașului Popești-Leordeni* și este valabil numai însoțit de planșa „Reglementări urbanistice – zonificare urbanistică”, vizată de noi spre neschimbare.

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

dr. ing. PELIGRAD ION





U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 28-162 din 01.04.2022

NECLASIFICAT

Exemplar nr. 1

Către

S.C. DSE CONSULTING S.R.L.

- Comuna 1 Decembrie, str. Grigore Moisil nr. 4, bl. PK 10, sc.3, et. 2,
apartament 27, cod poștal 077005, județul Ilfov -

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 75.311 din 18.03.2022, privind "Planul Urbanistic Zonal" în vederea realizării investiției "Introducere teren în intravilan în vederea construirii de spații birouri, depozitare, garaje având regim de înălțime P + 2E, acces utilități" în amplasamentul din extravilanul orașului POPEȘTI - LEORDENI, Iarluca 11, parcelele 39, 40, 41, lot 3, nr. cad. 110.519, nr. cad. drum servitute 100283, județul ILFOV, 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.

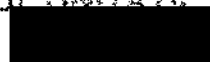
Orice modificare ulterioară a conținutului documentației tehnice prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

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. 126/8.763 din 09.03.2020, emis de Primăria Orașului Popești - Leordeni.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII



SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII

București, Bulevardul 14, Sector 5, CP 060716 - București - România, www.sri.ro

NECLASIFICAT



Agencia pentru Protecția Mediului Ilfov

Nr. ieșire : 1672/08.02.2022

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 9 din 08.02.2022

Ca urmare a notificării adresate de DSE CONSULTING SRL, cu sediul în comuna 1 Decembrie, Strada Grigore Moisil, nr. 4, bloc PK10, scara 3, etaj 2, ap. 27, Județul Ilfov, privind planul „PUZ - introducerea terenului în intravilan în vederea construirii de spații birouri, depozitare, garaje, având regim de înălțime P+2E, acces, utilități - Oras Popești-Leordeni, T11, P39, 40, 41, lot III, Județ Ilfov”, înregistrată la A.P.M. Ilfov cu nr. 1672/01.02.2021 și 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;

Agencia pentru Protecția Mediului ILFOV

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 06.10.2021;
- 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 comentărilor din partea publicului interesat.

decide:

PUZ - introducerea terenului în intravilan în vederea construirii de spații birouri, depozitare, garaje, având regim de înălțime P+2E, acces, utilități - Oras Popești-Leordeni, T11, P39, 40, 41, lot III, Județ Ilfov”, titular DSE CONSULTING SRL, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu

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

Planul Urbanistic Zonal prevede reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafață de 12.801 mp și cota parte de 80,05% din suprafața totală de 2588 mp (reprezentând cale de acces) conform Certificatului de Urbanism nr. 126/8.763 din 09.03.2020 emis de Primăria oras Popești Leordeni.

Terenul este înscris în categoria de folosință „arabil” conform Extrasului de informare CF emis OCPI nr. 37114/04.02.2020, și a încheierii OCPI cu nr. 347372/07.11.2019 prin care s-a întărit dreptul de



AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

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

E-mail: office@apmif.anpm.ro; Tel. Fax: 0749598865; 021.430.14.02

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

PROPRIETATE, mod dobândire convenție în cota 1/1 asupra A.1. în favoarea S.C. DSE CONSULTING S.R.L., sub B.2 din cartea funciara 110519 UAT Popești-Leordeni.

Terenul în suprafața de **12.801.00 mp** conform datelor din CF 110519 (Nr. Cadastral 110519) și din Certificatul de urbanism nr. 126/8763 din 09.03.2020, **este situat în extravilanul localității**, având destinația de teren arabil, în vecinătatea imediată a intravilanului, conform P.U.G.-ului aprobat cu H.C.L. nr. 08/21.02.2002, prelungit cu HCL 11/2012, 19/2014, 04/2017, 54/2017, 123/2018, 127/2019.

La momentul realizării prezentei documentații terenul nu este ocupat cu corpuri de clădire sau drumuri, fiind neamenajat.

Obiectivul PUZ-ului:

- Analizarea tuturor elementelor contextuale (naturale și antropice) cu scopul de a determina impactul pe care viitoare construcții ar putea să-l aibă asupra condițiilor actuale de mediu;
- Stabilirea condițiilor de construire / mobilare urbană a sitului studiat;
- stabilirea condițiilor de realizare a unei investiții în etape prin evidențierea potențialului economic al zonei, și anume: introducerea în intravilan a terenului în vederea reglementării acestuia pentru construirea unor spații de birouri, garaje, depozitare, utilități, acces, rezultând propunerea unei funcțiuni mixte – servicii și producție/depozitare.

Zonificare funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

Suprafața totală teren – 12.801 mp și cota parte de 80,05% din suprafața totală de 2588 mp (reprezentând cale de acces)

Situația existentă:

Teren aflat în proprietate privată, situat în extravilanul oras Popești Leordeni.

În zona studiată, sunt în curs de desfășurare operațiuni urbanistice asemănătoare, ținând cont de dezvoltările de la sud și nord de amplasament, de-a lungul Soselei de Centură a mun. București. Conform documentațiilor de urbanism aprobate și a autorizațiilor emise și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare a unei zone de interes pentru orasul Popești-Leordeni cu specific de activități de producție/depozitare-birouri, prin realizarea de investiții ce sunt benefice atât investitorului cât și comunității locale, rezultând un număr important de locuri de muncă pe piața economică locală.

Situația propusă:

Zonificare funcțională propusă pentru zona studiată este:

Prin documentația P.U.Z. se propune reglementarea terenului studiat în U.T.R. IDm – zona mixta – servicii și depozitare/producție.

Pe terenul studiat în suprafața de 12801.00 mp se dorește construirea unor clădiri pentru spații birouri, depozitare/producție, amenajarea accesului și a unor spații parcare, garare și manevre, circulații auto și pietonale-incinta, amenajarea spațiilor ramase libere ca spații plantate, racordarea la utilități.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

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

E-mail: office@apmif.anpm.ro; Tel/Fax: 0749598865; 021.430.14.02

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

BILANT TERITORIAL EXISTENT/PROPUȘ						
	EXISTENT		PROPUȘ			
	S totala teren = 12801 mp		S UTR ID = 12374.63 mp		Teren rezervat în vederea amenajării circularilor publice S = 426.37 mp	
	Suprafață mp	Procent %	Suprafață mp	Procent %	Suprafață mp	Procent %
Circulații auto, platforme, parcuri la sol.	0.00	0.00%	4949.85	40%	411.72	100.00%
Teren arabil	12801.00	100.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
Spațiu verde în incintă	0.00	0.00%	2474.93	20%	0	0.00%
Construcții	0.00	0.00%	4949.85	40%	0	0.00%
P.O.T.	0.00	-	15.00	-	0.00	-
C.U.T.	0.00	-	0.20	-	0.00	-
Total	12801.00	100%	1237.63	100%	426.37	100%

Indicatori Urbanistici Propuși:

Regim de înălțime = P+2E

Înălțime maximă propusă = 10.0 m. cu excepția instalațiilor

P.O.T. propus = 40%, aplicându-se terenul obținut în urma excluderii suprafețelor rezervate extinderilor/constituirilor de drumuri publice.

C.U.T. propus = 1.2

Procent spații verzi minim 20%

Spațiile verzi prevăzute prin PUZ în suprafața de 2474.93 mp în pondere de 20% vor fi amenajate și întreținute. Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație conform OUG nr. 114/2007, pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Echipare edilitară – propunere în două faze:

Faza I - provizoriu

Echiparea edilitară a terenului studiat se va face în sistem local individual, astfel:

Alimentare cu apă – put forat ce va fi amplasat în incinta proprietății – soluție provizorie până la realizarea rețelei publice de alimentare cu apă.

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

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

Canalizare ape menajere – bazin vidanjabil capacitate 20mc. soluție provizorie până la extinderea rețelei publice de canalizare.

Canalizarea apelor pluviale – bazin de retenție cu separator de hidrocarburi, capacitate 40mc. Apele preepurate vor fi folosite la întreținerea spațiilor verzi.

Apele pluviale de pe acoperișuri vor fi descărcate liber pe spațiul verde din incinta.

Faza II - definitiv

Alimentarea cu apă se va face prin racordarea la rețeaua publică a orașului.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

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

E-mail: office@apmi.ilfov.ro; Tel/Fax: 0749598865; 021.430.14.02

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

Evacuarea apelor uzate - se va face prin racordarea la rețeaua publică a orașului.
Vor fi păstrate soluțiile de descarcare a apelor pluviale prevăzute la faza I.

NOTA: soluțiile prezentate sunt în conformitate cu Avizul de gospodărire a apelor nr 164-JF/19.07.2021 emis de AN Apele Române. Sistemul de Gospodărire al Apelor Ilfov-București și a Avizului de Informare pentru bransare / racordare la sistemul public de alimentare cu apă și de canalizare nr 20002374 din data de 03.07.2020

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 Orașului Popești Leordeni, conform reglementărilor P.U.G.-ului aprobat cu H.C.L. nr. 08/21.02.2002, prelungit cu HCL 11/2012, 19/2014, 04/2017, 54/2017, 123/2018, 127/2019

Planul determină utilizarea unei suprafețe mici la nivel local.

Funcțiunile propuse pentru terenul analizat prin PUZ este de servicii, depozitare producție și prezintă următoarele utilizări:

Sunt admise:

- spații birouri organizate atât în clădiri independente cât și în clădiri cu funcțiuni mixte;
- spații de tip showroom;
- spații plantate amenajate în ariile ramase neconstruite;
- circulații pietonale și carosabile;
- construcții pentru depozitare utilaje și materiale de construcție, piese și/sau elemente/ansambluri auto, orice produce ce nu reprezintă risc pentru mediu natural;
- construcții pentru desfășurarea unor activități de producție industrială nepoluantă, de tipul unor tipografii, producție ambalaje, industrii de asamblare obiecte de dimensiuni mici și mijlocii etc.
- servicii auto, spalatorie auto

Sunt admise cu condiționari:

- depozite agricole de mici dimensiuni – ADCmax=3000mp;
- depozite de materiale refolosibile – ADCmax=2000mp
- depozite en-gros și en-detail de dimensiuni medii – ADCmax=4500mp.

Se interzic:

- orice activități sau intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- locuințe cu caracter permanent, indiferent de regimul de înălțime.

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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

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

E-mail: office@apmif.anpm.ro; Tel/Fax: 0749598865; 021.430.14.02

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

Obligațiile titularului:

- Respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiilor competente conform legii;
- Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- Se vor respecta prevederile capitolului „Utilizare Funcțională” cu privire la Utilizări Admise / Utilizări Admise cu Conditionari / Utilizări Interzise, în conformitate cu documentația care a stat la baza emiterii prezentului act de reglementare.
- Înainte de întocmirea temei de proiectare titularul investiției va realiza un Studiu de Încundabilitate cu probabilitatea de depășire de 0,5% (probabilitate de apariție odată la 200 ani) pentru râul Calnau, întocmit de către o unitate certificată de MMAP.

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, 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-CHIOCHINA

Întocmit, consilier **Ciprian Alin STANCIU**



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

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

E-mail: office@apm.ilfov.ro; Tel/Fax: 0749598865; 021.430.14.02

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



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ

„APELE ROMÂNE”

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ

ARGES-VEDEA

SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ILFOV-BUCUREȘTI



F-AA-1

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Nr. 164 - IF din 19.07.2021

privind PUZ: "Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii de spații birouri, depozitare, garaje, având regim de înălțime P+2E, acces, utilități", oraș Popești-Leordeni, T 11. P 39. 40, 41, lot 3, nr. cadastral 110519, nr. cadastral drum servitute 100283, jud. Ilfov

1. DATE GENERALE

Bazin hidrografic : Argeș;
Râu/cod cadastral : Dâmbovița/ X - 1.025.00;
Judet : Ilfov;
Comuna/localitatea : Popești-Leordeni;
Clasa de importanță : IV, conform STAS 4273/83;
Beneficiari : CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI și proprietara terenului: DSE CONSULTING S.R.L. - C.U.I. 14545458, adresă sediu - com. 1 Decembrie, str. Grigore Moisil, nr. 4, bloc PK 10, scara 3, etaj 2, ap. 27, jud. Ilfov.

Elaborator documentație tehnică - S.C. VIREO ENVIROCONSULT S.R.L. - 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 a unei suprafețe de teren de 12 801 mp și cotă parte de 80,05% din suprafața totală de 2 588 mp - reprezentând cale de acces, precum și întocmirea Regulamentului Local de Urbanism. Pe această suprafață urmează a se construi spații pentru birouri, depozitare, garaje, acces, 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 12 801 mp și cotă parte de 80,05% din suprafața totală de 2 588 mp - reprezentând cale de acces pentru care a fost elaborată documentația PUZ, are funcțiunea de teren agricol, în extravilanul orașului Popești-Leordeni.

SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ILFOV-BUCUREȘTI

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

Sector 6, București

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

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

E-mail: dispecer.sgaib@daav.rowater.ro

Cod Fiscal RO 24427093 / 05.09.2008, în scop TVA

Cod IBAN: RO09TREZ706501701X012981, deschis

pe CF 18319194, Trezoreria Sector 6 București

3. ELEMENTE DE COORDONARE ȘI DE COOPERARE

a) Amplasament

Terenul studiat prin PUZ este situat în oraș Popești-Leordeni, pe malul stâng al râului Călnău, 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. 126/8763 din 09.03.2020 (cu prelungirea termenului de valabilitate până la data de 09.03.2022), emis de Primăria orașului Popești-Leordeni;

- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 10 din 04.09.2020, emis de Primăria orașului Popești-Leordeni;

- Aviz de Informare nr. 20002374 din 03.07.2020, emis de VITAL BLUEAQUA S.A.

Ca urmare a cererii DSE CONSULTING S.R.L., înregistrată la S.G.A. Ilfov – București cu nr.5145 din 19.04.2021, prin care se solicită emiterea avizului de gospodărire a apelor pentru PUZ: "Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii de spații birouri, depozitare, garaje, având regim de înălțime P+2E, acces, utilități", oraș Popești-Leordeni, T 11, P 39, 40, 41, lot 3, nr. cadastral 110519, nr. cadastral drum servitute 100283, jud. Ilfov,

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

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

privind PUZ: "Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii de spații birouri, depozitare, garaje, având regim de înălțime P+2E, acces, utilități", oraș Popești-Leordeni, T 11, P 39, 40, 41, lot 3, nr. cadastral 110519, nr. cadastral drum servitute 100283, jud. Ilfov

În documentația tehnică prezentată se prevăd următoarele:

4. ORGANIZAREA ARHITECTURAL URBANISTICĂ

Organizarea arhitectural urbanistică a unei suprafețe de teren de 12 801 mp și accesul rutier din Șos. de Centură, suprafață pe care se vor construi spații pentru birouri, depozitare, garaje, utilități, conform Certificatului de Urbanism nr. 126/8763 din 09.03.2020 (cu prelungirea termenului de valabilitate până la data de 09.03.2022), emis de Primăria orașului Popești-Leordeni.

5. DOTĂRI HIDROEDILITARE

5.1. Sistem de alimentare cu apă:

Proiectantul propune sursă de alimentare cu apă subterană – prin intermediul unui foraj ce va fi amplasat în incinta proprietății, până la realizarea rețelei publice de alimentare cu apă. 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. Într-o primă etapă, până la realizarea rețelei publice de canalizare, apele uzate menajere vor fi evacuate într-un bazin vidanjabil etanș.

5.2.2. Apele pluviale provenite de pe platforma betonată, 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.

Apele pluviale de pe acoperișuri vor fi evacuate liber, la teren.

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

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

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

6.3. Înainte de întocmirea temei de proiectare beneficiara/titularul investiției va realiza un **Studiu de inundabilitate cu probabilitatea de depășire de 0,5% (probabilitatea de apariție o dată la 200 de ani) pentru râul Călnău, întocmit de către o unitate certificată de M.M.A.P.**

6.4. Dacă în zona inundabilă propuneți construirea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora, va fi necesar ca **beneficiara să solicite la S.G.A. Ilfov – București un Aviz de amplasament, conform Ordinului M.M.G.A. nr.2 din 04.01.2006, pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament, în baza unei documentații tehnice întocmită de către o unitate atestată conform legislației în vigoare.**

6.5. În conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare,

- art. 3, alin. (1¹) „aparțin domeniului public al statului albiile sectoarelor cursurilor de apă cu lungimi mai mici de 5 km și cu bazine hidrografice care nu depășesc suprafața de 10 kmp, sectoare amenajate cu lucrări de gospodărire a apelor, aflate în domeniul public de interes național și amplasate în zona de confluență a cursului de apă principal”.

- art. 40, alin. (1) „în scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se instituie zone de protecție....”, respectiv alin. 2 „lățimea zonelor de protecție este stabilită conform anexei nr. 2....”:

- anexa nr. 2 alin. a), lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă, este următoarea:

- 5 m, atunci când lățimea cursului de apă este sub 10 m;

- 15 m, atunci când lățimea cursului de apă este între 10 – 50 m;

- 20 m atunci când lățimea cursului de apă depășește 50 m.

- art. 49 alin. (1) “Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție, de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora”.

Conform anexei nr. 1 din Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, definiția zonei de protecție este următoarea: “Zona adiacentă cursurilor de apă, lucrărilor de

gospodărire a apelor, construcțiilor și instalațiilor aferente, în care se introduc, după caz, interdicții sau restricții privind regimul construcțiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor sau construcțiilor, respectiv pentru prevenirea poluării resurselor de apă”.

- art. 87, alin. (1) „executarea sau punerea în funcțiune de lucrări construite pe ape sau care au legătură cu apele, precum și modificarea sau extinderea acestora, fără aviz/autorizație sau fără respectarea avizului ori a autorizației de gospodărire a apelor”, constituie contravenție, dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii penale, să fie considerată infracțiune.

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.

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, stampilată spre neschimbare.

DIRECTOR

Alexandru POPESCU

Șef Serviciu Avize, Autorizații

Marijana CAZAN

Intocmit

Oana NENU



ROMÂNIA

MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ILFOV

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

Nr. 667/20.09.2022

Către,

SC DSE CONSULTING SRL

În atenția,

Primăria Popești Leordeni

AVIZ

178/U/20.09.2022

privind: **Avizare PUZ introducerea terenului în intravilan în vederea construirii de spații birouri, depozitare, garaje având regim de înălțime P+2E, acces, utilități**

Obiectiv: **introducerea terenului în intravilan în vederea construirii de spații birouri, depozitare, garaje având regim de înălțime P+2E acces, utilități**

Adresa: **UAT Popești Leordeni, T 11, P 39, 40, 41, lot III, NC 110.519, NC 100.283 jud. Ilfov**

Nr. Proiect: **U - 64/2020**

Faza: **P.U.Z.**

Proiectant: **SC PRO SIGN DESIGN SRL**

Beneficiar: **SC DSE CONSULTING SRL**

Documentația, înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Ilfov cu nr. 667 din 11.04.2022 și 1569 din 12.09.2022, cuprinde:

Piese scrise – cerere, împuternicire, certificat de urbanism 171/13.340 din 24.03.2022 emis de Primăria 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, reglementări, căi de comunicații, regim juridic al proprietăților, plan de situație exemplificativ.

Se propune - introducerea terenului în intravilan în vederea construirii de spații birouri, depozitare, garaje având regim de înălțime P+2E acces, utilități, UAT Popești Leordeni, T 11, P 39, 40, 41, lot III, NC 110.519, NC 100.283, 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 DIC 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 Popești Leordeni.

Întocmit,

Mădălina Dimache

veA

Director executiv,

Costin Ion Arvunescu,

Conform O.M.C. nr. 550/19.08.2022

Nr. exemplare: 1/2



Directia Operatiionala
Departament Mentenanta Specializata
B-dul. Marasesii, nr. 4-6
Sect. 4, Bucuresti
Cod postal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Beres Tibor
Nr/data 315312764 / 09.07.2020 RG

DSE CONSULTING SRL
Str. Grigore Moisil, nr. 4
Bloc PK10, Sc. 3, Et. 2, Ap. 27
Jud. Ilfov, Com. 1 Decembrie

Referitor la solicitarea dumneavoastra inregistrata cu nr. 315312764 din 03.07.2020 privind eliberarea avizului de principiu pentru intocmire elaborare plan urbanistic zonal PUZ introducerea terenului in intravilan in vederea construirii de spatii birouri, depozitare, garaje avand regim de inaltime P+2E, acces - in oras Popesti-Leordeni, T 11, P39, 40, 41, Lot III, nr. Cad. 110519, jud. Ilfov, in urma analizei documentelor, va restituim planul de situatie scara 1:1000 vizat de societatea noastra, proiect nr. nespecificat, elaborat de PRO SIGN DESIGN SRL completat cu datele solicitate si va comunicam urmatoarele:

Pe planul de situatie s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate in exploatarea societății noastre

Distrigaz Sud Retele are in derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune in toate sistemele de distributie gaze naturale, drept pentru care, constructiile si/sau instalatiile subterane propuse, se vor amplasa la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de presiune medie.

In vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distributie gaze naturale și evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, in zona de protectie se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația in vigoare

Zonele de protectie si de siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificarile si completarile ulterioare si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comerțului.

Lucrarile viitoare propuse prin PUZ pot afecta structura sistemului de distributie gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, statii posturi de reglare, rasuflatori, casete protectie GN si camine vana precum si din elemente subterane/ supraterrane ce compun instalatiile de protectie catodica aferente conductelor de otel (in functie de situatia din teren).

In urma analizării documentației depuse se emite

AVIZ DE PRINCIPIU PUZ

Cu mentiunile.

1. Avizul nu este valabil pentru obtinerea Autorizatiei de Construire si reprezinta o informare asupra rețelilor de gaze naturale existente in zona studiata in vederea elaborarii documentatiei PUZ.
2. Dezvoltarea rețelei de distributie gaze naturale se va face in regim de medie presiune in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul 32/2017 publicat in M.O.344/2018, cu modificarile ulterioare, cu Ordinul ANRE nr. 97/2018, publicat in M.O. 447/29.05.2018, Ordinul ANRE nr. 165/2018, publicat in M.O. 769/8.10.2018
3. Amplasarea de obiective noi, constructii noi și/sau lucrări de orice natură in proximitatea conductelor de distributie a gazelor naturale, a statilor, a racordurilor sau a instalatiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea

CONFIRMARE

Distrigaz Sud Retele S R L
B-d. Marasesii nr. 4-6, Sect. 4
Bucuresti, 040254
Căp. Lider: 011 5076

1. Distrigaz Sud Retele S R L

Str. Buz. Com. 1 Decembrie 1918
CUI: RO 34303621
Căp. Lider: 011 5076



sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform tabel 1 și 2), prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

4. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare, se vor respecta distanțele minime admise, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
5. În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
6. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul societății noastre
7. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru elaborare PUZ.**
8. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului 47/ 2003 al Ministerului Economiei și Comerțului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 126/8.763 din 09.03.2020 eliberat de Primăria Orașului Popești-Leordeni

Adrian Dobrea
Sef Departament,
DIRECTIA OPERATIONALA

Beres Tibor
ASE BEX

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente: plan de situație sc. 1:1000;
Tabelul 1 și 2 din NTPEE

Achitat cu chitanța/ordin de plată nr. 09165769 din data 01.07.2020, factura nr. 1904529974



10000116
10000116

Nr. înregistrare 316721215 / 08.07.2020

Sector 5, Str. Bd. Tudor Vladimirescu, Nr. 51

Tel. 0372 115886 Fax. -

Spre stia ILFOV EST -
PE Mircea Voda

CATRE

DSE CONSULTING SRL

adresa: STRADA Grigore Moisil, Nr. 4, Bl. PK10, Sc. 3, Ap.
27, Cod postal 077005, Loc. 1 DECEMBRIE, Jud. ILFOV

Referitor la cererea de aviz de amplasament înregistrată cu nr. 316721215 / 08.07.2020 pentru obiectivul PUZ de
la adresa: STRADA Intravilan, Nr. 111 P39,40,41, Bl. LOT 111, Loc. POPESTI-LEORDENI, Jud. ILFOV cont. CU
nr. 126/8763 din 09.03.2020.

În urma analizei documentației pentru amplasamentul obiectivului menționat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 316721215 / 21.07.2020
fara / cu urmatoarele conditii:

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastră, se poate face cu respectarea următoarelor condiții: *
Prezentul este un aviz de principiu, nu constituie aviz de amplasament și nu poate fi utilizat pentru obținerea
autorizației de construire. Prezentul s-a eliberat pentru Comisia de coordonare rețele în vederea obținerii PUZ :
SE VOR RESPECTA DISTANȚELE DE VECINATATE FATA DE LINIILE ELECTRICE AFLATE ÎN ZONA CONFORM
NORMATIVELOR ÎN VIGOARE: ORDINUL ANRE nr. 43/2007, PE 106/2003, NTE003/04/00, NTE007/05/00,
SR5591/97 SI LEGEA ENERGIEI ELECTRICE nr.123/2012 ;
- Traseele rețelelor electrice din planșa anexată sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant
(executant) UO MTJT ILFOV EST asigură asistență tehnică suplimentară nu este cazul **
- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică
suplimentară din partea UO MTJT ILFOV EST cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar
solicitantul, respectiv executantul va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și
consecințele ce decurg din alimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în
cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură nu este cazul **
- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
- În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzută din săpături, echipamente, etc. care ar
putea să micșoreze gabariții. Utilajele vor respecta distanțele minime prevăzute față de elementele rețelelor electrice
afiate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone
- Executanții sunt obligați să instruiască persoana asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în
aproxierea instalațiilor electrice afiate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora.
Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi
suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direcți
răspunzători de producerea oricărui accident tehnic și de muncă.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de recordare.** Pentru alimentarea cu energie electrică a
obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la UO
MTJT ILFOV EST aviz tehnic de recordare **

Informații privind alimentarea cu energie electrică:

*** În zona de aparțin a noului obiectiv există rețeaua electrică de distribuție.....

DA ☒ X

NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă.....

DA ☒ X

NU ☐

Informațiile de la pct. 1 și 2 sunt orientative. Soluția de alimentare cu energie electrică se va defini în cadrul
Fisier de soluție sau Studiului de Soluție, în cazul în care sunt necesare lucrări în 110KV, MT sau extindere de rețea în
JT.

La depunerea documentației în vederea obținerii autorizației de construire a obiectivului, proiectantul general va
menționa solicitarea obținerii sau nu a autorizației de construire pentru instalația de alimentare cu energie electrică



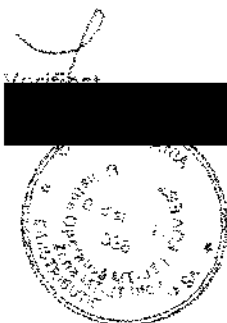
Legenda

- * 1 - pentru aviz favorabil fara conditii se va indica "Nu este cazul"
- * 2 - pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si intrucisare între obiectul propus si rețeaua electrică (LEA sau LES) existente în zonă, în conformitate cu prescripțiile energetice în vigoare
- ** Dacă nu sunt conditii se va indica "Nu este cazul"
- *** se bazeaza asupra corespondentei situatiei

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin SC ENEL Distributie Muntenia SA, solicitantului va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarii acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMoeLECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- Tariful de emitere a avizului de amplasament, in valoare de 113,85 lei, s-a achitat cu chitanta nr. 5818 / 09.07.2020
- Prezentul aviz este valabil pana la data de 09.03.2021
- Prezentul aviz isi pierde valabilitatea in cazul nerespectarii preluții de amplasament al obiectivului
- Se anecheaza 3... planuri de situatie vizate de UD MTUT ILFOV EST

Redactat în 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant

ISR,





AVIZ DE INFORMARE

pentru bransare/racordarea la sistemele publice de alimentare cu apa si de canalizare
nr. 20002374 din data 03.07.2020

Către: DSE CONSULTING SRL cu sediul în Jud. Ilfov, Communa 1 Decembrie, Str. Grigore Moisil,
nr. 4, bl. PK10, sc. 3, et. 2, ap. 27

Urmare a cererii nr. 20002374 din data de 30.06.2020, cu privire la certificatul de urbanism nr.
126/8.763 din data 09.03.2020 - " Introducerea terenului in intravilan in vederea construirii de spatii
birouri, depozitare, garaje avand regim de inaltime P+2E, acces, utilitati " emis de Primaria Orasului
Popesti - Leordeni, jud Ilfov, vă comunicam urmatoarele:

I. Disponibilitatea rețelilor de:

A.1. ALIMENTARE CU APĂ

1. In zona amplasamentului studiat (T11, P39 - 41, lot III, nr. cad. 110.519, nr. cad. drum
servitute 100.283), nu există amplasată rețea de alimentare cu apă;

B. CANALIZARE

1. In zona amplasamentului studiat (T11, P39 - 41, lot III, nr. cad. 110.519, nr. cad. drum
servitute 100.283), nu există amplasată rețea de canalizare menajera;

C. Drept urmare imobilul ce urmeaza a fi edificat nu poate fi bransat/racordat la sistemele publice
de alimentare cu apa si de canalizare in conditiile specificate mai sus.

D. Durata de valabilitate a prezentului aviz de bransare/racordare de principiu este de 12 luni de
la data emiterii, cu posibilitatea prelungirii, la cererea solicitantului, cu încă 12 luni;

Rămânem la dispoziția dvs. Pentru orice alte detalii suplimentare pe care le considerați necesare la:

- Sediul Vital Blueaqua S.A din jud. Ilfov, Oraș Popești-Leordeni, str. Garian Alexandru nr. 6
- Relații cu clienții, program de luni până vineri între orele 08:00 - 16:00
- telefon: 021.361.43.91
- e-mail: office@vitalblueaqua.ro

Intocmit,
ing. Tiberiu DANILA,

ing. George MCA

Director,
ing. Daniel B. PETRU

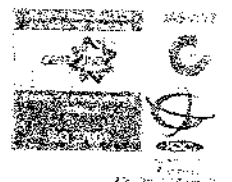
Document privat, emis de VITAL BLUEAQUA S.A., conține date cu caracter personal © - a nu se difuza neautorizat în extern

VITAL BLUEAQUA S.A

Sediul social: Oras Popesti-Leordeni, Str. Garian Alexandru, nr. 6, Jud. Ilfov,
Nr. O.N.R.C.: J23/3048/22.11.2010, C.U.I.: RO11185524
Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J23/3048/22.11.2010
Tel: +4021-361.43.91, website: www.vitalblueaqua.ro



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare ILFOV
B-dul 1 Mai, nr. 241,
Com. Berceni, Jud. Ilfov, România
CIF 29494913
www.anif.ro
Tel. 021.361.28.80
Fax. 021.361.28.60
ilfov@anif.ro



Filiala Ilfov.

Nr. 305/25.06.2020

S.C. DSE CONSULTING S.R.L.

Ref. : Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentației depusă de d-voastră și înregistrată la ANIF-Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Ilfov, cu nr. 283 din 09.06.2020 în vederea avizării conform legislației în vigoare „PUZ – Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii de spații birouri, depozitare, garaje având regim de înălțime P+2E, acces, utilități”, pe o suprafață de 12801 mp. din teritoriul administrativ al oras Popesti Leordeni, jud. Ilfov, T 11, P 39, 40, 41, lot III, număr cadastral 110519, județul Ilfov, se constată că terenul luat în studiu în cadrul PUZ nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare aflate în administrarea Filialei Teritoriale de Îmbunătățiri Funciare Ilfov.

Canalul figurat pe plan este valea naturală Călnău aflat în administrare „AN” Apele Române.

Prezentul Aviz ANIF pentru PUZ este valabil numai pentru soluțiile și amplasamentele prevăzute în documentația prezentată, orice modificare de soluție sau amplasament ducând la anularea prezentului aviz și obligativitatea solicitării unui nou aviz.

Cu stimă,

Director,
Ing. Dobre Paul



S.C. DSE CONSULTING S.R.L.

Com. 1 Decembrie, str. Grigore Moisil, nr.4, bl.PK10, sc.3, et.2, ap.27, Jud. Ilfov.

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
FILIALA DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare ILFOV
B-dul 1 Mai Nr 241, Județul Ilfov, Sat Berceni, Com Berceni, cod 077029, ROMANIA
Tel/Fax: 021 361.28.80 / Fax: 021 361.28.60, e-mail: ilfov@anif.ro



1000753119120

Incheiere Nr. 347373 / 07-11-2019



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

Dosarul nr. 347373 / 07-11-2019

INCHEIERE Nr. 347373**Registrator: MIHAELA IONESCU****Asistent: FLORINA OTELEA**

Asupra cererii introduse de SC DSE CONSULTING SRL domiciliat în România, Jud. ILFOV, Loc. 1 Decembrie, Str. GRIGORE MOISIL, Nr. Postal 4, Bl. PK, Ap. 27 privind intabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:
-Contract De Vânzare-Cumpărare nr.4431/06-11-2019 emis de Nicolae Balas Didina;

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 60 lei, cu documentul de plată:

-Ordin de plată cont colaborator nr.0/06 11-2019 în suma de 60 pentru serviciul având codul 231

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 100283, înscris în cartea funciara 100283 UAT Popești Leordeni având proprietarii: BANCA COMERCIALA CARPATICA S.A. în cota de 8005/10000 de sub B.8, SC GAMA MOB IMPEX SRL în cota de 1995/10000 de sub B.10;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire convenție în cota de 8005/10000 asupra A.1 în favoarea SC DSE CONSULTING SRL, sub B.12 din cartea funciara 100283 UAT Popești Leordeni;

Prezenta se va comunica părților:

SC DSE CONSULTING SRL
NICOLAE BALAS DIDINA
DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE
BANCA COMERCIALA CARPATICA S.A.

*) 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 de către registratorul-sef

Data soluționării,

16-11-2019

Registrator,

MIHAELA IONESCU

(parafa și semnătura)

OFICIUL DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ
OTELEA FLORINA
ASISTENT REGISTRATOR,
FLORINA OTELEA

(parafa și semnătura)

*) 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.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (LPDV)
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzăa

Nr. cartea 481392
Foaie 16
Emit 11
Anul 2022

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 110519 Popești Leordeni



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:14321
Nr. cadastral vechi:5720/3

Adresa: Loc. Popești Leordeni, Jud. Ilfov

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	110519	12.801	provine din CF 13055

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
347372 / 07/11/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 4431, din 06/11/2019 emis de Nicolae Balas Didina;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) SC DSE CONSULTING SRL, CIF:14545458	A1
145739 / 28/05/2020		
Act Notarial nr. 602, din 27/05/2020 emis de Marinescu Florentina;		
B3	se noteaza interdicțiile de instrainare, grevare, demolare, alipire, dezmembrare, inchiriere in favoarea 1) PATRIA BANK SA, CIF:11447021	A1
308364 / 29/09/2020		
Act Notarial nr. 1375, din 29/09/2020 emis de Marinescu Florentina;		
B4	se noteaza interdicțiile de instrainare, grevare, alipire, dezmembrare, inchiriere 1) PATRIA BANK SA, CIF:11447021	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminteale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
145739 / 28/05/2020		
Act Notarial nr. 602, din 27/05/2020 emis de Marinescu Florentina;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1000000 LEI si celelalte obligatii aferente creditului 1) PATRIA BANK SA, CIF:11447021	A1
308364 / 29/09/2020		
Act Notarial nr. 1375, din 29/09/2020 emis de Marinescu Florentina;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2500000 LEI si celelalte obligatii aferente creditului 1) PATRIA BANK SA, CIF:11447021	A1
310587 / 30/09/2020		
Act Notarial nr. 14, din 30/09/2020 emis de Marinescu Florentina;		
C3	se inscrie completarea contractului de ipoteca autentificat sub nr.1375 din 29.09.2020 de notar public Marinescu Florentina in sensul ca se majoreaza creditul la suma de 3.500.000 lei, astfel incat ipoteca initiala de 1.000.000 lei s-a majorat cu suma de 2.500.000 lei 1) PATRIA BANK SA, CIF:11447021	A1

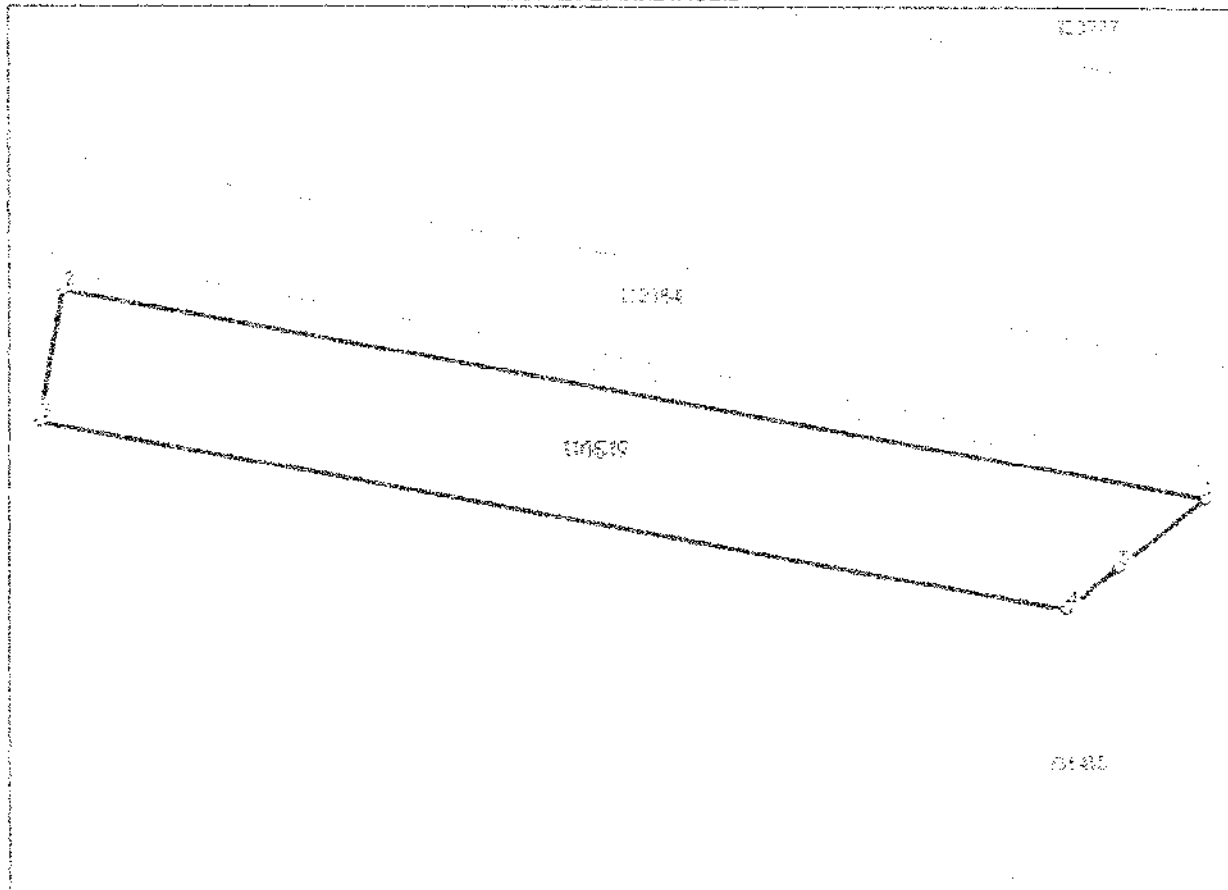
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
110519	12.801	provine din CF 13055

✓ Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIU LIMARE IMOSIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	12.801	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	341.634
2	3	39.461

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	307.679
4	5	19.617
5	1	32.307

** 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,

16/11/2022, 13:19



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

Nr. cerere 491393
Zona 16
Lotul 33
Anul 2022

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100283 Popești Leordeni



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:14322
Nr. cadastral vechi:5720/4

Adresa: Loc. Popești Leordeni, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100283	2.588	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
323607 / 07/11/2018		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 4155, din 05/11/2018 emis de Nicolae Balas Didina;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1995/10000 1) SC GAMA MOB IMPEX SRL, CIF:31575785	A1
347373 / 07/11/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 4431, din 06/11/2019 emis de Nicolae Balas Didina;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 8005/10000 1) SC DSE CONSULTING SRL, CIF:14545458	A1
145740 / 28/05/2020		
Act Notarial nr. 602, din 27/05/2020 emis de Marinescu Florentina;		
B13	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, demolare, alipire, dezmembrare, inchiriere in favoarea 1) PATRIA BANK SA, CIF:11447021 OBSERVATII: B12	A1
308380 / 29/09/2020		
Act Notarial nr. 1375, din 29/09/2020 emis de Marinescu Florentina;		
B14	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, demolare, alipire, dezmembrare, inchiriere 1) PATRIA BANK SA, CIF:11447021 OBSERVATII: B12	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
145740 / 28/05/2020		
Act Notarial nr. 602, din 27/05/2020 emis de Marinescu Florentina;		
C15	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1000000 LEIsi celelalte obligatii aferente creditului 1) PATRIA BANK SA, CIF:11447021 OBSERVATII: B12	A1
308380 / 29/09/2020		
Act Notarial nr. 1375, din 29/09/2020 emis de Marinescu Florentina;		
C16	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2500000 LEIsi celelalte obligatii aferente creditului 1) PATRIA BANK SA, CIF:11447021 OBSERVATII: B12	A1
310592 / 30/09/2020		

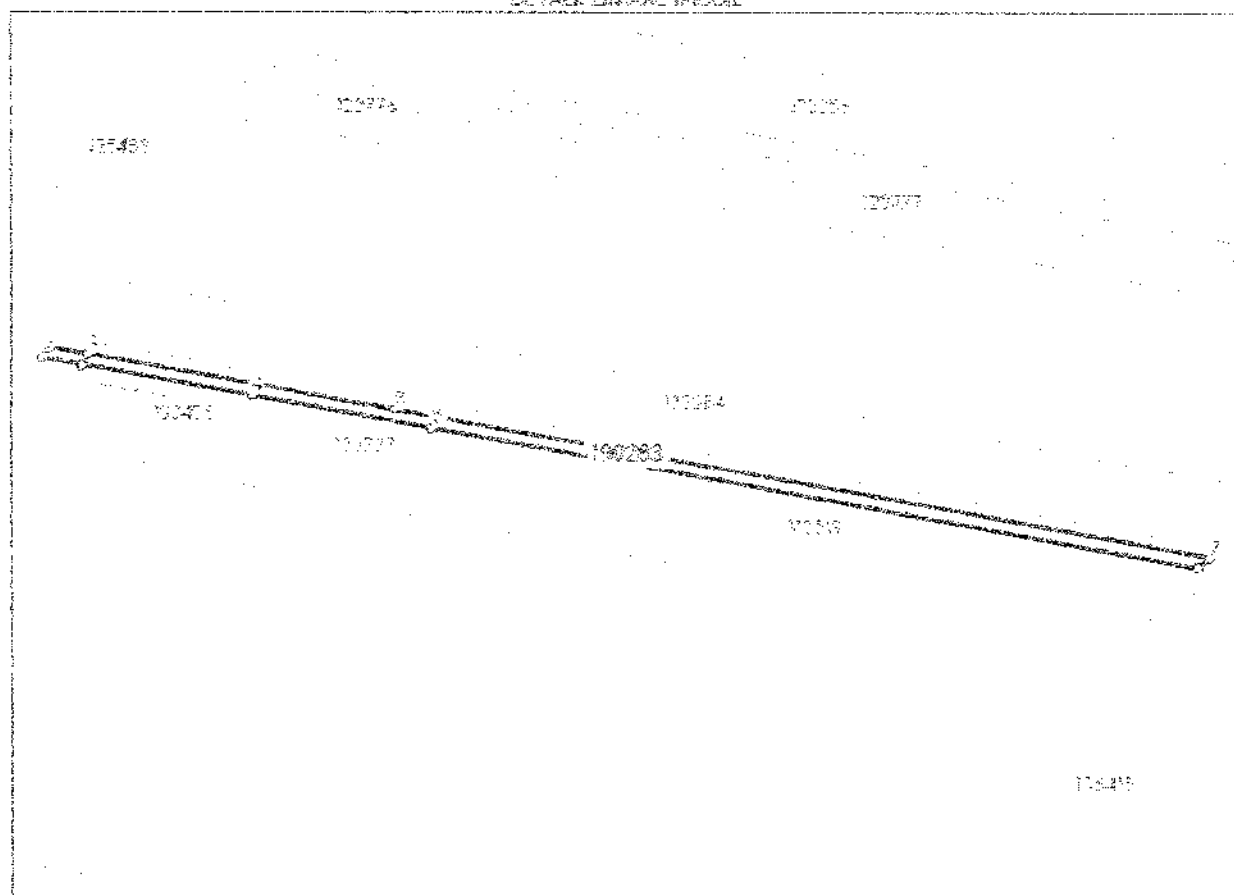
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Act Notarial nr. 14, din 30/09/2020 emis de Marinescu Florentina:		
C17	se înscrie completarea contractului de ipoteca autentificat sub nr.1375 din 29.09.2020 de notar public Marinescu Florentina în sensul că se majorează creditul la suma de 3.500.000 lei, astfel încât ipoteca inițială de 1.000.000 lei s-a majorat cu suma de 2.500.000 lei	A1

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
100283	2.588	

DETACHABLE COVER MODEL



Nr Crt	Categorie folosință	Intia vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	773	-	-	-	
2	arabil	DA	1.815	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.26
2	3	17.509
3	4	75.259
4	5	80.902
5	6	341.634

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	6.661
7	8	363.451
8	9	137.112
9	1	17.478

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	116085	03-05-2018	08-05-2018	Furnizare date de cadastru, geodezie si cartografie

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

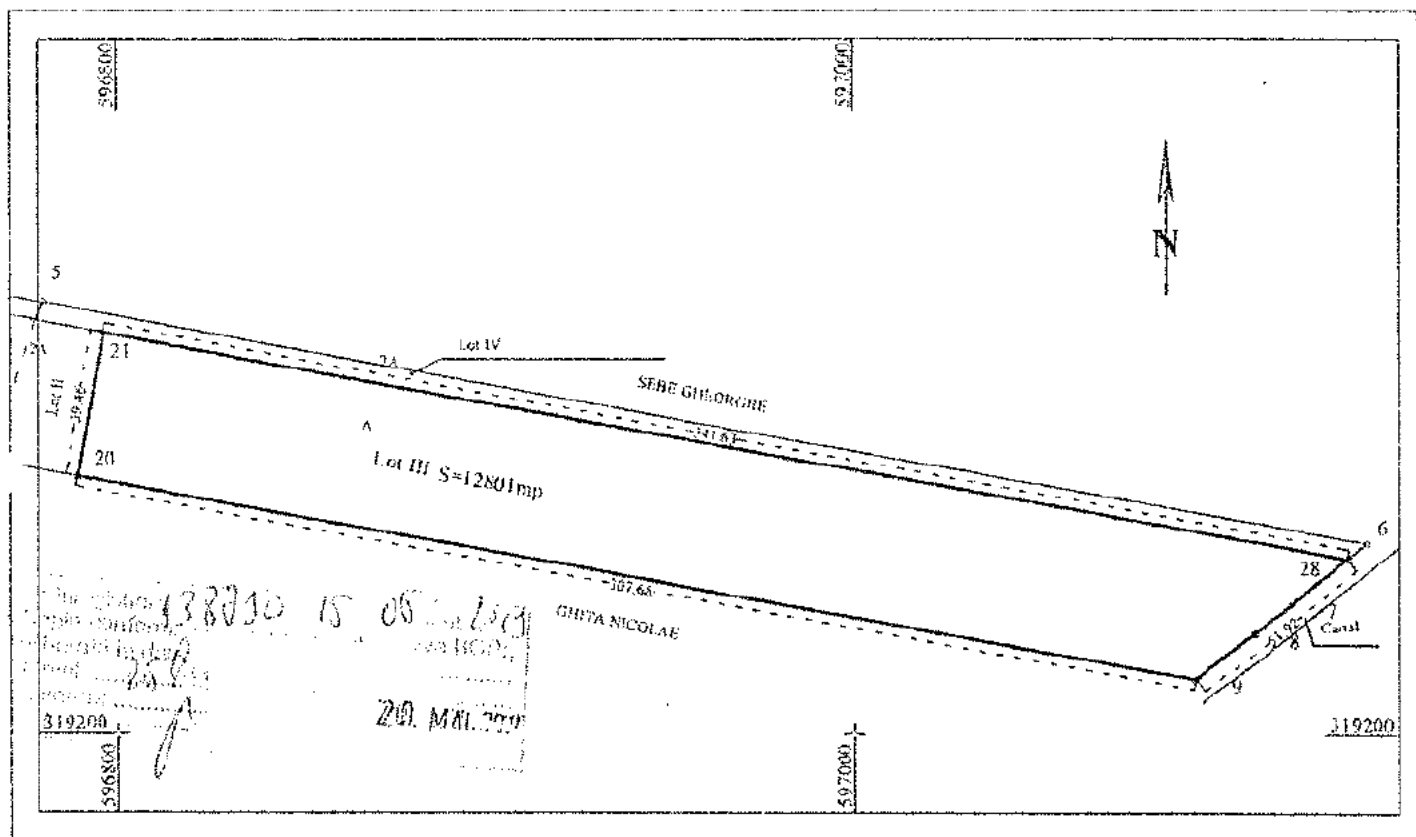
Data și ora generării,

16/11/2022, 13:19

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 5000

Nr. cadastral	Supr. masurata	Adresa imobilului
57201/2	12801mp	Oras Popesti Leordeni, T11, P39,40,41, Lot III, jud. Ilfov
Cartea Funciara nr:	UAT	Oras Popesti Leordeni



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare	Mentii
1	2	3	4	5
1	A	12801		Teren extravilan inmarcat neinprejmuat
TOTAL		12801		Accesul se face prin lotul IV

B. Date referitoare la constructie

Cod constr.	Supr.constr. la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
1	2	3	5
TOTAL			

Inventar de coordonate

Sistem de proiectie Stereografic 20

Lot III

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(1,1+13)
	X (m)	Y (m)	
28	319247.832	597132.364	32.307
8	319227.620	597107.100	19.617
9	319215.050	597092.040	307.679
20	319269.914	596789.292	39.461
21	319308.775	596796.150	341.634
Suprafata total masurata=12801mp			
Suprafata din acte=22500mp			

Executant:

SC "Elyas Consulting"

AUTORIZARE

S.C. ELVAS CONSULTING S.R.L.

Data: 30.06.2009

Se confirma suprafata din masuratori si
introducerea imobilului in baza de date:

Data:

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTITIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI ILFOV
DE PE LANGA TRIBUNALUL BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Formă: OSE CONSUI HNG-8-R-1

Sediu social: COMUNA 1 DECEMBRIE, STR. GRIGORE MOISIU NR. 4, BLOC PK 30, SCARA A, ETAPA 2 AP. 27, JUDEȚUL ILFOV

Activitatea principală: Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și ne rezidențiale - 4120

Cod unic de înregistrare: 14545458 din data de: 28.03.2002

No de ordine de înregistrare: 121607/28.03.2002

Data emiterii:

DIRECTOR

Simona Istrate

Seria B.N. 1361003

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

ANEXA 2A
Nr. Data: 17.03.2021
Conform registrului de evidență

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerință Af a proiectului:

Studiu geotehnic pentru obiectivul:

„Construire spații birouri, depozitare, garaje, imobil cu regim final proiectat de înălțime - P+2E”,
pe amplasamentul situat în localitatea Popești - Leordeni, tarlăua 11, parcela 39, 40 și 41, lotul III,
judetul Ilfov, numărul cadastral 110519.

Faza de proiectare: D.T.A.C.

Proiect numărul GT 92 / 2021

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. ANSIB GRUP S.R.L.
- Investitor / Beneficiar: S.C. DSE CONSULTING S.R.L.
- Amplasament - Popești-Leordeni, tarlăua 11, parcela 39, 40 și 41, lotul III, județul Ilfov, numărul cadastral 110519.
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 17.03.2021.

2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției

Studiu geotehnic pentru stabilirea condițiilor de fundare (geotehnice și hidrogeologice), în vederea: „Construire spații birouri, depozitare, garaje, imobil cu regim final proiectat de înălțime - P+2E”, 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;
- Tabel sintetic cu parametri geotehnici de calcul (valori medii) pentru stratificația interceptată în forajele (F1 + F2);
- 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 stampilându-se conform îndrumătorului.

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

Am predat 4 exemplare
Verificator tehnic atestat
(Nume și stampilă)
Ștefănică Nică Maria



STUDIU GEOTEHNIC

pentru obiectivul:

„Construire spații birouri, depozitare, garaje, imobil cu regim final proiectat de înălțime - P+2E”, pe amplasamentul situat în localitatea Popești - Leordeni, tarlăua 11, parcela 39, 40 și 41, lotul III, județul Ilfov, numărul cadastral 110519.



Beneficiar:
S.C. DSE CONSULTING S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE,
ing. geolog Cătălin Ioan Barbor



martie 2021

ANSIB GRUP S.R.L. — cod de înregistrare fiscal RO17220892, înregistrat la Registrul Comerțului cu nr. J40/2480/2005.

BORDEROU**PIESE SCRISE**

- Memoriu tehnic

PIESE DESENAȚE

- Tabel sintetic cu parametri geotehnici de calcul pentru forajele F1 și F2 - (anexa nr. 1)
- Harta geologică - (anexa nr. 2)
- Plan de situație - (anexa nr. 3)
- Ortofotoplan - (anexa nr. 4)
- Profil longitudinal prin foraje F1 și F2, scara 1:50 - (anexa nr. 5)
- Fișa sintetică a forajului F1, scara 1:100 - (anexa nr. 6)
- Fișa sintetică a forajului F2, scara 1:100 - (anexa nr. 7)
- Schița cu amplasamentul sondajelor geotehnice - (anexa nr. 8)
- Plan de amplasament - (anexa nr. 9)
- Certificat de Urbanism - (anexa nr. 10)

STUDIU GEOTEHNIC

pentru obiectivul:

„Construire spații birouri, depozitare, garaje, imobil cu regim final proiectat de înălțime - P+2E”,
pe amplasamentul situat în localitatea Popești - Leordeni, tarla 11, parcela 39, 40 și 41, lotul III,
județul Ilfov, numărul cadastral 110519.

Beneficiar:
S.C. DSE CONSULTING S.R.L.

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: „Construire spații birouri, depozitare, garaje, imobil cu regim final proiectat de înălțime - P+2E”, pe amplasamentul situat în localitatea Popești - Leordeni, tarla 11, parcela 39, 40 și 41, lotul III, județul Ilfov, numărul cadastral 110519, conform Certificat de Urbanism, anexat documentației – anexa 10.

• La nivelul limitelor perimetrale de proprietate (conform schiței cu amplasamentul sondajelor geotehnice – anexa 8) perimetrul cercetat (și implicit amprenta proiectată a imobilului – P+2E) se învecinează pe latura nord-vestică cu Drum 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, nesistemată, la nivelul căreia nu au fost observate fenomene geomorfologice (de tipul crăpăturilor, vâlnurilor, tasărilor locale, sau al zonelor depresionare cu umiditate excesivă - favorabile acumulării și stagnării apelor meteorice) ce ar putea afecta construcția proiectată, atât pe durata execuției lucrărilor, cât și a exploatării ulterioare a imobilului (proiectat cu nivel maxim de înălțime – P+2E).

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

• Spațiul propus pentru amprenta imobilului proiectat 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 8).

• 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 Tehnice pentru Autorizarea executării lucrărilor de Construire – D.T.A.C. – 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 lățime variabilă (cuprinsă între 200 + 850 m.) și terase joase, iar văiugile (afuenți 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 bălțire 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:

„*Strato de Frăgești*” 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 epuizmente – 1 punct;
- Clasificarea construcției după categoria de importanță – „normală” – 3 puncte;
- Vecinătăți - „fără riscuri” – 1 punct;
- Zona seismică – 0,30 x 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 „8₁” (grade MSK), cu o perioadă de revenire la 50 ani (1).

Conform normativului P 100 / 1 - 2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zonarea valorii de vârf a acelerației 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 interfluvului dintre râurile Sabar și Dâmbovița, întreaga rețea hidrografică regională (constituită din afluenți permanenți sau sezonieri) fiind tributară bazinului hidrografic al râurilor Sabar și Dâmbovița.

Acviferul cu nivel liber (ca nivel hidrostatic - Nf1) nu a fost interceptat în forajele de studiu F1 și F2, la data executării acestora (martie 2021). În condițiile mai sus specificate apa subterană nu intră în incidență cu fundația imobilului proiectat – P+2E.

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, a umidității, indicilor fizici.

Pe stratul / stratele considerate portante și / sau aflate în cuprinsul zonei active a sarcinilor transmise terenului de totalitatea acțiunilor și încărcărilor construcției proiectate – imobil - P+2E, au fost determinați (pe probe prelevate din F1) parametri rezistenței la forfecare (prin încercarea de forfecare directă) și caracteristicile de compresibilitate în stare naturală (compresibilitatea în edometru).

În tabelele prezentate mai jos sunt redați parametri fizico-mecanici de laborator (valori caracteristice) ai amplasamentului:

Tabel nr. 1

Caracteristica geotehnică, simbol, unitate de măsură	Orizont argilos, intervalul de adâncime: 0,60 – 1,90 m. (grosime 1,30 m.).
Limita superioară de plasticitate W_L (%)	55,4
Limita inferioară de plasticitate W_p (%)	17,5
Indicele de plasticitate, I_p (%)	37,9
Umiditatea naturală, w (%)	19,8
Indicele de consistență, I_c	0,94
Greutatea volumică, γ (kN/m ³)	19,9
Porozitatea n (%)	39,0
Indicele porilor e	0,64
Gradul de saturație, S_r	0,84
Modulul de deformare edometric M_{ed} (kPa)	13330
Coeфициent de tasare, e_p , cm/m	2,00
Coeziunea c (kPa)	48
Unghiul de frecare internă ϕ_{int} (°)	14°

Tabel nr. 2

Caracteristica geotehnică, simbol, unitate de măsură	Orizont argilos-prăfos, intervalul de adâncime: 1,90 – 3,10 m. (grosime 1,20 m.).
Limita superioară de plasticitate W_L (%)	40,0
Limita inferioară de plasticitate W_p (%)	16,9
Indicele de plasticitate, I_p (%)	23,1
Umiditatea naturală, w (%)	21,0
Indicele de consistență, I_c	0,82
Greutatea volumică, γ (kN/m ³)	19,3
Porozitatea n (%)	40,9
Indicele porilor e	0,69
Gradul de saturație, S_r	0,82

Tabel nr. 3

Caracteristica geotehnică, simbol, unitate de măsură	Orizont argilos-prăfos, intervalul de adâncime: 3,10 – 4,20 m. (grosime 1,10 m.).
Limita superioară de plasticitate W_L (%)	39,5
Limita inferioară de plasticitate W_p (%)	15,4
Indicele de plasticitate, I_p (%)	24,1
Umiditatea naturală, w (%)	20,4
Indicele de consistență, I_c	0,80
Greutatea volumică, γ (kN/m ³)	19,2
Porozitatea n (%)	40,9
Indicele porilor e	0,69
Gradul de saturație, S_r	0,80

Tabel nr. 4

Caracteristica geotehnică, simbol, unitate de măsură	Orizont argilos-prăfos, intervalul de adâncime 4,50 – 6,00 m. (grosime maximă investigată 1,50 m.).
Limita superioară de plasticitate W_L (%)	36,5
Limita inferioară de plasticitate W_p (%)	14,6
Indicele de plasticitate, I_p (%)	21,9
Umiditatea naturală, w (%)	19,5
Indicele de consistență, I_c	0,78
Greutatea volumică, γ (kN/m ³)	19,0
Porozitatea n (%)	41,1
Indicele porilor e	0,70
Gradul de saturație, S_r	0,75

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 8).

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, vâtoasă;
- între – 1,90 – 3,10 m. (1,20 m. grosime): argilă-prăfoasă, cafenie-galbenă, vâtoasă, cu vine de calcar;
- între – 3,10 – 4,20 m. (1,10 m. grosime): argilă-prăfoasă, cafenie, vâtoasă, 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 SI RECOMANDĂRI

În urma cercetărilor de teren se concluzionează că terenul este apt pentru a suporta construcția proiectată în amplasament (imobil proiectat - P+2E), cu respectarea următoarelor recomandări:

Adâncimea de fundare este condiționată de calitatea terenului de fundare, depășirea adâncimii de îngheț, încastrarea într-un strat portant, considerat bun de fundare și, totodată de elementele tehnice (proiectiv – constructive) a imobilului.

Corelând toate informațiile obținute pe baza investigațiilor geotehnice precizăm următoarele caracteristici ale amplasamentului cercetat și ale terenului întâlnit în substrat și anume:

• terenul natural din zona fundațiilor proiectate și în cuprinsul zonei active a sarcinilor transmise de construcție, este constituit dintr-un complex coeziv - argilos (interceptat în forajele F1 + F2



între 0,60 – 1,90 metri adâncime / CTA); Complexul argilos este așezat peste o argilă-prăfoasă (între 1,90 – 6,00 m. / CTA);

• Acest orizont coeziv – argilos - de suprafață este caracterizat printr-o compresibilitate medie (cu valoarea modului de deformare edometric - „ $M_{2.3}$ ”, determinat pe proba prelevată F1, la 1,00 m. adâncime / CTA – de 13330 kPa), respectiv o consistență mare (aparținând părții median - superioare a domeniului „plastic vârtos” – cu valoarea indicelui de consistență - „ I_c ”, determinată pe aceeași proba prelevată din forajul F1 – de 0,94).

• Spre adâncime și în cuprinsul zonei active a sarcinilor transmise terenului de totalitatea acțiunilor și încărcărilor aduse de elementele constructive propuse, complexul coeziv, menționat mai sus, este continuat cu un orizonturi metrice de argilă-prăfoasă, cu vine - concreții calcaroase interceptate în foraje sub 1,90 m. și până la adâncimea maximă de investigare a forajelor (– 6,00 m. / CTA).

• Aceste orizonturi argilos - prăfoase sunt caracterizate printr-o compresibilitate medie, respectiv o consistență mare (aparținând domeniului „plastic vârtos” – cu valorile indicelui de consistență - „ I_c ”, determinate în laborator pe probele prelevate din forajul F1, la 2,00 m., 3,50 m. și 5,00 m. adâncime / CTA, cuprinse între 0,78 ÷ 0,82).

În aceste condiții – mai sus specificate recomandăm:

➤ Pentru proiectarea detaliilor fundațiilor imobilului proiectat - P+2E, recomandăm adâncimea minimă de fundare $D_{f_{min}} = - 1,10$ metri / cota terenului actual (CTA).

➤ La această adâncime se regăsește un strat de argilă, cafeniu, vârtos (interceptat în foraje între minim 0,60 m. și maxim 1,90 m. adâncime / CTA) și se asigură, totodată, depășirea adâncimii de îngheț și încastrarea în terenul natural (portant).

• pentru stratul argilos, mai sus menționat, considerat portant pentru imobilul - P+2E:

Presiunea convențională de bază a terenului din zona amplasamentului investigat, indicată conform NP 112-2014 – „Normativ privind fundarea construcțiilor de suprafață” - Anexa D, tabelul D.4, este:

$$p_{conv.} = 290 \text{ kPa (exclusiv ajustări)}$$

Pentru altă adâncime de fundare vor fi avuți în vedere parametri geotehnici de calcul (inclusiv presiunea convențională de bază) prezentați în cadrul anexei 1.

➤ soluția de fundare – directă, prin fundații continue din grinzi încrucișate de beton armat sub zidurile de rezistență;

➤ vor fi prevăzute centuri armate la partea superioară a fundației și la fiecare nivel al construcției (imobilului proiectat);

❖ Dacă, din considerente tehnico – economice proiectantul decide o cotă inferioară de fundare (față de cea recomandată anterior), ce implică încastrarea fundației / fundațiilor în alt strat portant, se vor avea în vedere caracteristicile fizico – mecanice, parametri geotehnici de calcul și presiunile convenționale de bază aferente straturilor respective (prezentate în cadrul anexei 1).

❖ Pentru calculul fundațiilor pe mediu elastic se va adopta un coeficient de pat, conform prevederilor NP 112 - 2014 – anexele K și L. În cele ce urmează prezentăm pentru imobilul proiectat



– valoarea minimă recomandată a coeficientului de pat – K_s (pentru lățimea convențională a fundației – $B = 1$ m. și încărcări statice – tabelul K 2).

Tip de pământ / strat de fundare	Coeficientul de pat - K_s
argilă, vâtoasă	63000 - 100000 (kN/m ³)
argilă-prăfoasă, vâtoasă	63000 - 100000 (kN/m ³)

■ Executarea săpăturilor pe măsura realizării acestora în adâncime

• Va fi analizată comportarea și starea de eforturi generată de presiunea (împingerea) activă și rezistența pasivă a pământului adiacent săpăturilor (necesare pentru realizarea fundației nivelului inferior), precum și decompresia diferențiată a pământului pe treptele adiacente de săpătură (la cotele corespunzătoare decopertării orizonturilor superioare până la atingerea cotei finale).

■ Specificații și recomandări constructive privind execuția lucrărilor

➤ Datorită compresibilității medii-mari a orizonturilor argiloase-prăfoase, prezente cuprinsul zonei active a sarcinilor transmise terenului de totalitatea acțiunilor și încărcărilor aduse de construcție (interceptate de la 1,90 m. și până la – 6,00 m. adâncime / CTA), recomandăm (funcție de rezultatele verificărilor prin calcul – la stările limită) execuția etapizată a elementelor constructive și anume după realizarea fundației / fundațiilor și a nivelului inferior - Parter (potrivit celor mai sus precizate) să fie lăsată o perioadă de așteptare (de minim 15 + 20 zile), preferabil monitorizată cu reperi topografici, pentru consumarea lentă a tasărilor, după care se poate trece la execuția suprastructurii / suprastructurii.

■ Specificații și recomandări generale privind calitatea terenului de fundare

➤ În condițiile specificate mai sus recomandăm ca săpăturile pentru fundații să fie efectuate în perioade secetoase (lipsite de precipitații) și totodată punerea în operă a fundațiilor să se realizeze într-o perioadă cât mai scurtă de timp.

➤ Pentru realizarea umpluturilor în jurul fundațiilor imobilului proiectat, vor fi utilizate materiale / pământuri cât mai puțin permeabile, compactate corespunzător;

➤ Punerea în operă a eventualelor umpluturi va fi urmată de protejarea / conservarea acestora și impermeabilizarea perimetrală adiacentă.

➤ În vederea creșterii portanței terenului de fundare, recomandăm compactarea terenului la nivelul cotei fundațiilor proiectate, la un grad de compactare Proctor Normal "D" = 95 %; Prin această măsură se aduce un spor al presiunii convenționale de circa 15 %.

➤ Dacă se consideră necesar pentru sporirea capacității portante a terenului de fundare recomandăm suplimentar (înainte de turnarea betonului de egalizare) o compactare dinamică intensivă cu aport de material granular (sort 0 + 63 mm.) până la refuz, iar fracția granulometrică mare este de preferat să fie angulară (piatră spartă – întrucât răspune mai bine la compactare). Prin această măsură se aduce un spor al presiunii convenționale de circa 20 %.

■ Pentru realizarea detaliilor de proiectare, privind tipul, caracteristicile și adâncimea finală de fundare a imobilului (proiectat cu regim maxim de înălțime – P+2E), recomandăm efectuarea de către proiectantul de specialitate a verificărilor prin calcul ale terenului portant la stabilitate, la stările limită de capacitate portantă (SLCP) și deformații (SLD) și pe baza presiunilor convenționale de bază (pconv), luând în calcul totalitatea acțiunilor și încărcărilor (inclusiv cele date de seism).

■ Verificările vor fi făcute în conformitate cu SR EN 1997 – 1 : 2004 și Anexa Națională a acestuia (NB:2007), luând în considerare informațiile geotehnice prezentate în:

- fișele sintetice ale forajelor F1 ÷ F2 (prezentate în cadrul anexelor 6 ÷ 7);
- parametrii geotehnici de calcul (la care au fost aplicați coeficienții parțiali de siguranță în abordarea de calcul 3 – conform SR EN 1997 - 1), prezentați în anexa 1.

■ Stabilirea adâncimii / cotelor de fundare și a soluției / soluțiilor constructive definitive vor fi făcute în urma verificărilor asupra capacității portante a terenului la nivelul fundațiilor, respectiv verificările condițiilor de stabilitate (luând în calcul totalitatea acțiunilor, împingerilor și încărcărilor - inclusiv cele date de seism) și totodată, posibilitățile tehnice ale antreprenorului, limitarea vecinătăților (pe anumite laturi), precum și estimarea costurilor (inclusiv obținerea de avize / acorduri).

■ RECOMANDĂRI CONSTRUCTIVE GENERALE PRIVIND EXECUȚIA LUCRĂRILOR ȘI SIGURANȚA ÎN EXPLOATARE

Pe amplasament, atât în perioada de execuție cât și în timpul exploatării construcțiilor, se vor adopta obligatoriu măsuri specifice pentru protejarea terenului contra umezirii, astfel:

- Sistematizarea verticală și în plan a amplasamentului pentru asigurarea colectării și evacuării rapide către un emisar a apelor din precipitații, prin prevederea unor pante de minimum 2 ‰; se va realiza inițial sistematizarea necesară pentru lucrările de execuție, urmând ca celelalte lucrări de sistematizare să se termine odată cu punerea în funcțiune a obiectivelor;

- În cazul platformelor de construcții pe terenuri cu pante mai mari de 1:5, se vor prevedea măsuri de protecție împotriva apelor care se scurg de pe "versanți" / pante naturale sau antropice, prin șanțuri de gardă a căror secțiuni să asigure scurgerea debitului maxim al apelor meteorice;

- Colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate (pante, puțuri, instalații de pompare etc.);

- În situația în care la cota de fundare se constată existența unui strat de pământ coeziv cu consistență scăzută (datorat prezenței și stagnerii apei meteorice la nivelul tălpii fundației), acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului; Totodată dacă grosimea acestuia depășește 30 + 50 cm., recomandăm îmbunătățirea terenului de fundare prin compactare dinamică intensă și / sau cu aport de material granular (sort 0 + 63 mm.) până la refuz.

- Evitarea stagnerii apelor în jurul construcțiilor, atât în perioada execuției cât și pe toată durata exploatării, prin soluții constructive adecvate (trotoare, compactarea terenului în jurul construcțiilor, execuția de strate etanșe din argilă, pante corespunzătoare rigole, etc.);

- Evitarea perturbării echilibrului hidrogeologic fără a realiza lucrări care pot bara căile naturale de scurgerea a apei către emisarii naturali și artificiali în funcțiune conducând la ridicarea nivelului



apei subterane; Nu vor fi străpunse orizonturi impermeabile aflate deasupra pânzei freatice.

- Protecția rețelelor purtătoare de apă sau rezervoare, în caz de necesitate, prin prevederea unor soluții de impermeabilizare a terenului.

- Evitarea pierderilor de apă din rețelele edilitare și instalații prin alegerea soluțiilor adecvate.

- Execuția excavațiilor pe porțiuni cu protejarea imediată a acestora.

- Execuția umpluturilor în jurul fundațiilor și pereților primului nivel al construcțiilor pe măsură ce acestea sunt realizate.

La fundarea directă structura de rezistență a construcțiilor trebuie să se poată adapta unor tasări neuniforme. În acest sens se recomandă:

- La structuri multietajate vor fi evitate fundațiile izolate, utilizând - de preferință - fundațiile continue (grinzi încrucișate și radiere).

- Micșorarea sensibilității construcțiilor la deformațiile terenului sporindu-le rezistența și rigiditatea spațială prin: utilizarea centurilor armate; separarea în tronsoane de lungime limitată prin rosturi de tasare; întărirea și rigidizarea infrastructurilor; alegerea unor forme în plan a construcțiilor cât mai simple; lungimea tronsoanelor se va stabili prin calcul în funcție de caracteristicile terenului de fundare și structura de rezistență.

Criterii pentru alegerea și gruparea măsurilor de limitare a mărimii tasărilor suplimentare prin umezire.

Măsurile se adoptă în funcție de următoarele criterii:

- clasa de importanță, caracterul și destinația construcțiilor;

- natura proceselor tehnologice pe care le adăpostesc construcțiile;

- sensibilitatea la umezire a pământului, exprimată prin grupa în care se încadrează terenul de fundare (A sau B) și prin mărimea tasărilor probabile prin umezire;

- gradul de seismicitate al regiunii în care sunt amplasate construcțiile;

- costul lucrărilor inițiale și costul lucrărilor de întreținere.

În jurul construcțiilor se vor executa trotuare etanșe de minim 1,00 m. lățime cu panta de 5% spre exterior.

Sub trotuare se va așterne un strat de nisip de 0,10 m., bine compactat, după ce în prealabil s-a compactat fundul săpăturii.

Pentru evitarea umezelii și igrasiei se vor executa hidroizolații orizontale și verticale conform normativului de hidroizolații în vigoare.

VIII. RECOMANDĂRI GENERALE

Săpăturile pentru fundații se vor executa cu respectarea Normelor de Protecție a Muncii în vigoare:

- Reglementările privind protecția, igiena, sănătatea și securitatea muncii în construcții: HG 300 / 2006, Legea 319 / 2006, HG 1146 / 2006;

- Norme specifice de protecția muncii pentru prospecțiuni și explorări geologice: NSPM – cod 53 / 1997.



De asemenea, pentru proiectarea și executarea lucrărilor de construcții vor fi avute în vedere reglementările tehnice în vigoare privind:

- Bazele proiectării structurilor: SR EN 1990 / A1 – Decembrie 2006 și SR EN 1990 / NA – Octombrie 2006 (Anexa Națională);
- Stabilirea acțiunilor în construcții: SR EN 1991 – 1, STAS 10100 / 0 – 75, STAS 10101 / 0 – 75, STAS 10101 / 0A – 777, STAS 10101 / 1 – 78;
- Normativul privind fundarea construcțiilor de suprafață: NP 112 – 2014;
- Determinarea valorilor caracteristice și de calcul ale parametrilor geotehnici – NP 122 – 2010;
- Fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire – NP 125 – 2010;
- Calculul și execuția elementelor de beton armat: SR EN 1992 – 1, NE 012 – 1999;
- Construcțiile de zidărie proiectate: SR EN 1996 – 1, CR 6 – 2006;
- Proiectarea structurilor pentru rezistența la cutremur: SR EN 1998 – 1, SR EN 1998 – 3, SR EN 1998 – 5;
- Normativul privind proiectarea geotehnică a lucrărilor de susținere: NP 124 – 2009;
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.

Prezentul studiu este valabil numai pentru amplasamentul de la capitolul I.

Modificarea acestui studiu geotehnic fără avizul executantului sau nerespectarea acestuia duce la declinarea responsabilității sale față de eventualele urmări.

ÎNTOCMIT,
ing. geolog Cătălin Ioan Barbor



Anexa nr. 1

PARAMETRI GEOTEHNICI DE CALCUL - Abordarea de calcul 2: Gruparea A1 sau A2 + K2 + R3 (conform SR EN 1997-1, Cap. 2.4.7.1.4.4 și Anexa A, tabel A4)
Tip Structura: Construcție spații birouri, depozitare, garaje, imobil cu regim final de mănăstire proiectat - P+2E
Amplasament: localitatea Popești - Leordeni, cartier 11, parcele 39, 40 și 41, lotul B, județul Ilfov, numărul cadastral 110519

Forajele: F1 - F2

cota mare: FOT (0,00 = cota terenului natural din fațadă)

Nr. Gr.	Descriere strat	Interval adâncime strat (m) F1 - F2	h strat (m) F1 - F2	γ (KN/m ³)	ϕ (°)	c (KPa)	e	I_c	I_D	E (KPa)	S_r (%)	k (cm/s)	ν	μ	m (KN/m ²)	p_{conv} (KPa)
1	Sol vegetal	0,00 - 0,60	0,60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Argilă, cafenie, vârtăsoasă	0,60 - 1,90	1,30	19,9	12	34	0,64	0,94	-	14262	0,84	$10^{-6} - 10^{-7}$	0,42	0,30	5770	290
3	Argilă-prăfoasă, cafenie-gălbănie, vârtăsoasă, cu vine de calcar	1,90 - 3,10	1,20	19,3	13	20	0,69	0,82	-	14060	0,82	$10^{-6} - 10^{-8}$	0,35	0,30	5275	280
4	Argilă-prăfoasă, cafenie, vârtăsoasă, cu vine de calcar	3,10 - 4,20	1,10	19,2	11	21	0,69	0,80	-	13964	0,80	$10^{-6} - 10^{-8}$	0,35	0,30	5200	270
5	Argilă-prăfoasă, galben-cafenie, vârtăsoasă, cu vine și concreții de calcar	4,20 - 6,00	1,80	19,0	11	20	0,70	0,78	-	13629	0,75	$10^{-6} - 10^{-8}$	0,35	0,30	5115	270

Notă: Pentru calculul fundațiilor valoarea coeficientului de pământ - ks (factor de proporționalitate între presiune și deformație, ce caracterizează rigiditatea resortului) se va estima (pentru cota de fundare proiectată) conform prevederilor NP 112-2014 (Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață) - Anexa K, punctul K3 (inclusiv tabelul K2 - pagina 129) și în cazul în care este necesar, în cazul în care este necesar, în cazul în care este necesar.

Legendă

I_c (-)	→	Indicele de consistență (pentru pământuri coezive)
I_D (-)	→	Gradul de îndesare (pentru pământuri necozive și semicozive)
γ (KN/m ³)	→	Greutatea volumică
ϕ (°)	→	Unghiul de frecare internă
c (KPa)	→	Coeziunea
E (KPa)	→	Modulul de deformare liniară
m (KN/m ²)	→	Factor de proporționalitate pentru mediul Winkler - cu coeficient de pat liniar variabil cu adâncimea (de la suprafața terenului) - pentru lucrări de susținere și consolidare a taluzurilor rezultate în urma săpăturilor pentru fundații (necesar pentru calculul elementelor încastrate: piloți, coloane, barete)
k (cm/s)	→	Coefficientul de permeabilitate
S_r (%)	→	Gradul de umiditate
ν (-)	→	Coefficientul Poisson - coeficientul de deformare laterală
μ (-)	→	Coefficientul de frecare pe talpa fundației
p_{conv} (KPa)	→	Presiunea convergențială de bază (fără corecții de lățime și adâncime)

Data: 11.03.2021

Intocmit: ing. geol. Cătălin Ioan Barbor



anexa 2

Harta geologica

• F1-F2

LEGENDA

• F1 - F2 - foraje geotehnice.



anexa 3

Plan de situatie



amplasamentul
studiat



Intocmit;
ing. geolog Catalin Ioan Barbor



anexa 4

Ortofotoplan



Intocmit;
ing. geolog Catalin Ioan Barbor

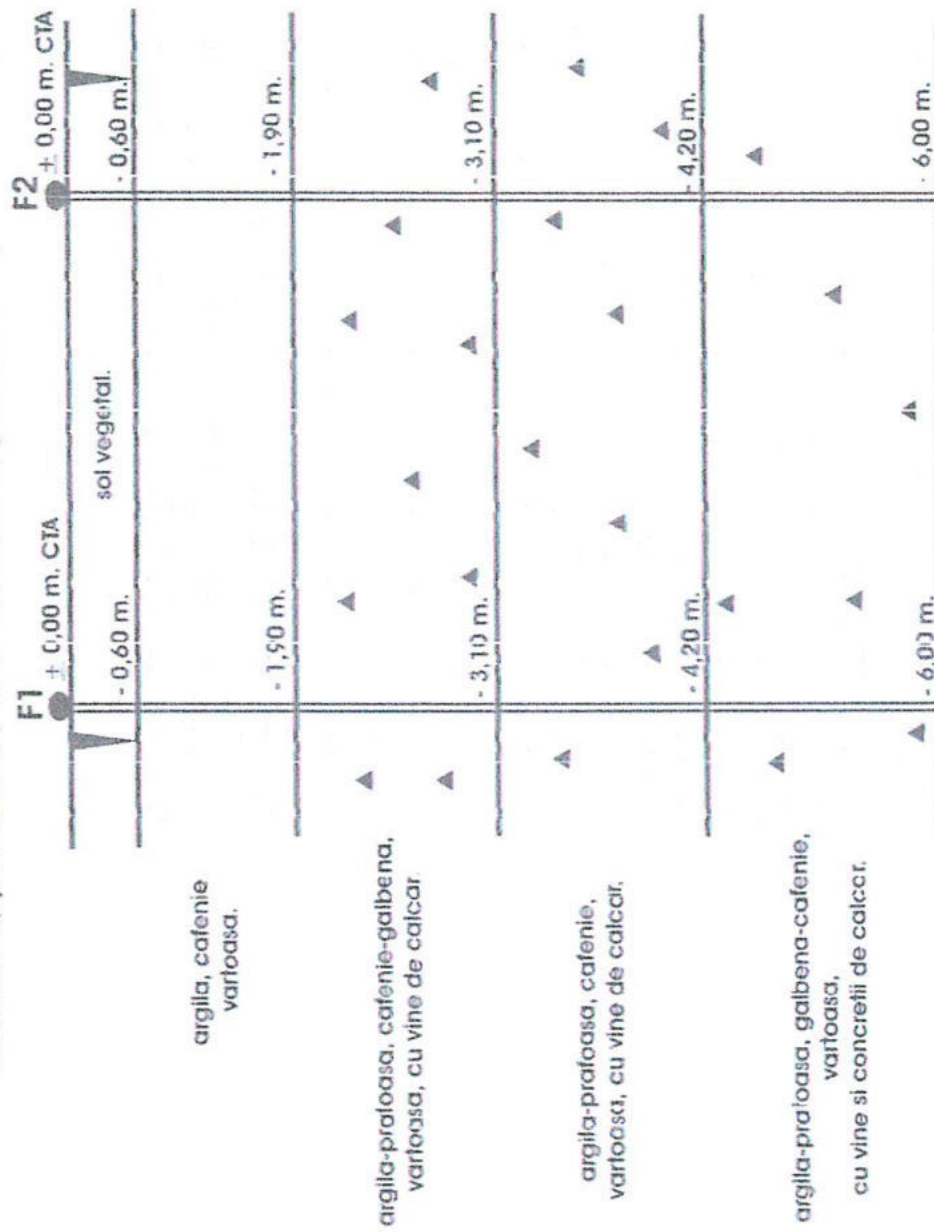


PROFIL LONGITUDINAL prin forajele F1 si F2

pentru obiectivul: „Construire spatii birouri, depozitare, garaje, imobil cu regim final de inaltime proiectat - P+2E”,

pe amplasamentul situat in localitatea Popesti - Leordeni, tarlăua 11, parcela 39, 40 si 41, lotul III, judetul Ilfov, numarul cadastral 110519.

anexa 5



Intocmit;
ing. geolog Catalin Ioan Barbor



Construiri spații birouri, de pozitare, gară e, unobli cu rașin final de înaltime proiectat - P+2E.
localitatea Popești - Leordeni, cartea 11, parcea 39, 40 și 41, totuți III, judetuți Ilfov, numaruți cadastral 110519.

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

anexa 6

FIȘA SINTETICĂ A FORAJULUI F1

Cota față de 0,00 Foraj	Lito	Stratificație	Nr. Probe	Adâncime m	Limita de înghețare W _g %	Limita de înghețare W _l %	Indice de consistență I _c %	Indice de consistență I _p %	Compoziție granulometrică		Umiditate naturală W %	Greutate vol. γ _v kN/mc	Greutate vol. uscată γ _d kN/mc	Grad de umiditate w %	Indice por I _p	Rezist. comp. monoaxială σ _z daN/cm ²	Coeficient permeabilitate k cm/sec	Indici de compresibilitate		Rezist. la tăiere							
									Argila	Pier	Nisp. fin	Nisp. mediu	Nisp. mare	Pieris				Modul edometric E _s kPa	Coef. tasare la 200 kPa e _{p2} cm/m	Tasare specifică la umezire I _{sv} cm/m							
0,60		sol vegetal							0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00													
1,90		argila, cărbuni, vartoasă	1	1,00	56,4	17,5	37,9	0,64	40	44	8				19,8	19,9	16,6	36,0	0,64	0,84				2,00		14°	48
3,10		argila-prafă, cărbuni-gălbene, vartoase, cu vine de calcar.	2	2,00	40,0	16,9	23,1	0,82	39	51	10				21,0	19,3	15,9	40,9	0,69	0,82							
4,20		argila-prafă, cărbuni, vartoase, cu vine de calcar.	3	3,50	36,5	15,4	24,1	0,80	33	55	12				20,4	19,2	15,9	40,9	0,69	0,80							
6,00		argila-prafă, cărbuni-gălbene, vartoase, cu vine și concreții de calcar.	4	5,00	36,5	14,5	21,9	0,78	32	54	14				19,5	19,0	15,9	41,1	0,70	0,75							

ing. geolog Catalin Ioan Barbo

Intocmit;



FIȘA SINTETICĂ A FORAJULUI F2

anexa 7

Cota față de fața de foraj	Stratificație	Nr. Proba	Adâncime m	Limita de curgere %	Limita de rămânțare %	Indice de plasticitate %	Indice de consistență %	Compoziție granulometrică	Umiditate naturală W %	Greutate vol. uscată γ _d kN/m ³	Greutate vol. uscată γ _s kN/m ³	Indice por e	Grad de umiditate w %	Rezist. comp. monocaxială σ _{cz} daN/cm ²	Coeficient permeabilitate k cm/sec	Indici de compresibilitate				Rezist. la tăiere C kPa
								Argilă 0.005	Prut 0.05	Nisip fin 0.25	Nisip mediu 0.50	Nisip mare 0.75	Pietriș 1.50							
0.00	sol vegetal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.90	argila, cafenie, vâtoasă	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.10	argila-prafășă, cafenie-gălbena, vâtoasă, cu vine de calcar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.20	argila-prafășă, cafenie, vâtoasă, cu vine de calcar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.00	argila-prafășă, galben-cafenie, vâtoasă cu vine și concreții de calcar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

intocmit:

Ing. geolog Catalin Ioan Barbor



Schita cu amplasamentul sondajelor geotehnice
 pentru obiectivul: „Construire spatii birouri, depozitare, garaje,
 imobil cu regim final de inaltime proiectat - P+2E”,
 pe amplasamentul situat in localitatea Popesti - Leordeni,
 tarlawa 11, parcela 39, 40 si 41, lotul III,
 judetul Ilfov, numarul cadastral 110519.



Intocmit:
 ing. geolog Catalin Ioan Barbor



Raport diagnostic arheologic

Denumirea proiectului/investiției: „DSE CONSULTING SRL”

**Denumirea sectorului de cercetare: UAT POPEȘTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot.
III**

Beneficiar: DSE CONSULTING SRL



SUMAR

1. INTRODUCERE
2. SCOPUL INIȚIAL AL CERCETĂRII
3. LOCALIZAREA SITULUI
4. SITUAȚIA ȘI METODOLOGIA SUPRAVEGHERII ARHEOLOGICE
5. ANEXE
6. LISTA ILUSTRAȚIILOR

1. INTRODUCERE

Denumirea sectorului de cercetare: UAT POPEȘTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot. III
coordonate ST70

319247.832 597132.304

319227.62 597107.1

319215.05 597092.04

319269.914 596789.292

319308.775 596796.15

În vederea viitoarei construcții aflată în apropierea siturilor arheologice de la *Popești – Leordeni – Valea Călnăului* și a sitului arheologic de la *Glina – Valea Călnăului* se impune un proiect de studiu arheologic pentru a stabili posibilele intervenții antropice din diferite perioade istorice începând cu epoca bronzului până la epoca medievală târzie.

2. SCOPUL ÎNIȚIAL AL CERCETĂRII

Identificarea unor posibile structuri constructive care aparțin de situl arheologic de la Popești – Leordeni – Valea Călnăului și a sitului arheologic de la Glina – Valea Călnăului. Scopul diagnosticului arheologic intruziv este de a determina prezența/absența patrimoniului arheologic, a naturii acestuia, determinarea distribuției spațiale etc. Situl este situat pe ambele maluri ale văii Călnăului, în zona clădirilor fermei legumicole Popești - Leordeni. Amplasarea sitului este pe teritoriul a două UAT-uri, Popești Leordeni și Glina în proximitatea estică a orașului Popești – Leordeni și la aproximativ 700 m de centura Bucureștiului (DN CB). În cazul impunerii unor măsuri urgente de protecție a patrimoniului descoperit beneficiarul lucrării va identifica și pune la dispoziție sursele financiare și pentru realizarea lucrărilor de restaurare și conservare primară a eventualelor complexe arheologice identificate. În anumite situații poate fi propusă chiar modificarea proiectului tehnic al investiției în vederea protejării monumentelor descoperite.

3. LOCALIZAREA SITULUI: Județ Ilfov, oraș Popești-Leordeni, Valea Călnăului și Județ Ilfov, loc. Glina, Valea Călnăului.

Obiectivul propus de investitor este introducerea terenului în intravilan în vederea construirii de spații birouri, depozitare, garaje având regim de înălțime P+2E acces, utilități, suprafață 12,801 mp areal cuprins în zona de protecție a siturilor arheologice: Popești Leordeni – Valea Călnăului, cod RAN: 179542.10, cod LMI: IF-I-s-B-15145 și Glina – Valea Călnăului, cod RAN: 179356.09, cod LMI: IF-I-s-B-15145.

4. SITUAȚIA ȘI METODOLOGIA DIAGNOSTICULUI ARHEOLOGIC

Diagnosticul arheologic a fost realizat în data de 27 iulie 2022. Întreaga suprafață a lotului este cuprinsă de vegetație sălbatică cu o înălțime de circa 0.90 – 1 m. Decaparea mecanică s-a efectuat cu ajutorul unui buldoexcavator cu o cupă de taluz (90 cm - lățime). Suprafața cercetată exhaustiv a fost cuprinsă în perimetrul de 12.801 mp. Au fost trasate 33 secțiuni/sondaje. Lățimea secțiunilor a fost de 1 m, lungimea de 5-7 m, iar adâncimea șanțului de 0,70 cm față de nivelul actual de călcare. Pofilele de pe laturile lungi ale sondajelor au fost îndreptate și finisate manual. În timpul săpăturii mecanice cât și în timpul îndreptării pofilelor nu s-a descoperit niciun material, complex arheologic, strat arheologic sau intervenție antropică anterioară. Stratul gălbui, steril din punct de vedere arheologic a fost surprins în toate sondajele efectuate la o adâncime de circa 0,50 – 0,70 cm. Integrarea datelor geospațiale și a planului de săpătură a fost efectuată cu ajutorul programului *QGIS*.

În urma săpării tuturor sondajelor planificate nu a fost identificat niciun indiciu privind existența unor urme sau intervenții antropice relevante. Întreaga suprafață săpată este liberă de sarcină arheologică.

Ovidiu Țentea



Alexandru Rătiu



Vlad Călina



5. ANEXE

1. Planşe (plan de ansamblu al săpăturii).
2. Material fotografic.

6. LISTA ILUSTRAȚIILOR

Pl. 1. *Localizarea terenului și a suprafeței cercetate.*

Pl. 2. *Detaliul suprafeței cercetate.*

Pl. 3. Sondajul 1

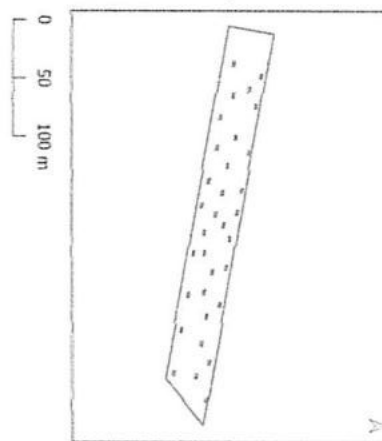
1. Suprafată
2. Profil

Pl. 4. Sondajul 15

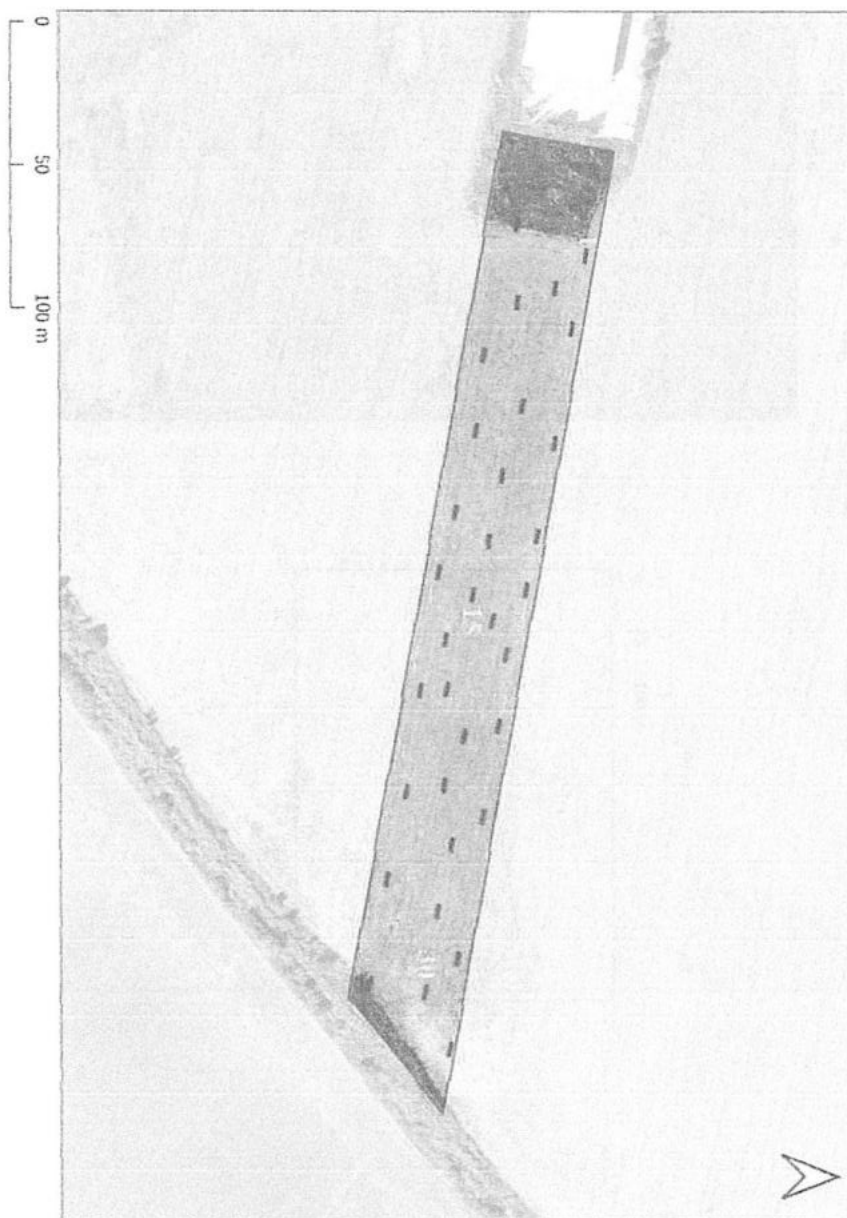
3. Suprafată
4. Profil

Pl. 5. Sondajul 30

5. Suprafată
6. Profil



Pl. 1



Pl. 2.



1.



2.

Pl. 3.



3.



4.

Pl. 4.



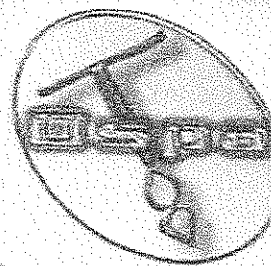
5.



6.

Pl. 5.

Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice



OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE

ȘI AGROCHIMICE

ROMÂNIA

10/11/2008

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

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

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

Beneficiar : SC DSE CONSULTING SRL

DIRECTOR,

DUMITRU CONSTANTIN



Executant,

Ing. Alceu Gheorghe



COLECTIV ELABORARE

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

MEMORIU PEDOLOGIC

INTRODUCERE

Studiul pedologic și de bonitare pentru terenul agricol în suprafața de 12801 mp, situat în extravilanul orașului Popești Leordeni, jud. Ilfov, țara nr.11 parcela nr. 39,40,41 lot III, identificată prin număr cadastral 110519, s-a elaborat urmare cererii înaintate de SC DSE CONSULTING SRL, înregistrată la O.S.P.A. Giurgiu sub numărul 194/30.06.2020.

Obiectul prezentului studiu îl constituie atât caracterizarea morfologică, cât și evidențierea proprietăților fizico-chimice, hidrofizice și de aeratie ale unităților de sol, elemente care, coroborate, determină potențialul productiv al învelișului pedologic din zonă.

Cartarea pedologică s-a executat folosindu-se harta cadastrală, scară 1:200.

Studiul a fost întocmit conform Ordinului nr.278/2011 al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale, privind aprobarea „Metodologiei întocmirii studiilor pedologice și agrochimice, a sistemului național și județean de monitorizare sol-teren pentru agricultură” coroborat cu „Metodologia întocmirii studiilor pedologice vol. I, II și III”, elaborată de Institutul de Cercetări pentru Pedologie și Agrochimie București în anul 1987.

Încadrarea solurilor în unități taxonomice s-a făcut după „Sistemul Roman de Taxonomie a Solurilor” (S.R.T.S.), elaborat în anul 2012, de același institut menționat anterior, sub coordonarea N.Florea și I.Munteanu.

Probele de sol au fost analizate în laboratorul O.S.P.A. Giurgiu, după următoarele metode:

- pH – metoda potențimetrică;
- Humus – oxidare umedă, metoda Walkley Black, modificată Gogoasa;
- SB – metoda Kappen;
- Ah – percolare cu acetat de K;
- CaCO₃ – metoda gazovolumetrică (metoda Scheiber);
- P – metoda Egner-Riehm-Domingo;
- K – metoda Egner-Riehm-Domingo;
- Granulometrie – metoda Kacinski.

CONDITII FIZICO-GEOGRAFICE

RELIEFUL

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

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

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

LITOLOGIA DEPOZITELOR DE SUPRAFATA

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

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

HIDROGRAFIA SI HIDROGEOLOGIA

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

Nivelul panzei freatice se situeaza la peste 5.00 m adancime.

CLIMA

Climatic, teritoriul in studiu face parte din ACO (Areal Climatic Omogen) nr.1, areal ce face parte din districtul (microzona) pedo-geoclimatica 19/2 IS-CI, cu clima calduroasa secetoasa (I), relief tabular de ses (S) in zona de domianta a cernoziomurilor si faeoziomurilor argice. Acest aco evolueaza sub influenta unui relief de joasa altitudine si a precipitatiilor centri barici, ca de altfel intreg cuprinsul Campiei Romane. Activitatea acestoa are un rol foarte important in influentarea maselor de aer in a se deplasa dinspre centrele de maxima presiune(arii anticiclonale), catre centrele de minima presiune (arii ciclomale). Deci, acest teritoriu se afla in zona de influenta a patru sisteme barice: anticiclonei Azoric si Siberian si ariile ciclonale Islandeza si Mediteraneana. Pe langa influenta majora a acestor sisteme barice asupra deplasarii maselor de aer, cu manifestari diferite de la vara la iarna, un rol important il au si factorii radiativi care, impreuna cu suprafata subiacenta constituie elemente demne de luat in seama in evolutia diurna, lunara, anotimpuala s-au 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 $11,0^{\circ}$ (ind. 3 si 3C, simbol FR, cod 10,5, cu limite $10,1^{\circ}$ - $11,0^{\circ}$ C). Din repartitia anuala se remarca o temperatura medie lunara maxima in luna iulie (23° C) si o medie lunara minima in luna ianuarie ($-2,4^{\circ}$ C).

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

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

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

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 55 puncte de bonitare (in regim natural), pe categoria de folosinta arabil.

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

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

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

Cea mai mare cantitate medie lunară multianuală de precipitații se înregistrează în luna iunie ($87,0 \text{ mm/m}^2$), iar cea mai mică în luna ianuarie ($24,4 \text{ mm/m}^2$). Cu toate că, vara se înregistrează cele mai mari cantități de precipitații, acestea pot fi caracterizate drept insuficiente atâta timp cât, evapotranspirația reală este, la rândul ei, mai mare, generând în felul acesta un pronunțat deficit de apă în sol.

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

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

VEGETATIA

Geobotanic, terenul cartat face parte din zona de silvostepă.

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

Vegetația de parter este reprezentată de mohor (*Setaria viridis*), zarnă (*Solanum nigrum*), costrei (*Echinocloa crus galli*), palamidă (*Cirsium avensis*), rapită (*Sinapsis arvensis*), volbură (*Convolvulus arvensis*), traista ciobanului (*Capsela bursa pastoris*), urda vacii (*Draba verna*) s.a.

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

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

Încadrarea terenurilor agricole în clase de calitate

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

Determinarea parametrică pe culturi și folosințe

Nr. cri.	Cultură - folosință	US 1	US 2
1.	Grâu	65	65
2.	Orz	58	58
3.	Porumb	58	52
4.	Floarea Soarelui	58	52
5.	Cartof	41	38
6.	Sfecla zahar	52	47
7.	Soia	58	52
8.	Mazare Fasole	58	58
9.	ARABIL	56	53

Calitatea perimetrului

Nr. US	Denumirea unității de sol (formula)	Suprafața m.p.	%	Punctaj mediu	Clasa de calitate	Aprecieri
1	EL rs-K ₄ -5/5-Tet/NB-ANi	5800	46	56	III	mijlocie
2	EL rs-K ₄ -5/5-Tet/NB-ANi	7001	54	53	III	mijlocie
	MEDIA PONDERATA	12801	100	55	III	mijlocie

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

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

Formula: *EL rs-K_c-5/5-Tet/NB-ANt*

Indeul: *Ilfov*, **Localitatea:** *Popoști Leordeni*

Suprafața: *5800 mp*

Răspândirea: *câmpie*

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

CARACTERISTICILE SOLULUI

Morfologice și fizice:

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

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

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

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

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

Chimice:

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

UNITATEA TERITORIALĂ DE SOL (U.S.) Nr. 2

DENUMIRE: *Preluvosol roscat batifalcaric, lut argilos, dezvoltat pe depozite loessoide, erodat slab prin apa, arabil tasat*

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

Indeșul: *Ilfov, Localitatea: Popești Leordeni*

Suprafață: *7001 mp*

Răspândirea: *câmpie*

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

CARACTERISTICILE SOLULUI

Morfologice și fizice:

Orizontul Ap (0-18 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 (18-40 cm) textură lut argilos, brun umed (10 YR 5/3) structură glomerulară medie, bine dezvoltată, fin poros, tasat, dese fragmente radiculare, rare cervotocine și coprolite, trecere treptată.

Orizontul AB (40-61 cm) textură lut argilos, brun intens umed (7,5 YR 5/3) structură poliedrică angulară, medie bine dezvoltată, fin poros, tasat, trecere treptată.

Orizontul Bt (10-141 cm) textură lut argilos, brun intens umed (7,5 YR 5/3), 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 6/6), astructurat, fin poros, tasat, efervescență slabă.

Chimice:

- reacția solului – *slab acidă: pH = 6.12;*
- conținut de humus – *mic: 2.8 %;*
- asigurarea solului cu azot – *mijlocie: IN = 2.16;*
- conținut de fosfor mobil – *mare: 42.16 ppm;*
- conținut de potasiu mobil – *mare: 220 ppm.*

US 1		ANALIZĂ FIZICĂ CHEMICĂ			
ORIZONTURI	Ap	Am	AB	DE	DE
Adâncimi (cm)	0-20	25-35	40-50	70-80	110-130
Nisip grosier (2,0-0,2 mm) %	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 fizică (sub 0,01 mm) %	49,1	48,6	52,6	50,8	50,9
TEXTURĂ	TT	TT	TT	TT	TT
Schelet (%)					
Densitate aparentă (DA, g/cm ³)					
Porozitate totală (PT %)					
Porozitate de aerul (PA %)					
Grad de tasare (GT %)					
Coef. de higroscopicitate (CH %)					
Coef. de ofrilitate (CO %)					
Capacitate de câmp (CC %)					
Capacitate totală (CT %)					
Capacitate de apă utilă (CU %)					
Capa. de cadare maximă (CCD max. %)					
Conductivitate hidraulică (K, mm/oră)					
pH în H ₂ O	6,09	6,28	6,47	6,80	7,01
Carbonați (CaCO ₃ %)					
Humus (%)	3,17	2,99	2,33		
Indice de azot (IN)	2,56	1,69			
C / N	0,169	0,105	0,070		
N total (%)					
P total (%)					

ANALIZE FIZICE SI CHIMICE

ORIZONTURI	Ap	Am	AH	tl	tu
Adancimi (cm)	0,70	35,35	40,50	70,80	110,130
Nisip grosier (2,0-0,2mm) %	3	2,2	0,8	0,7	0,8
Nisip fin (0,2-0,02 mm) %	48,0	43,5	36,1	37,0	42,4
Praf / (0,02-0,002 mm) %	14,2	10,9	23,7	21,1	16,3
Argila (sub 0,002 mm) %	35,0	40,8	39,4	39,2	40,5
Argila fraction (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 ofilire (CO %)					
Capacitate de ramp (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	6,12	6,20	6,30	6,51	6,99
Carbonati (CaCO ₃ %)					
Humus (%)	2,8	2,88	2,12		
Indice de azot (IN)	2,16	1,70			
C : N					
N total (%)	0,160	0,105	0,070		
P total (%)					

TIN 2

P mobil (ppm)	43,16	36,40
K mobil (ppm)	220	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
Alumina mobil (me la 100 g sol)		
Saturi solubile (1 : 5) (%)		
Ece (mmol/cm)		
SAR		
Cl ⁻ (me la 100 g sol)		
SO ₄ ²⁻ (me la 100 g sol)		
CO ₃ ²⁻ (me la 100 g sol)		
CO ₃ ²⁻ (me la 100 g sol)		
Ca ²⁺ (me la 100 g sol)		
Mg ²⁺ (me la 100 g sol)		
Na ⁺ (me la 100 g sol)		
K ⁺ (me la 100 g sol)		
Ca + Mg in extr. la satur. (me/l)		
Na in extr. la satur. (me/l)		

FISA DE CALCUL A NOTELOR DE BONTATE IN CONDITII NATURALE

Cultura folosita	Temp. corectata	Precipitatie corectata	Grad glezant	Grad pseudoglaciar	grad saliniz. alkaliz.	Textura	Grad pelinare	Panta	Aluvion	Adunare apa freatica	Inundabil.	Poroz.	Tota	Continu CaCO ₃	Reactiv	Volam edific	Rezerv frumus	Exces amabile	NOTA
INDNR.	30	40	14	15	10/17	23	29	33	38	39	40	44	44	49	53	133	144	181	
COD	10,5	0525	0	0	00	50	02	01	00	07,0	0	125	0	0	9	138	180	0	
Grati	1	09	1	1	1	1	1	1	1	08	1	09	1	1	1	1	1	1	65
Orz	1	09	1	1	1	1	1	1	1	08	1	08	1	1	1	1	1	1	85
Porumb	1	09	1	1	1	1	1	1	1	08	1	08	1	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	1	58
Cartof	09	08	1	1	1	09	1	1	1	08	1	08	1	1	1	1	1	1	41
Sticla zahar	1	09	1	1	1	09	1	1	1	08	1	08	1	1	1	1	1	1	52
Soia	1	09	1	1	1	1	1	1	1	08	1	08	1	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	1	58

NOTA MEDIE ARABIL

III/56

FIȘA DE CALCUL A NOTIILOR DE MONITARI IN CONDIȚIE NATURALĂ

1/2

Cultura	Temp. corectată	Precipitații corectate	Grad ghețurare	Grad pseudoghețurare	grad salinități alcaliz.	Textura	Grad potnare	Panta	Alunecări	Adăncime apă freatică	Înundații	Porozitate	Conținut CaCO_3	Reactivitate	Volum edafic	Rezervați humus	Exces umiditate	NOTA
IND. NR.	3C	4C	14	15	16/17	23	29	33	38	39	40	44	61	63	133	143	181	
COD	10.5	0525	0	0	00	50	02	07	00	07.0	0	125	0	6.1	138	180	0	
Grâu	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	09	1	08	1	08	1	1	1	1	1	52
Floarea soarelui	1	09	1	1	1	1	1	09	1	08	1	08	1	1	1	1	1	52
Cartof	09	08	1	1	1	09	1	09	1	08	1	08	1	1	1	1	1	38
Ștefclă	1	09	1	1	1	09	1	09	1	08	1	08	1	1	1	1	1	47
zahăr																		
Soia	1	09	1	1	1	1	1	09	1	08	1	08	1	1	1	1	1	52
Mazăre	1	09	1	1	1	1	1	1	1	08	1	08	1	1	1	1	1	58
fasole																		

NOTA MEDIE ARABIL

III/ 53

CONCLUZII

Suprafata de 12801 mp arabil apartinand lui SC DSE CONSULTING SRL este situata in marea unitate geomorfologica a Campiei Romane si anume in subdiviziunea Campia Vlasiei – Lunca Dambovitei.

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

Au fost delimitate si descrise doua unitati de sol.

Dupa ce s-a executat bonitarea terenurilor a rezultat ca, nota medie de bonitare este 55, incadrandu-se in *clasa a III-a de calitate*.

S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.

J40/11896/2005, ro 17755420

Str. Povestei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3, Sector 4, București;

tel. 0731.309.778.

MEMORIU TEHNIC

**PLAN URBANISTIC ZONAL: INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN
VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM
DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI – Oras POPESTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41,
lot III, Judet ILFOV**

INITIATOR: S.C. DSE CONSULTING S.R.L.

**1. PLAN URBANISTIC ZONAL - MEMORIU TEHNIC: INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN
VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES,
UTILITATI – Oras POPESTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, Judet ILFOV**

S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.
J40/11896/2005, ro 17755420
Str. Povestei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3, Sector 4, București;
tel. 0731.309.778.

FOAIE DE CAPAT

PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL- INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN
VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM
DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI**

ADRESA: Oras POPESTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, nr. cad. 110519, Judet
ILFOV ,

INITIATOR:

S.C. DSE CONSULTING S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.

Str. Povestei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3, Sector 4, Bucuresti, Romania.

DATA:

03.2020

ȘEF PROIECT:

Urb. Diplomat Sorina TACHE



2. PLAN URBANISTIC ZONAL - MEMORIU TEHNIC: INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN
VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES,
UTILITATI – Oras POPESTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, Judet ILFOV

S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.

J40/11896/2005, ro 17755420

Str. Povestei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3, Sector 4, București;

tel. 0731.309.778.

BORDEROU

PIESE SCRISE:

01. Foaie de capat
02. Borderou piese scrise
03. Certificat de Urbanism
04. Acte de proprietate
05. Memoriu Tehnic Explicativ
06. Regulament Local de Urbanism

PIESE DESENATE:

01. Incadrare in teritoriu
02. Incadrare in PUG Oras POPESTI-LEORDENI
03. Analiza Situatiei Existente si Disfunctionalitati
04. Reglementari Urbanistice – Zonificare Functionala
05. Reglementari Urbanistice – Echipare edilitara
06. Reglementari Urbanistice – Regim juridic
07. Ilustrare Urbanistica

3. PLAN URBANISTIC ZONAL - MEMORIU TEHNIC: INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN
VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES,
UTILITATI – Oras POPESTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, Judet ILFOV

PLAN URBANISTIC ZONAL

Memoriu Tehnic Explicativ

CUPRINS

1. Introducere

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii, măsuri în continuare

- 4.1. Strategie de dezvoltare urbană
- 4.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat
- 4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale
- 4.4. Categoriile de costuri

CAPITOLUL 1

I. INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI

Initiator: S.C. DSE CONSULTING S.R.L.

Proiectant de specialitate urbanism: S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L. - Sos. Oltenitei, nr. 232, Sector 4, Bucuresti, Romania.

Faza: PUZ si STUDIU DE OPORTUNITATE

Data: 03.2020

Prezenta documentatie tehnica este elaborata cu respectarea Legii nr. 50/1991, actualizata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a Legii nr. 350/2001 privind Urbanismul si amenajarea teritoriului.

Terenul in suprafata de **12801.00 mp** conform datelor din CF 110519 (Nr. Cadastral 110519) si din Certificatul de urbanism nr. 126/8763 din 09.03.2020, este situat in extravilanul localitatii, avand destinația de teren arabil, in vecinatatea imediata a intravilanului, conform P.U.G.-ului aprobat cu H.C.L. nr. 08/21.02.2002, prelungit cu HCL 11/2012, 19/2014, 04/2017, 54/2017, 123/2018, 127/2019.

Terenul analizat este localizat in Judetul Ilfov, in orasul POPESTI-LEORDENI, la sud de Municipiul Bucuresti si conform ortofotoplanului are acces din Soseaua de Centura a mun. Bucuresti printr-un lot-drum privat nr. cad 100283. Terenul face parte din Tarlaua nr. 11, Parcela 39, 40, 41, lot III.

Amplasamentul in suprafata de 12801.00 mp reprezinta proprietatea S.C. DSE CONSULTING S.R.L. conform Contract de Vanzare autentificat cu incheierea nr. 4431/06.11.2019 cu incheierea de completare nr. 91/13.11.2019, emis de SPN DIDINA BALAS si DRAGOS BARCANESCU. Terenul a fost inregistrat in CF nr. 110519 (nr.cadastral 110519) cu incheierea nr. 347373 din 07.11.2019.

Imobilul nu figureaza pe lista monumentelor istorice aprobata prin Ordinul Ministerului Culturii nr. 2828/2015, iar conform Adresei 46266/08.10.2019, emisa de Primaria orasului Popesti-Leordeni, nici nu se afla situri arheologice pe acesta nefiind instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potential arheologic evidentiat intamplator si nu se afla situri arheologice clasate ca monument istoric. Pentru investitie, Primaria orasului Popesti-Leordeni a emis Certificatele de Urbanism nr 126/8763 din 09.03.2020 si 171/13340/24.03.2022 , aratand astfel deschiderea catre dezvoltarea zonei si extinderea activitatilor de tip mixt – servicii si depozitare/productie. Mentionam ca prezenta documentatie a primit anterior avizul de oportunitate 23146/25.08.2022, in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.126/8763/09.03.2020, iar propunerea tehnica nu a fost modificata.



Imaginea 1 - Sursa: GoogleMaps – Localizare orasul Popesti-Leordeni

Configurarea terenului: dimensiune/orientare/accese

Zona studiata este situata în zona de sud a Municipiului Bucuresti, in afara inelului de centura a capitalei, in zona de sud-est a orasului Popesti-Leordeni, terenul avand suprafata de 12801.00 mp conform Planului de amplasament si delimitare a corpului de proprietate, cu o formă regulata, orientat pe direcția NE.

Date referitoare la proprietate (fișa corpului de proprietate, plan de amplasament, situație juridică)

Suprafata teren investitie: 12801.00 mp, categoria de folosinta este arabil conform CF nr. 110519 (nr.cadastral 110519).

Terenul este proprietatea S.C. DSE CONSULTING S.R.L. Contract de Vanzare autentificat cu incheierea nr. 4431/06.11.2019 cu incheierea de completare nr. 91/13.11.2019, emis de SPN DIDINA BALAS si DRAGOS BARCANESCU. Terenul a fost inregistrat in CF nr. 110519 (nr.cadastral 110519) cu incheierea nr. 347373 din 07.11.2019.

Titularul și initiatorul investiției este S.C. DSE CONSULTING S.R.L., care are ca domeniu de activitate principala – Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale, cod CAEN 4120, conform Certificatului de inregistrare seria B nr. 1364005.

Conform Certificatului de urbanism nr. 171/13340/24.03.2022, este situat in extravilanul localitatii, avand destinația de teren arabil, in vecinatatea imediata a intravilanului, conform P.U.G.-ului aprobat cu H.C.L. nr. 08/21.02.2002, prelungit cu HCL 11/2012, 19/2014, 04/2017, 54/2017, 123/2018, 127/2019.

Fiind in extravilan si avand folosinta agricola, terenul studiat este o zona fara reglementari urbanistice specifice construirii.

Vecinatatile terenului, in conformitate cu PAD, sunt:

- la nord: teren proprietate privata, lot IV – drum acces;
- la sud: teren proprietate privata Ghita Nicolae;

6. PLAN URBANISTIC ZONAL - MEMORIU TEHNIC: INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI – Oras POPESTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, Judet ILFOV

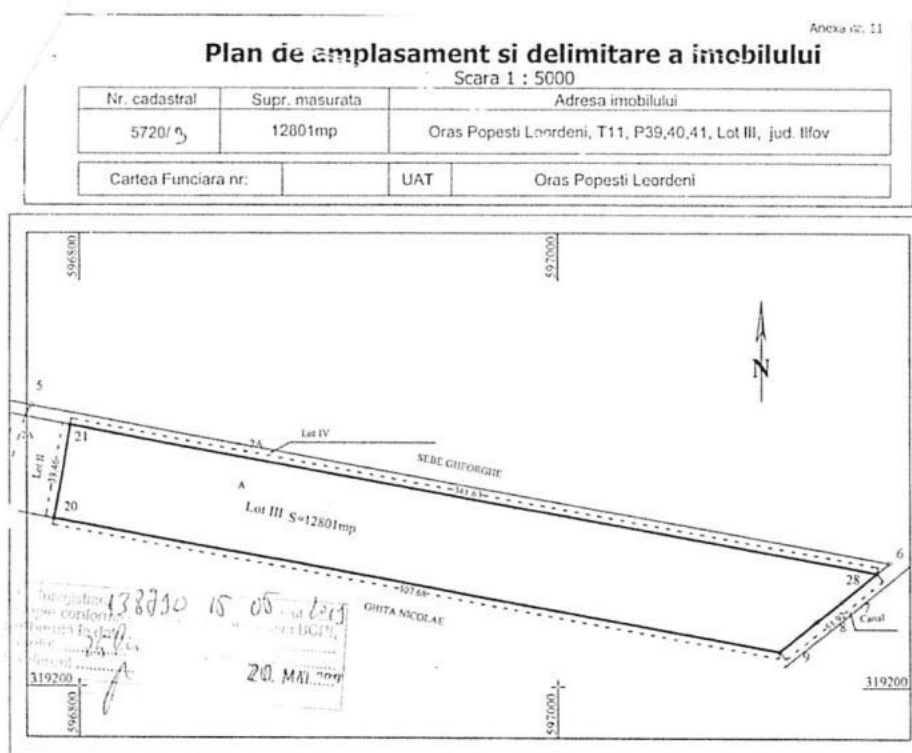
S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.

J40/11896/2005, ro 17755420

Str. Povestei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3, Sector 4, București;

tel. 0731.309.778.

- la est: canal;
- la vest: teren proprietate privata, lot II.



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare	Mentiiuni
1	2	3	4	5
1	A	12801		Teren extravilan marcat neimprejmuit
TOTAL		12801		Accesul se face prin lotul IV

B. Date referitoare la constructie

Cod constr.	Supr.constr.La sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	2	3	5
TOTAL			

Inventar de coordonate

Sistem de proiectie Stereografic 70

Lot III				
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]		
20	319247.832	597132.304	32.307	
8	319227.620	597107.100	19.617	
9	319215.050	597092.040	307.679	
20	319269.914	596789.292	39.461	
21	319300.775	596796.150	341.634	
Suprafata total masurata=12801mp				
Suprafata din acte=22500mp				

Executant: SC "Elvas Consulting"

CEP: 060000, Str. Bucuresti, Nr. 2111, Etaj 1, Camera 101

Sensul de circulatie: Sensul de circulatie este indicat pe plan

Data: 30.06.2009

Se confirma suprafata de masura si introducerea imobilului in baza de date:

Data:

Imaginea 2 - Schema teren investitie - PAD.

Categoria de folosinta a terenurilor

Terenul este înscris în categoria de folosinta „arabil” conform Extrasului de informare CF emis OCPI nr. 306953/21.07.2022, si a Incheierii OCPI cu nr. 347372/07.11.2019 prin care s-a intabulat dreptul de PROPRIETATE, mod dobandire

7. PLAN URBANISTIC ZONAL - MEMORIU TEHNIC: INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI - Oras POPESTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, Judet ILFOV

conventie in cota 1/1 asupra A.1. in favoarea S.C. DSE CONSULTING S.R.L. , sub B.2 din cartea funciara 110519 UAT Popesti-Leordeni.

La momentul realizarii prezentei documentatii terenul nu este ocupat cu corpuri de clădire sau drumuri, fiind neamenajat.



Imaginea 3 Sursa: Google maps - Vedere existent

La momentul actual pe terenul ce a generat documentatia de urbanism nu sunt edificate constructii. Pentru implementarea investitiei ce se doreste se va amenaja incinta, in baza unei autorizatii obtinute de la Primaria orasului Popesti-Leordeni.

1.2. OBIECTUL PUZ

Solicitări ale temei program

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin documentatia Plan Urbanistic Zonal se propune stabilirea condițiilor de realizare a unei investitii in etape prin evidentiarea potențialului economic al zonei, si anume: introducerea in intravilan a terenului in vederea reglementarii acestuia pentru construirea unor spatii de birouri, garaje, depozitare, utilitati, acces, rezultand propunerea unei functiuni mixte – servicii si productie/depozitare.

Accesul în zona studiata se face din Sos. De Cenura, prin lot drum privat. Se va propune regeometrizarea drumurilor existente, cu extinderea profilelor, cu respectarea P.U.G.-ului Popesti-Leordeni si/sau alte documentatii aprobate/autorizate, dar si amenajarea unei platferme in incinta pentru circulatii auto si pietonale, dar și parcare, ce se va semnaliza corespunzator. In vederea realizarii investitiei vor fi necesare si lucrari conexe minimale, precum amenajarea in plus a incintei cu circulatii carosabile ocazionale si pietonale, amenajarea cu parcare la sol, amenajarea cu spatii verzi, amenajarea unor grupuri sanitare si birouri administrative in constructii speciale, dar si amenajarea unei cabine poarta pentru accesul in zona supusa studiului, bransarea la diverse utilitati sau extinderea bransamentelor existente pe proprietatea SC DSE CONSULTING SRL.

Pentru investitia amintita a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr. 171/13340/24.03.2022 de catre Primaria orasului Popesti-Leordeni, iar pentru realizarea investitiei vor fi preluate avizele solicitate de Certificatul de Urbanism 126/8763/09.03.2020 si se vor obtine toate avizele mentionate de Certificatul de Urbanism in vigoare.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Legea nr. 50/1991, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 si Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin aceasta documentatie care urmează să fie supus avizării insitutiilor abilitate și aprobării C.L. Popesti-Leordeni.

Prezenta documentație are ca scop elaborarea unor reglementări care să orienteze dezvoltarea parcelelor studiate și trasarea sau remodelarea traseelor existente corespunzatoare a căilor de circulație adiacente necesare accesului (realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spatiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare) în vederea realizarii unei cladiri cu spatii de birouri, in prima faza, si ulterior a mai multor constrcutii tip hala pentru depozitare/productie.

În zona studiată, sunt în curs de desfășurare operațiuni urbanistice asemanatoare, tinand cont de dezvoltarile de la sud si nord de amplasament, de-a lungul Soselei de Centura a mun. Bucuresti. Conform documentațiilor de urbanism aprobate si a autorizatiilor emise și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare a unei zone de interes pentru orasul Popesti-Leordeni cu specific de activitati de productie/depozitare/birouri, prin realizarea de investiții ce sunt benefice atat investitorului cat si comunitatii locale, rezultand un numar important de locuri de munca pe piata economica locala.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize realizate:

- Planul Urbanistic General al orasului Popesti-Leordeni;
- Strategia privind dezvoltarea durabila a orasului Popesti-Leordeni, Județul Ilfov, 2016 – 2022;
- Ridicarea topografica;
- studii geotehnice realizate pe amplasament si in imprejurimi;
- autorizatii aferente functiunilor asemanatoare realizate in zona.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

În cadrul procesului de întocmire a documentatiei S.O./P.U.Z. s-au considerat necesare o serie de studii de fundamentare, care să asigure o bază de plecare pentru propuneri.

9. PLAN URBANISTIC ZONAL - MEMORIU TEHNIC: INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI – Oras POPESTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, Judet ILFOV

Astfel au fost elaborate:

- Actualizare topografică a imobilului și a zonei adiacente;
- Studiu geotehnic.

Legislație aplicabilă:

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011);
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- HCL nr. 08/21.02.2002 pentru aprobarea PUG oras Popesti-Leordeni, prelungit cu HCL 11/2012, 19/2014, 04/2017, 54/2017, 123/2018, 127/2019.

CAPITOLUL 2:

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Conform Strategia privind dezvoltarea durabilă a orașului Popești-Leordeni, Județul Ilfov, 2016 – 2022, aceasta este o unitate teritorial-administrativă, situată în sud-estul capitalei, pe Soseaua București-Olteni (DN4), care face parte din Regiunea București-Ilfov, fiind adiacentă județului Călărași, la sud-est, și municipiul București, la nord, aflându-se la numai 9km de centrul capitalei.

Vatra istorică a localității se află pe malul drept al râului Dâmbovița, aici arheologii găsind urme care atestă o locuire neîntreruptă, timp de două milenii.

10. PLAN URBANISTIC ZONAL - MEMORIU TEHNIC: INTRODUCEREA TERENULUI ÎN ÎNTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVÂND REGIM DE ÎNALȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI – Oraș POPEȘTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, Județ ILFOV

Orașul Popești-Leordeni este format din trei foste sate: Popești-Conduratu sau Pavlicheni, Popești-Români și Leordeni, fiind așezat pe moșia „Ciumernicul” a unor boieri ziși „din Popești” și „din Sintești”. În anul 1873 aceste trei sate s-au contopit, formând așezarea Popești-Leordeni. Prima atestare documentară a acestor sate datează din 1530.

Conform Raportului Diagnostic Arheologic anexat documentatiei, pe terenul studiat, în urma sondajelor planificate nu a fost identificat niciun indiciu privind existența unor urme sau intervenții antropice relevante. Întreaga suprafața sapată este liberă de sarcina arheologică.

Potrivit datelor furnizate de către Institutul Național de Statistică, suprafața intravilană a orașului este de 970 ha, suprafața spațiilor verzi – 48 ha, suprafața agricolă – 5581 ha.

Orașul are acces direct la două căi de comunicație foarte importante, și anume Soseaua București-Oltenești/DN4 și primul inel de centură al Municipiului București. Este străbătută, de asemenea, și de alte căi de comunicație cu importanță locală, care fac legăturile interne.

Zona a evoluat rapid, cu modificări succesive din punct de vedere funcțional, cu zone noi funcționale care să deservească împrejurimile. Conform documentațiilor de urbanism aprobate și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei, prin realizarea de investiții ample în domeniile de servicii și producție/depozitare.

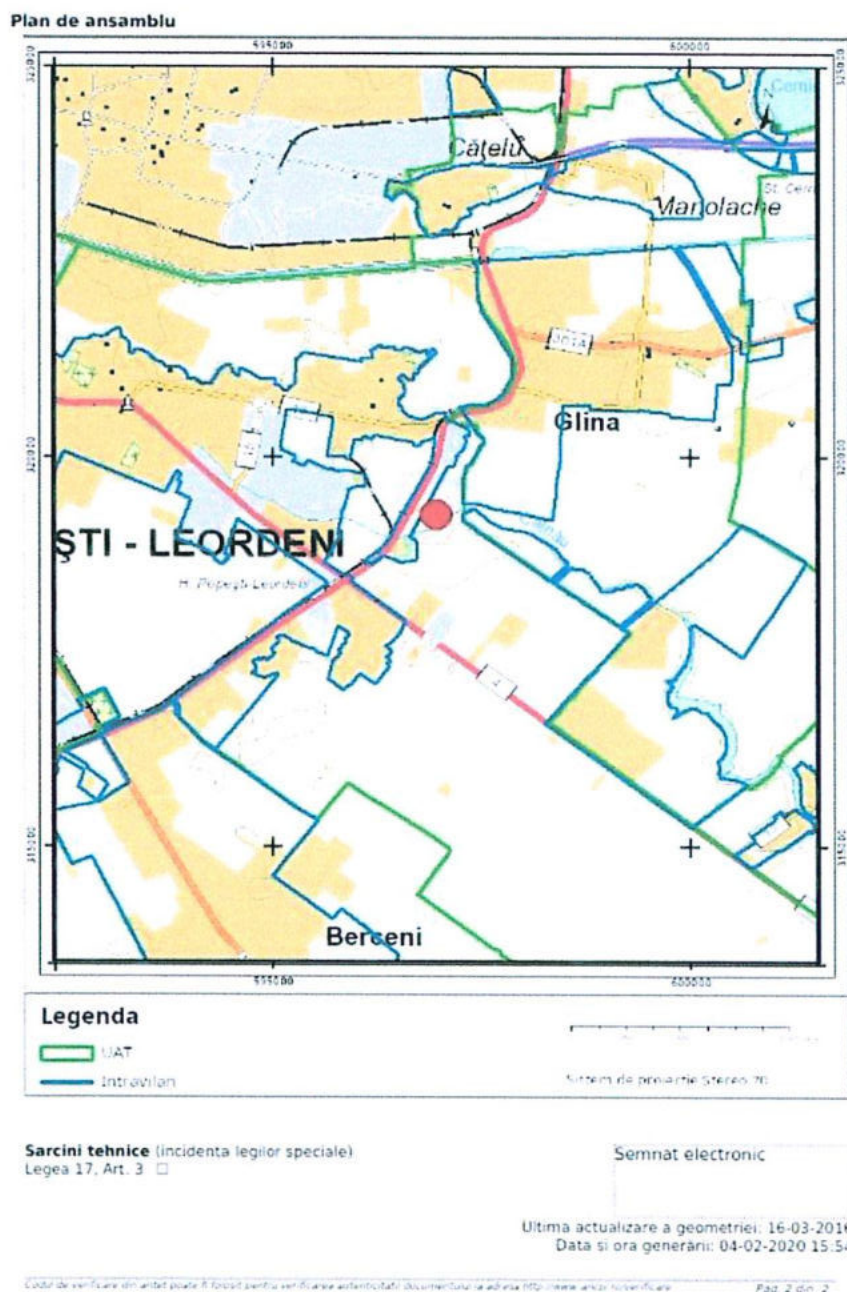
Lucrarea cuprinde documentația premergătoare elaborării proiectului de investiție pentru completarea echipării zonei cu infrastructura rutieră și edilitară pentru extinderea dorită, construcția nouă aferentă noii funcțiuni.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul este situat în zona de sud-est a Municipiului București, în zona de sud a orașului Popești-Leordeni, terenul având suprafața de 12801.00 mp.



Sursa: Google maps - Vedere existent



Sursa: OCPI: extras plan

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relief

Conform Strategiei de dezvoltare durabilă a orașului Popești-Leordeni, jud. Ilfov, 2016-2022, din punct de vedere geografic aceasta se plasează în zona Câmpiei Române,

12. PLAN URBANISTIC ZONAL - MEMORIU TEHNIC: INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI – ORAȘ POPEȘTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, JUDEȚ ILFOV

subunitatea Câmpia Vlăsiei. Localitatea Popești-Leordeni se bucură de condiții geografico-climaterice favorabile, deoarece este situată în centrul câmpiei. Microrelieful este în general plat, cu ușoare depresionări. Cotele absolute ale terenului sunt de 74-76 m.

Hidrografie

Există în zonă trei straturi acvifere subterane: • apă de mică adâncime (acvifer freatic de tip „Colentina”); • apă de medie adâncime (complex acvifer de tip „Mostiștea”); • apă de mare adâncime (complex acvifer de tip „Frățești”). Datorită vulnerabilității sale la poluare, stratul acvifer freatic de mică adâncime (Colentina), interceptabil în zonă la adâncimi de cca. 20m, nu constituie o variantă optimă pentru captarea sa ca sursă potențială pentru necesitățile de apă potabilă. Având în vedere argumente de ordin cantitativ și calitativ, stratul acvifer de medie adâncime (Mostiștea superior) este recomandat ca o soluție optimă de captare. Din considerente de ordin cantitativ (potențial redus de debitare) și mai ales hidrogeologic (pericol de colmatare rapidă prin înnisiparea unor potențiale puțuri de captare), acviferul inferior de tip Mostiștea, situat de regulă sub adâncimea de 50 m, nu poate fi luat în considerare ca o variantă adecvată de captare. Rețeaua hidrografică de suprafață este reprezentată prin râul Dambovița, limita de nord a localității, și canalul Călnău care, în pofida debitului mic, își pune amprenta asupra condițiilor climatice și morfologice ale zonei.

Climă

Teritoriul orașului Popești-Leordeni se situează în zona climatică temperat-continentală. Clima se caracterizează prin veri foarte călduroase, ierni friguroase, primăveri scurte și toamne lungi. Temperatura medie anuală a aerului este de 11,0 C, iar a solului de 13,50 C. Vara, temperatura medie înregistrată este de 22-25 C, cu fenomene de secetă și uscăciune. Iarna se înregistrează temperaturi medii de -20 C. Sunt prezente zăpezi abundente și viscole. Precipitațiile medii anuale sunt de 556-580 l/m² ceea ce reprezintă o medie sub cea națională. Luna cea mai bogată în precipitații este iunie (81,8 mm), urmată de lunile mai (72,9 mm) și iulie (58,6 mm). Cantitățile cele mai reduse de precipitații se înregistrează în lunile februarie (33,5 mm), martie (36,7 mm) și octombrie (38,1 mm). Deși precipitațiile sunt bogate cantitativ la începutul verii, din luna iulie apare un deficit de umiditate în sol care se menține relativ constant până la începutul lunii octombrie. Radiația globală anuală în zonă este de 125.390 cal/cm² suprafață orizontală, maximum insolației fiind în luna iulie de 18.330 cal/cm² și minimum în luna decembrie de 3.040 cal/cm². Față de valorile medii, radiația globală suportă mari variații care sunt generate de particularitățile circulației generale a atmosferei.

2.4. CIRCULAȚIA

ACCESIBILITATE:

Accesul în zona studiată se face din Sos. De Centura a capitalei, prin drumul privat cu nr. cad. 100283.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor:

13. PLAN URBANISTIC ZONAL - MEMORIU TEHNIC: INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE ÎNALȚIME P+2E, ACCES, UTILITATI – Oras POPESTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, Judet ILFOV

S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.

J40/11896/2005, ro 17755420

Str. Povestei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3, Sector 4, București;

tel. 0731.309.778.

- de circulație pietonală și auto în sensul configurării și modelării incintei astfel încât să răspundă noii dezvoltări;
- de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și a elementelor de echipare edilitară noi, (și amenajările aferente acestora pe teritoriul ce a generat PUZ) pe terenurile cuprinse în Certificatul de Urbanism nr. 126/8763 din 09.03.2020.

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ: ASPECTE CRITICE

Accesul în zona studiată se face din Sos. De Centura a capitalei, prin drumul privat cu nr. cad. 100283.

2.5. Ocuparea terenurilor

Proprietar teren: S.C. DSE CONSULTING S.R.L. cu sediul în com. 1 Decembrie, str. Grigore Moisil, nr.4, bl.PK10, sc.3, et.2, ap.27, jud. Ilfov.

În prezent, terenul ce a generat PUZ, este în extravilan – teren arabil.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/PROPUȘ						
	EXISTENT		PROPUȘ			
	S totală teren = 12801 mp		S UTR ID = 12374.63 mp		Teren rezervat în vederea amenajării circulațiilor publice S = 426.37mp	
	Suprafață mp	Procent %	Suprafață mp	Procent %	Suprafață mp	Procent %
Circulații auto, platforme, parcuri la sol,	0.00	0.00%	4949.85	40%	411.72	100.00 %
Teren arabil	12801.00	100.00 %	0.00	0.00%	0.00	0.00%
Spațiu plantat în incintă	0.00	0.00%	2474.93	20%	0	0.00%
Construcții	0.00	0.00%	4949.85	40%	0	0.00%
P.O.T.	0.00	-	40.00	-	0.00	-
C.U.T.	0.00	-	1.20	-	0.00	-
Total	12801.00	100%	4949.85	100%	411.72	100%

La momentul elaborării documentației, terenul ce face obiectul prezentei documentații este liber de construcții, conform declarației proprietarului și situației prezentate în ridicarea topografică executată pe teren și avizată de către OCPI Ilfov cu PV 840/2020.

2.6. Echiparea edilitară

Terenul studiat nu beneficiaza in prezent de echipare edilitara. Se propune racordarea obiectivului la utilitatile publice. Solutia tehnică se va corela cu avizele obtinute de la detinatorii de retele din zona, conform solicitarilor Certificatului de Urbanism.

APĂ și CANALIZARE

Faza I

Echiparea edilitara a terenului studiat se va face in sistem local individual, astfel:
Alimentare cu apa – put forat, conform legislatiei in vigoare;

Canalizare ape menajere – bazin vidanjabil capacitate 20mc, evacuat periodic de catre o societate de autorizata;

Canalizarea apelor pluviale – bazin de retentie cu separator de hidrocarburi, capacitate 40mc.

Faza II

Alimentarea cu apa se va face prin racordarea la rețeaua publica a orasului, operata de catre SC Vital Blue Aqua.

Evacuarea apelor uzate - se va face prin racordarea la rețeaua publica a orasului, operata de catre SC Vital Blue Aqua.

ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordarea la rețeaua existenta, conform aviz ENEL Distributie.

REȚELE DE TELECOMUNICAȚIE SURSE ȘI REȚELE ALIMENTARE CU CALDURĂ

Nu este cazul.

GAZE NATURALE

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordarea la rețeaua existenta, conform aviz Engie SA.

2.7. Probleme de mediu

Conform hotararii nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului, daca Agentia pentru protectia mediului considera necesar. **Pe amplasamentul studiat, se vor lua in considerare punerea in practica a tuturor masurilor privind protectia mediului.**

15. PLAN URBANISTIC ZONAL - MEMORIU TEHNIC: INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI – Oras POPESTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, Judet ILFOV

Obiectivul propus nu va avea impact major asupra mediului, respectandu-se toate normele si legislatia in vigoare, atat pe perioada santierului, cat si in exploatarea constructiilor.

2.8. Optiuni ale populatiei

Înainte de inițierea P.U.Z.-ului se vor lua toate măsurile de consultare a publicului astfel încât să se respecte Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

CAPITOLUL 3:

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În faza preliminară a PUZ au fost realizate studii de fundamentare (actualizare topografică, studiu geotehnic etc.) ale căror concluzii au fost luate în considerare în organizarea urbanistică ulterioară a proiectului.

Amplasamentul este optim pentru amplasarea unei zone mixte – servicii-spații birouri și depozitare/producție.

3.2. Prevederi ale PUG-ului/ PUZ-urilor aprobate

Terenul ce se va reglementa, având o suprafață măsurată de 12801.00 mp, este cuprins în **P.U.G. aprobat al orașului Popești-Leordeni** în extravilan și este reglementat ca teren „arabil”, neputând fi construit în prezent.

Prin propunerile noi se va introduce în intravilan terenul și se va reglementa în vederea construirii unei clădiri spații de birouri, garaje, depozitare, parcuri, utilități, obținându-se o zonă funcțională mixtă – servicii și depozitare/producție.

Dezvoltarea propusă vine în întâmpinarea prevederilor documentației de urbanism de tip P.U.Z. aprobate în zonă, propunându-se o extindere a funcțiilor deja existente, valorificând potențialul economic al zonei, potențial susținut de vecinătatea cu mun. București și Sos. de Centura.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În cadrul zonei reglementate cuprinse în acest P.U.Z. nu sunt elemente valoroase ale cadrului natural local. În vecinătatea imediată nu există elemente de cadru natural cu valoare peisagistică; se remarcă prezenta în limita estică a terenului a unui canal, pentru
16. PLAN URBANISTIC ZONAL - MEMORIU TEHNIC: INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI – Oraș POPEȘTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, Județ ILFOV

care se va respecta zona de protectie de 2.00m de-o parte si de alta a cestuia, amenajandu-se ca spatiu verde de protectie.

3.4. Modernizarea circulației

Dezvoltarea propusa va acomoda din punct de vedere al circulatiilor o trama stradala cu profile transversal unitare, care va respecta prevederile documentatiei P.U.G. in vigoare sau a altor documentatii aprobate/autorizate.

Se propune modernizarea drumului privat la un profil de 10m, cu axul in limita la nordica; se propune si amenajarea unui drum paralel cu traseul canalului, avand organizate sensurile de-o parte si de alta a canalului, insumand un prospect total de 17.00m. Se va prelua profilul pentru Sos. de Centura a mun. Bucuresti din documentatiile deja aprobate/avizate.

Dimensionarea acceselor si a circulatiilor de incinta se va face astfel incat sa permita accesul autovehiculelor pentru interventie si pentru serviciu.

Organizarea de santier se va rezolva in limitele terenului studiat.

Parcarea autovehiculelor se va realiza in incinta, in afara domeniului public, la nivelul solului, respectand legislatia in domeniu.

3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Obiectivul de investitie sus mentionat va fi amplasat in orasul Popesti-Leordeni, in vecinatatea Soselei de Centura a mun. Bucuresti.

Amenajarea se va realiza pe terenul proprietate a societatii S.C. DSE CONSULTING S.R.L., dobandit pe baza de contract de vanzare.

Terenul studiat, in suprafata de 12801,00 mp, se propune a se introduce in intravilan si apoi reglementa in vederea construirii unor spatii birouri, depozitare, garaje, utilitati, obtinandu-se o zona functionala mixta – servicii si depozitare/productie.

Intr-o prima faza (Faza I) se va construi numai cladirea cu spatiile de birouri, urmad ca pe viitor sa se realizeze si alte constructii specifice reglemntarilor stabilite de prezenta documentatie, cu respectarea indicatorilor urbanistici aplicati intregului teren obtinut in urma rezervarii si excluderii suprefetelor necesare amenajarii circulatiilor publice (Faza II).

Indicatori Urbanistici Propusi

Planul Urbanistic Zonal si propunerile sale mentionate vizează reglementarea unei zone mixte – servicii si depozitare/productie, conform cerintei beneficiarului.

Accesul principal în zona amplasamentului se face Sos. De Centura a mun. Bucuresti, amplasata la vest de teren, prin drumul privat ce se va extinde la un profil de 10m.

Acolo unde va fi necesar se vor executa lucrări de modernizare branșamente și extindere rețele.

17. PLAN URBANISTIC ZONAL - MEMORIU TEHNIC: INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI – Oras POPESTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, Judet ILFOV

Spațiul exterior se va amenaja din punct de vedere funcțional atât ca platforme carosabile cât și ca spații verzi.

Regim de înaltime = P+2E
Înăltime maxima propusa = 10,0 m , cu exceptia instalatiilor
P.O.T. propus = 40%, aplicandu-se terenul obtinut in urma excluderii suprafetelor rezervate extinderilor/constituirlor de drumuri publice.
C.U.T. propus = 1.2

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Soluția propusă va respecta legislația în vigoare și va propune racordarea obiectivului la echiparea edilitara prezenta in zona, in functie de necesitatile activitatilor desfasurate, conform planșa de Retele Edilitare. Proiectul de amenajare va respecta legislatia in vigoare si avizele operatorilor de retele edilitare publice din oras.

3.7. Protecția mediului

Se vor lua in considerare toate masurile de protectie a mediului, pe baza specificatiilor din punctul de vedere al Agentiei pentru Protectia Mediului Ilfov.

Pe timpul executiei se urmareste minimizarea consumului de apa prin utilizarea rationala a apei, cat si decantarea apelor uzate in rețeau publica fara poluanti.

Pe timpul transportului pamantului din excavatii nu va curge noroi sau apa cu impuritati din sol.

Sursele de poluare pot fi numai in situatii accidentale.

Poluarea fonica este generata de transportul auto din zona, iar gazele de esapament ale autospeciălelor ce vor intra pe amplasament nu constituie un pericol major de impurificare a atmosferei din zona.

Masurile avute in vedere pentru reducerea poluarii atmosferei si imbunatatirea calitatii aerului in cazul realizarii investitiei cuprind:

1. Realizarea unui procent de spatiu verde de 20% la sol din suprafata terenului.
2. Plantarea de arbori si arbusti pe tot amplasamentul, la o distanță de min. 1,00 m față de limitele laterale de proprietate, astfel încât să nu umbrească sau să deranjeze în vreun fel, prin coronament.

3.8. Norme de igiena si sanatate publica

Se vor respecta toate normele de igiena si sanatate publica conform O.M.S. 119/2014 dupa cum urmeaza:

- Amenajarea propusa nu afecteaza in vreun fel cladirile destinate locuintelor ce vor avea asigurata insoirirea pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit, precum si o distanta suficienta incat sa nu fie afectate de activitatile specifice propuse de prezenta documentatie;

- Unitatea va fi racordata la sistemul public de alimentare cu apa si canalizare.

3.9. Obiective de utilitate publica

In vederea extinderii profilelor de drumuri, se evidentiaza suprafete de teren ce urmeaza a fi trecute in domeniul public, conform plansei de Regim Juridic.

CAPITOLUL 4:

4. CONCLUZII

4.1. Strategie de dezvoltare urbană

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism PUZ se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei prin asigurarea/proiectarea unui concept asemanator dezvoltarilor actuale din zona.

4.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat

Ținându-se cont de evoluția zonei confirmată prin modificările aduse P.U.G.-ului, propunerea de dezvoltare este întocmită astfel încât să aduca un plus valoare întregii zone.

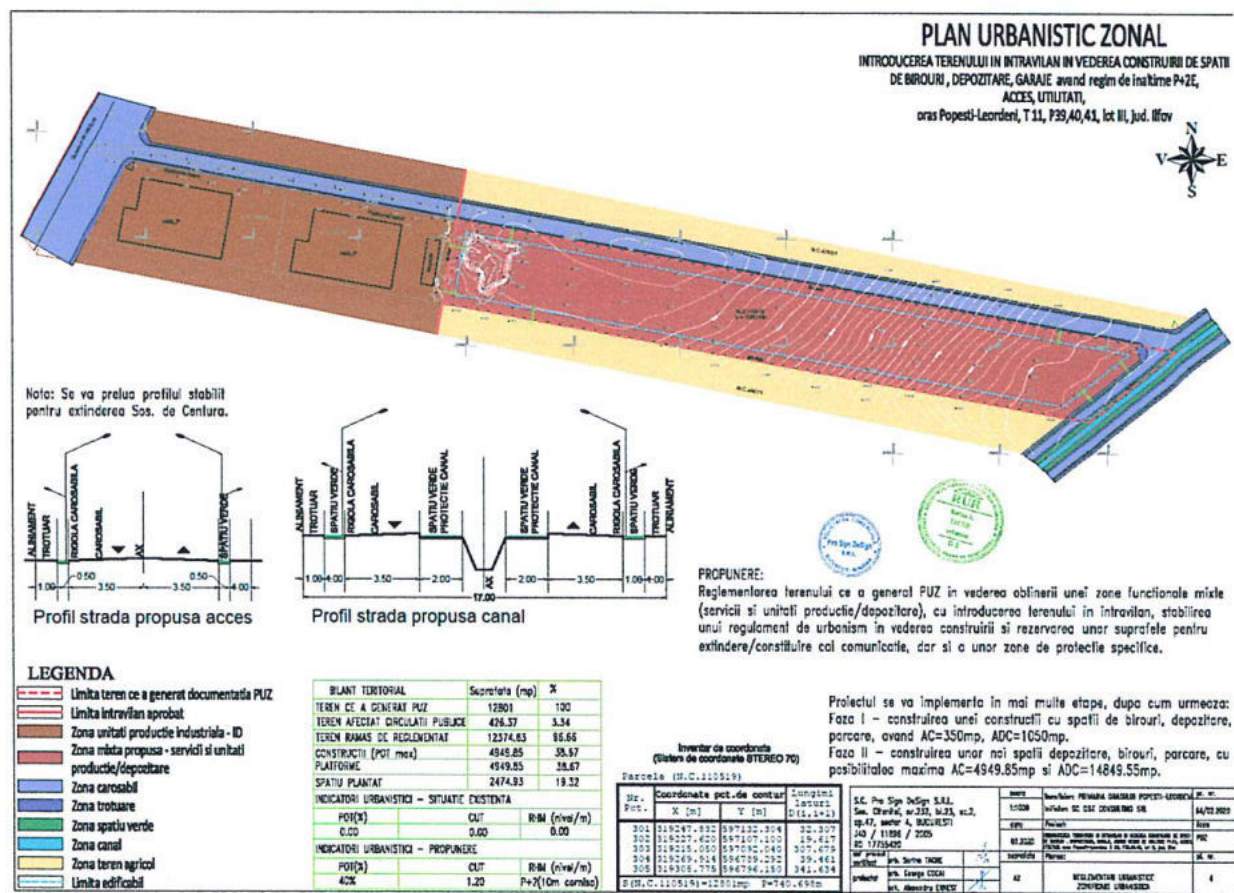
Din această perspectivă se propune revitalizarea zonei existente prin amenajarea unei zone mixte – servicii si depozitare/productie.

Elemente de concept

Pe terenul de 12801,00 mp se propune dezvoltarea unei zone mixte – servicii si depozitare/productie, cu realizarea unor spatii de birouri, garaje, depozite, platforme circulatii, manevre si parcare, utilitati.

Regim de inaltime = P+2E
Inaltime maxima propusa = 10,0 m , cu exceptia instalatiilor
P.O.T. propus = 40%, aplicandu-se terenul obtinut in urma excluderii suprafetelor rezervate extinderilor/constituirlor de drumuri publice.
C.U.T. propus = 1.2

Solutia propusa integreaza functiuni care aduc beneficii intregii zone, in contextul ultimelor dezvoltari ale orasului.



Considerăm astfel oportună elaborarea documentației PUZ cu respectarea condițiilor mai sus menționate și legislației în vigoare.

4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale

La nivelul unității administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socio-economică), care va deservi local zona.

Toate acestea vor conduce către o imagine mai bună a zonei, către un trafic mai fluent în incinta și mai sigur pentru pietoni.

Dezvoltarea acestei zone va avea consecințe pozitive din punct de vedere economic și social.

4.4. Categoriile de costuri

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privați

Beneficiarul ce dorește construirea unor spații pentru birouri, garaje, depozitare, circulații și spații verzi în incinta:

20. PLAN URBANISTIC ZONAL - MEMORIU TEHNIC: INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI – Oras POPESTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, Judet ILFOV

S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.

J40/11896/2005, ro 17755420

Str. Povestei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3, Sector 4, București;

tel. 0731.309.778.

1. Dezvoltare echilibrata: Costurile cu elaboarea tuturor documentelor necesare aprobarii P.U.Z.-ului si obtinerii Autorizatiei de Construire ce vor sta la baza realizarii investitiei si aplicarii si monitorizarii tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente celor doua documente amintite anterior;

2. Lucrări de amenajare a terenului, respectiv:

- construirea cladirilor propuse;
- amenajarea de platforme pentru parcaje in incinta;
- amenajarea peisagistică a spatiilor verzi propuse in incinta;
- plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;
- amenajarea drumului privat la prospectul actual de 5.00m.

3. Măsuri de protecție a mediului;

Categorii de costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice locale

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- cheltuieli cu personalul angajat in institutiile ce analizeaza, avizeaza si aproba documentatiile necesare obtinerii si implementarii investitiei;
- orice amenajare ce decurge din reorganizarea acceselor, de reorganizare a echiparii edilitare in zona amplasamentului daca investitia o impune, daca aceste prevederi sunt impuse in proiecte ale primariei sau lucrarile se fac pe domeniul public;
- posibile exproprieri in vederea extinderii/constituirii drumuri publice;
- modernizarea sau amenajarea drumurilor publice, dace e cazul.

ȘEF PROIECT:

Urb. Diplomat Sorina TACHE



S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.

J40/11896/2005, ro 17755420

STR. Povestei, nr.10, bl.C, Sp. Com.3, Sector 4, București;

tel. 0731.309.778.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**PLAN URBANISTIC ZONAL: INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN
VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM
DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI – Oras POPESTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41,
lot III, Judet ILFOV**

INITIATOR: S.C. DSE CONSULTING S.R.L.

**1. PLAN URBANISTIC ZONAL - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM: INTRODUCEREA TERENULUI IN
INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE
INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI – Oras POPESTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, Judet ILFOV**

S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.

J40/11896/2005, ro 17755420

STR. Povestei, nr.10, bl.C, Sp. Com.3, Sector 4, București;

tel. 0731.309.778.

FOAIE DE CAPAT

PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL- INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI

ADRESA: Oras POPESTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, nr. cad. 110519, Judet ILFOV ,

INITIATOR:

S.C. DSE CONSULTING S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.

Str. Povestei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3, Sector 4, Bucuresti, Romania.

DATA:

03.2020

ŞEF PROIECT:

Urb. Diplomat Sorina TACHE



2. PLAN URBANISTIC ZONAL - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM: INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI – Oras POPESTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, Judet ILFOV

PLAN URBANISTIC ZONAL **Regulament Local de Urbanism**

CUPRINS

CAPITOLUL 1	5
I. DISPOZIȚII GENERALE	5
1. Rolul R.L.U.....	5
2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism	5
3. Domeniul de aplicare	6
CAPITOLUL 2	6
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	6
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural	6
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	7
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	7
7. Reguli cu privire la modernizarea circulației publice și asigurarea acceselor obligatorii	7
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	8
9. Reguli cu privire la parametrii urbanistici	8
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejurimi și iluminat public.....	9
CAPITOLUL 3	9
III. ZONIFICARE FUNCTIONALA.....	9
11. Unitati si subunitati functionale - REGLEMENTĂRI PROPUSE.....	9
CAPITOLUL 4	9
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE	10
ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE	10
ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.....	10
ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.....	10
ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR	11
ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	11
 3. PLAN URBANISTIC ZONAL - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM: INTRODUCEREA TERENULUI IN	
INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE	
INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI – Oras POPESTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, Judet ILFOV	

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR	11
ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	11
ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE	11
ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	11
ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	12
ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	12
ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	12
ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	12
ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI	12
ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	12
ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	13
CAPITOLUL 5	13
V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	13
ANEXĂ	14

CAPITOLUL 1

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal și are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din P.U.Z. și se aprobă odată cu acesta.

Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidența Regulamentului, pe terenul în suprafața de **12801,00 mp** conform actelor, este situat în extravilan și are destinația de teren „arabil”. Aceasta fiind suprafața de teren ce a generat P.U.Z.-ul ulterior.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea lucrărilor de execuție a construcțiilor în limitele teritoriului studiat în P.U.Z.

Vecinatările terenului, în conformitate cu PAD, sunt:

- la nord: teren proprietate privată, lot IV – drum acces;
- la sud: teren proprietate privată Ghita Nicolae;
- la est: canal;

la vest: teren proprietate privată, lot II.

Prin regulamentul menționat s-a urmărit:

- Introducerea în intravilan în vederea construirii unor construcții pentru spații birouri, garaje depozitare;
- Amenajarea unor spații pentru circulație pietonală și a spațiilor verzi, ce vor răspunde cerințelor unei astfel de zone;
- Sunt propuși o serie de indicatori urbanistici corespunzători zonei.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

La elaborarea regulamentului s-a ținut cont de regulamentul aferent Planului General de Urbanism al orașului Popești-Leordeni având la baza legislația specifică în vigoare precum și Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G.R 525/1996 republicat la 27.11.2002, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate. Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și în proiecte de specialitate întocmite anterior.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) a fost elaborat în temeiul:

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

5. PLAN URBANISTIC ZONAL - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM: INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI – Oras POPEȘTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, Județ ILFOV

- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- HCL nr. 08/21.02.2002 pentru aprobarea PUG oras Popesti-Leordeni, prelungit cu HCL 11/2012, 19/2014, 04/2017, 54/2017, 123/2018, 127/2019.

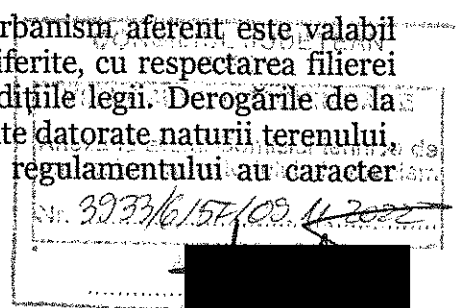
3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teritoriul reglementat, delimitat conform planșei de Reglementări Urbanistice (parte integrantă a P.U.Z.-ului).

Terenul reglementat în suprafața de 12801,00 mp fiind suprafața de teren ce a generat documentația de tip P.U.Z., conform certificatului de urbanism, este situat în extravilan și are destinația de teren arabil.

Valabilitate și modificări

Prezentul studiu urbanistic și regulamentul local de urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială în condițiile legii. Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură. Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul U.T.R.-ului propus.



CAPITOLUL 2

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural

4.1. După caz, arborii valoroși al căror amplasament nu permite realizarea lucrărilor de construire prevăzute și care pot fi transplantați, vor fi reamplasați, pe amplasamente noi,

6. PLAN URBANISTIC ZONAL - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM: INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVÂND REGIM DE ÎNALȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI – Oras POPEȘTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, Județ ILFOV

ori se va proceda la plantări de puieți, în concordanță cu planurile de amenajare peisageră, cu studiile și caietele de sarcină aferente, în amplasamente ce vor fi stabilite de către autoritatea publică în domeniu.

4.2. Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețele edilitare. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran la minim 3,00 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați. Maniera de realizare a construcțiilor și amenajărilor aferente va urmări protejarea rădăcinilor, tulpinii și coroanei arborilor ce urmează a fi păstrați.

4.3. Încălzirea obiectivelor din ansamblu se poate realiza cu instalații cu gaz metan, cu instalații electrice. Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.

4.4. Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a zonei de agrement și a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

4.5. Se vor lua măsuri de protejare a malurilor/taluzurilor prin inierbare.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea construcției și la siguranța în exploatare.

5.2. În realizarea obiectivelor menționate la pct. 5.1, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea clădirilor față de aliniament - Clădirile propuse pot fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, cu retragerile minime mentionate în planșa de Reglementari Urbanistice.

6.2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei - Clădirile propuse vor fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, cu o retragere minima fata de limitele laterale mentionata in planșa de Reglementari Urbanistice.

6.3 Plantarea arborilor față de limitele laterale - Arborii se vor planta la o distanță de min. 1,00 metru față de limitele laterale de proprietate, astfel încât să nu umbrească sau să deranjeze în vreun fel, prin coronament, proprietatea vecină.

7. Reguli cu privire la modernizarea circulației publice și asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Modernizarea circulațiilor publice

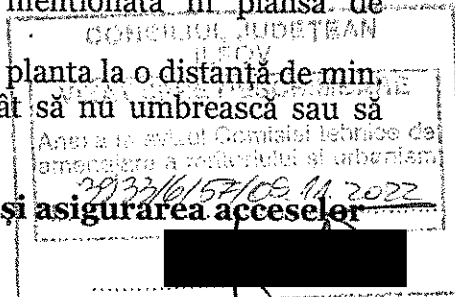
7.1.1. Se modernizează circulația conform documentațiilor întocmite pentru această zonă, pentru a putea realiza conexiuni atât la nivel auto, cât și pietonal. Accesul pe teren se va face din Strada Salcamului, ce va avea un profil conform plansei de Reglementari Urbanistice.

7.2. Accese și circulații

7.2.1. Se vor stabili trasee carosabile și pietonale. Accesul auto și pietonal se realizează din Strada Salcamului.

7.2.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spații exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii.

7. PLAN URBANISTIC ZONAL - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM: INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVÂND REGIM DE ÎNALȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI – Oras POPEȘTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, Județ ILFOV



7.2.3. Profilele transversale ale circulațiilor de incinta vor fi stabilite in functie de solutia tehnica.

7.2.4. Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu (se respectă H.G.R 525/1996 republicat la 27.11.2002).

7.3. Staționarea autovehiculelor

7.3.1. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau comunitare. Se va respecta norma de 1 arbore plantat pentru fiecare 4 locuri de parcare.

7.3.2. Numarul locurilor de parcare se vor stabili respectand H.G. nr. 525/1996.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Clădirile vor fi racordate la rețele tehnico edilitare publice in faza II, in timp ce in faza I utilitatile se vor rezolva individual, astfel:

- Alimenmtare cu apa – put forat, conform legislatiei in vigoare;
- Canalizare ape menajere – bazin vidanjabil capacitate 20mc, evacuat periodic de catre o societate de autorizata;
- Canalizarea apelor pluviale – bazin de retentie cu separator de hidrocarburi, capacitate 40mc.

8.2. Cladirile vor fi racordate la surse proprii de apa care sa corespunda conditiilor de calitate pentru apa potabila din legislatia in vigoare sau se va folosi apa imbuteliata. Acestea vor fi prevazute cu instalatii interioare de alimentare cu apa, in conformitate cu normativele de proiectare, executie si exploatare;

8.3. Unitatile vor fi racordate la sistemele de canalizare a apelor uzate;

8.4. Amplasarea rețelelor electrice precum și racordarea la rețelele existente și asigurarea zonelor de protecție se vor realiza conform avizului emitentului.

9. Reguli cu privire la parametrii urbanistici

9.1. Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa Nr.2 „Definirea termenilor utilizați în lege”, punctul „indicatori urbanistici”.

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

9.3. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladrii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejurimi și iluminat public

10.1. Spații verzi

10.1.1. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon (sau alți acoperitori de sol) și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp, dacă autoritatea de mediu va impune prin avizele de specialitate;

10.1.2. În eventuale zone cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

10.2. Împrejurimi

10.2.1. Se recomandă împrejmuirea terenului cu plasa.

10.2.2. Pe elementele structurale verticale ale împrejurimii, pot fi amplasate corpuri de iluminat și indicatoare de orientare.

CAPITOLUL 3

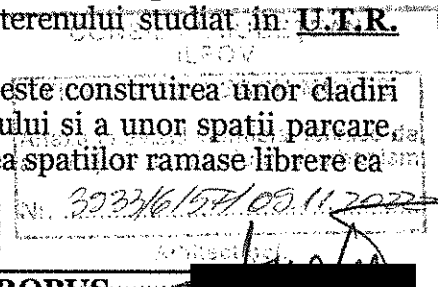
III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale - REGLEMENTĂRI PROPUSE

Calculul parametrilor urbanistici a fost făcut în conformitate cu legislația în vigoare. La momentul actual zona studiată este compusă din **teren extravilan, agricol – arabil**.

Prin documentația P.U.Z. se propune reglementarea terenului studiat în **U.T.R. IDm – zona mixta – servicii si depozitare/productie**.

Pe terenul studiat în suprafața de 12801,00 mp se dorește construirea unor clădiri pentru spații birouri, depozitare/productie, amenajarea accesului și a unor spații parcare, garare și manevre, circulații auto și pietonale în incintă, amenajarea spațiilor ramase libere ca spații plantate, racordarea la utilități.



BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/PROPUSE						
	EXISTENT		PROPUSE			
	S totala teren = 12801 mp		S UTR ID = 12374.63 mp		Teren rezervat în vederea amenajării circulațiilor publice S = 426.37mp	
	Suprafață mp	Procent %	Suprafață mp	Procent %	Suprafață mp	Procent %
Circulații auto, platforme, parcare la sol,	0.00	0.00%	4949.85	40%	411.72	100.00%
Teren arabil	12801.00	100.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
Spațiu plantat în incintă	0.00	0.00%	2474.93	20%	0	0.00%
Construcții	0.00	0.00%	4949.85	40%	0	0.00%
P.O.T.	0.00	-	40.00	-	0.00	-
C.U.T.	0.00	-	1.20	-	0.00	-
Total	12801.00	100%	4949.85	100%	411.72	100%

CAPITOLUL 4

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

U.T.R. IDm - SUBZONA MIXTA – SERVICII SI DEPOZITARE/PRODUCTIE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise:

- spatii birouri organizate atat in cladiri independente cat si in cladiri cu functiuni mixte;
- spatii de tip showroom;
- spatii plantate amenajate in ariile ramase necosntruite;
- circulatii pietonale si carosabile;
- constructii pentru depozitare utilaje si materiale de constructie, piese si/sau elemente/ansambluri auto, orice produce ce nu reprezinta risc pentru mediu natural;
- constructii pentru desfasurarea unor activitati de productie industriala nepoluanta, de tipul unor tipografii, productie ambalaje, industrii de asamblare obiecte de dimensiuni mici si mijlocii etc.
- service auto, spalatorie auto;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu conditionari:

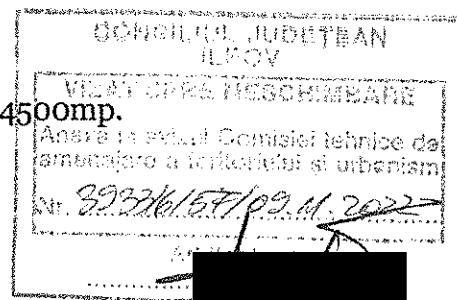
- depozite agricole de mici dimensiuni – ADCmax=3000mp;
- depozite de materiale re folosibile – ADCmac=2000mp
- depozite en-gros si en-detail de dimensiuni medii – ADCmax=4500mp.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

U.T.R. Vp (Etapa II)

Se interzic:

- orice activitati sau interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- locuinte cu caracter permanent, indiferent de regimul de inaltime.



S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.

J40/11896/2005, ro 17755420

STR. Povestei, nr.10, bl.C, Sp. Com.3, Sector 4, București;

tel. 0731.309.778.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- se considera parcela construibilă dacă are o suprafață minimă de 1500mp și geometria permite amplasarea construcțiilor specific funcțiunii.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- Se vor citi retragerile minime împreună cu plasa de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională;
- Retrageră minimă față de aliniament de 5.00m

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

- Se vor citi retragerile minime împreună cu plasa de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională;
- Retrageră minimă față de limitele de proprietate laterale este de 5.00m (corespunzătoare cu jumătatea din înălțimea maximă la cornișă);
- Retrageră minimă față de limita posterioară de proprietate este de 5.00m.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Pe aceeași parcelă clădirile se vor amplasa respectând normele impuse de protecția la incendiu, păstrându-se o distanță egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre clădirile ce se învecinează, dar nu mai puțin de 5.00m.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

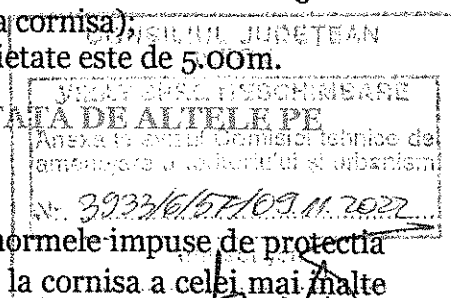
- O parcelă se considera construibilă dacă are asigurat un acces de minim 5.00m dintr-un drum, fie public, fie privat.
- Circulațiile interioare incintei se vor stabili în funcție de soluția tehnică, dar vor avea în vedere respectarea necesităților desfășurării activității propuse.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- toate locurile de parcare aferente se vor asigura în afara spațiului drumurilor publice și vor fi dimensionate în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul cererii autorizației de construire conform HG 525/1996.

- locurile de parcare vor fi amenajate la sol sau subteran.

11. PLAN URBANISTIC ZONAL - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM: INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI – Oras POPEȘTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, Județ ILFOV



ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se admit înălțimi maxime de **P+2E (maxim 10,0 metri)**, cu excepția instalațiilor.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

U.T.R. V3 (Etapa II):

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și activității desfășurate;
- se interzic utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

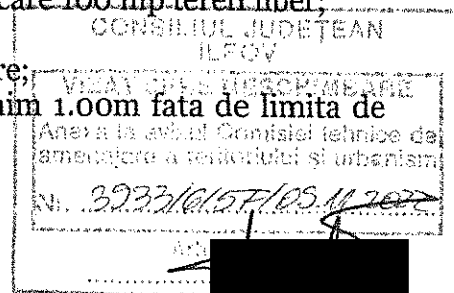
- toate clădirile vor fi obligatoriu racordate la un sistem de alimentare cu apă și canalizare a apelor uzate;
- se va asigura alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de activitate;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura echiparea edilitară a construcțiilor propuse în funcție de necesitatea activităților desfășurate.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se recomandă ca spațiile neocupate cu clădiri, circulații și platforme pentru diferite activități, să fie înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp teren liber;
- se recomandă asigurarea unui procent de 20% spațiu verde;
- toate parcajele vor fi plantate cu un arbore la 5 locuri de parcare;
- plantarea de arbori și arbuști se va face la o distanță de minim 1.00m față de limita de proprietate;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Se recomandă împrejmuiri transparente de maxim 2,0 metri;



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Procentul de ocupare a terenului nu va depăși **40%**, aplicându-se la suprafața de teren rezultată în urma rezervării și excluderii suprafețelor necesare

12. PLAN URBANISTIC ZONAL - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM: INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI – Oras POPEȘTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, Județ ILFOV

S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.

J40/11896/2005, ro 17755420

STR. Povestei, nr.10, bl.C, Sp. Com.3, Sector 4, București;

tel. 0731.309.778.

extinderii/constituirii unor drumuri publice.

Conform Legii nr. 350/2001 - Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Coeficientul de utilizare a terenului nu va depăși **01.2 mp/ADC**.

Conform Legii nr. 350/2001 - Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

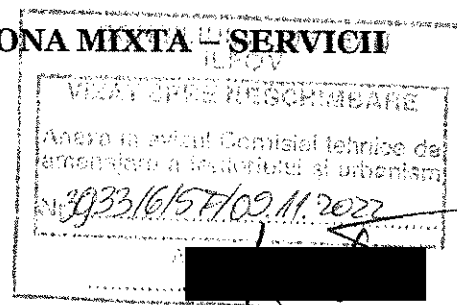
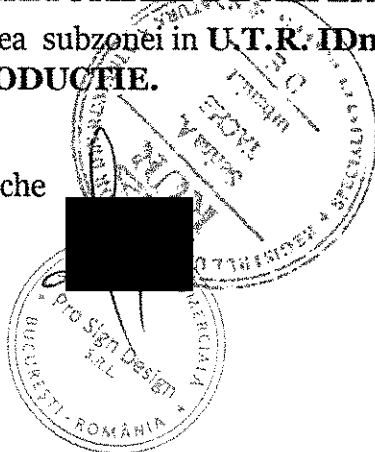
CAPITOLUL 5

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Se propune reglementarea subzonei in **U.T.R. IDm - SUBZONA MIXTA SI DEPOZITARE/PRODUCTIE**.

Sef proiect,

Urb. Diplomat Sorina Tache



13. PLAN URBANISTIC ZONAL - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM: INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI – Oras POESTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, Judet ILFOV

ANEXĂ

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în Capitală anexe de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

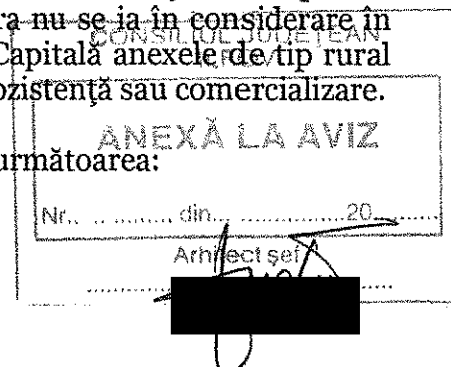
COMERȚ = structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine/hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detaiști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350)



• **Coefficient de utilizare a terenului (CUT)** = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție;

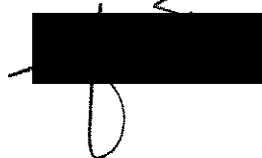
• **Procent de ocupare a terenului (POT)** = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR = exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ± 0.00 și streșina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.) = suprafața convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.

EDIFICABIL (SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ) = suprafața componentă a unei parcele în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile respectării Regulamentului Local de Urbanism.



S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.

J40/11896/2005, ro 17755420

Str. Povestei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3, Sector 4, București;

tel. 0731.309.778.

PLAN ACTIUNE

**PLAN URBANISTIC ZONAL: INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN
VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM
DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI – Oras POPESTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41,
lot III, Judet ILFOV**

INITIATOR: S.C. DSE CONSULTING S.R.L.

**1. PLAN URBANISTIC ZONAL - PLAN ACTIUNE: INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES,
UTILITATI – Oras POPESTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, Judet ILFOV**

S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.
J40/11896/2005, ro 17755420
Str. Povestei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3, Sector 4, București;
tel. 0731.309.778.

FOAIE DE CAPAT

PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL- INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI

ADRESA: Oras POPESTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, nr. cad. 110519, Judet ILFOV

INITIATOR:

S.C. DSE CONSULTING S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.

Str. Povestei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3, Sector 4, Bucuresti, Romania.

DATA:

03.2020

ŞEF PROIECT:

Urb. Diplomat Sorina TACHE

2. PLAN URBANISTIC ZONAL - PLAN ACTIUNE: INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI – Oras POPESTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, Judet ILFOV

S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.
J40/11896/2005, ro 17755420
Str. Povestei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3, Sector 4, București;
tel. 0731.309.778.

I. INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI

Initiator: S.C. DSE CONSULTING S.R.L.

Proiectant de specialitate urbanism: S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L. – Str. Povestei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3, Sector 4, Bucuresti, Romania.

Faza: PUZ si STUDIU DE OPORTUNITATE

Data: 03.2020

Etapizarea investitiei propuse:

- A. Aprobarea in Consiliul Local al orasului Popesti Leordeni a prezentului P.U.Z. – dupa avizarea documentatiei mai sus mentionata acesta se va supune aprobarii in Consiliul Local Popesti Leordeni.**
- B. Obtinerea Certificatului de Urbanism in vederea Autorizatiei de Construire pentru investitiile propuse**
- C. Obtinerea Autorizatiei de Construire investitiile propuse dupa intocmirea DTAC specifica si avizarea acesteia;**
- D. Executarea lucrarilor de edificare a cladirilor spatiile de birouri, garaje, parcare, alei accese;**
- E. Executarea lucrarilor de bransamente si racorduri retele edilitare;**
- F. Receptia lucrarilor executate.**
- G. Actualizare documentatie cadastrala si Intabulare in Cartea Funciara a lucrarilor executate.**

3. PLAN URBANISTIC ZONAL - PLAN ACTIUNE: INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI – Oras POPESTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, Judet ILFOV

A.Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- I. **Constructii noi:**
 - a. Cladire birouri, spatii garaje, depozitare etc;
 - b. Echipamentele edilitare: bransamente utilitati – alimentare cu energie electrica, gaze, telefonie si CATV, alimentare cu apa, canalizare;
 - c. Imprejmuire teren aferent loturi propuse;
 - d. Platforme carosabile si pietonale in interiorul loturilor;
 - e. Amenajare spatii libere loturi – plantare vegetatie joasa/medie si inalta; iluminat architectural interior lot.
- II. **Racorduri la drumurile publice** pentru asigurarea acceselor carosabile
- III. **Amenajarea spațiilor verzi din incinta** – plantare, amplasare mobilier urban, alei, sistem irigatii, sistem iluminat.
- IV. **Realizarea echiparii edilitare** – racordarea la rețelele de alimentare cu apa, energie electrica, gaze, canalizare, telefonie, CATV etc in momentul prezentei acestora in zona. Realizarea echiparii in sistem individual (put forat si bazin vidanjabil) pana la extinderea rețelilor publice.
- V. **Asigurarea securitatii obiectivelor private**

B.Categoriile de operatiuni efectuate in exploatarea investitiei vor fi:

- I. **Trecerea in domeniu public al drumului privat existent, precum si a altor suprafete pentru extinderea circulatiilor existente.**
- VI. **Lucrari pentru modernizare drum privat** – extinderea profilui, amenajarea carosabilului, a trotuarelor, a spatiilor plantate aferente, sistem iluminat public, semnalizare si marcare drum/intersectii/statii transport in comun;
- VII. **Lucrari pentru amenajare drum propus canal** - amenajarea carosabilului, a trotuarelor, sistem iluminat public, semnalizare si marcare drum/intersectii;
- VIII. **Intretinerea spatiilor publice** – intretinerea, repararea, salubritatea strazilor publice; intretinerea salubritatea spatiilor verzi – scuar, a echipamentelor de irigat/iluminat; intretinerea, modernizarea, extinderea echiparilor edilitare (alimentare cu apa, energie electrica, gaze, canalizare, telefonie, CATV etc); intretinerea, repararea, modernizarea, salubritatea statiilor de transport in comun.
- IX. **Amenajarea spațiilor verzi de tip scuar** – plantare, amplasare mobilier urban, alei acces loturi, alei pietonale/piste biciclete, sistem irigatii, sistem iluminat.
- X. **Intretinerea obiectivelor aflate pe domeniu privat** – intretinerea, repararea, salubritatea constructiilor si incintelor locuintelor/dotarilor.

S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.
J40/11896/2005, ro 17755420
Str. Povestei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3, Sector 4, București;
tel. 0731.309.778.

XI. Asigurarea securitatii spatiilor publice

Obligatiile actorilor implicati:

Se evidentiaza doua categorii de actori implicati:

- **Actori privati** – persoane fizice si juridice, dupa caz, reprezentati in prima faza de catre Initiatorii documentatiei;
- **Actori publici** – autoritati publice locale sau persoane juridice reprezentanti ai autoritatii locale (operatori utilitati si echipare edilitara).

Operatiuni aflate in **responsabilitatea actorilor privati**, din fonduri private - (Initiatorilor prezentei documentatii in prima etapa): Categoria A.

Operatiuni aflate in **responsabilitatea actorilor publici** (din fonduri publice, parteneriate public-private, fonduri proprii etc): Categoria B.

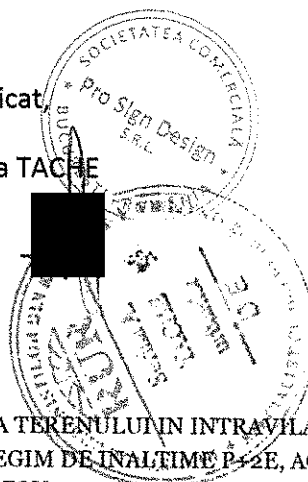
Intocmit,

Arh. Alexandru ERNEST



Verificat,

Urb. Sorina TACHE



5. PLAN URBANISTIC ZONAL - PLAN ACTIUNE: INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI – Oras POPESTI-LEORDENI, T11, P39, 40, 41, lot III, Judet ILFOV

ANCPI

AGENTIA NATIONALA
PUBLICA DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV

Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Butea

Cod verificare

100078676483

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 110519, UAT Popești Leordeni / ILFOV

Nr. cerere

37115

Ziua

04

Luna

02

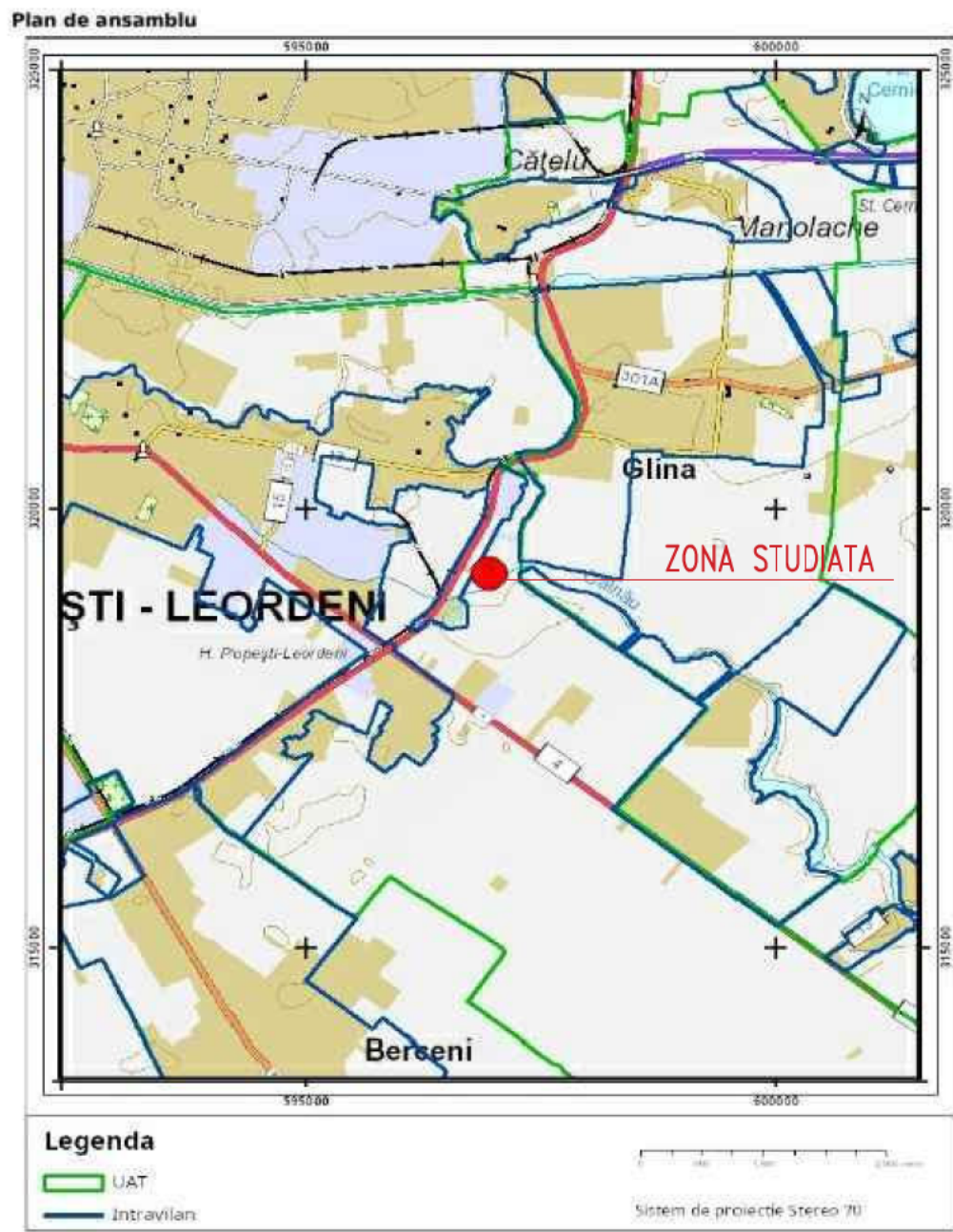
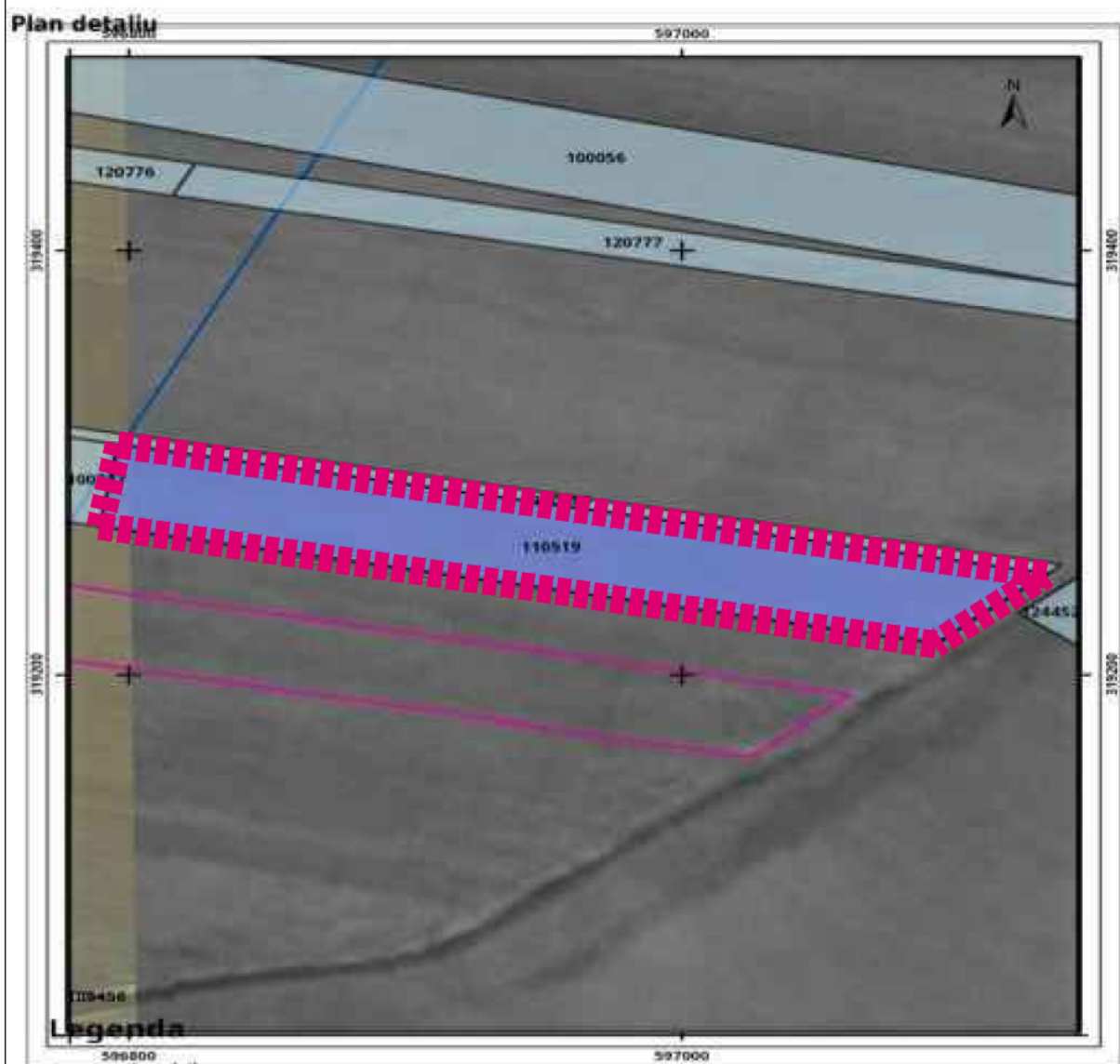
Anul

2020

Teren: 12.801 mp

Intravilan - NU; Extravilan - DA;

Categoria de folosinta(m.p): Arabil



PLAN URBANISTIC ZONAL

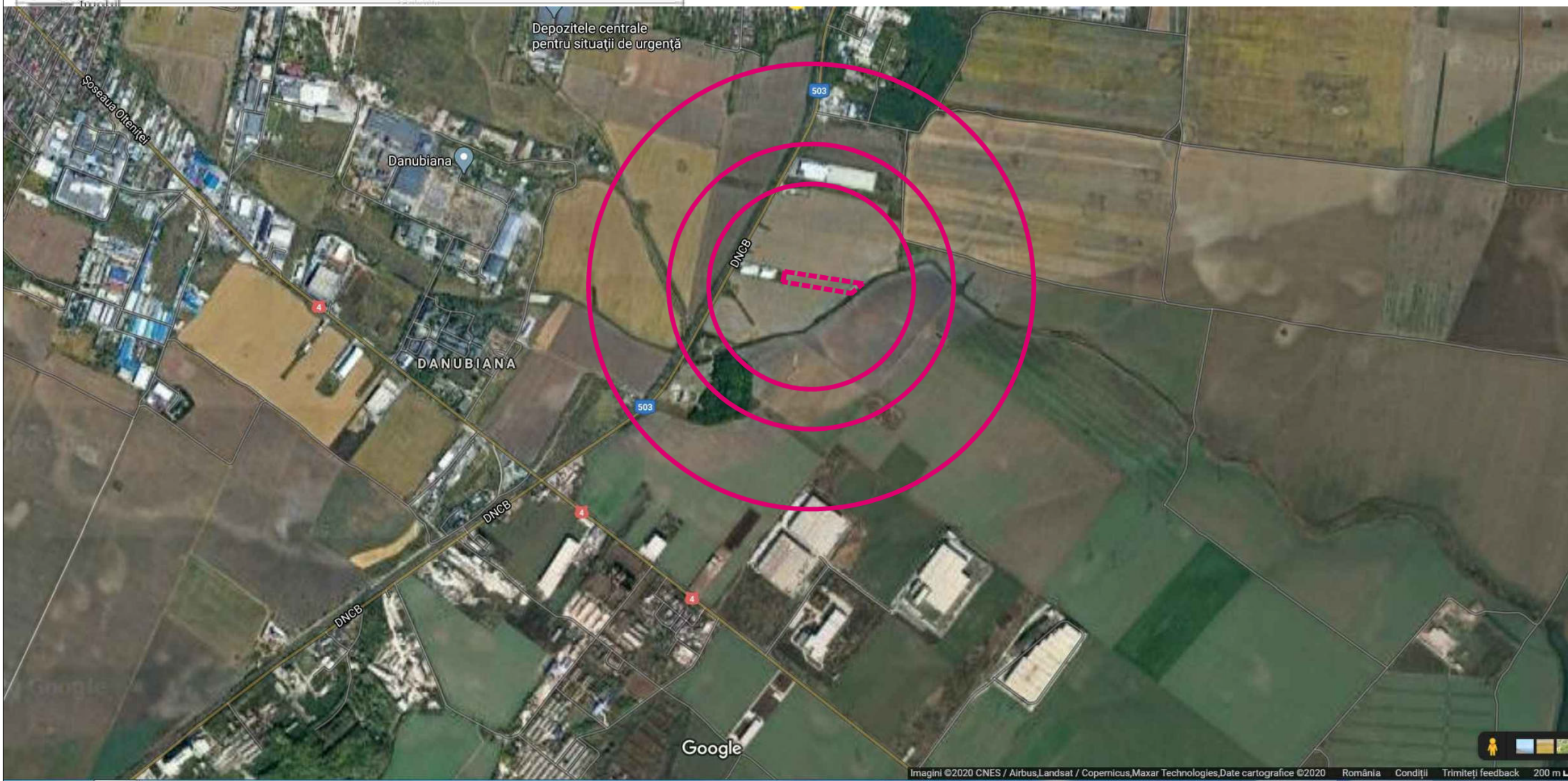
INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII DE BIROURI , DEPOZITARE, GARAJE avand regim de inaltime P+2E, ACCES, UTILITATI, oras Popesti-Leordeni, T 11, P39,40,41, lot III, jud. Ilfov



LEGENDA

Terenul ce a generat documentatia PUZ

Terenul, in suprafata de 128001mp, ce face obiectul prezentei documentatii PUZ se afla pozitionat in partea estica a localitatii, in extravilanul orasului Popesti-Leordeni, conform documentatiei PUG aprobat, dar in imediata vecinatate a intravilanului existent, avand folosinta agricola. Acesta are accesul asigurat din Centura Bucuresti prin lot drum acces.



S.C. Pro Sign DeSign S.R.L.
Str. Povestiei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3,
sector 4, BUCURESTI
J40 / 11896 / 2005
RO 17755420

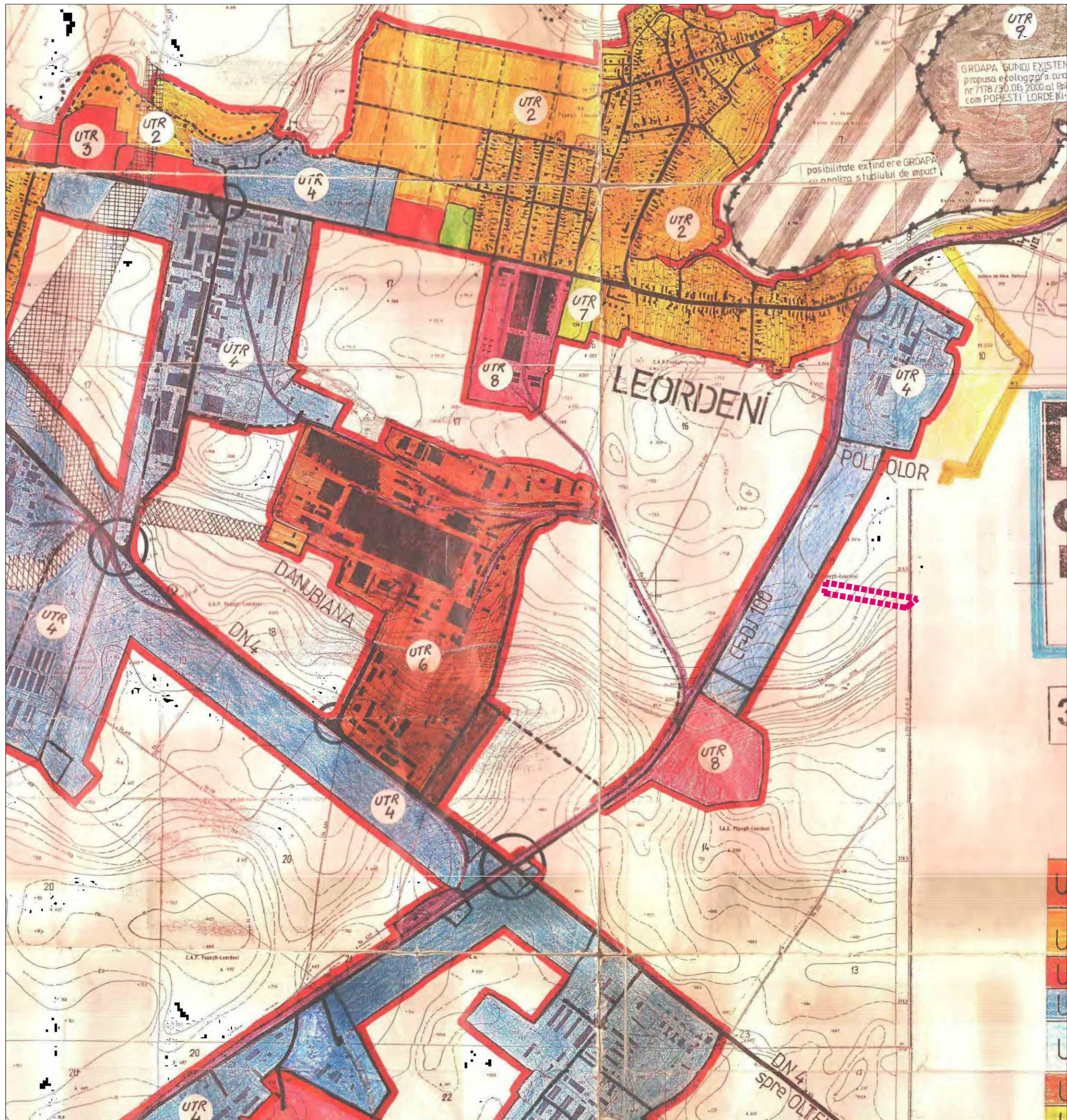
sef proiect	urb. Sorina TACHE
verificat	urb. George COCAI
proiectat	arh. Alexandru ERNEST

Inventar de coordonate
(Sistem de coordonate STEREO 70)

Parcela (N.C.110519)

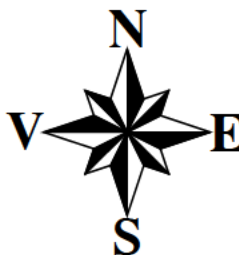
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
301	319247.832	597132.304	32.307
302	319227.620	597107.100	19.617
303	319215.050	597092.040	307.679
304	319269.914	596789.292	39.461
305	319308.775	596796.150	341.634
S(N.C.110519)=12801mp P=740.698m			

scara	Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI POPESTI-LEORDENI	pr. nr.
1:10000	Initiator: SC DSE CONSULTING SRL	64/02.2020
data	Proiect:	fozo
03.2020	INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII DE BIROURI , DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI, oras Popesti-Leordeni, T 11, P39,40,41, lot III, jud. Ilfov	PUZ
suprafata	Plansa:	pl. nr.
A2	INCADRARE IN TERITORIU	01



PLAN URBANISTIC ZONAL

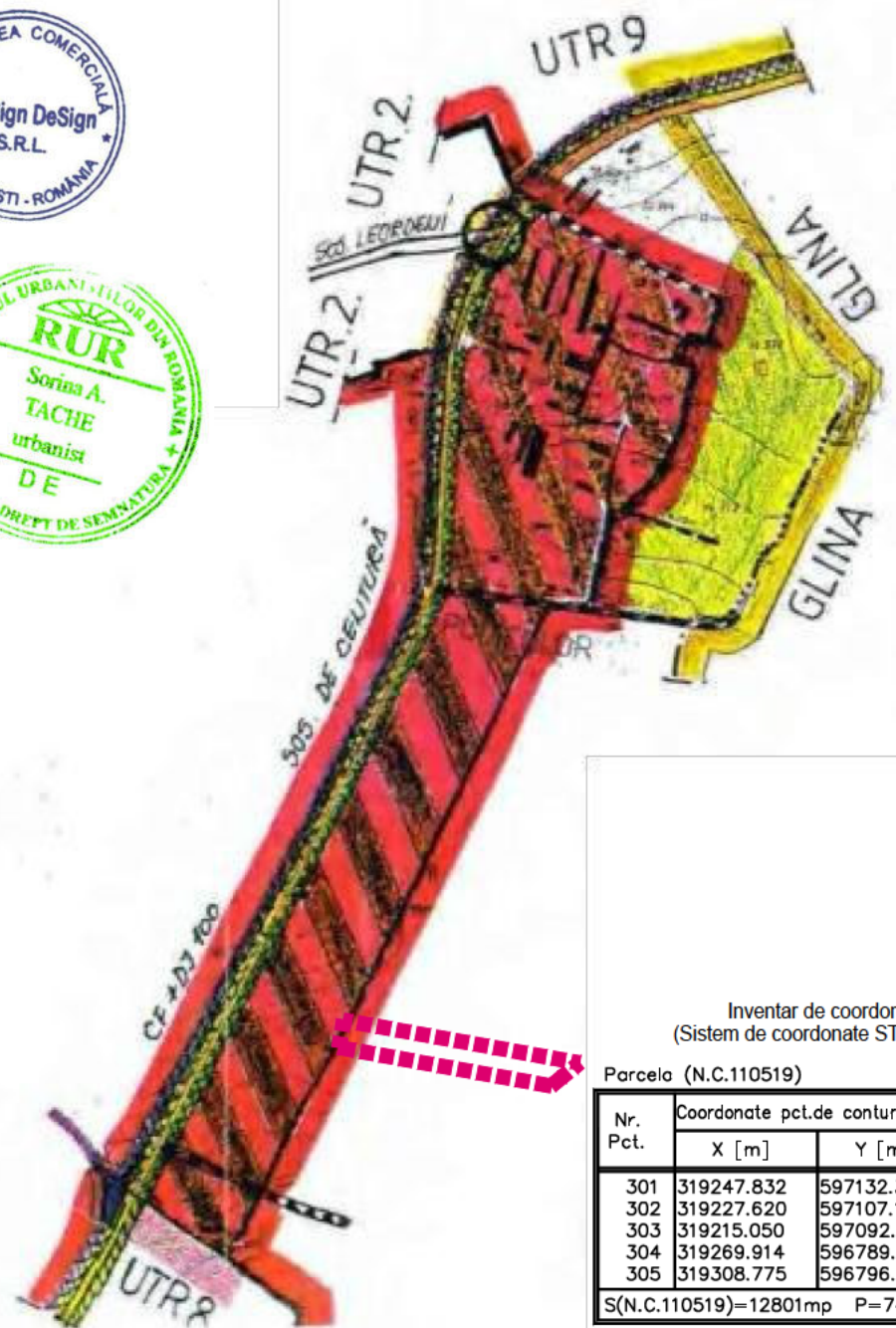
INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII DE BIROURI , DEPOZITARE, GARAJE avand regim de inaltime P+2E, ACCES, UTILITATI, oras Popesti-Leordeni, T 11, P39,40,41, lot III, jud. Ilfov



LEGENDA

Terenul ce a generat documentatia PUZ

Terenul, in suprafata de 128001mp, ce face obiectul prezentei documentatii PUZ se afla in extravilanul orasului Popesti-Leordeni, conform documentatiei PUG aprobat, dar in imediata vecinatate a intravilanului existent (UTR 4), avand folosinta agricola. Acesta are accesul asigurat din Centura Bucuresti prin lot drum acces.



Inventar de coordonate
(Sistem de coordonate STEREO 70)

Parcela (N.C.110519)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(l,i+1)
	X [m]	Y [m]	
301	319247.832	597132.304	32.307
302	319227.620	597107.100	19.617
303	319215.050	597092.040	307.679
304	319269.914	596789.292	39.461
305	319308.775	596796.150	341.634

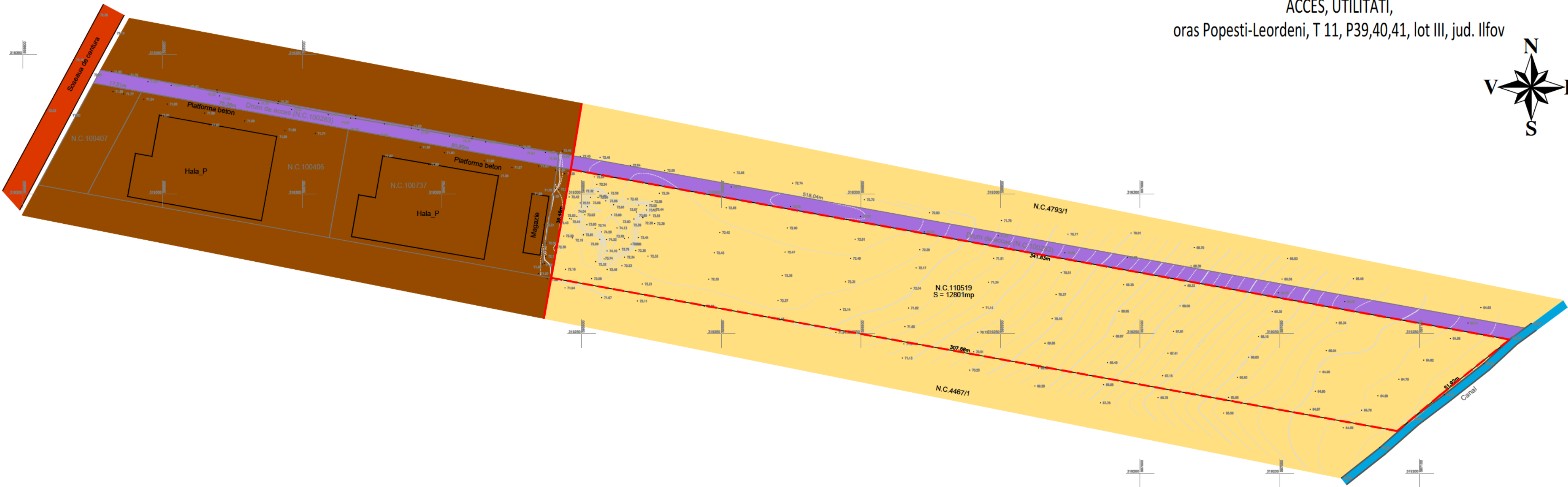
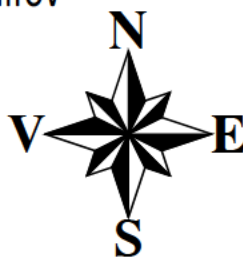
S(N.C.110519)=12801mp P=740.698m

S.C. Pro Sign DeSign S.R.L.
Str. Povestei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3,
sector 4, BUCURESTI
J40 / 11896 / 2005
RO 17755420
sef proiect
verificat
proiectat
urb. Sorina TACHE
urb. George COCAI
arh. Alexandru ERNEST

scara	Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI POPESTI-LEORDENI	pr. nr.
1:10000	Initiator: SC DSE CONSULTING SRL	64/02.2020
data	Proiect:	fozo
03.2020	INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII DE BIROURI , DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI, oras Popesti-Leordeni, T 11, P39,40,41, lot III, jud. Ilfov	PUZ
suprafata	Plansa:	pl. nr.
A2	INCADRARE IN PUG APROBAT	02

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII DE BIROURI , DEPOZITARE, GARAJE avand regim de inaltime P+2E, ACCES, UTILITATI, oras Popesti-Leordeni, T 11, P39,40,41, lot III, jud. Ilfov



LEGENDA

- Limita teren ce a generat documentatia PUZ
- Limita intravilan aprobat
- Zona unitati productie industriala
- Zona drum acces - privat
- Zona Centura Bucuresti
- Zona teren agricol
- Zona canal

Terenul studiat se afla in extravilanul localitatii, adiacent intravilanului (UTR 4, zona de unitati productie industriala), avand in prezent folosinta agricola.
Accesul se face din Soseaua de Centura a Mun. Bucuresti printr-un drum privat, cu profilul de 5.00m - poprietatea indiviza a NC 100406, NC 100737, NC 110519 (initiator PUZ).

Disfunctionalitati:

- Potentialul economic al terenului nu este valorificat in contextul dezvoltarii actuale si al oportunitatilor zonei.
- Centura Bucuresti are profil nemodernizat, marcaje si structura/imbracaminte deteriorate.
- Drumul privat pentru acces nu este amenajat corespunzator.
- Existenta unor elemente care nu au definite zone de protectie: Centura Bucuresti, Canal - Calnau.

Inventar de coordonate
(Sistem de coordonate STEREO 70)

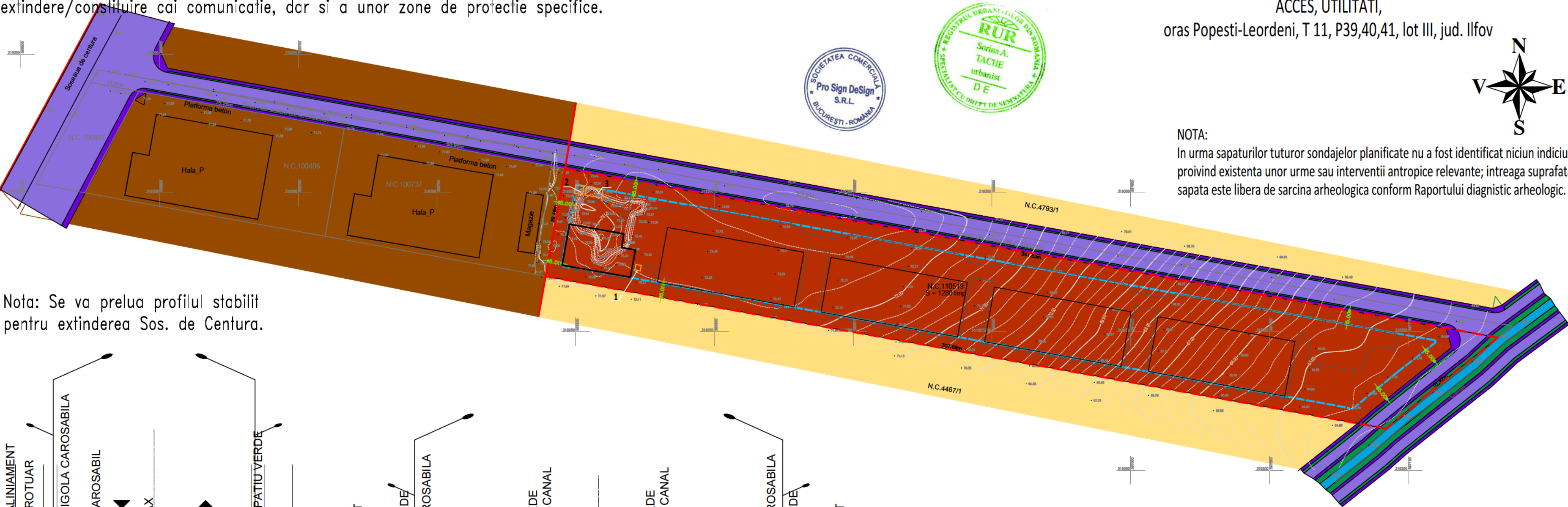
Parcela (N.C.110519)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
301	319247.832	597132.304	32.307
302	319227.620	597107.100	19.617
303	319215.050	597092.040	307.679
304	319269.914	596789.292	39.461
305	319308.775	596796.150	341.634
S(N.C.110519)=12801mp P=740.698m			

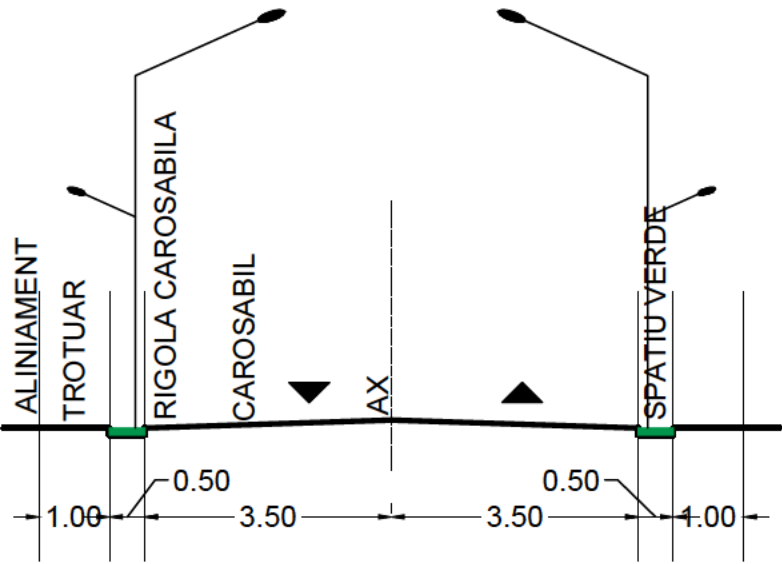


S.C. Pro Sign DeSign S.R.L. Str. Povestiei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3, sector 4, BUCURESTI J40 / 11896 / 2005 RO 17755420 sef proiect verificat proiectat urb. Sorina TACHE urb. George COCAI arh. Alexandru ERNEST	scara 1:1000	Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI POPESTI-LEORDENI Initiator: SC DSE CONSULTING SRL	pr. nr. 64/02.2020
	data 03.2020	Proiect:	fozo
	suprafata	Plansa:	pl. nr.
	A2	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE DISFUNCTIONALITATI	3

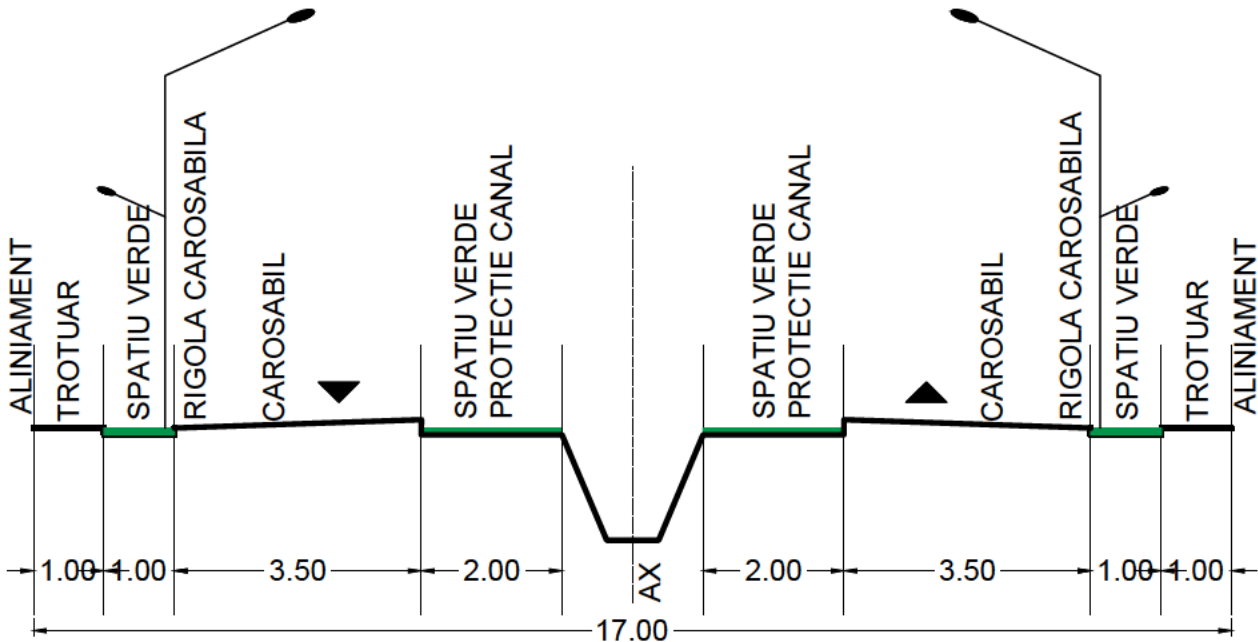
PROPUNERE:
Reglementarea terenului ce a generat PUZ in vederea obtinerii unei zone functionale mixte (servicii si unitati productie/depozitare), cu introducerea terenului in intravilan, stabilirea unui regulament de urbanism in vederea construirii si rezervarea unor suprafete pentru extindere/constituire cai comunicatie, dar si a unor zone de protectie specifice.



Nota: Se va prelua profilul stabilit pentru extinderea Sos. de Centura.



Profil strada propusa acces



Profil strada propusa canal

LEGENDA

- Limita teren ce a generat documentatia PUZ
- Limita intravilan aprobat
- Zona unitati productie industriala - ID
- Zona mixta propusa - servicii si unitati productie/depozitare
- Zona carosabil
- Zona trotuare
- Zona spatiu verde
- Zona canal
- Zona teren agricol
- Limita edificabil
- Limita zone afectate de echipamente edilitare amplasate subteran - solutie individuala: puf forat (1), bazin retentie cu separator de hidrocarburi (2), bazin vidanjabile (3)

BILANT TERITORIAL		Suprafata (mp)	%
TEREN CE A GENERAT PUZ		12801	100
TEREN AFECTAT CIRCULATII PUBLICE		426.37	3.34
TEREN RAMAS DE REGLEMENTAT		12374.63	96.66
CONSTRUCTII (POT max)		4949.85	38.67
PLATFORME		4949.85	38.67
SPATIU PLANTAT		2474.93	19.32
INDICATORI URBANISTICI – SITUATIE EXISTENTA			
POT(%)	CUT	RHM (nivel/m)	
0.00	0.00	0.00	
INDICATORI URBANISTICI – PROPUNERE			
POT(%)	CUT	RHM (nivel/m)	
40%	1.20	P+2(10m cornisa)	

Proiectul se va implementa in mai multe etape, dupa cum urmeaza:
Faza I – construirea unei constructii cu spatii de birouri, depozitare, parcare, avand AC=350mp, ADC=1050mp.
Faza II – construirea unor noi spatii depozitare, birouri, parcare, cu posibilitatea maxima AC=4949.85mp si ADC=14849.55mp.
Utilitatile edilitare se vor realiza in sistem individual in Faza I proiectului, si anume:
–alimentare cu apa – se vor realiza un put forat amplasat intr–un camin subtera, in conformitate cu legislatie in domeniu;
–canalizarea apelor menajere – vor fi colectate intr–un bazin vidanjabil de 20mc, evacuat periodic de catre o societate contractata in acest sens;
–canalizarea apelor pluviale – vor fi colectate intr–un bazin retentie de 40mc dupa trecerea printr–un separator de hidrocarburi, fiind folosite mai apoi la udarea spatiilor verzi.
In faza II utilitatile edilitare se vor realiza prin racordarea investitiei retelele publice de alimentare cu apa si canalizare, dupa extinderea acestora in zona studiata.

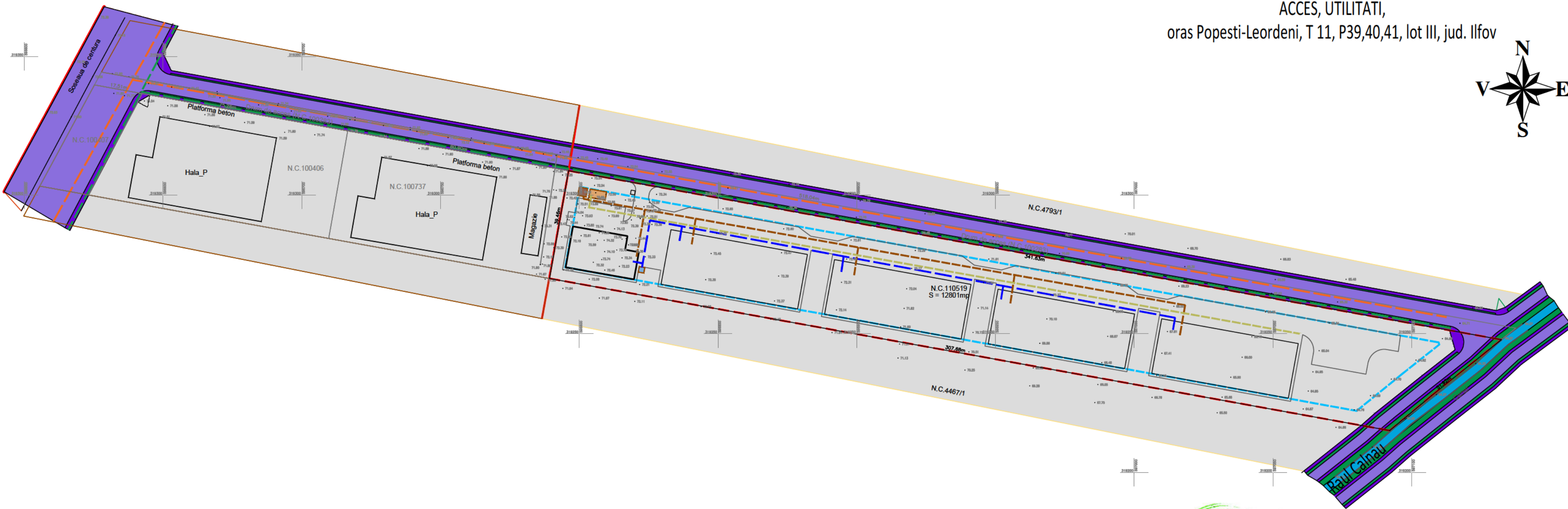
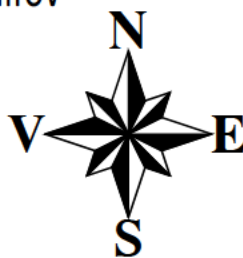
Inventar de coordonate
(Sistem de coordonate STEREO 70)

Parcela (N.C.110519)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
301	319247.832	597132.304	32.307
302	319227.620	597107.100	19.617
303	319215.050	597092.040	307.679
304	319269.914	596789.292	39.461
305	319308.775	596796.150	341.634
S(N.C.110519)=12801mp P=740.698m			

S.C. Pro Sign DeSign S.R.L. Str. Povestiei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3, sector 4, BUCURESTI J40 / 11896 / 2005 RO 17755420 sef proiect verificat proiectat urb. Sorina TACHE urb. George COCAI arh. Alexandru ERNEST	scara	Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI POPESTI-LEORDENI	pr. nr.
	1:1000	Initiator: SC DSE CONSULTING SRL	64/02.2020
	data	Proiect:	faza
	03.2020	INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII DE BIROURI , DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI, oras Popesti-Leordeni, T 11, P39,40,41, lot III, jud. Ilfov	PUZ
A2	suprafata	Plansa:	pl. nr.
		REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE URBANISTICA	4

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII DE BIROURI , DEPOZITARE, GARAJE avand regim de inaltime P+2E, ACCES, UTILITATI, oras Popesti-Leordeni, T 11, P39,40,41, lot III, jud. Ilfov



Utilitatile edilitare se vor realiza in sistem individual, si anume:
-alimentare cu apa – se vor realiza un put forat amplasat intr-un camin subtera, in conformitate cu legislatie in domeniu;
-canalizarea apelor menajere – vor fi colectate intr-un bazin vidanjabil de 20mc, evacuat periodic de catre o societate contractata in acest sens;
-canalizarea apelor pluviale – vor fi colectate intr-un bazin retentie de 40mc dupa trecerea printr-un separator de hidrocarburi, fiind folosite mai apoi la udarea spatiilor verzi.



LEGENDA

- Limita teren ce a generat documentatia PUZ
- Limita intravilan aprobat
- Teren proprietate privata
- Zona carosabil
- Zona trotuare
- Zona spatiu verde
- Zona raul Calnau
- Zona teren agricol
- Limita edificabil
- Alimentare cu energie electrica
- Alimentare cu gaze
- Alimentare cu apa
- Canalizare menajera
- Canalizare pluviala
- Camin subteran pentru putul forat (faza I)
- Bazin vidanjabil 20mc (faza I)
- Bazin de retentie cu separator hidrocarburi 40mc (faza I)

Inventar de coordonate
(Sistem de coordonate STEREO 70)

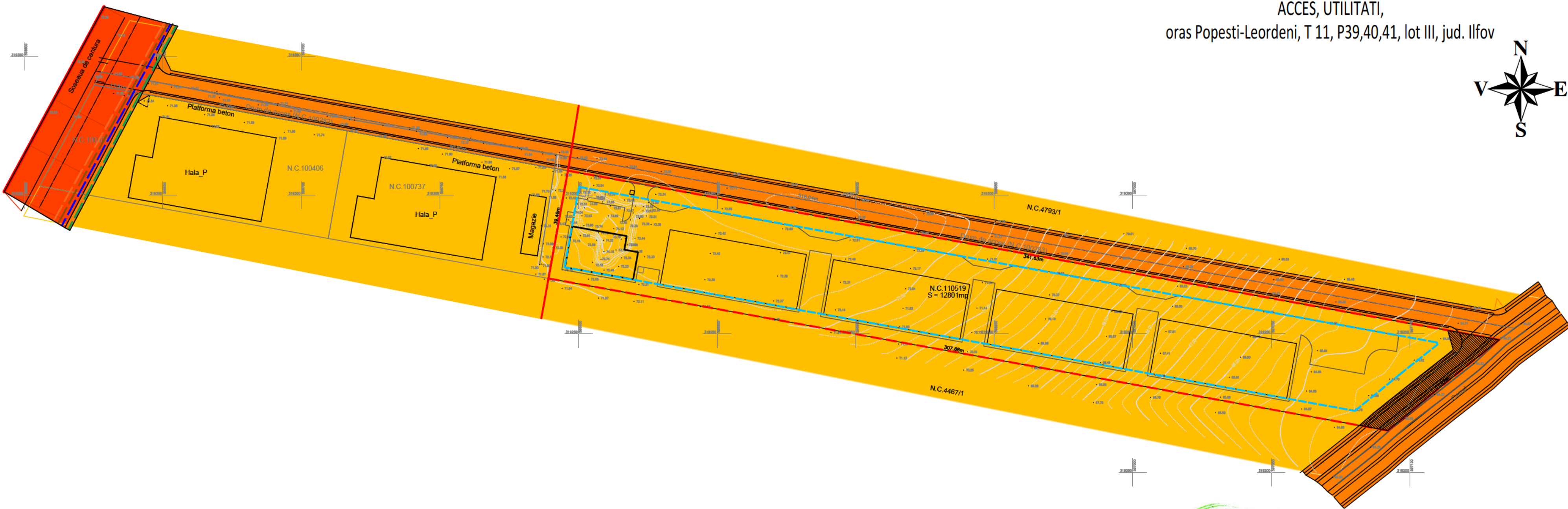
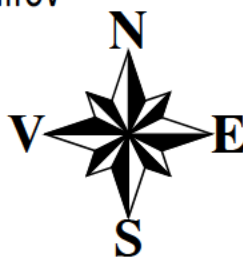
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latouri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
301	319247.832	597132.304	32.307
302	319227.620	597107.100	19.617
303	319215.050	597092.040	307.679
304	319269.914	596789.292	39.461
305	319308.775	596796.150	341.634
S(N.C.110519)=12801mp P=740.698m			

S.C. Pro Sign DeSign S.R.L.
Str. Povestiei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3,
sector 4, BUCURESTI
J40 / 11896 / 2005
RO 17755420
sef proiect
verificat
proiectat
urb. Sorina TACHE
urb. George COCAI
arh. Alexandru ERNEST

scara	Beneficiar:	pr. nr.
1:1000	PRIMARIA ORASULUI POPESTI-LEORDENI	64/02.2020
data	Proiect:	faza
03.2020	INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII DE BIROURI , DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI, oras Popesti-Leordeni, T 11, P39,40,41, lot III, jud. Ilfov	PUZ
suprafata	Plansa:	pl. nr.
A2	REGLEMENTARI URBANISTICE ECHIPARE EDILITARA	5

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII DE BIROURI , DEPOZITARE, GARAJE avand regim de inaltime P+2E, ACCES, UTILITATI, oras Popesti-Leordeni, T 11, P39,40,41, lot III, jud. Ilfov



PROPUNERE:
Pentru constituirea drumului de-a lungul canalului se propune rezervarea pentru trecerea ulterioara prezentei documentatii, in domeniul public a unei suprafete 426.37mp.

LEGENDA

- Limita teren ce a generat documentatia PUZ
- Limita intravilan aprobat
- Teren proprietate privata
- Teren domeniu public de interes regional
- Teren domeniu public de interes local
- Teren ce va trece din proprietate privata in domeniu public

Inventar de coordonate
(Sistem de coordonate STEREO 70)

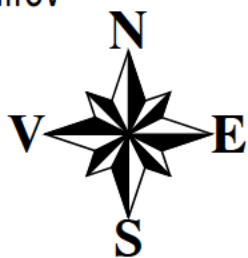
Parcela (N.C.110519)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
301	319247.832	597132.304	32.307
302	319227.620	597107.100	19.617
303	319215.050	597092.040	307.679
304	319269.914	596789.292	39.461
305	319308.775	596796.150	341.634
S(N.C.110519)=12801mp P=740.698m			

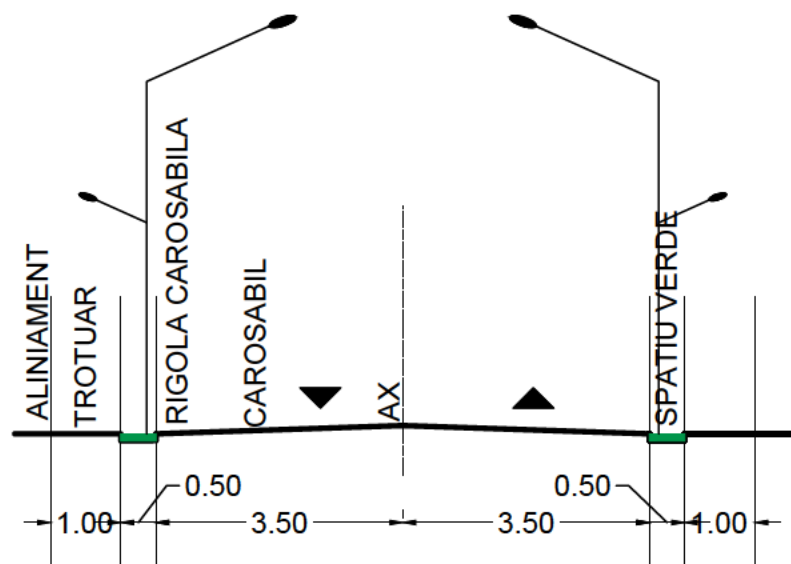
S.C. Pro Sign DeSign S.R.L. Str. Povestiei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3, sector 4, BUCURESTI J40 / 11896 / 2005 RO 17755420 sef proiect verificat proiectat urb. Sorina TACHE urb. George COCAI arh. Alexandru ERNEST	scara 1:1000	Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI POPESTI-LEORDENI Initiator: SC DSE CONSULTING SRL	pr. nr. 64/02.2020
	data 03.2020	Proiect:	faza PUZ
	suprafata A2	Plansa:	pl. nr. 6
	REGLEMENTARI URBANISTICE REGIM JURIDIC		

PLAN URBANISTIC ZONAL

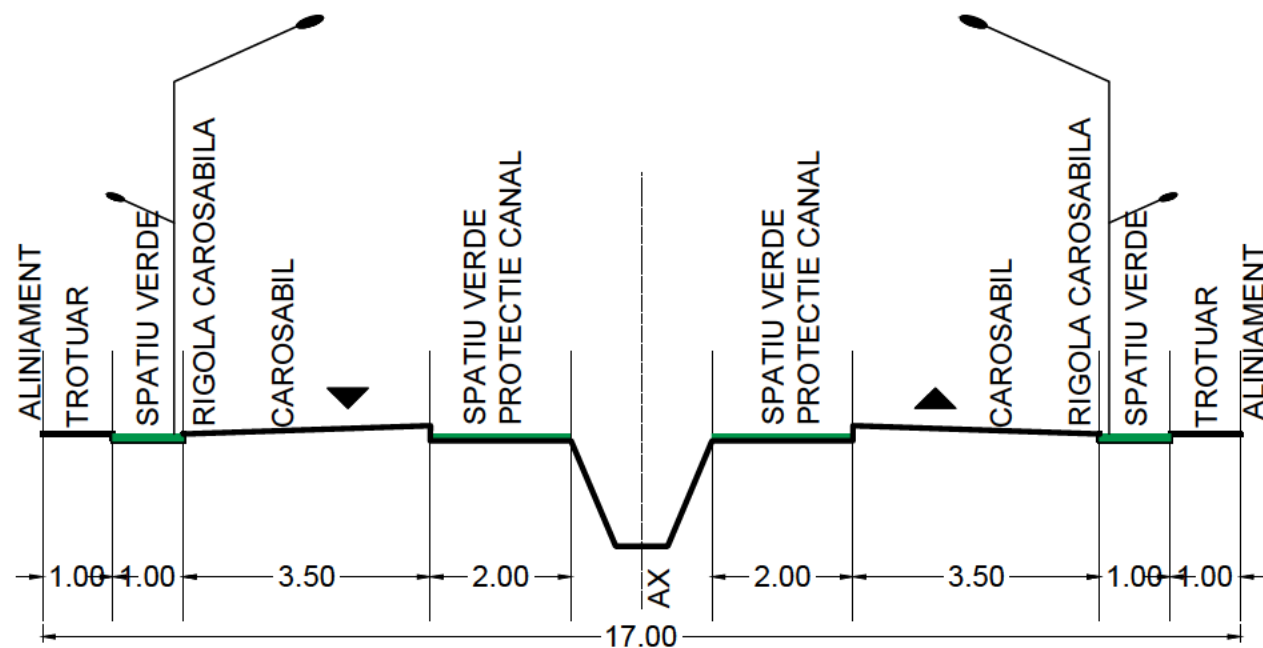
INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII DE BIROURI , DEPOZITARE, GARAJE avand regim de inaltime P+2E, ACCES, UTILITATI, oras Popesti-Leordeni, T 11, P39,40,41, lot III, jud. Ilfov



Nota: Se va prelua profilul stabilit pentru extinderea Sos. de Centura.



Profil strada propusa acces



Profil strada propusa canal

Proiectul se va implementa in mai multe etape, dupa cum urmeaza:
Faza I – construirea unei constructii cu spatii de birouri, depozitare, parcare, avand AC=350mp, ADC=1050mp.
Faza II – construirea unor noi spatii depozitare, birouri, parcare, cu posibilitatea maxima AC=4949.85mp si ADC=14849.55mp.
Utilitatile edilitare se vor realiza in sistem individual in Faza I proiectului, si anume:
-alimentare cu apa – se vor realiza un put forat amplasat intr-un camin subtera, in conformitate cu legislatie in domeniu;
-canalizarea apelor menajere – vor fi colectate intr-un bazin vidanjabil de 20mc, evacuat periodic de catre o societate contractata in acest sens;
-canalizarea apelor pluviale – vor fi colectate intr-un bazin retentie de 40mc dupa trecerea printr-un separator de hidrocarburi, fiind folosite mai apoi la udarea spatiilor verzi.
In faza II utilitatile edilitare se vor realiza prin racordarea investitiei retelele publice de alimentare cu apa si canalizare, dupa extinderea acestora in zona studiata.

LEGENDA

- Limita teren ce a generat documentatia PUZ
- Limita intravilan aprobat
- Zona unitati productie industrială - ID
- Zona carosabil
- Zona trotuare
- Zona spatiu verde
- Zona canal
- Zona teren agricol
- Limita edificabil
- Constructie hala depozitare/productie (faza II)
- Constructie cladire spatii birouri (faza I)
- Constructie cabina poarta (faza I)
- Camin subteran pentru putul forat (faza I)
- Bazin vidanjabil 20mc (faza I)
- Bazin de retentie cu separator hidrocarburi 40mc (faza I)
- Constructie platforma
- Spatiu plantat incinta
- Acces incinta/cladire

Inventar de coordonate
(Sistem de coordonate STEREO 70)

Parcela (N.C.110519)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
301	319247.832	597132.304	32.307
302	319227.620	597107.100	19.617
303	319215.050	597092.040	307.679
304	319269.914	596789.292	39.461
305	319308.775	596796.150	341.634
S(N.C.110519)=12801mp P=740.698m			

S.C. Pro Sign DeSign S.R.L. Str. Povestiei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3, sector 4, BUCURESTI J40 / 11896 / 2005 RO 17755420 sef proiect verificat proiectat urb. Sorina TACHE urb. George COCAI arh. Alexandru ERNEST	scara	Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI POPESTI-LEORDENI	pr. nr.
	1:1000	Initiator: SC DSE CONSULTING SRL	64/02.2020
	data	Proiect:	faza
	03.2020	INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII DE BIROURI , DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI, oras Popesti-Leordeni, T 11, P39,40,41, lot III, jud. Ilfov	PUZ
A2	suprafata	Plansa:	pl. nr.
		ILUSTRARE URBANISTICA	7