



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

Piața Sf. Maria, nr. 1, Popești-Leordeni, Județul Ilfov.  
Tel.: 0311.31.34.00; 0311.31.34.04; 0311.31.34.10; fax: 0374.40.88.22; web: www.ppl.ro

**HOTĂRÂRE**

cu privire la respingerea Proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „Introducere în intravilan în vederea construirii unui Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter S+P+3E+E4R+E5R+E6R, Amenajare incintă, Împrejmuire și Utilități”

Având în vedere:

- Avizul favorabil nr.22676/23/14F din 27.01.2023 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 22.12.2022;
- Avizul arhitectului șef al județului Ilfov nr.22676/23/14F din 27.01.2023;
- Raportul de specialitate al Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru înregistrat sub nr.13.330/10.03.2023;
- Referatul de aprobare a Primarului orașului Popești Leordeni înregistrat sub nr. 13.331/10.03.2023;
- 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.15318/21.03.2023;

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;

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;

În temeiul art.136, alin.(1), alin.(2), alin.(3), alin.(4) și art.196, alin.(1), lit.a) din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

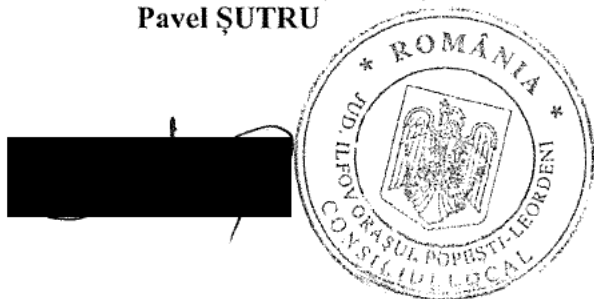
**Consiliul Local al orașului Popești-Leordeni adoptă prezenta hotărâre:**

**Art.1** Se respinge Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „Introducere în intravilan în vederea construirii unui Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter S+P+3E+E4R+E5R+E6R, Amenajare incintă, Împrejmuire și Utilități” situat în orașul Popești - Leordeni, strada Mirăslău, T53/7 – P25 și P26, identificat cu nr. cadastrale 4819, 119964, 119965, pe terenul în suprafață de 15.000,00 mp, aflat în proprietate astfel: suprafața de 7.500,00 mp în proprietatea soților [REDACTED] conform actului de adjudecare nr.3381/2014 emis la data de 10.12.2018 încheiat la UNEJR-Camera executorilor judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București, BEJ Asociați Dorina Gonț, Lucian Gonț și Marian Panait, suprafața de 3.749,00 mp proprietatea [REDACTED] conform contractului de partaj voluntar autentificat sub nr.3648/08.06.2017 încheiat la UNNP-BIN Ene Diana Cosmina, respectiv, suprafața de 3.749,00 mp proprietatea [REDACTED] conform contractului de partaj voluntar autentificat sub nr.3648/08.06.2017 încheiat la UNNP-BIN Ene Diana Cosmina, prin neîndeplinirea condițiilor de cvorum prevăzute la art. 139 alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

[REDACTED]

**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.-----15318-----/-----2103-----2023

**RAPORT DE AVIZARE  
COMISIA NR. 4**

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

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul  
„INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE  
LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER  
S+P+3E+E4R+E5R+E6R, AMENAJARE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI”.

Comisia nr. 4 acordă aviz

*favorabil*

Președinte: ȘTEFĂNESCU GEORG

Secretar: MITRAN CONSTANTIN

Membru: DUMITRESCU BUJOR C

Membru: CIOTOIANU MARIAN

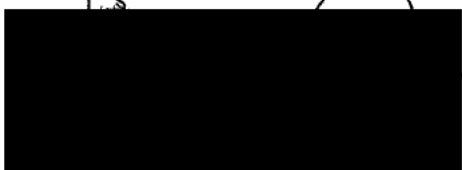
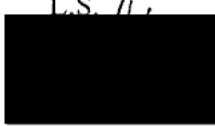
Membru: BARBU CONSTANTIN V

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI – LEORDENI  
P-ța Sf. Maria nr.1  
tel. 021/361.40.29, 021/361.40.23, fax : 021/361.40.25

NR. 13855/14.03.2023

PROCES – VERBAL DE AFISARE

Subsemnații, Margareta ICHIM și Simona MOTORGEANU am procedat la afișarea actului: „Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER S+P+3E+E4R+E5R+E6R, AMENAJARE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI”, la avizierul Consiliului Local din Piața Sf.Maria, nr.1, oraș Popești – Leordeni, jud.Ilfov.

L.S.   L.S. 

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ILFOV**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI**

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul  
**„INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE  
 LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER S+P+3E+E4R-  
 E5R+E6R, AMENAJARE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI”**

**Consiliul Local al orașului Popești-Leordeni:**

Având în vedere avizul favorabil nr.22676/23/14F din 27.01.2023 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 22.12.2022 și avizul arhitectului șef al județului Ilfov nr.22676/23/14F din 27.01.2023, raportul de specialitate al Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru înregistrat sub nr. 13.330/10.03.2023, referatul de aprobare a Primarului orașului Popești Leordeni nr. 13.331/10.03.2023;

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

În conformitate cu prevederile :

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1:** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER S+P+3E+E4R-E5R+E6R, AMENAJARE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI” situat în orașul Popești - Leordeni, strada Mirăslău, T53/7 – P25 și P26, identificat cu nr. cadastrale 4819, 119964, 119965, pe terenul în suprafață de 15.000,00 mp, aflat în proprietate astfel: suprafața de 7.500,00 mp în proprietatea [REDACTAT] conform actului de adjudecare nr.3381/2014 emis la data de 10.12.2018 încheiat la UNEJR-Camera executorilor judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București, BEJ Asociați Dorina Gonț, Lucian Gonț și Marian Panait, suprafața de 3.749,00 mp proprietatea [REDACTAT] conform contractului de partaj voluntar autentificat sub nr.3648/08.06.2017 încheiat la UNNP-BIN Ene Diana Cosmina, respectiv, suprafața de 3.749,00 mp proprietatea [REDACTAT] conform contractului de partaj voluntar autentificat sub nr.3648/08.06.2017 încheiat la UNNP-BIN Ene Diana Cosmina.

**Art. 2:** Prezentă 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 AL ORAȘULUI,**  
 Margareta ICHIM



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI  
CABINET PRIMAR  
Piata Sfânta Maria, nr. 1; tel. 0374.408.819 / fax.0374.408.822  
Web: <http://www.ppl.ro>; e-mail : [relatiipublice@ppl.ro](mailto:relatiipublice@ppl.ro)  
Nr.13.331/10.03.2023

### REFERAT APROBARE

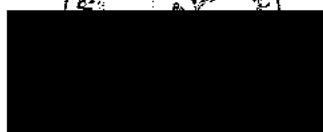
PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER S+P+3E+E4R-E5R+E6R, AMENAJARE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI”

Având în vedere raportul de specialitate nr.13.330/10.03.2023 întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru din cadrul Primăriei orașului Popești - Leordeni prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER S+P+3E+E4R-E5R+E6R, AMENAJARE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI” situat în orașul Popești – Leordeni, strada Mirăslău, T53/7 – P25 și P26, identificat cu nr. cadastrale 4819, 119964, 119965, și ținând cont de prevederile O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ, art.136, alin.(8), lit.a).

### PROPUN:

Analizarea și aprobarea de către Consiliul Local al orașului Popești-Leordeni a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal: „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER S+P+3E+E4R-E5R+E6R, AMENAJARE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI”.

PRIMARUL ORĂȘULUI,  
Petre IACOB



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI - LEORDENI  
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU  
Nr.13.330/10.03.2023

### RAPORT DE SPECIALITATE

**Cu privire la documentația de P.U.Z. pentru terenul situat în orașul Popești-Leordeni, strada Mirăslău, T53/7 – P25 și P26, identificat cu nr. cadastrale 4819, 119964, 119965**

Având în vedere cererea înregistrată sub nr.9.361 din 20.02.2023, adresată de [REDACTAT] [REDACTAT] având calitate de proprietar, prin care solicită aprobarea P.U.Z-ului pentru autorizarea unui obiectiv de investiții pentru „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER S+P+3E+E4R-E5R+E6R, AMENAJARE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI” situat în orașul Popești – Leordeni, strada Mirăslău, T53/7 – P25 și P26, identificat cu nr. cadastrale 4819, 119964, 119965, menționăm următoarele:

- terenul în suprafață de 15.000,00 mp se află în proprietate astfel: suprafața de 7.500,00 mp în proprietatea [REDACTAT] conform actului de adjudecare nr.3381/2014 emis la data de 10.12.2018 încheiat la UNEJR-Camera executorilor judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București, BEJ Asociați Dorina Gonț, Lucian Gonț și Marian Panait, suprafața de 3.749,00 mp proprietatea [REDACTAT] conform contractului de partaj voluntar autentificat sub nr.3648/08.06.2017 încheiat la UNNP-BIN Ene Diana Cosmina, respectiv, suprafața de 3.749,00 mp proprietatea [REDACTAT] conform contractului de partaj voluntar autentificat sub nr.3648/08.06.2017 încheiat la UNNP-BIN Ene Diana Cosmina. La data de 15.06.2021 cu încheierile de autentificare nr.2366 și 2359 au fost încheiate promisiuni bilaterale de vânzare cumpărare la UNNP – BIN Terovan Maria Magdalena, între [REDACTAT] și [REDACTAT]

- terenul este situat în extravilanul localității existent la 01.01.1990;

- au fost obținute avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr.543/42966 din 14.09.2021 prelungit, emis de primarul orașului Popești-Leordeni, avizul favorabil nr.22676/23/14F din 27.01.2023 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 22.12.2022 și avizul arhitectului șef al județului Ilfov nr.22676/23/14F din 27.01.2023;

- documentația pentru obiectivul de investiții „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER S+P+3E+E4R-E5R+E6R, AMENAJARE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI” a fost întocmită de B.I.A. CRAIU FLORIN IULIAN, proiect nr.U12/2021.

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

ARHITECT ȘEF,  
arh. Raluca Florina POPESCU  
[REDACTAT]

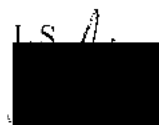
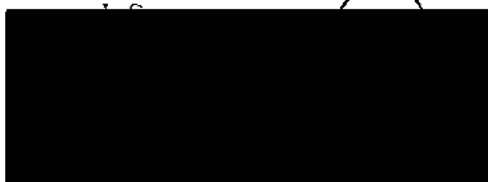
ÎNTOCMIT,  
insp. sup. Daniela NICULAE  
[REDACTAT]

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI – LEORDENI  
P-ța Sf. Maria nr.1  
tel. 021/361.40.29, 021/361.40.23, fax : 021/361.40.25

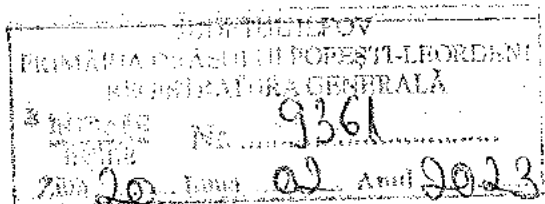
NR. 13855/14.03.2023

**PROCES – VERBAL DE AFISARE**

Subsemnații, Margareta ICHIM și Simona MOTORGEANU am procedat la afișarea actului: „Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER S+P+3E+E4R+E5R+E6R, AMENAJARE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI”, la avizierul Consiliului Local din Piața Sf.Maria, nr.1, oraș Popești – Leordeni, jud.Ilfov.



Cerere aprobare PUZ



DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul

în calitate de proprietar al terenului ce face obiectul documentației

INTOCMIRE PUZ-INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE MAX. S+P+3E+4-5E+6E CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, pentru terenul situat in Popesti Leordeni, jud. Ilfov, T 53/7, parcelele 25, 26, nr.cad 106920, 119964, 119965, in suprafata totala de 14999mp, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în baza certificatului de urbanism nr. 543/42966 din 14.09.2021 eliberat de Primăria orasului Popesti Leordeni, solicit întocmirea Proiectului de Hotărâre și înaintarea spre aprobare în Consiliul Local al orasului Popesti Leordeni a documentației de urbanism P.U.Z. :

“INTOCMIRE PUZ-INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE MAX. S+P+3E+4-5E+6E CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

Data

20.02.2023.

Semnătura



**România  
Județul Ilfov  
Consiliul Județean**

**DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ**

Nr. 22676/23/14F din 27.01.2023

Către:



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

În baza prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,  
**Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului Ilfov,**  
**întrunită în ședința din data de 22.12.2022 propune**  
**AVIZAREA FAVORABILĂ**

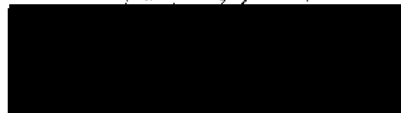
Documentația de urbanism: Plan Urbanistic Zonal, întocmită de **B.I.A. CRAIU Florin Iulian** privind obiectivul de investiții (funcțiunile) **PUZ - „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER S+P+3E+E4R-5R+E6R, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI”**, amplasat în județul Ilfov, oraș Popești-Leordeni, str. Mirăslău FN, T 53/7, P 25, 26, suprafața **14.999,00mp** conform procesului verbal de recepție nr. 508/2022, eliberat de O.C.P.I. Ilfov, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. **22676** din **09.12.2022**.

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

Taxa pentru avizare în valoare de 1.500 lei a fost achitată conform OP ING Bank din 09.12.2022.

**PREȘEDINTE,**

**Hubert Petru Ștefan THUMA**



3-5 Etnes, Jivara  
Sector 6, 060104 București  
România



+40 21 212 56 93  
+407401110V  
+40 21 212 56 99

<http://www.cjilfov.ro>

[cjilfov@cjilfov.ro](mailto:cjilfov@cjilfov.ro)

Consiliul Județean Ilfov





România  
Județul Ilfov  
Consiliul Județean

**DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ**

Ca urmare a cererii adresate de [REDACTED]

[REDACTED], înregistrată la Consiliul Județean Ilfov  
cu nr. 22676 din 09.12.2022 și,

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

**AVIZ**

Nr.22676/23/14F din 27.01.2023

**PENTRU**

**PUZ – „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU  
LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER  
S+P+3E+E4R-E5R+E6R, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI”  
Str. MIRĂSLĂU F.N., T 53/7, P 25, 26,  
ORAȘUL POPEȘTI-LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV**

**GENERAT DE IMOBILELE:** identificate prin nr. cadastral 119965, 119964 și 4819 (CF 106920),  
amplasat în județul Ilfov, oraș Popești-Leordeni, str. Mirăslău F.N., T 53/7, P 25, 26, cu suprafața de  
14.999,00mp, proprietate privată a unor persoane fizice/ ~~juridice~~ conform actelor de proprietate și  
extraselor C.F. anexate. Pentru acest imobil Primăria Orașului Popești-Leordeni a emis Certificatul  
de urbanism nr. 543/42966 din 14.09.2021 în vederea întocmirii P.U.Z.

**INIȚIATOR:** [REDACTED]

**PROIECTANT: B.I.A. CRAIU Florin Iulian.;**

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: arh. Craiu Florin Iulian 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, Sud- proprietăți  
private, Est- str. Școlii; Vest- str. Mirăslău.

În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 2 din 01.02.2022 de  
către Primăria Orașului Popești-Leordeni și Aviz tehnic consultativ nr. 3085/56/4 din 27.06.2022 de  
către Consiliul Județean Ilfov.

**PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior** – cu H.C.L. nr. 8/2002, prelungit prin HCL nr.  
11/2012, nr. 4/2017, nr. 54/2017, nr. 123/2018, nr. 127/2019, terenul este extravilan, zonă fără  
reglementări urbanistice;

**PREVEDERILE P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE:**

**UTR: Lc** - subzonă locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter;

- Regim de construire: izolat;
- Funcțiuni predominante: locuire;

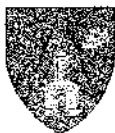
Întocmit: consilier **Loredana Crețu**, Pagina 1 din 4



3-5 Ercel Jirana  
Sector 6, 060104 București  
România

☎ +40 21 212 56 93  
+40 745 311 017  
☎ +40 21 212 56 99

🌐 <http://www.ejilfov.ro>  
✉ [ejilfov@ejilfov.ro](mailto:ejilfov@ejilfov.ro)  
🏛 Consiliul Județean Ilfov



**România**  
**Județul Ilfov**  
**Consiliul Județean**

- $RH_{max} = S + P + 3E + E_{4r} - E_{5r} + E_{6r}$ ; etajele vor fi retrase succesiv, etajele 4R și 5R având aceeași retragere, iar et. 6R va fi retras față de etajul 5R.
- $H_{max} = 22$  m. la atic;
- $POT_{max} = 35\%$ ;
- $CUT_{max} = 2,5$  mp ADC/mp;
- Retragera minimă față de aliniament = min. 5,00m conform planșă de reglementări;
- Retrageri minime față de limitele laterale = Nord- min. 10,50m; Sud- 11,00m față de limita de proprietate, conform planșă de reglementări;
- Retrageri minime față de limitele posterioare = -;

**CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Accesul la teren se va face din str. Mirăslău (ce va avea un profil de 16,00m, cu un carosabil de 7,00m, mărginit pe ambele sensuri de spații verzi de câte 2,00m și trotuare de câte 2,50m) și din str. Școlii (ce va avea un profil de 20,00m, cu un carosabil de 14,00m- câte 2 benzi pe sens, mărginit de spații verzi de câte 1,00m și trotuare de câte 2,00m; Drumul de incintă va avea un profil de 9,00m (7,00m carosabil și trotuare de câte 1,00m);

Parcarea și gararea autovehiculelor se va realiza în incintă, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta prevederile PUG și ale Regulamentului Local de Urbanism al orașului Popești-Leordeni.

**SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT:** minim 30% în conformitate cu prevederile R.L.U și ale avizului Agenției pentru Protecția Mediului nr. 171 din 21.12.2022 – suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi, nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007;

**ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:** conform adresă nr. 12519 din 18.11.2022 emisă de A.N. Apele Române și aviz Veolia nr. 92200971 din 27.01.2022, asigurarea utilităților apă-canal se va realiza prin intermediul rețelelor publice; apele pluviale vor fi evacuate liber, la teren.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

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

**CONDIȚII IMPUSE PRIN AVIZE:**

Aviz Veolia nr. 92200971 din 27.01.2022: deoarece rețeaua este de joasă presiune se recomandă montarea unei stații de ridicare a presiunii pentru întreg ansamblul; dacă suprafața terenului depășește 1.000 mp se impune montarea unui bazin de retenție.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 22.12.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de Reglementări Urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Suprafața de 3.263,00 mp. va fi trecută în domeniul public, cu titlu gratuit, în vederea realizării infrastructurii rutiere și a utilităților aferente conform planșei de Reglementări Urbanistice.

**Beneficiarul își asumă costurile privind realizarea infrastructurii tehnico-edilitare, conform planului de acțiune.**

Întocmit: consilier **Loredana Crețu**, Pagina 2 din 4



1-5 Etnia Jevana  
Sector 6, 060104 București  
România

TEL: +40 21 212 58 93  
+40 21 212 58 95  
FAX: +40 21 212 58 95

J. Iancu/Aviz/CPIL/Av. o  
S. CPIL/Aviz/CPIL/Av. o  
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. 543/42966 din 14.09.2021 eliberat de Primăria Orașului Popești-Leordeni.

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

**ARHITECT ȘEF,**

**Arh. Urb. Olivia Ana CIOBANU OPRESCU**



Întocmit: consilier **Loredana Crețu**, Pagina 3 din 4



AS Finest Juvea  
Sector 6, 1962107 Buzărești  
Borahia

☎ +40 21 212 36 93  
+40 740 011 107  
✉ +40 21 212 36 99

http://www.cplilfov.ro  
pl.cplilfov@cplilfov.ro  
Consiliul Județean Ilfov



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 119964 Popești Leordeni

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| Nr. cerere                     | 62325 |
| Ziua                           | 20    |
| Luna                           | 02    |
| Anul                           | 2023  |
| Cod verificare<br>100126072390 |       |

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Ilfov

| Nr. Crt. | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                            |
|----------|------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------|
| A1       | 119964                       | 3.749           | Teren neîmprejmuit;<br>LOT 1 - TEREN NEÎMPREJMUIT |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                  |                                                                                                                                                                                                                    | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>150597 / 09/06/2017</b>                                                             |                                                                                                                                                                                                                    |           |
| Act Notarial nr. CERTIFICAT MOSTENITOR NR 2, din 25/01/2017 emis de Ene Diana Cosmina; |                                                                                                                                                                                                                    |           |
| B2                                                                                     | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/2<br>1) [REDACTED]<br>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 105791/Popesti Leordeni, inscrisa prin incheierea nr. 14673 din 26/01/2017; | A1        |
| Act Administrativ nr. 0, din 08/06/2017 emis de OCPI ILFOV;                            |                                                                                                                                                                                                                    |           |
| B5                                                                                     | Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin (1) din Legea nr. 17/2014<br>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 105791/Popesti Leordeni, inscrisa prin incheierea nr. 148840 din 08/06/2017;                             | A1        |
| <b>150599 / 09/06/2017</b>                                                             |                                                                                                                                                                                                                    |           |
| Act Notarial nr. 3647, din 08/06/2017 emis de Ene Diana Cosmina;                       |                                                                                                                                                                                                                    |           |
| B6                                                                                     | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Iesire Din Indiviziune, cota actuală 1/2<br>1) [REDACTED]                                                                                                          | A1        |
| <b>267270 / 17/06/2021</b>                                                             |                                                                                                                                                                                                                    |           |
| Act Notarial nr. 2366, din 15/06/2021 emis de Terovan Maria Magdalena;                 |                                                                                                                                                                                                                    |           |
| B7                                                                                     | se noteaza promisiunea de vanzare cumparare cu termen de perfectare a contractului de vanzare in forma autentica pana la data de 16.08.2022<br>1) [REDACTED]<br>2) [REDACTED]                                      | A1        |

### C. Partea III. SARCINI

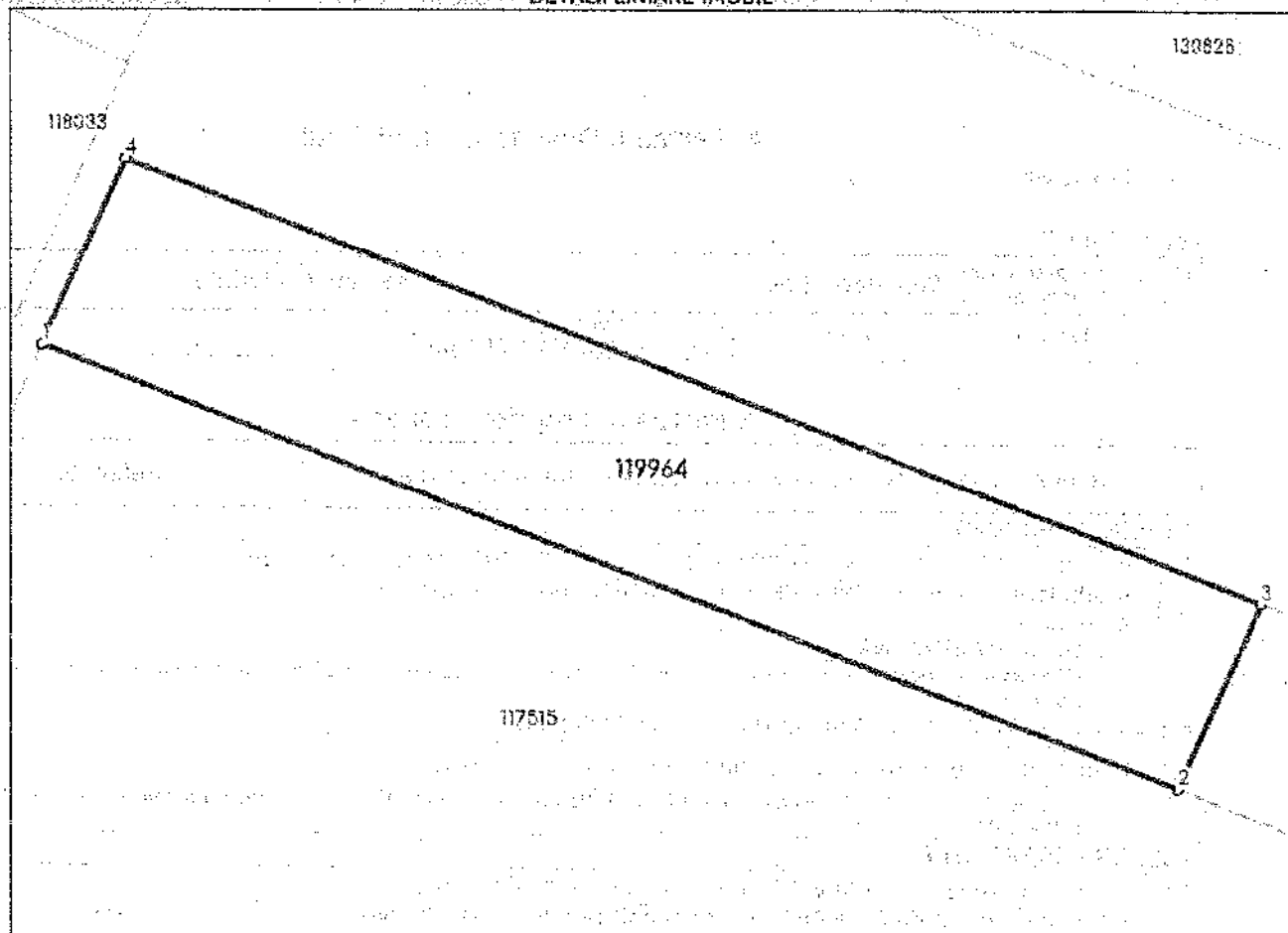
| Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                          |           |

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe     |
|--------------|-----------------|----------------------------|
| 119964       | 3.749           | LOT 1 - TEREN NEIMPREJMUIT |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Părcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | arabil              | NU          | 3.749          | -     | -       | -        | -                      |

**Lungime Segmente**

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 149.783             |
| 2             | 3             | 25.061              |
| 3             | 4             | 149.783             |
| 4             | 1             | 25.06               |

\*\* 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 ANCPÎ 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](http://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,

20/02/2023, 10:29



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 119965 Popești Leordeni

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 62326 |
| Ziua       | 20    |
| Luna       | 02    |
| Anul       | 2023  |

Cod verificare

100128072573



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Ilfov

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                            |
|---------|------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------|
| A1      | 119965                       | 3.750           | Teren neîmprejmuit;<br>LOT 2 - TEREN NEÎMPREJMUIT |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  |                                                                                                                                                                                               | Referințe |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>150597 / 09/06/2017</b>                                             |                                                                                                                                                                                               |           |
| Act Administrativ nr. 0, din 08/06/2017 emis de OCPI ILFOV;            |                                                                                                                                                                                               |           |
| B5                                                                     | Imobil aflat sub incidența art. 3 alin (1) din Legea nr. 17/2014<br><i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 105791/Popesti Leordeni, inscrisa prin incheierea nr. 148840 din 08/06/2017;</i> | A1        |
| <b>150600 / 09/06/2017</b>                                             |                                                                                                                                                                                               |           |
| Act Notarial nr. 3647, din 08/06/2017 emis de Ene Diana Cosmina;       |                                                                                                                                                                                               |           |
| B6                                                                     | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin iesire Din indiviziune,<br>cota actuala 1/1<br>1) [REDACTED]<br>2) [REDACTED]                                                                 | A1        |
| <b>267268 / 17/06/2021</b>                                             |                                                                                                                                                                                               |           |
| Act Notarial nr. 2359, din 15/06/2021 emis de Terovan Maria Magdalena; |                                                                                                                                                                                               |           |
| B7                                                                     | se noteaza promisiunea de vanzare cumparare cu termen de<br>perfectare a contractului de vanzare in forma autentica pana la data<br>de 16.08.2022<br>1) [REDACTED]<br>2) [REDACTED]           | A1        |

#### C. Partea III. SARCINI .

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

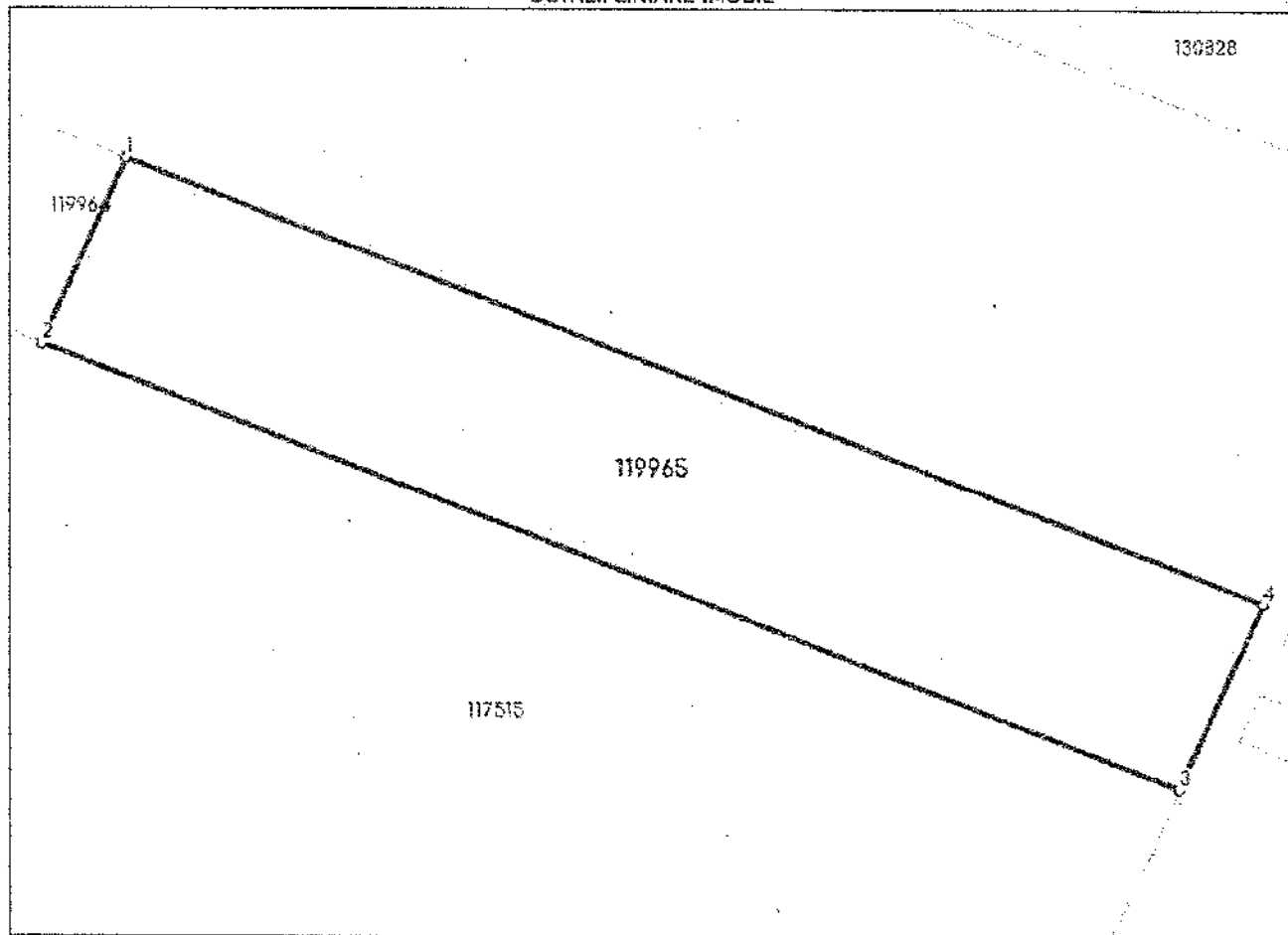
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe     |
|--------------|-----------------|----------------------------|
| 119965       | 3.750           | LOT 2 - TEREN NEIMPREJMUIT |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Taria | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | arabil              | NU          | 3.750          | -     | -       | -        |                        |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 25.061              |
| 2             | 3             | 149.817             |
| 3             | 4             | 25.062              |
| 4             | 1             | 149.831             |

\*\* 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.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.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,

20/02/2023, 10:29



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106920 Popești Leordeni

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 62327 |
| Ziua       | 20    |
| Luna       | 02    |
| Anul       | 2023  |

Cod verificare

100128072549



UAT cuprins în anexa 2E la ordinul comun MADR/MDRAP/MAN/MC nr 719/740/M.57/2.333

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi: 6360

Adresa: jud. Ilfov

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | CAD: 4819                    | 7.500           |                        |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                     |                                                                                                                                                                          | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>365218 / 12/12/2018</b>                                                                                |                                                                                                                                                                          |           |
| Act Administrativ nr. 3381/2014, din 10/12/2018 emis de BEJA GONT SI PANAIT;                              |                                                                                                                                                                          |           |
| B3                                                                                                        | Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, sub condiția prezentării încheierii definitive emise de executorul judecătoresc, dobândit prin Adjudecare, cota actuala 1/1 | A1        |
|                                                                                                           | 1) [REDACTED]                                                                                                                                                            |           |
|                                                                                                           | 2) [REDACTED]                                                                                                                                                            |           |
| <b>17429 / 23/01/2019</b>                                                                                 |                                                                                                                                                                          |           |
| Act Administrativ nr. dosar de executare silita nr.3381/2014, din 21/01/2019 emis de BEJA GONT SI PANAIT; |                                                                                                                                                                          |           |
| B4                                                                                                        | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Adjudecare, cota actuala 1/1                                                                                             | A1        |
|                                                                                                           | 1) [REDACTED]                                                                                                                                                            |           |
|                                                                                                           | 2) [REDACTED]                                                                                                                                                            |           |
| <b>90667 / 16/03/2020</b>                                                                                 |                                                                                                                                                                          |           |
| Act Administrativ nr. LEGEA 17/2014, din 16/03/2020 emis de OCPI ILFOV;                                   |                                                                                                                                                                          |           |
| B5                                                                                                        | Se notează faptul că imobilul se află sub incidența art.3 alin.(1) din Legea 17/2014                                                                                     | A1        |

### C. Partea III. SARCINI .

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

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| CAD: 4819    | 7.500           |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | arabil              | NU          | 7.500          | -     | -       | -        |                        |

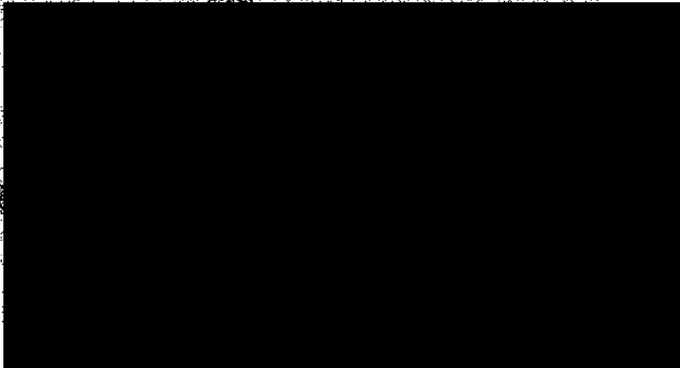
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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 procedurii 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](http://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.

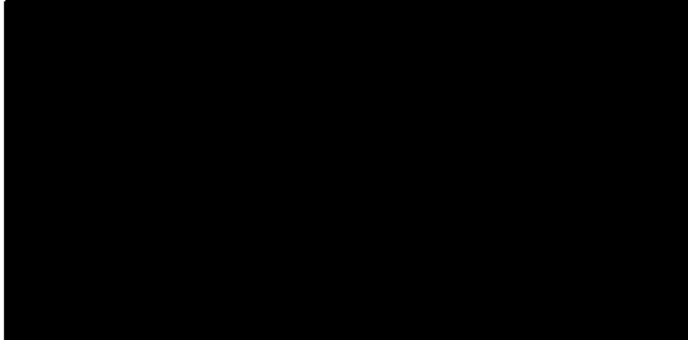
Data și ora generării,

20/02/2023, 10:29

ROMANIE 1941 ROMANIA



ROMANIE 1941 ROMANIA



ROMANIE 1941 ROMANIA



UNIUNEA NAȚIONALĂ A EXECUTORILOR JUDECĂTOREȘTI DIN ROMÂNIA

**CAMERA EXECUTORILOR JUDECĂTOREȘTI  
DE PE LÂNGĂ CURTEA DE APEL BUCUREȘTI**

Nr.: 13477

BIROUL EXECUTORILOR JUDECĂTOREȘTI ASOCIAȚI

Dosar de executare silită nr. 3381/2014

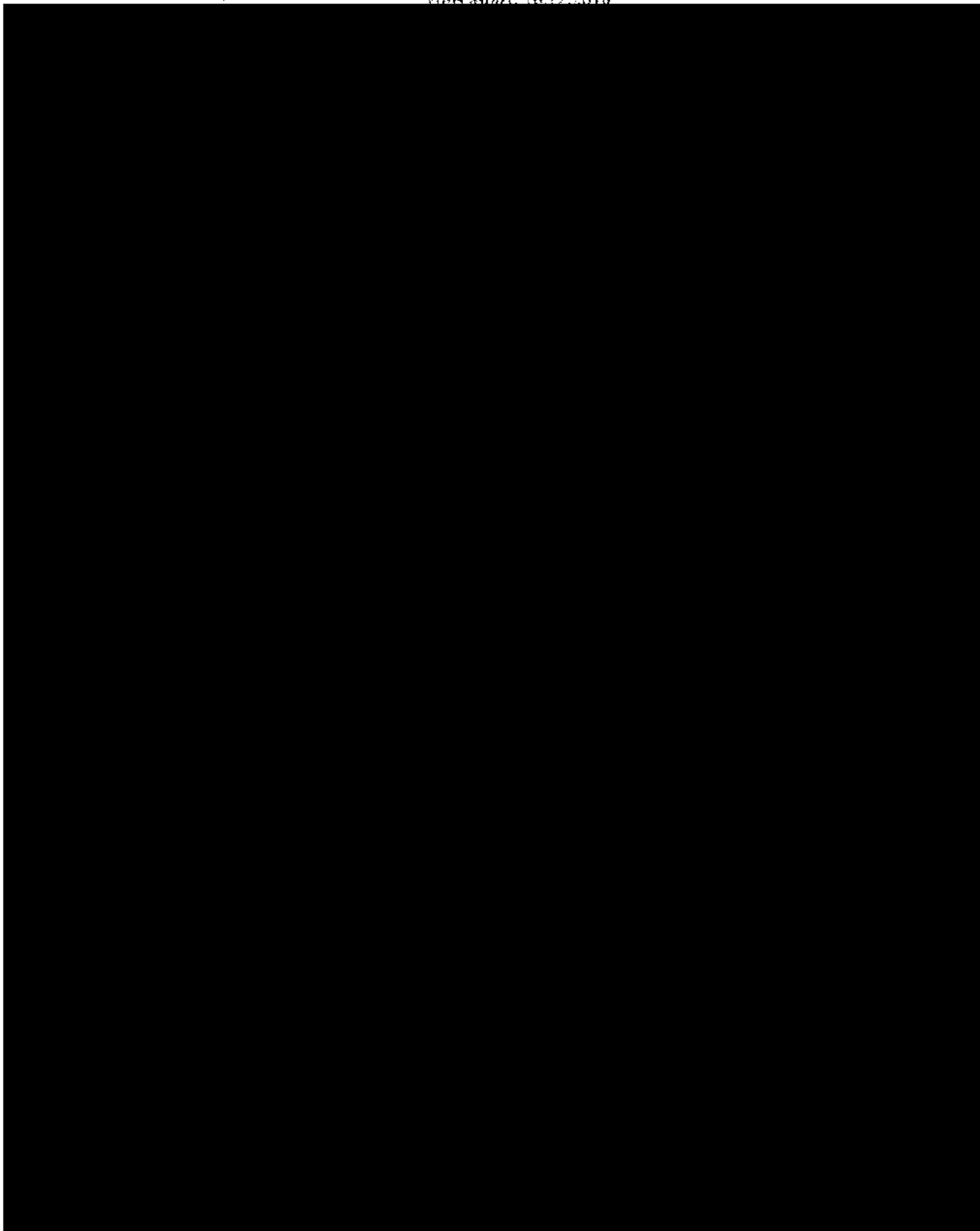
DORINA GONT, LUCIAN GONT SI MARIAN PANAIT

Bucuresti, Bd. Unirii nr. 13. bl. 2C, sector 4

Tel./ fax: 021.314.72.83

**ACT DE ADIUDECARE NR. 3381/2014**

emis astazi: 10.12.2018





10005585911

1.3.1111 2019

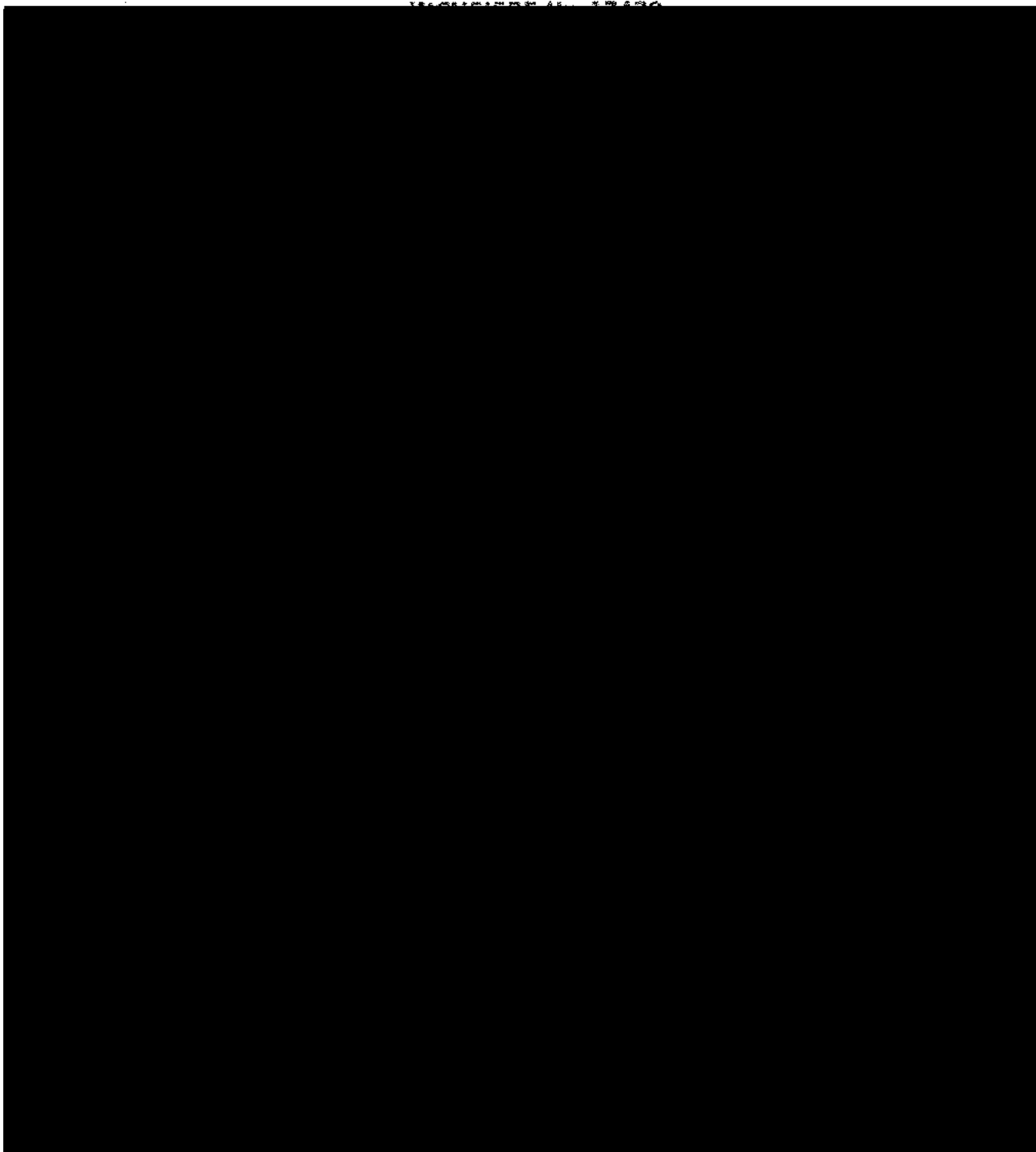
Incheiere Nr. 17429 / 23-01-2019



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

Dosarul nr. 17429 / 23-01-2019

Incheiere nr. 17429



10005585911

ROMANIA

COMISIA JUDETEANA PENTRU STABILIREA DREPTULUI  
DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

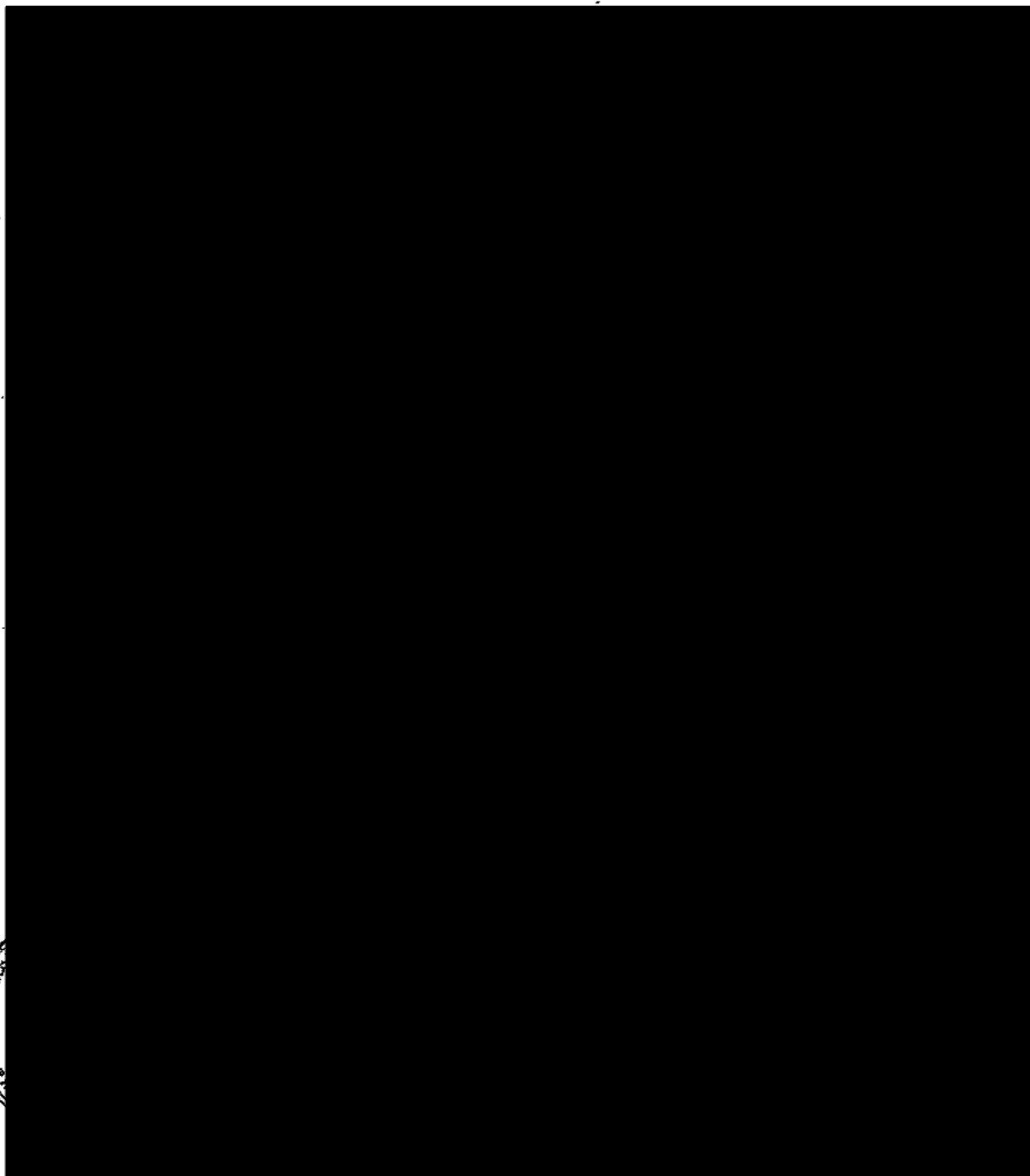
MUNICIPIUL BUCURESTI  
JUDETUL SECTORUL AGRICOL ILFOV

NR. ...26213...

CODUL

04179533

# TITLU DE PROPRIETATE



20/3/7

ROMANIA

SUPRAFATA PRIMITA IN PROPERTI



# PLAN DE AMPLASARE SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

EXTRAVILAN SCARA 1:2000

Judetul ILFOV

Unitatea administrativ-teritoriala: POPESTI-LEORDENI

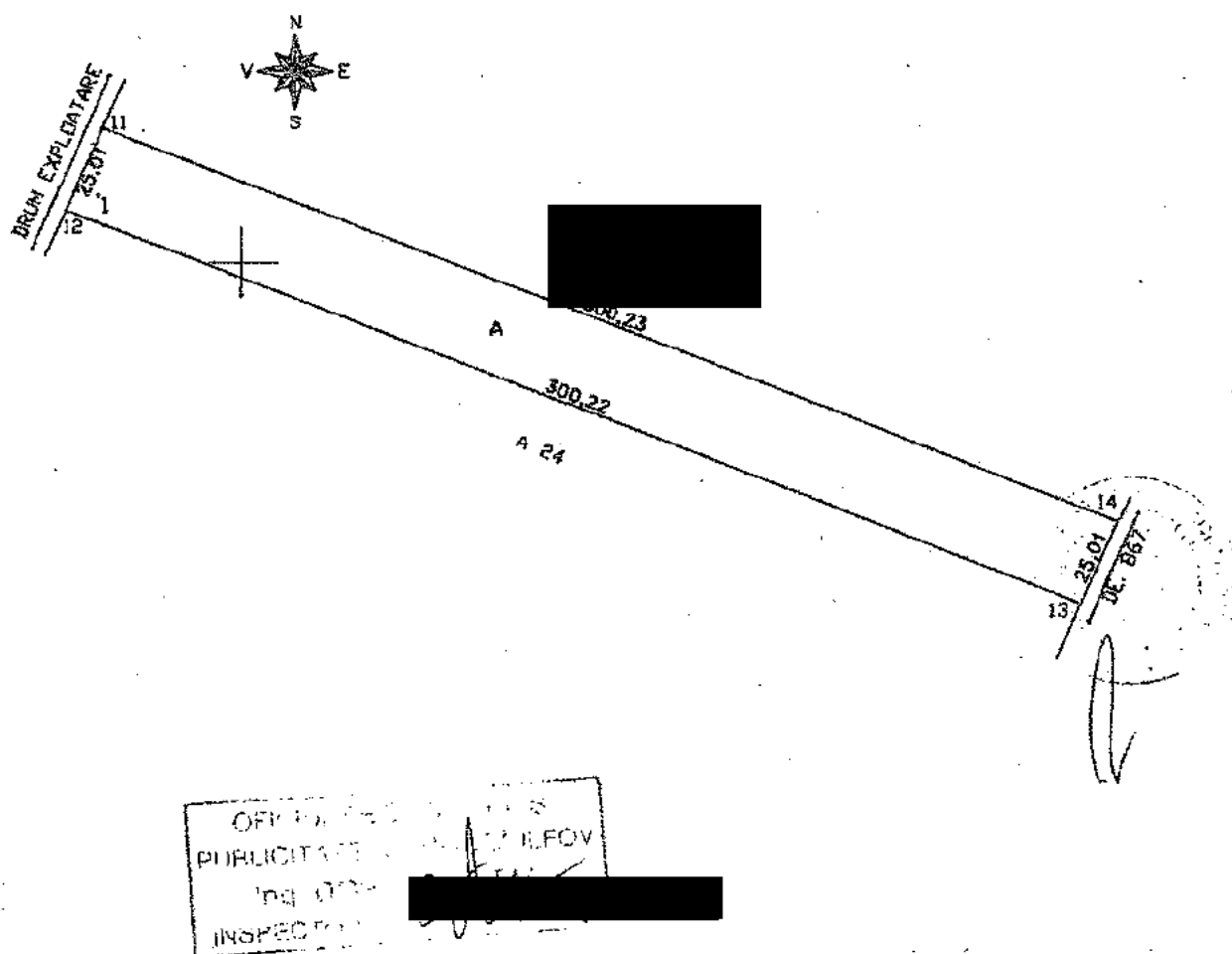
Cod SIRUTA 179533

Adresa corpului de proprietate: TARLA 53/7,  
PARCELA 25

NUMELE SI PRENUMELE:

DOMICILIUL: POPESTI-LEORDENI

Nr. cadastral al corpului de proprietate: 3834



SISTEM de PROIECTIE: STEREO 70

OFICIUL DE CADASTRU, GEODEZIE SI CARTOGRAFIE

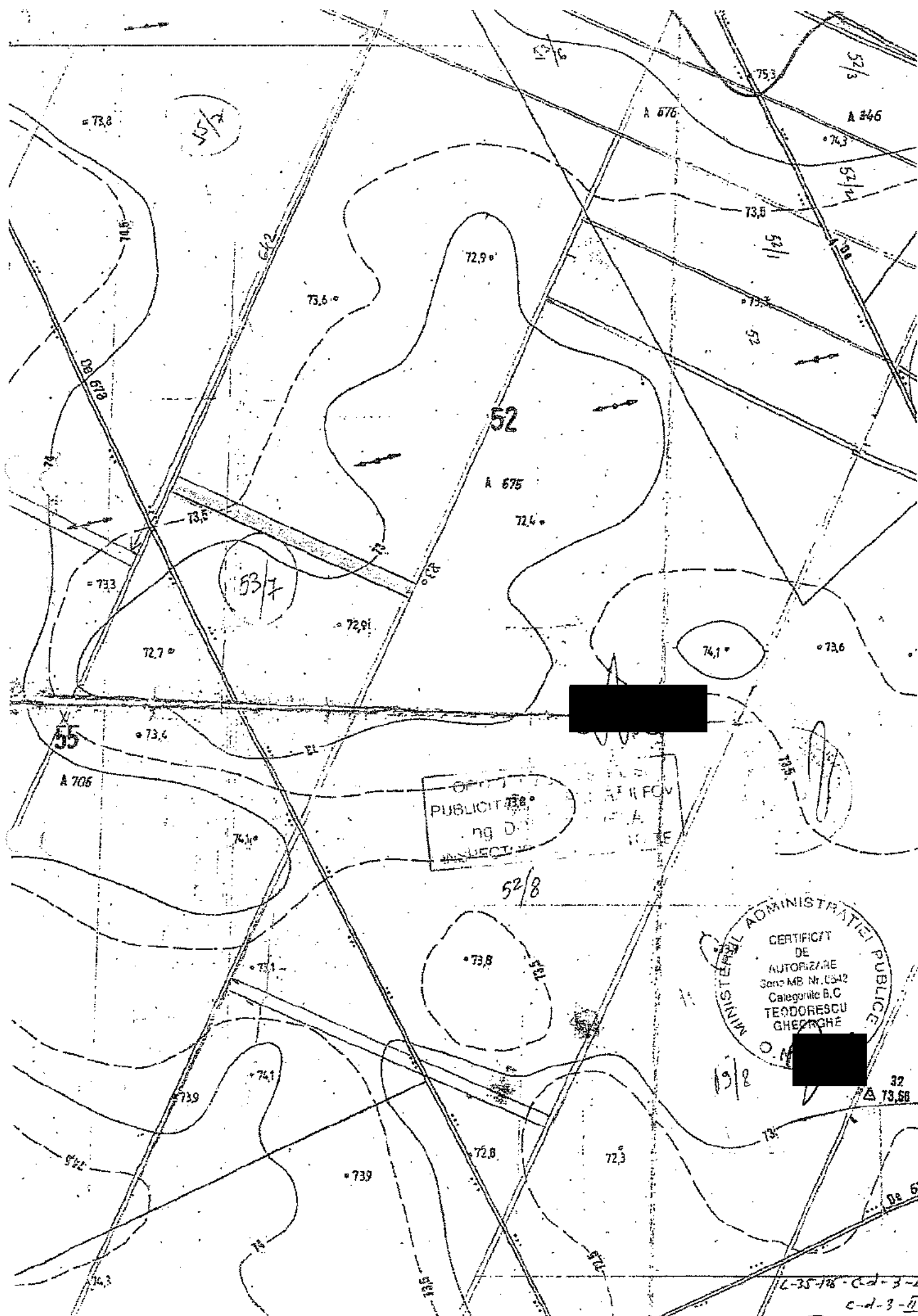
Receptionat:

S = 7499.93 mp.

INTOCMIT DE  
TEODORESCU GHEO







---

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Biroul Individual Notarial

ENE DIANA-COSMINA

Sediu: Popești-Leordeni, Șos. Olteniței nr. 32H, Jud. Ilfov

Licența de funcționare: nr. 44/3098/02.02.2015

Telefon 031.425.63.24; 031.424.43.81; Fax 031.425.63.25

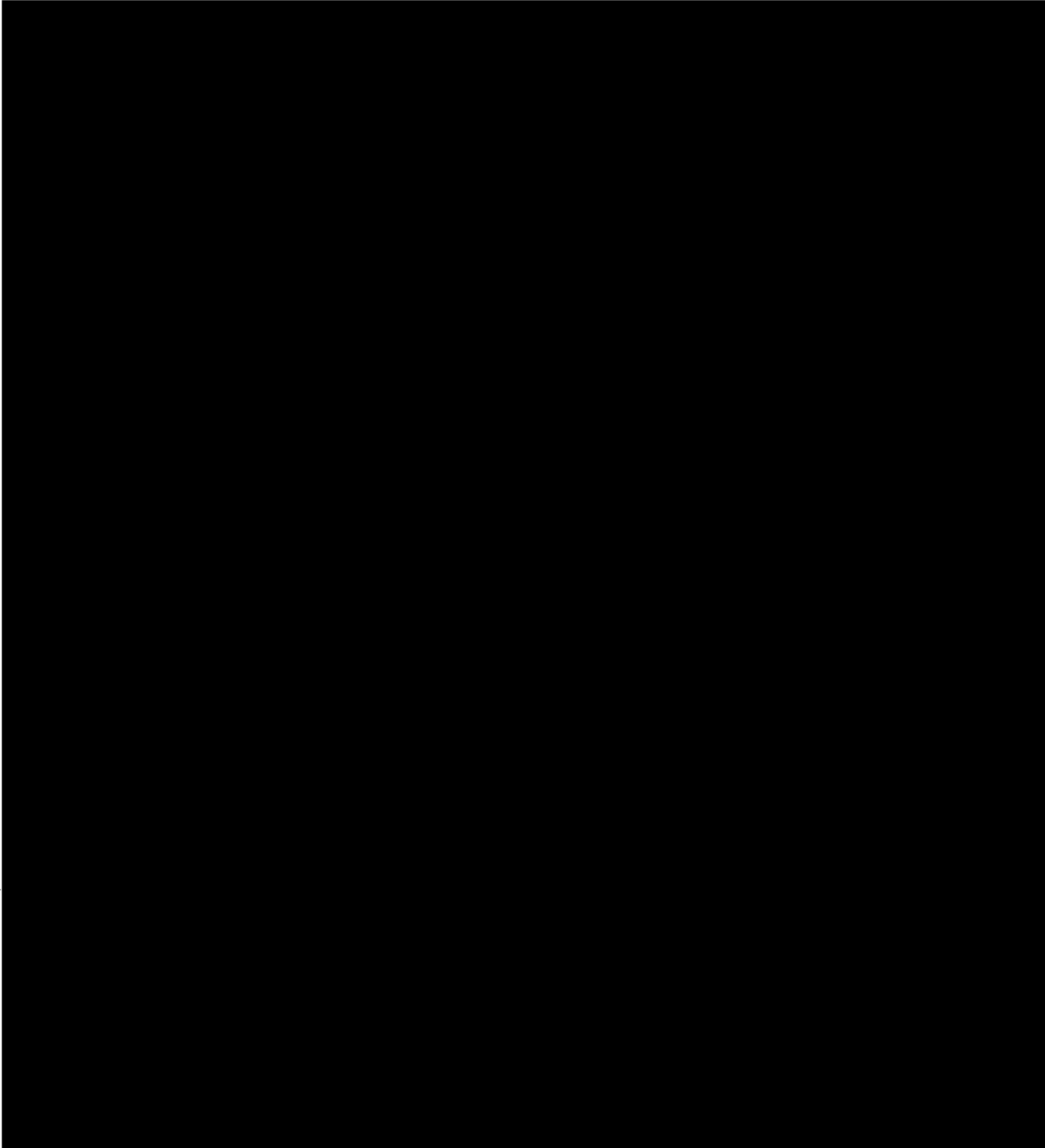
e-mail: bnp\_dianaene@yahoo.com, notariat.dianaene@gmail.com

---

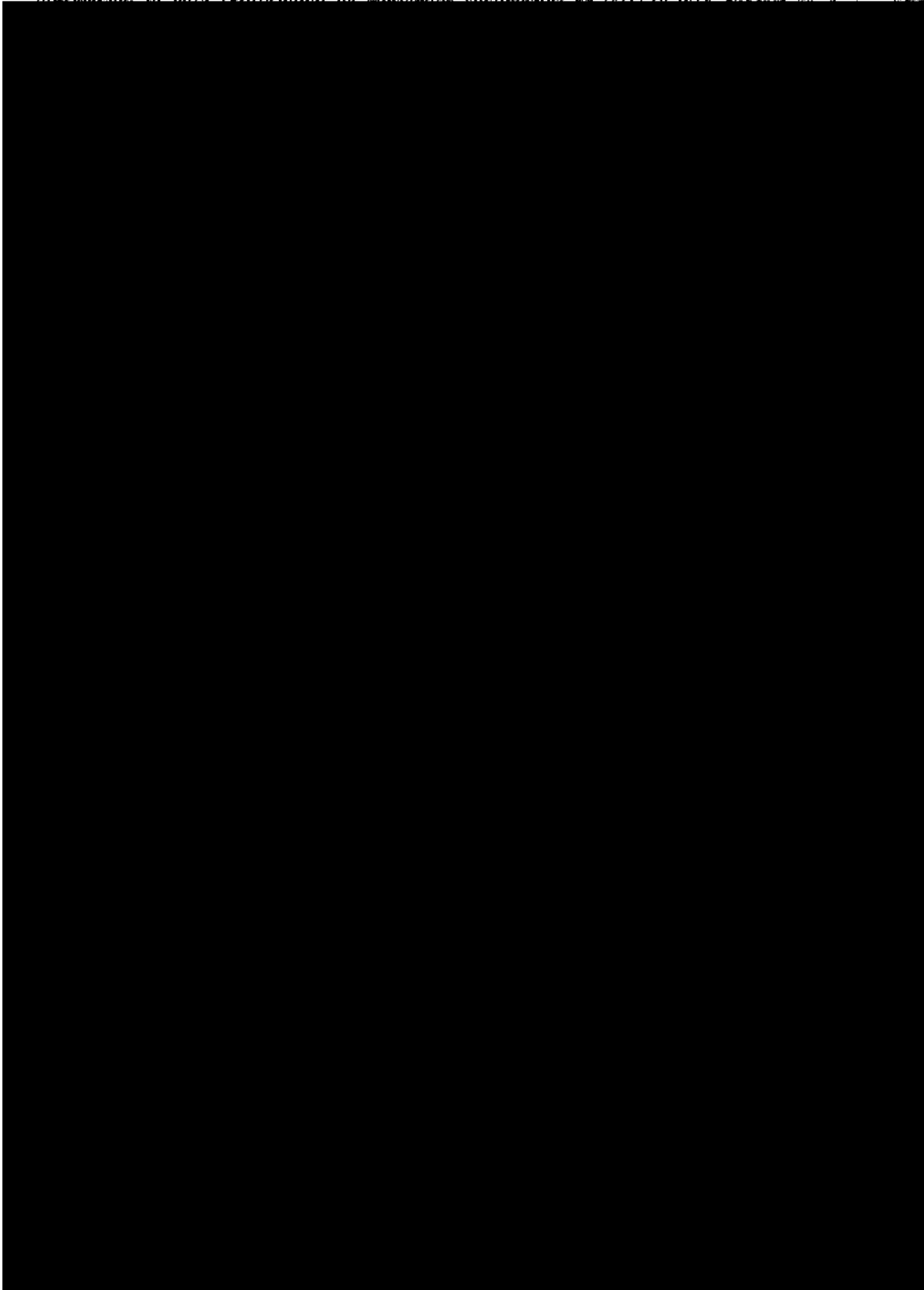
Dosar succesoral nr. 62/2016

**CERTIFICAT DE MOȘTENITOR NR. 2**

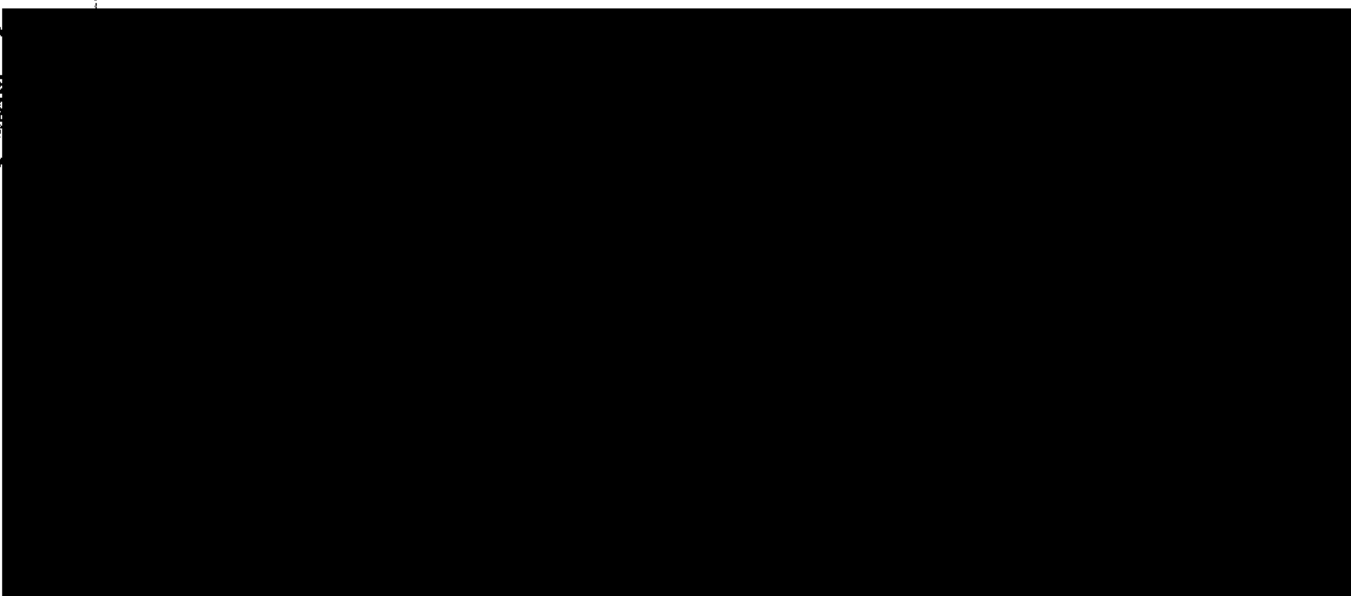
Anul 2017, Luna Ianuarie, Ziua 25



Restul cotei părți de 1/2 din construcție aparține lui Trancioveanu Nicolae și Lorin  
Maddalena în baza certificatului de moștenitor suplimentar nr 74/27.10.2016 al...

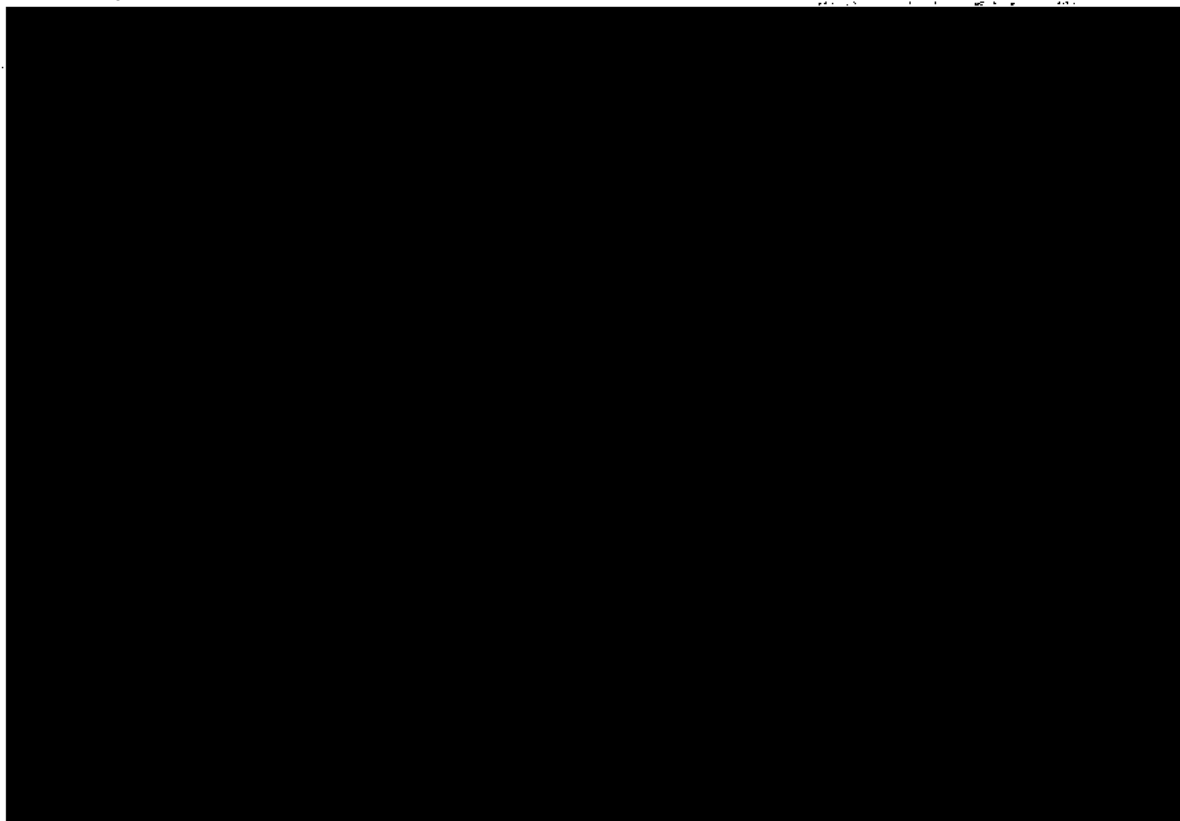


SECRET  
NOTA  
LEOPOLDO



*[Handwritten signature]*

PAGINA ALBA



PAGINA ALBA

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ILFOV

Dosar nr.: 47708 / 13.07.2006



INCHEIERE NR.: 47708 / 13.07.2006

Registrator : Oana Olteanu

Asistent-registrator : Florentina Corina Iacob

Asupra cererii introduse de [redacted] domiciliat in [redacted] in cartea funciara, in baza: 2/28.03.1996

vazand referatul asistentului-registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 50 din Legea nr. 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de: 15 lei lei cu chitanta nr: [redacted] pentru serviciu de publicitate imobiliara cu codul nr. pi.12

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la imobilul:

Teren 7500 mp  
inscris in cartea funciara nr. [redacted] a orasului Popesti-Leordeni  
cu nr. cadastral 3834 proprietatea: [redacted]

Dreptul de proprietate in CF nr 4262 Popesti-Leordeni; suprafata din masuratorile cadastrale 7499,93 mp

Prezenta se va comunica: partii

Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de instanta competenta din circumscripia in care se afla imobilul.

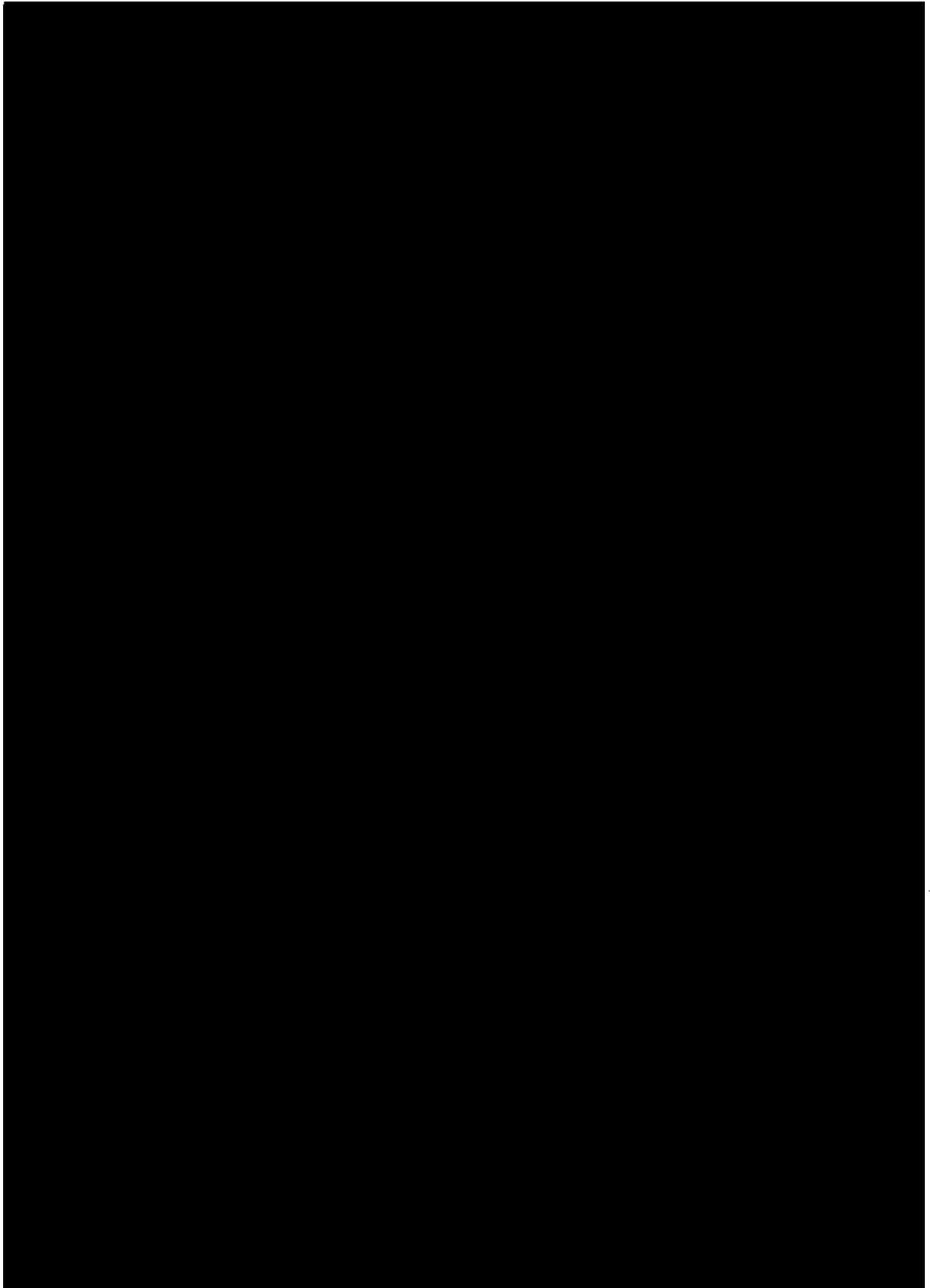
Data la data de: 13.07.2006

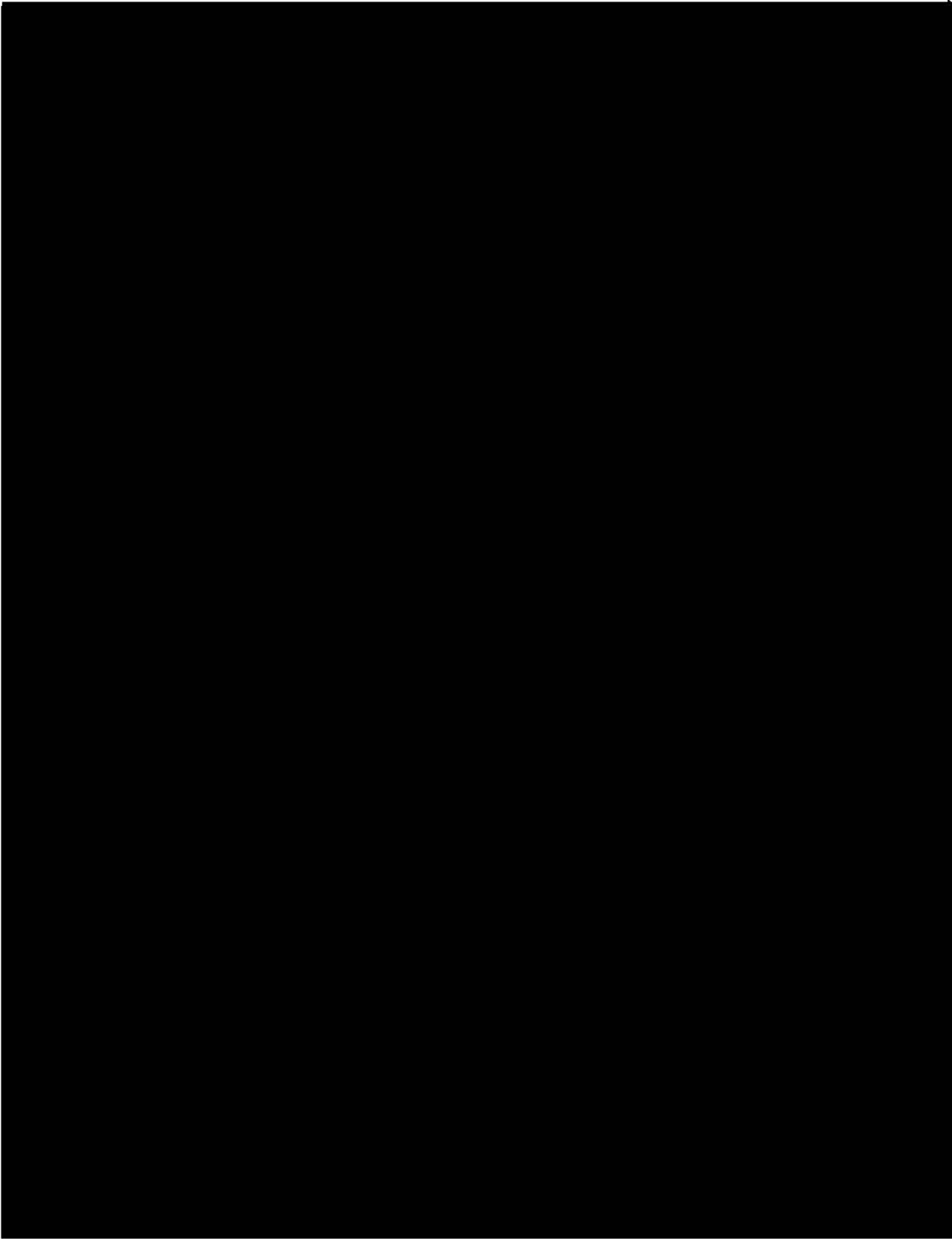




**DUPLICAT**

**ACT DE DEZMEMBRARE**







**ROMÂNIA**

**Uniunea Națională a Notarilor Publici**

**Biroul Individual Notarial**

**ENE DIANA-COSMINA**

**Sediul: Popești-Leordeni, Șos. Olteniței nr. 32H, Jud. Ilfov**

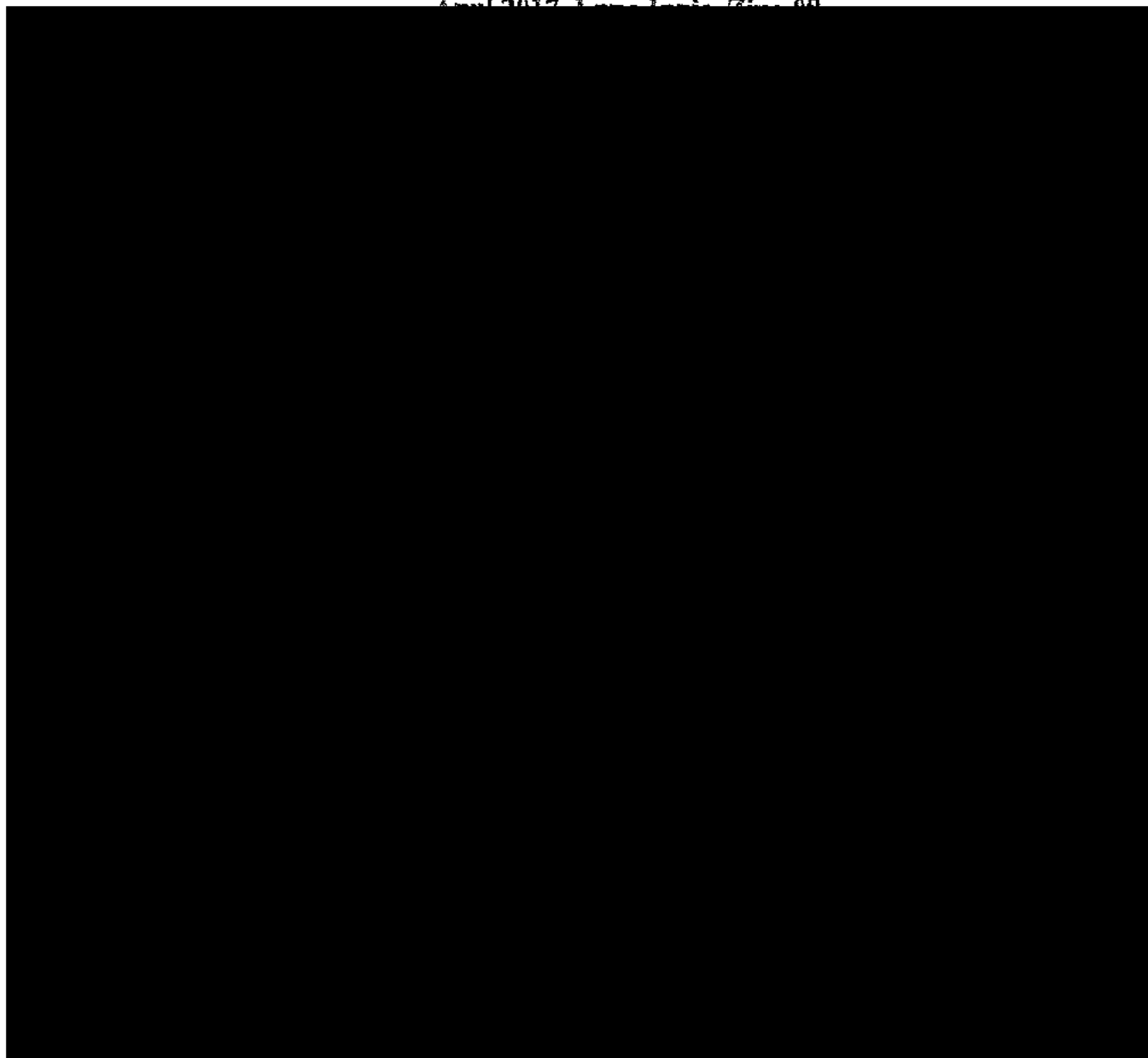
**Licența de funcționare: nr. 44/3098/02.02.2015**

**Telefon 031.425.63.24; 031.424.43.81; Fax 031.425.63.25**

**e-mail : bnp\_dianaene@yahoo.com, notariat.dianaene@gmail.com**

**ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR.3647**

**Anul 2017, Luna Iunie, Ziua 09**



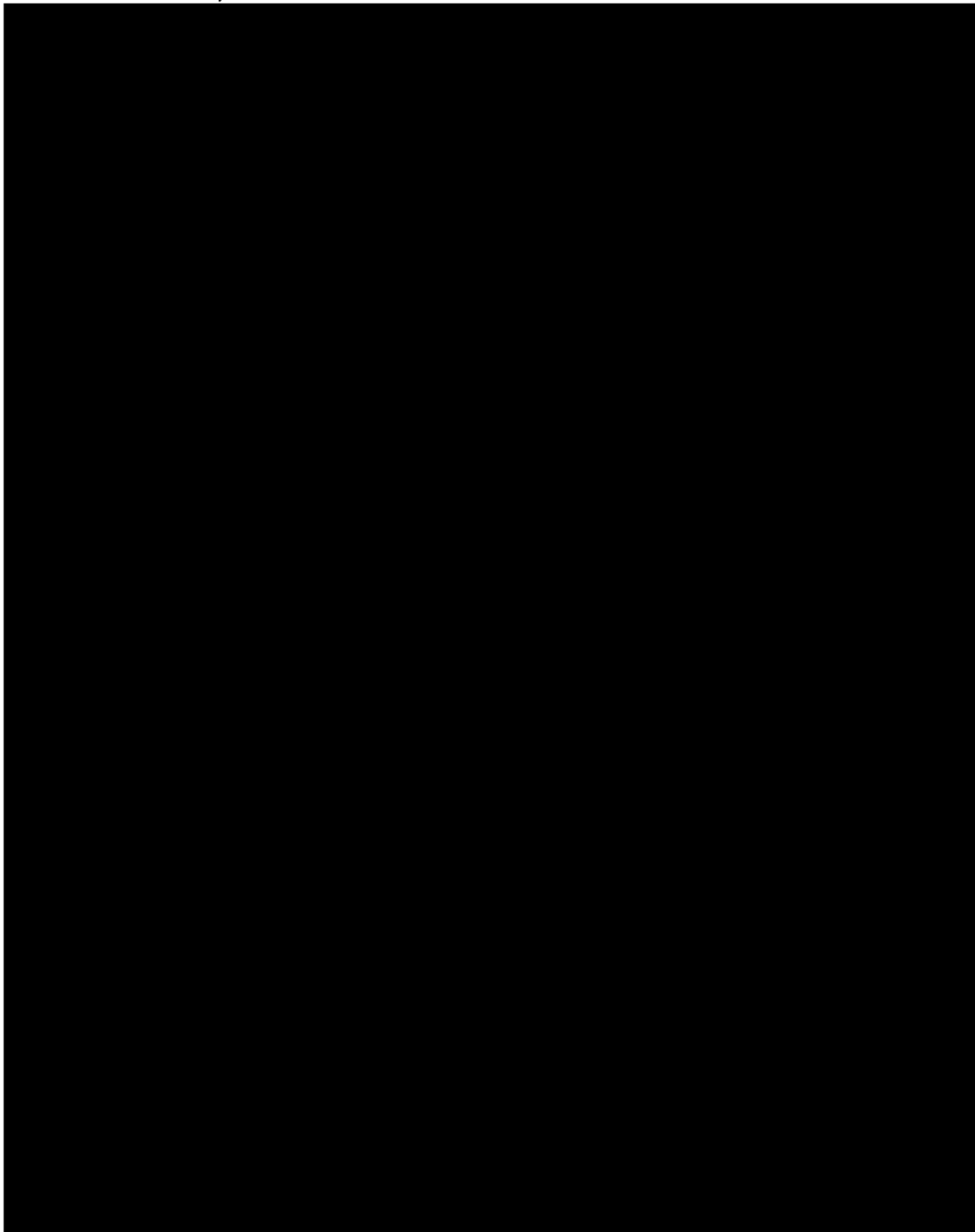
**PAGE 11**

PAGINA 41

**DUPLICAT**

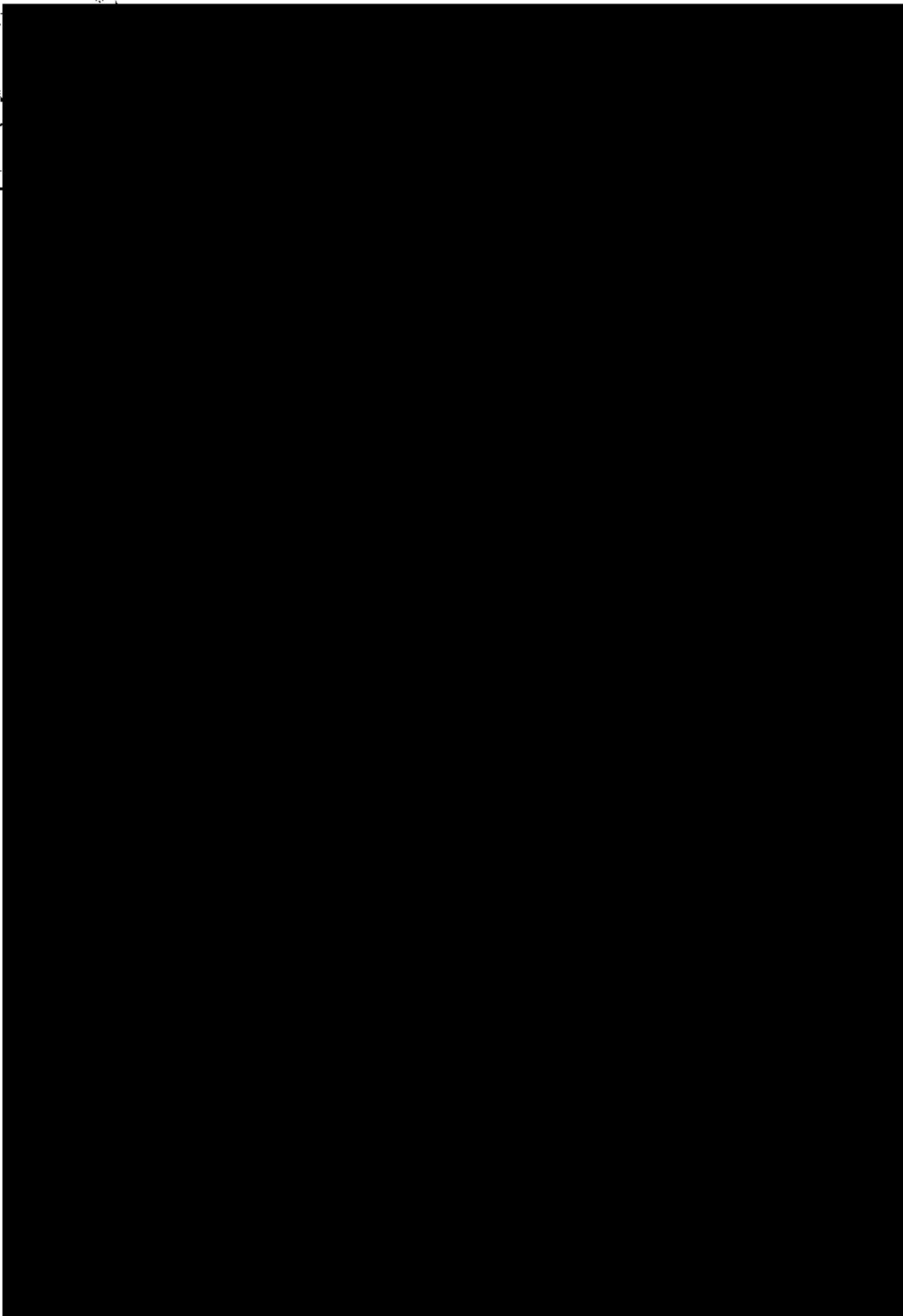
**CONTRACT DE PARTAJ VOLUNTAR**

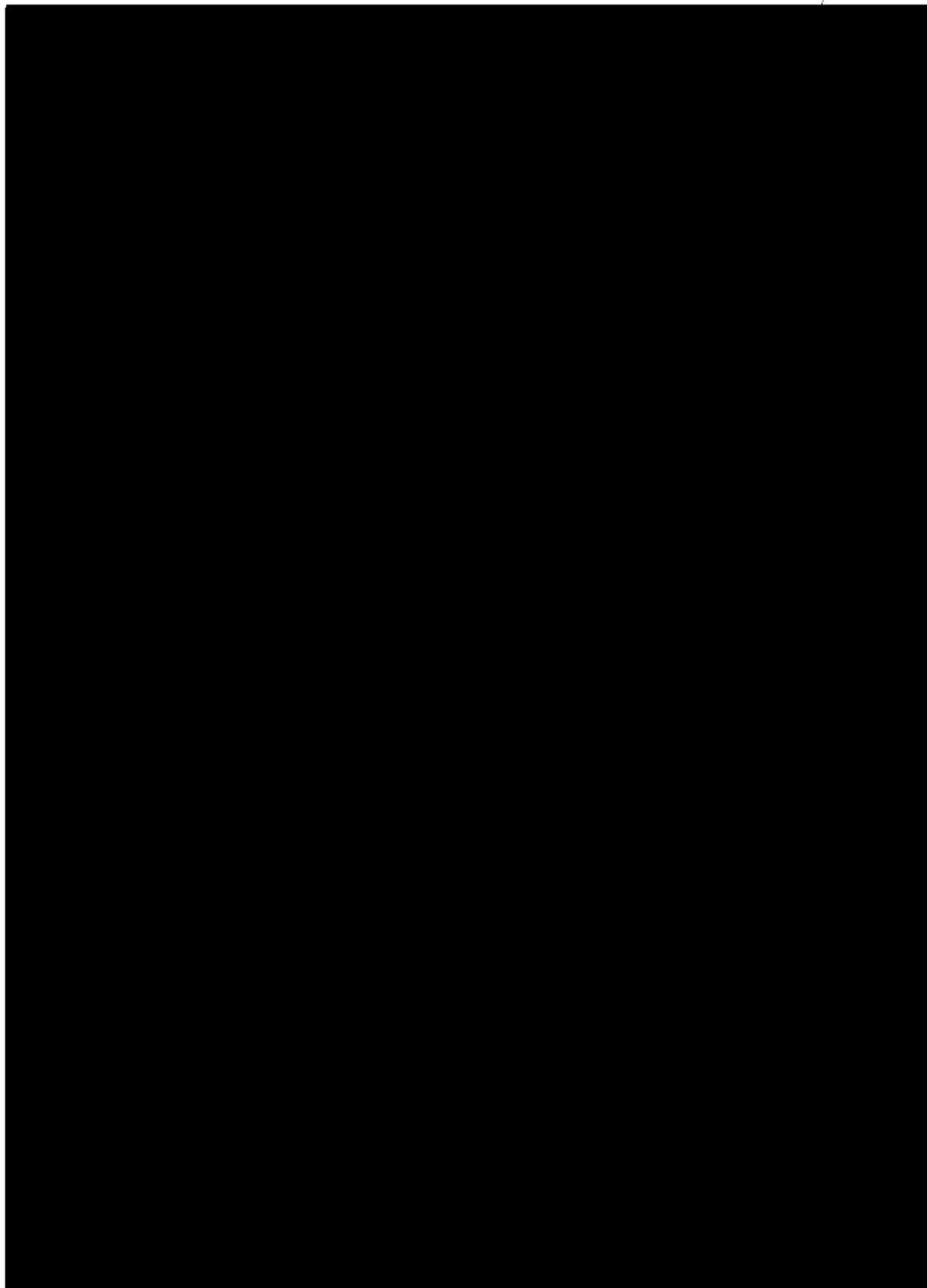
Subsemnatii:



24-02  
1962

10/1/19







DUPLICAT



ROMANIA - UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI

Birou Individual Notarial **TEROVAN MARIA - MAGDALENA**

Licența de funcționare nr. 2253/1985/19.11.2013

orașul Popești-Leordeni, str. Livezi nr. 1G, et. 1, ap. 1, jud. Ilfov

Operator de date cu caracter personal 3263

CIF RO21232690; tel/fax 0213615152; 0214920974

UNIUNEA  
NAȚIONALĂ  
A NOTARILOR  
PUBLICI

[www.notariatpopestileordeni.ro](http://www.notariatpopestileordeni.ro); e-mail [office@notariatpopestileordeni.ro](mailto:office@notariatpopestileordeni.ro)

*S-a cerut autentificarea prezentului înscris:*

PROCURĂ



DUPPLICAT



ROMANIA - UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI  
Birou Individual Notarial **TEROVAN MARIA - MAGDALENA**

Licența de funcționare nr. 2253/1985/19.11.2013

orașul Popești-Leordeni, str. Livezi nr. 1G, et. 1, ap. 1, jud. Ilfov

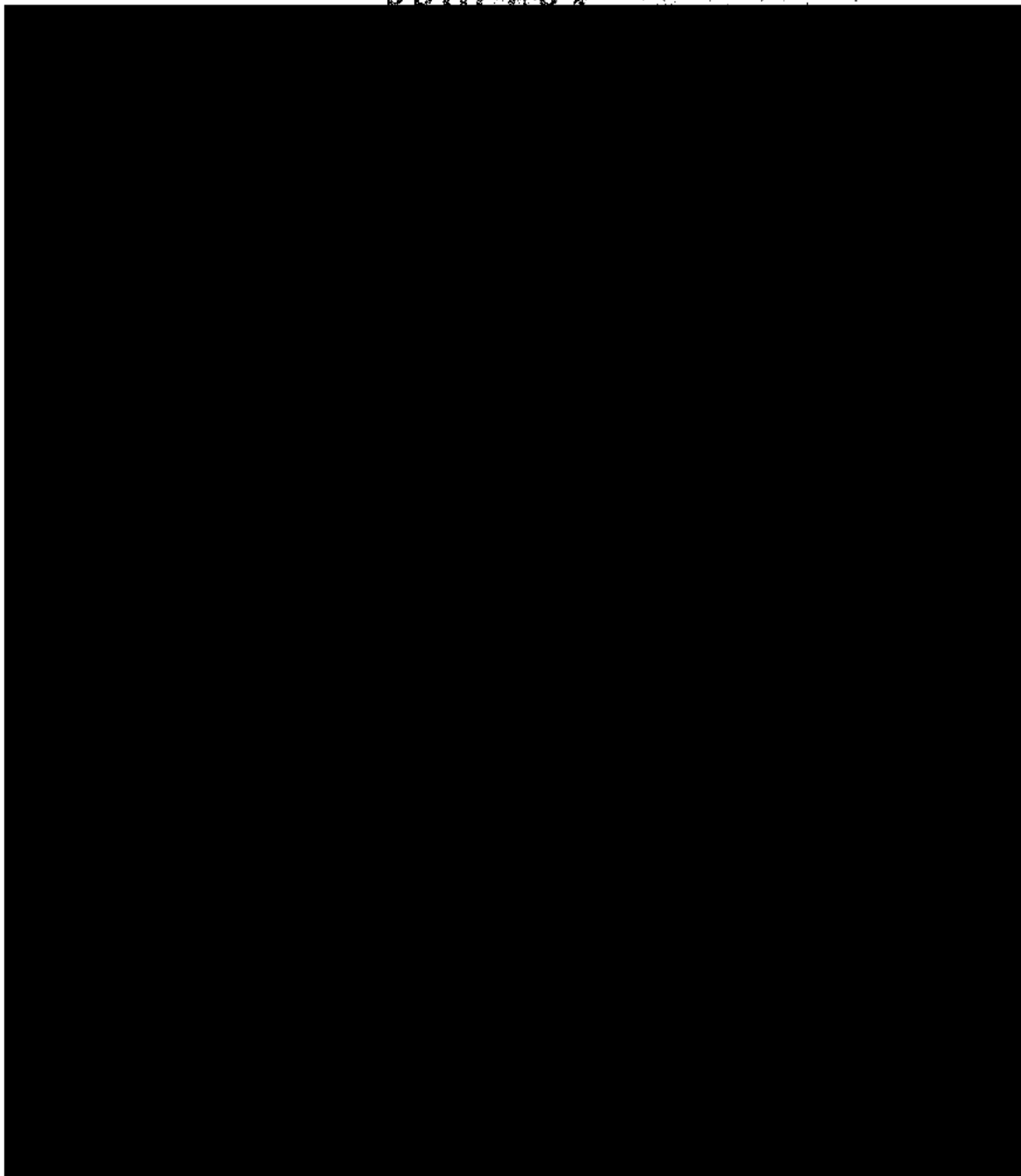
Operator de date cu caracter personal 3263

CIF RO21232690; tel/fax 0213615152; 0214920974

www.notariatpopestileordeni.ro; e-mail [office@notariatpopestileordeni.ro](mailto:office@notariatpopestileordeni.ro)

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

PROCURĂ



menționat.

1. The first step is to identify the problem or question that needs to be answered. This involves understanding the context and the specific requirements of the task.

DUPLICAT



ROMANIA - UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARIILOR PUBLICI  
Birou Individual Notarial **TEROVAN MARIA - MAGDALENA**

Licența de funcționare nr. 2253/1985/19.11.2013

orașul Popești-Leordeni, str. Livezi nr. 1G, et. I, ap. 1, jud. Ilfov

Operator de date cu caracter personal 3263

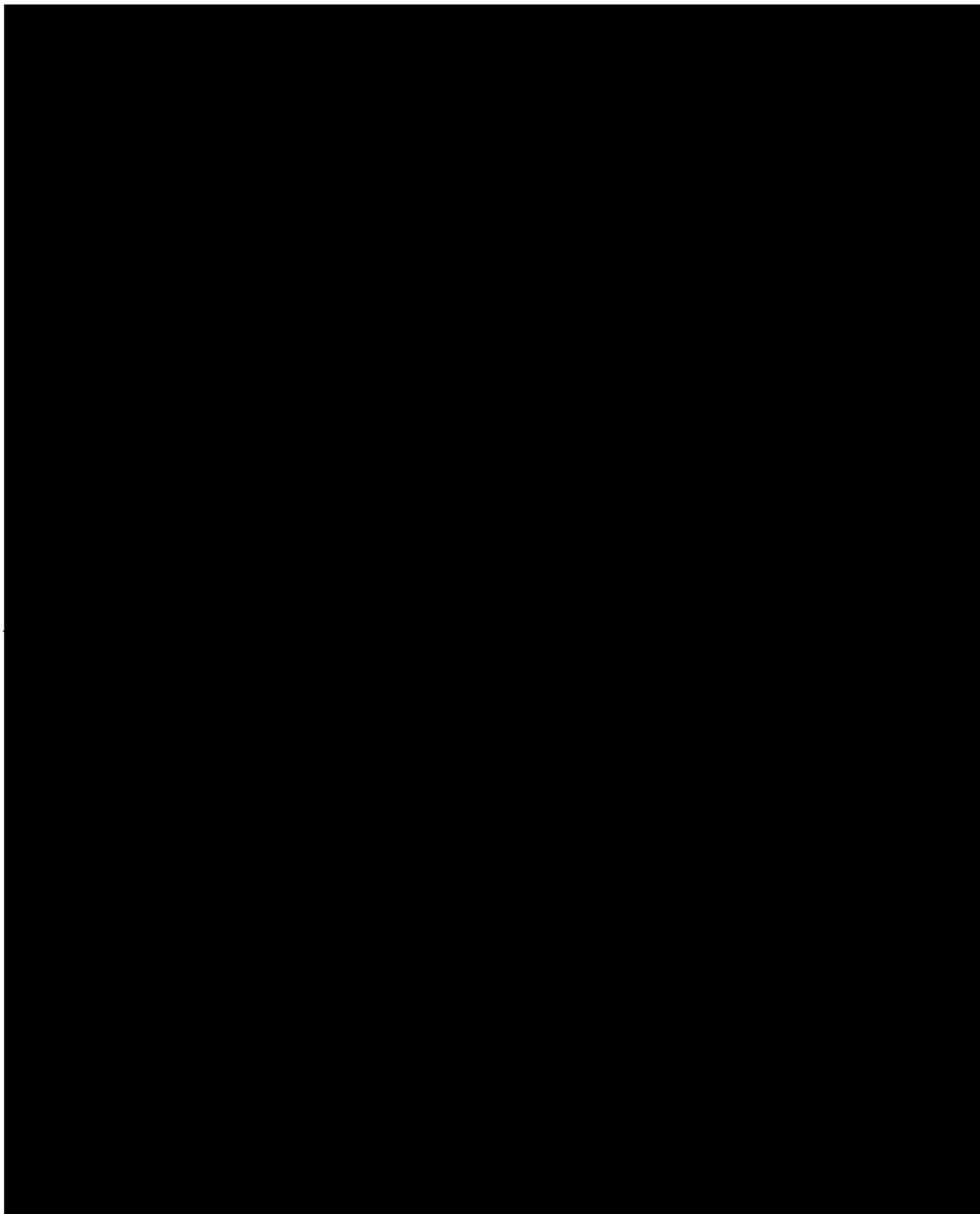
CIF RO21232690; tel/fax 0213615152; 0214920974

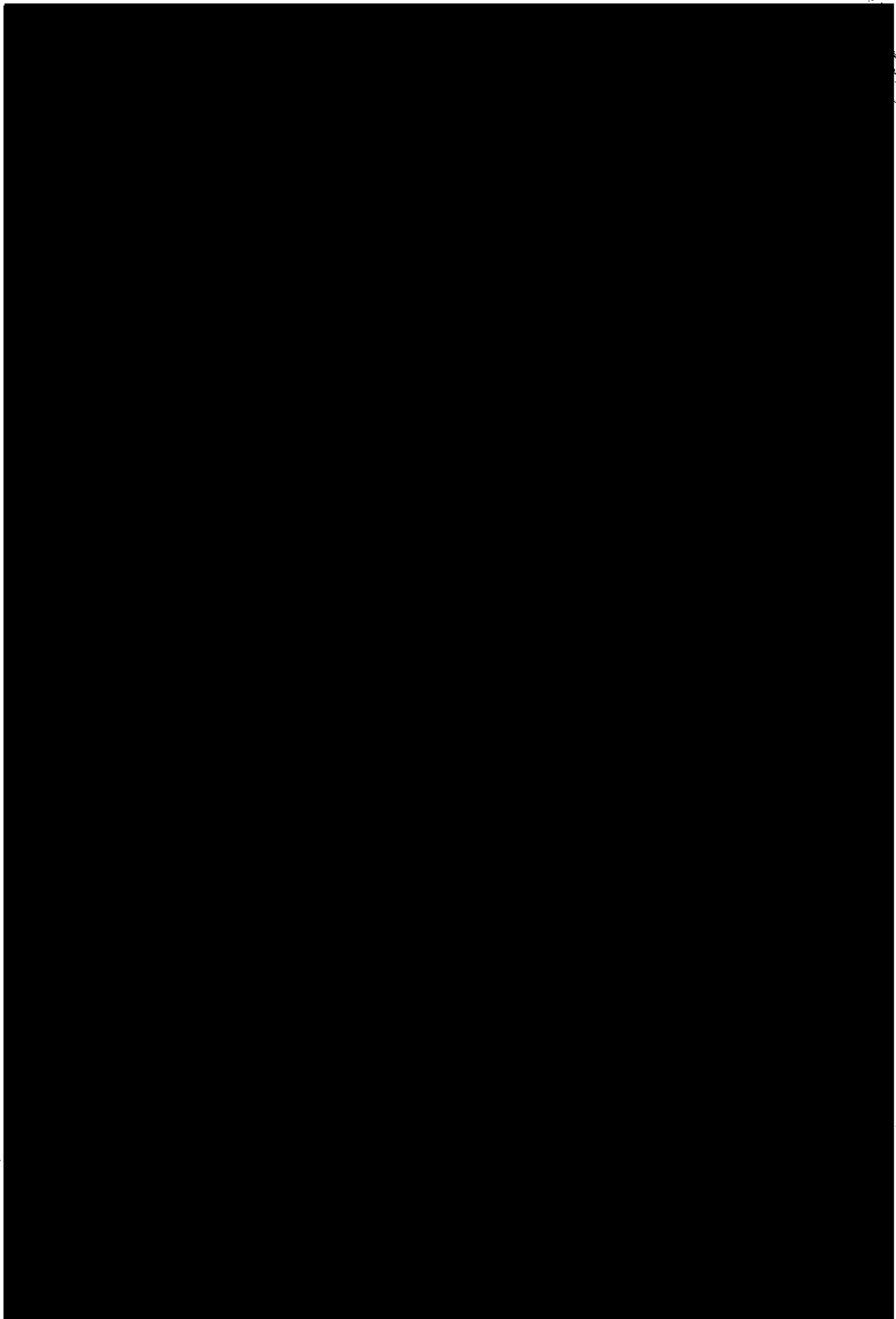
UNIUNEA  
NAȚIONALĂ  
A NOTARIILOR  
PUBLICI

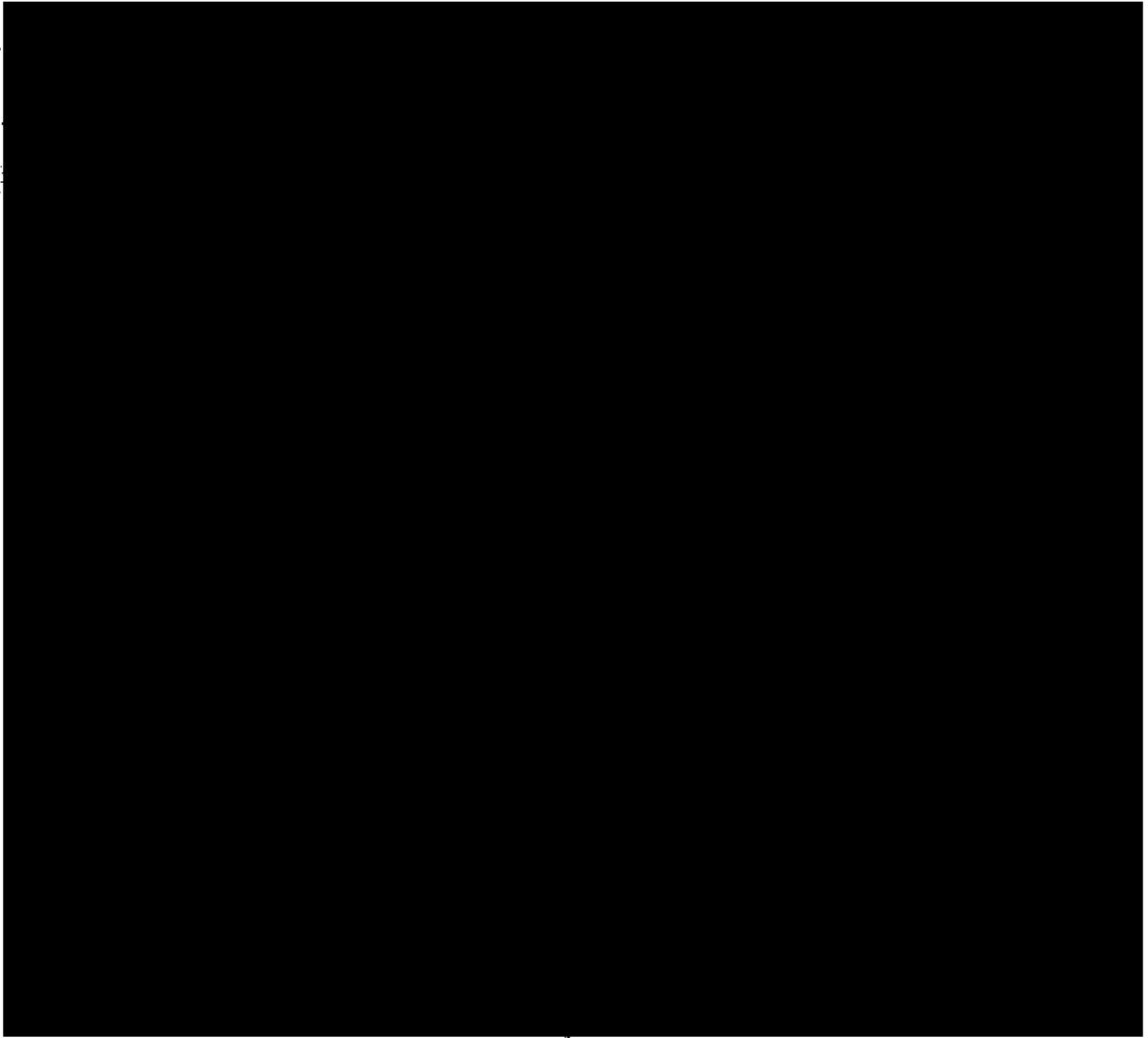
[www.notariatpopestileordeni.ro](http://www.notariatpopestileordeni.ro); e-mail [office@notariatpopestileordeni.ro](mailto:office@notariatpopestileordeni.ro)

*S-a cerut autentificarea prezentului înscris:*

**PROCURĂ**







SECRET

1. 15. 12. 1994  
 12. 15. 12. 1994

SECRET



DUPLICAT



ROMANIA - UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI  
Birou Individual Notarial **TEROVAN MARIA - MAGDALENA**

Licența de funcționare nr. 2253/1985/19.11.2013  
orașul Popești-Leordeni, str. Livezi nr. 1C, et. 1, ap. 1, jud. Ilfov

Operator de date cu caracter personal 3263

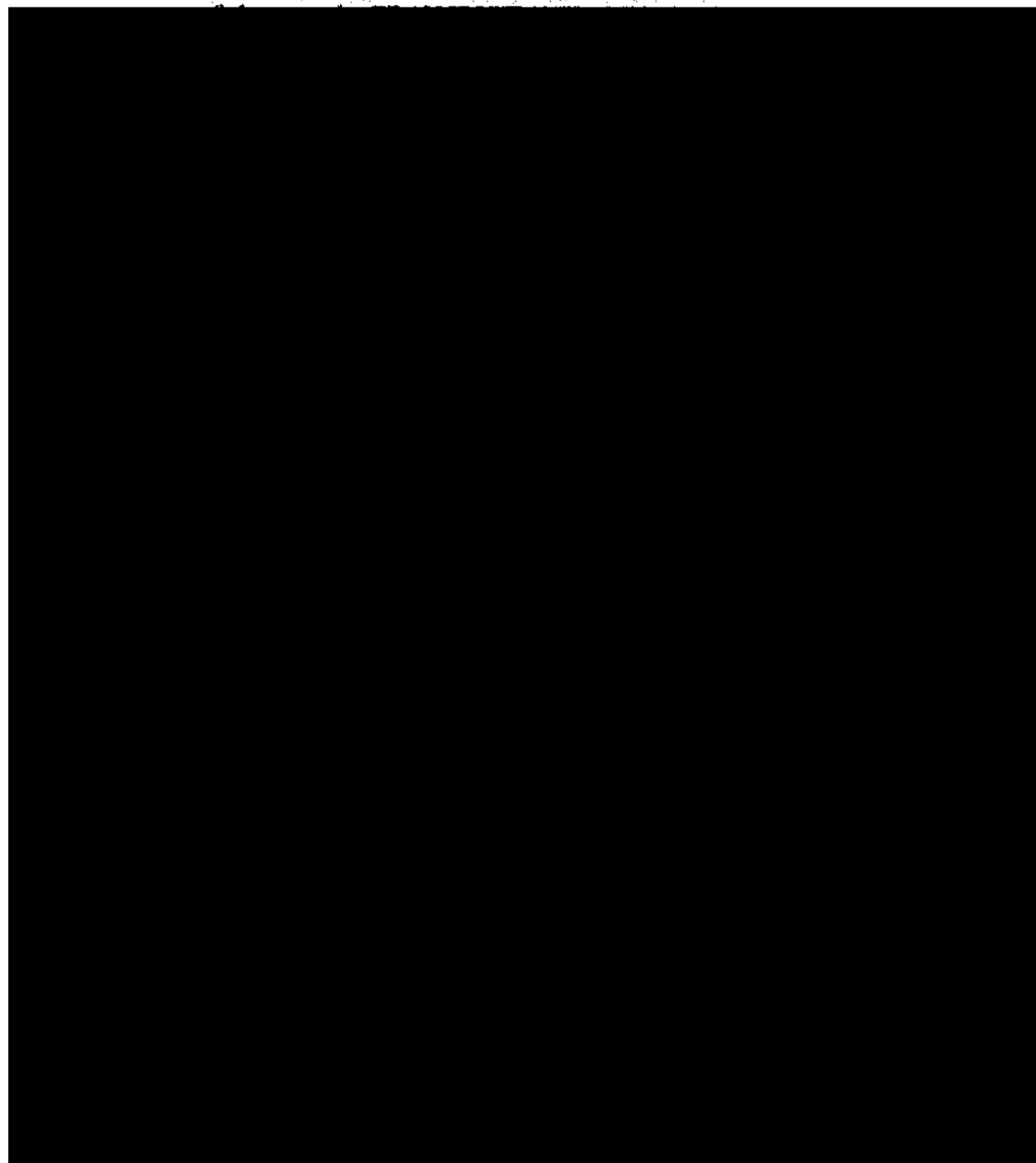
CIF RO21232690; tel/fax 0213615152; 0214920974

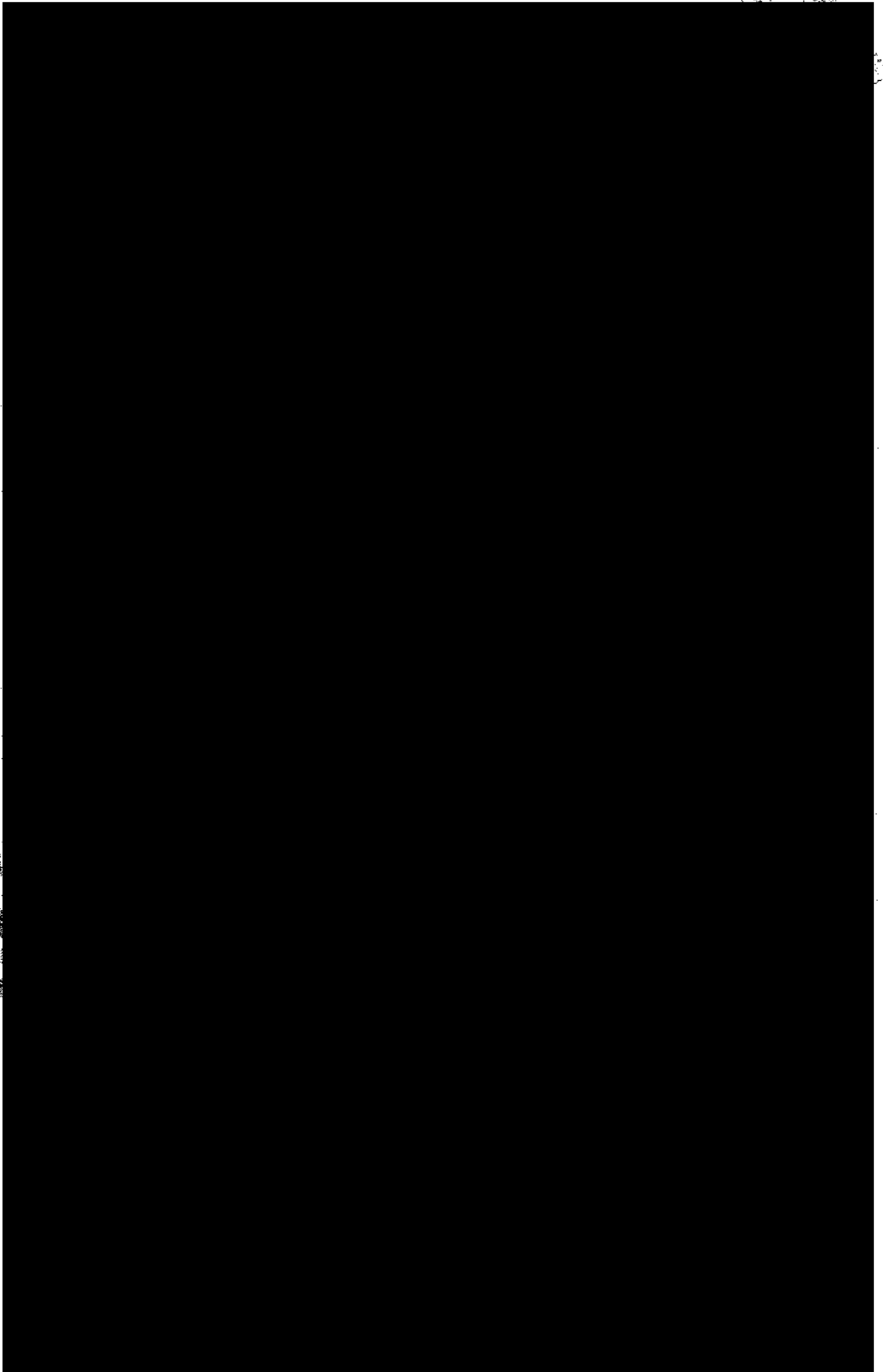
ROMANIA  
UNIUNEA  
NAȚIONALĂ  
A NOTARILOR  
PUBLICI

[www.notariatpopestileordeni.ro](http://www.notariatpopestileordeni.ro); e-mail [office@notariatpopestileordeni.ro](mailto:office@notariatpopestileordeni.ro)

*S-a cerut autentificarea prezentului înscris:*

PROCURĂ

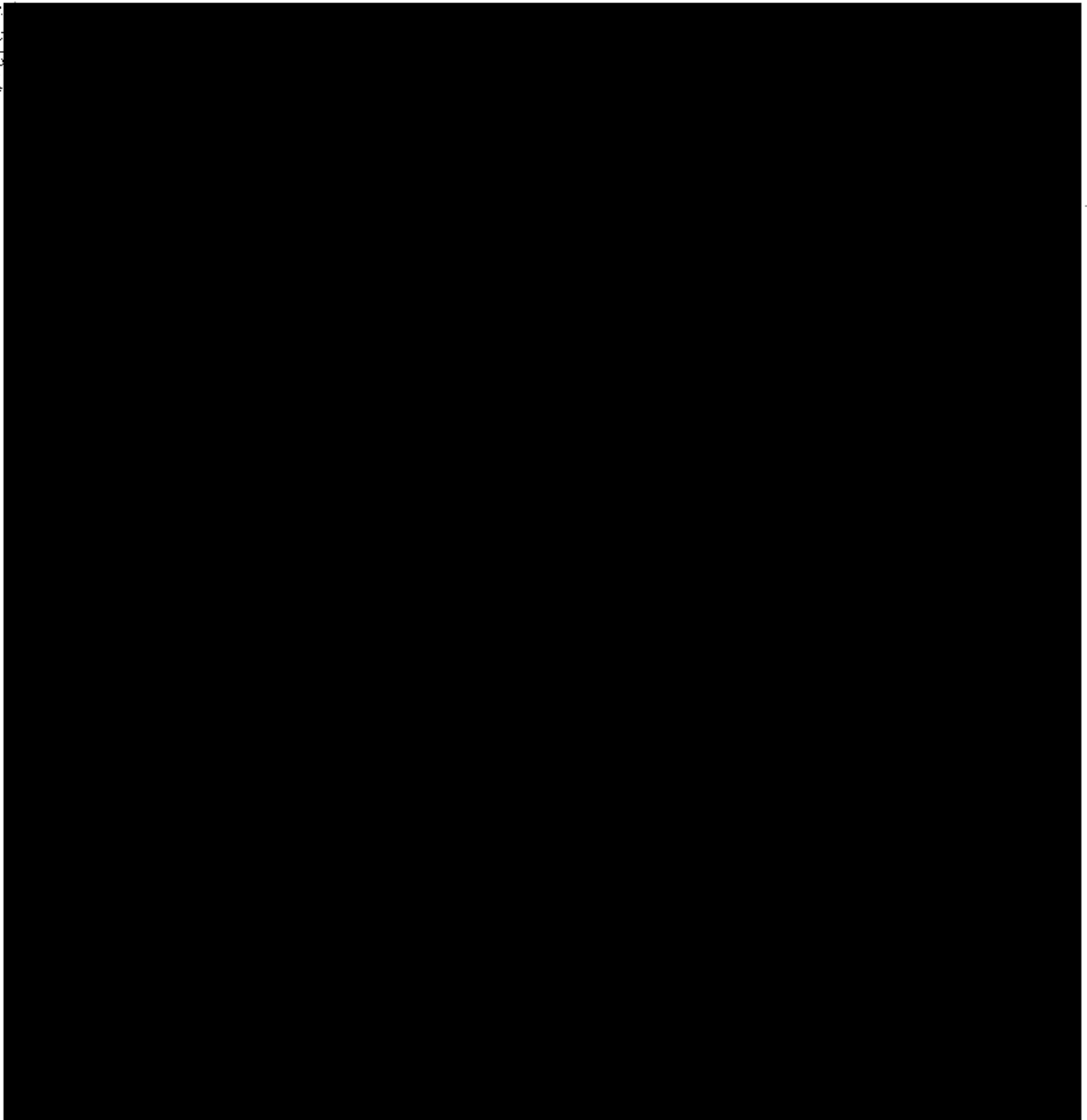




10/10/10

10/10/10

ORDEN  
ALFONSO NOTAR PUBLICO

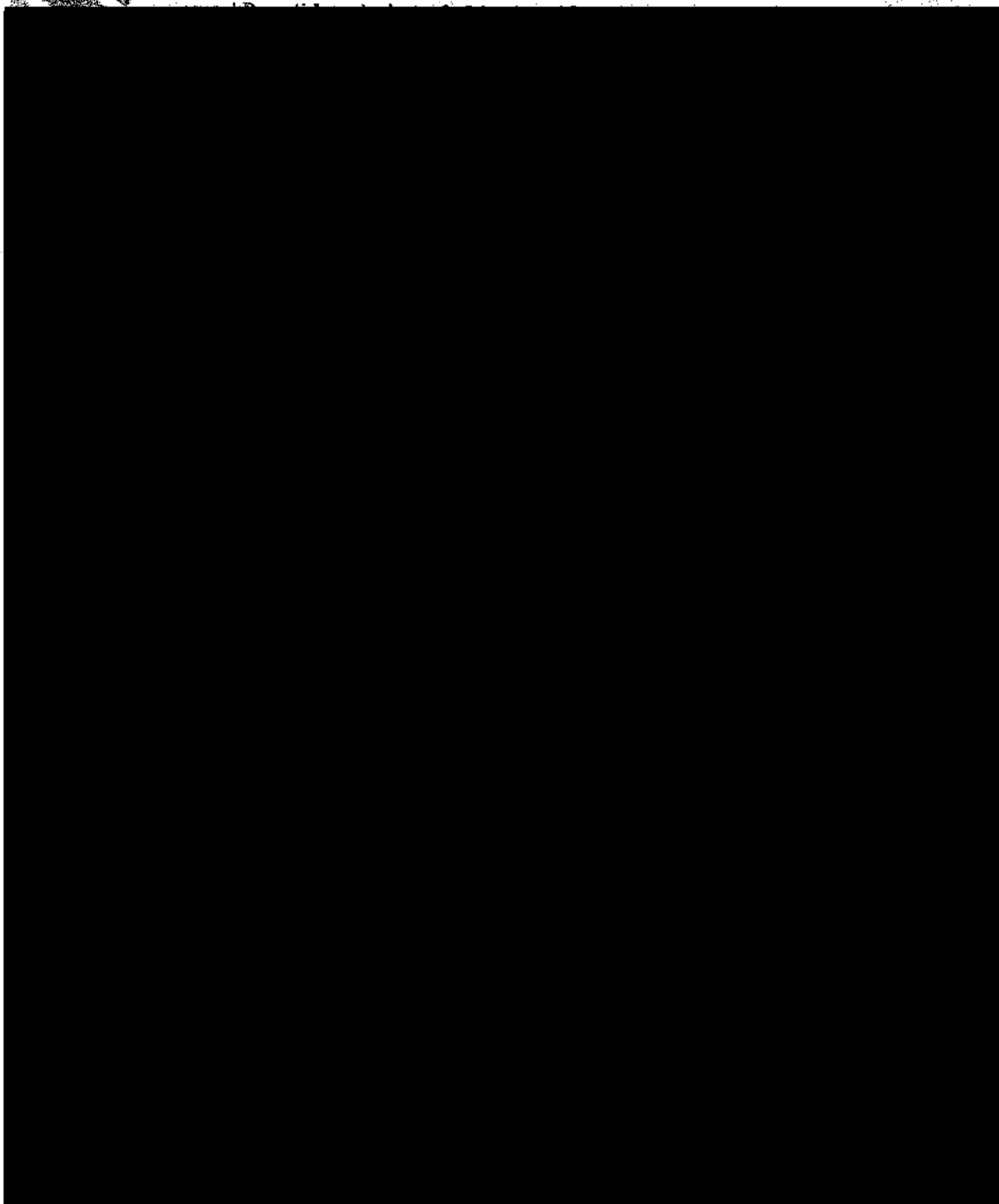




DUPLE

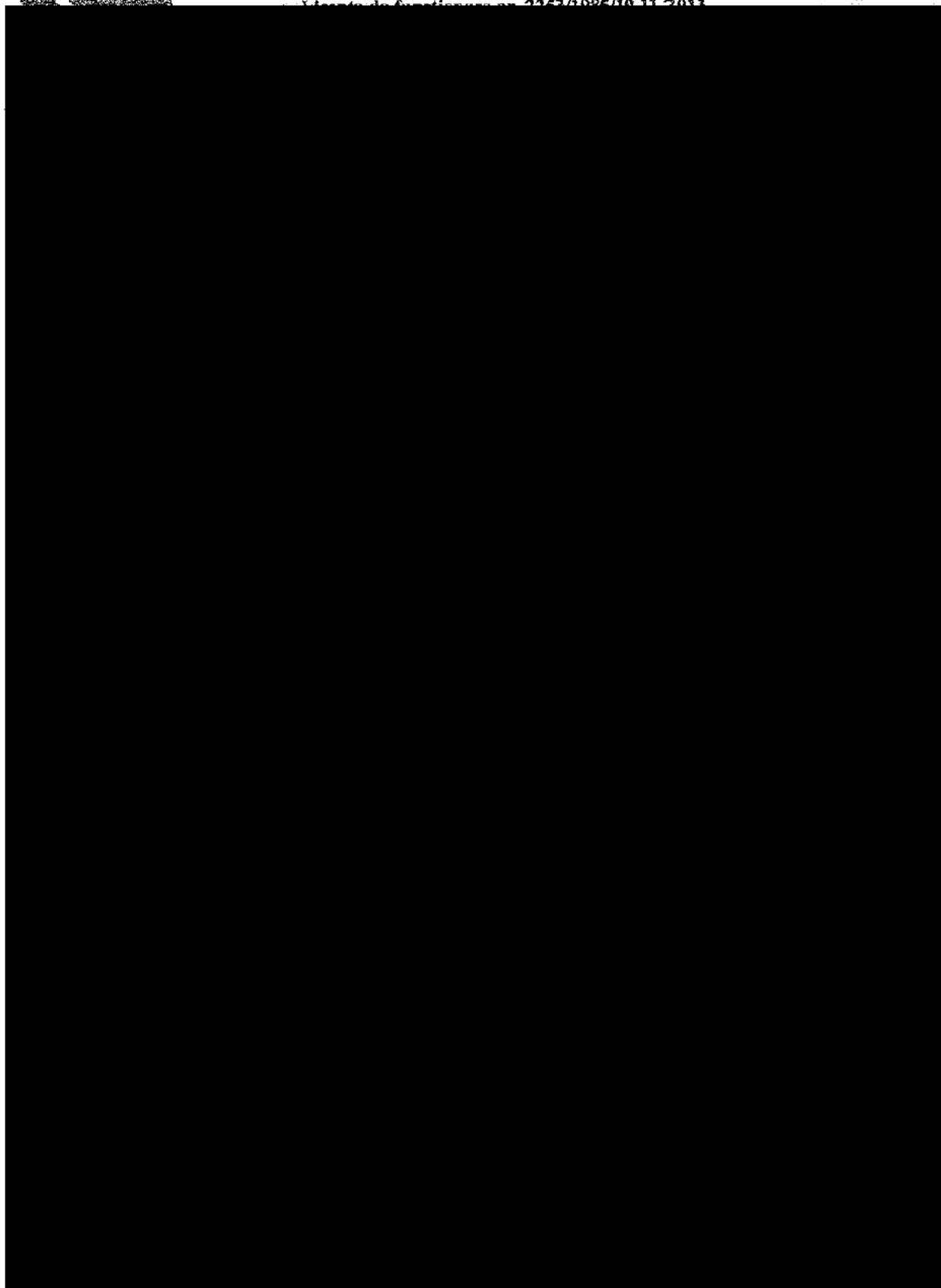


ROMÂNIA - UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI  
Birou Individual Notarial **TEROVAN MARIA - MAGDALENA**  
Licența de funcționare nr. 2253/1985/19.11.2013





ROMÂNIA - UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI  
Birou Individual Notarial **TEROVAN MARIA - MAGDALENA**  
Identa de funcționare nr. 2257/1085/10.11.2013



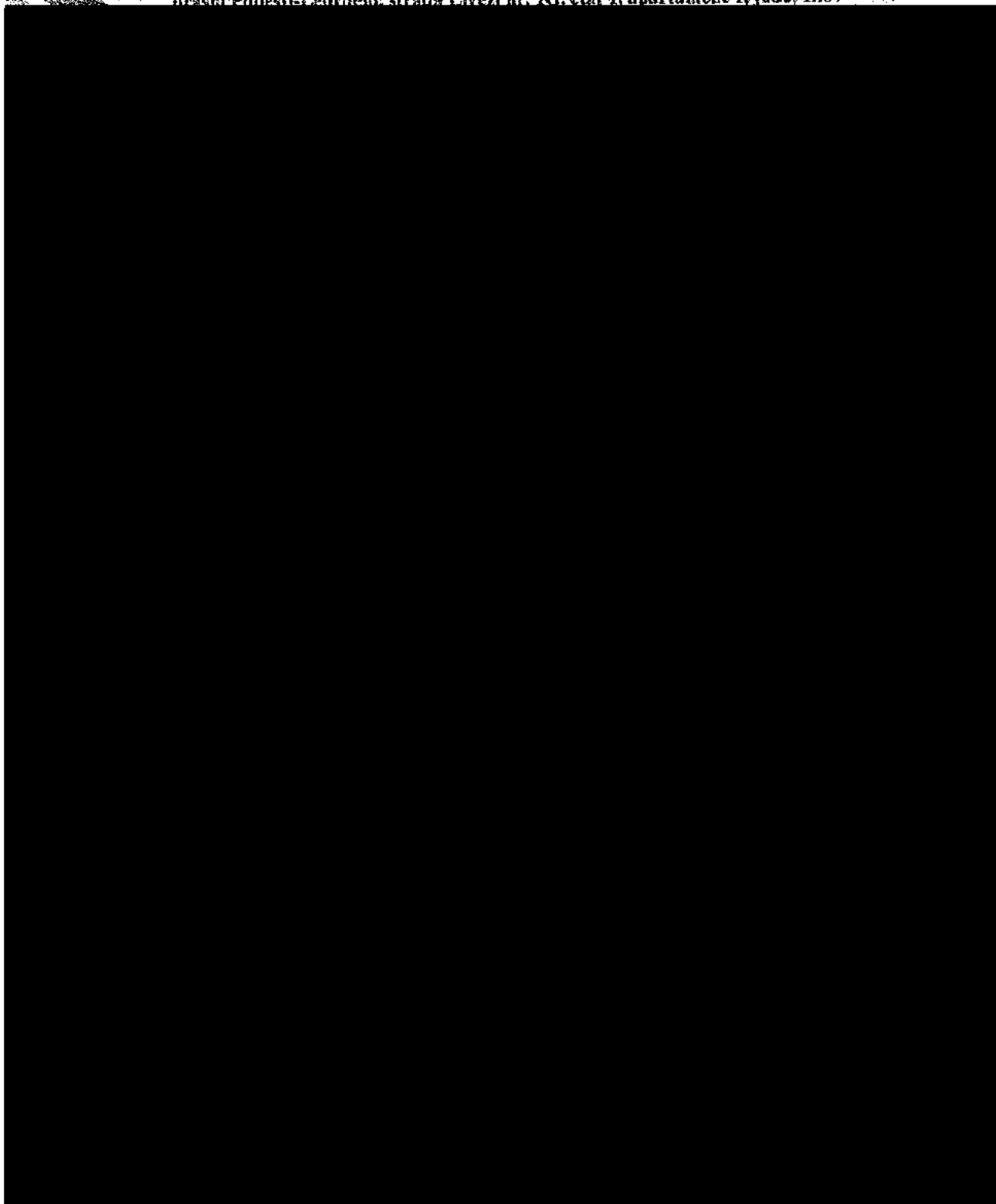
DUPLICAT



ROMANIA - UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI  
Birou Individual Notarial **TEROVAN MARIA - MAGDALENA**

Licența de funcționare nr. 2253/1985/19.11.2013

Orasul Ponesti-Leordeni, strada Livezi nr. 1G, etaj 1, apartament 1, judet Ilfov





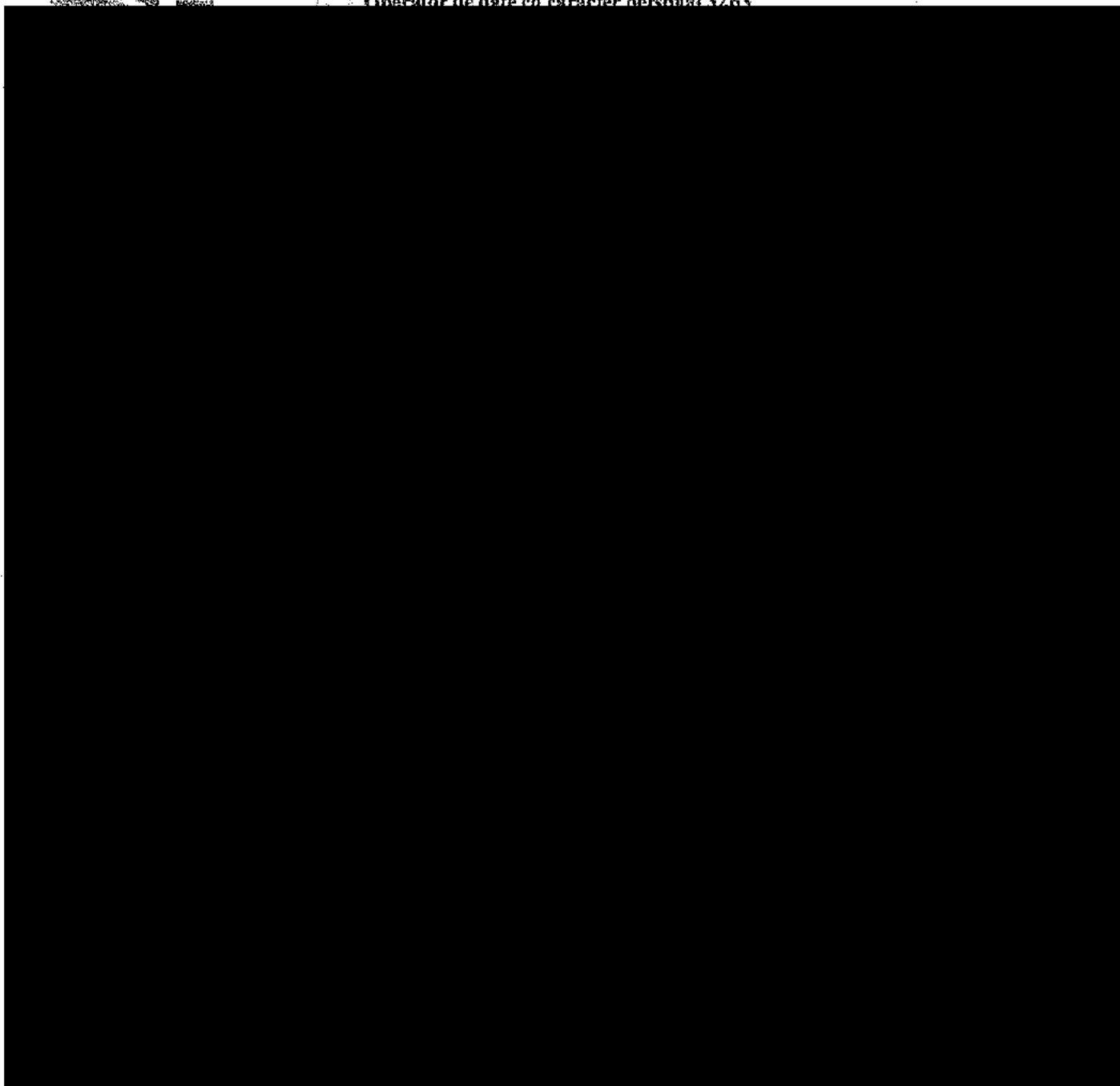
ROMÂNIA - UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI

Birou Individual Notarial **TEROVAN MARIA - MAGDALENA**

Licența de funcționare nr. 2253/1985/19.11.2013

orașul Popești-Leordeni, strada Livezi nr. 1G, etaj 1, apartament 1, județ Ilfov

Operator de date cu caracter personal 3263





DUPĂ



ROMÂNIA - UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI  
Birou Individual Notarial **TEROVAN MARIA - MAGDALENA**  
Licența de funcționare nr. 2253/1985/19.11.2013  
orașul Popești-Leordeni, strada Livezi nr. 1G, etaj 1, apartament 1, județ Ilfov  
Operator de date cu caracter personal 3263  
CIF RO21232690; tel/fax 0213615152; 0214920974  
[www.notariatpopestileordeni.ro](http://www.notariatpopestileordeni.ro); e-mail [office@notariatpopestileordeni.ro](mailto:office@notariatpopestileordeni.ro)

*S-a cerut autentificarea prezentului înscris:*

**DECLARAȚIE**





ROMÂNIA - UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI  
Bireu Individual Notarial **TEROVAN MARIA - MAGDALENA**

Licența de funcționare nr. 2253/1985/19.11.2013

orașul Popești-Leordeni, strada Livezi nr. 1G, etaj 1, apartament 1, județ Ilfov

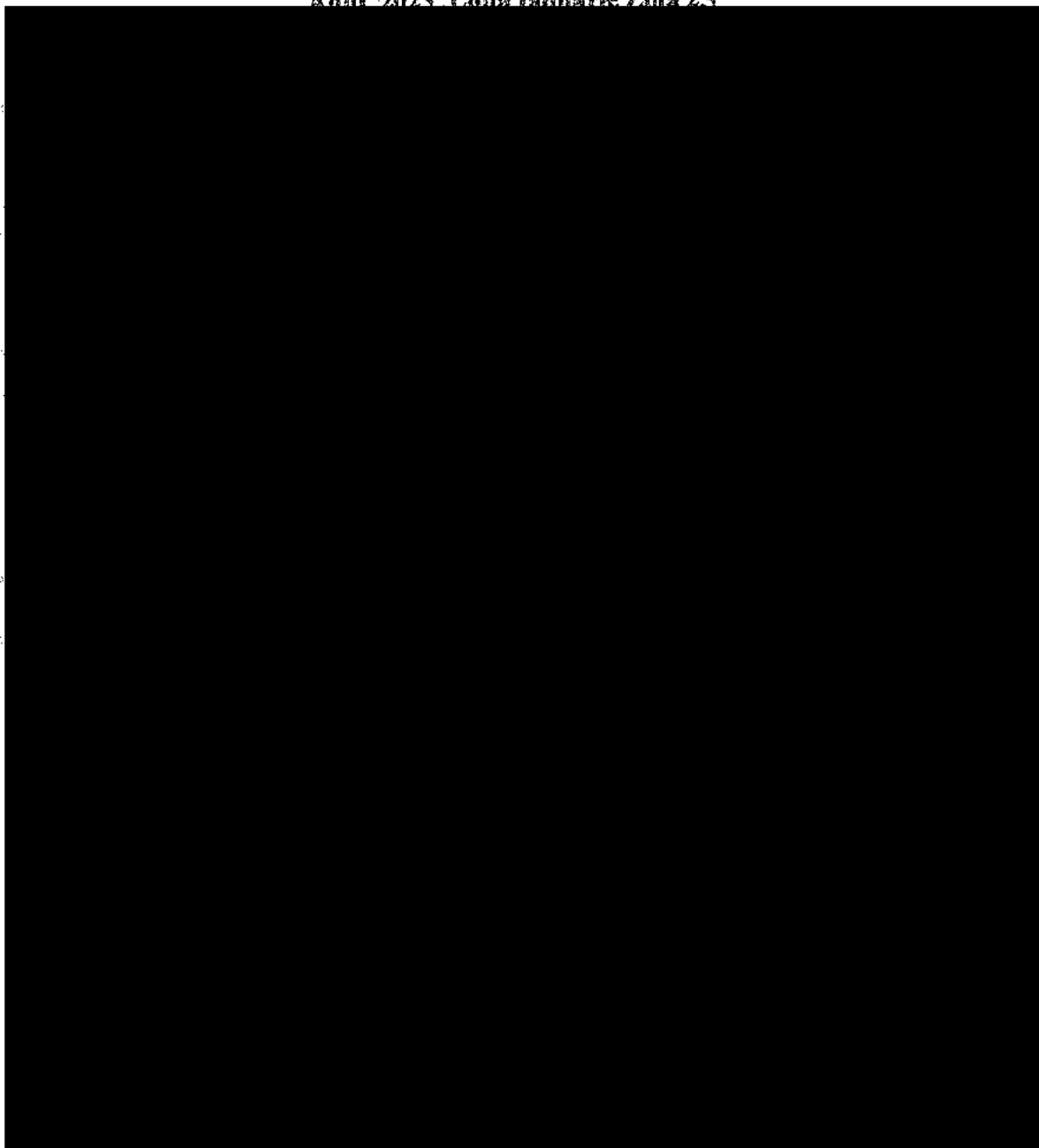
Operator de date cu caracter personal 3263

CIF RO21232690; tel/fax 0213615152; 0214926974

[www.notariatpopestileordeni.ro](http://www.notariatpopestileordeni.ro); e-mail [office@notariatpopestileordeni.ro](mailto:office@notariatpopestileordeni.ro)

## ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 202

Anul 2023, Luna Ianuarie, Zina 25





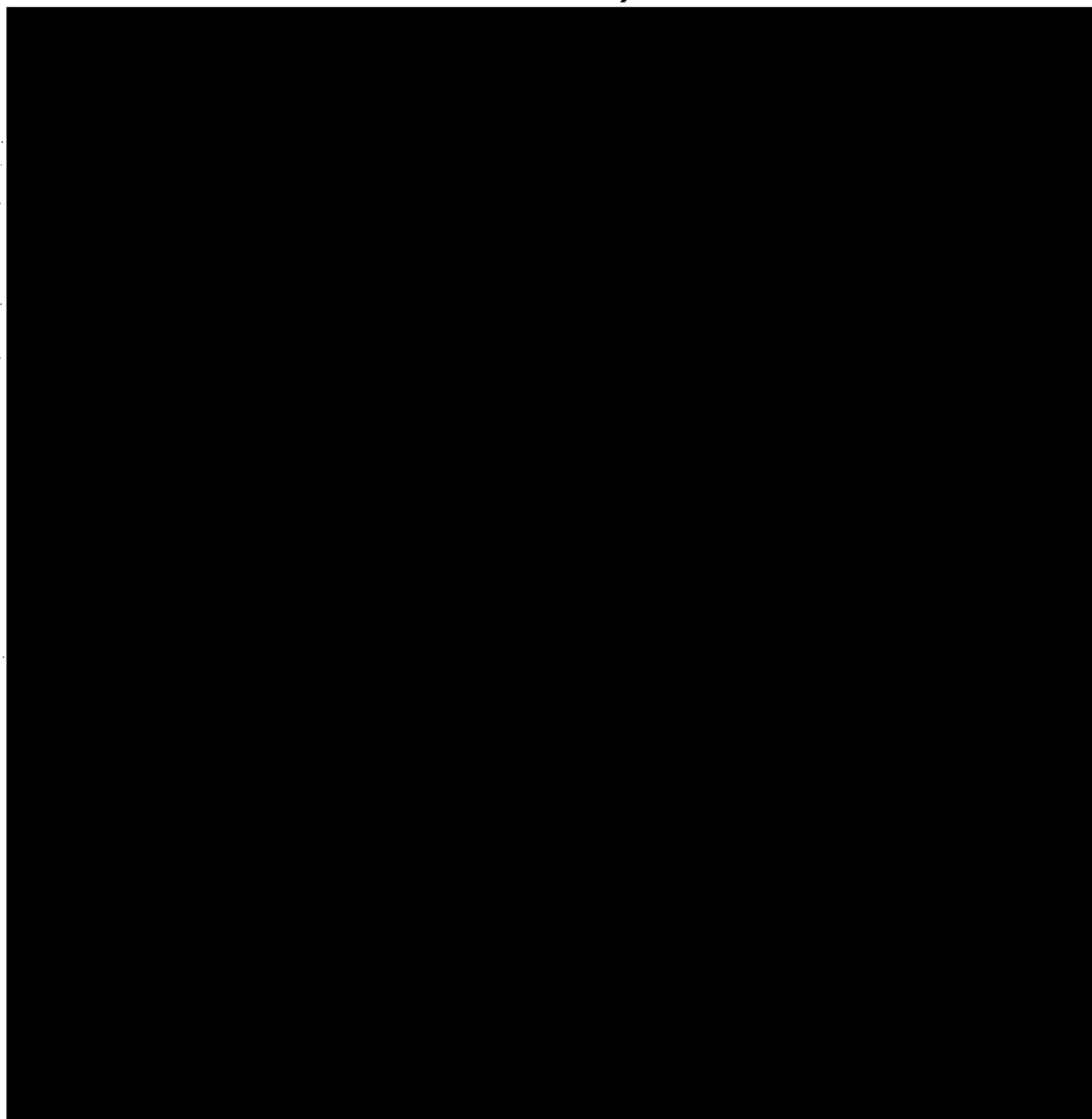
DUPLICAT

ROMÂNIA - UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI  
Birou Individual Notarial **TEROVAN MARIA - MAGDALENA**  
Licența de funcționare nr. 2253/1985/19.11.2013  
orașul Popești-Leordeni, strada Livezi nr. 1G, etaj I, apartament 1, județ Ilfov  
Operator de date cu caracter personal 3263  
CIF RO21232690; tel/fax 0213615152; 0214920974  
[www.notariatpopestileordeni.ro](http://www.notariatpopestileordeni.ro); e-mail [office@notariatpopestileordeni.ro](mailto:office@notariatpopestileordeni.ro)

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

NOTAR PUBLIC TEROVAN MARIA - MAGDALENA

DECLARAȚIE





ROMÂNIA - UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI  
Biron Individual Notarial **TEROVAN MARIA - MAGDALENA**

Licența de funcționare nr. 2253/1985/19.11.2013

orașul Popești-Leordeni, strada Livezi nr. 1G, etaj 1, apartament 1, județ Ilfov

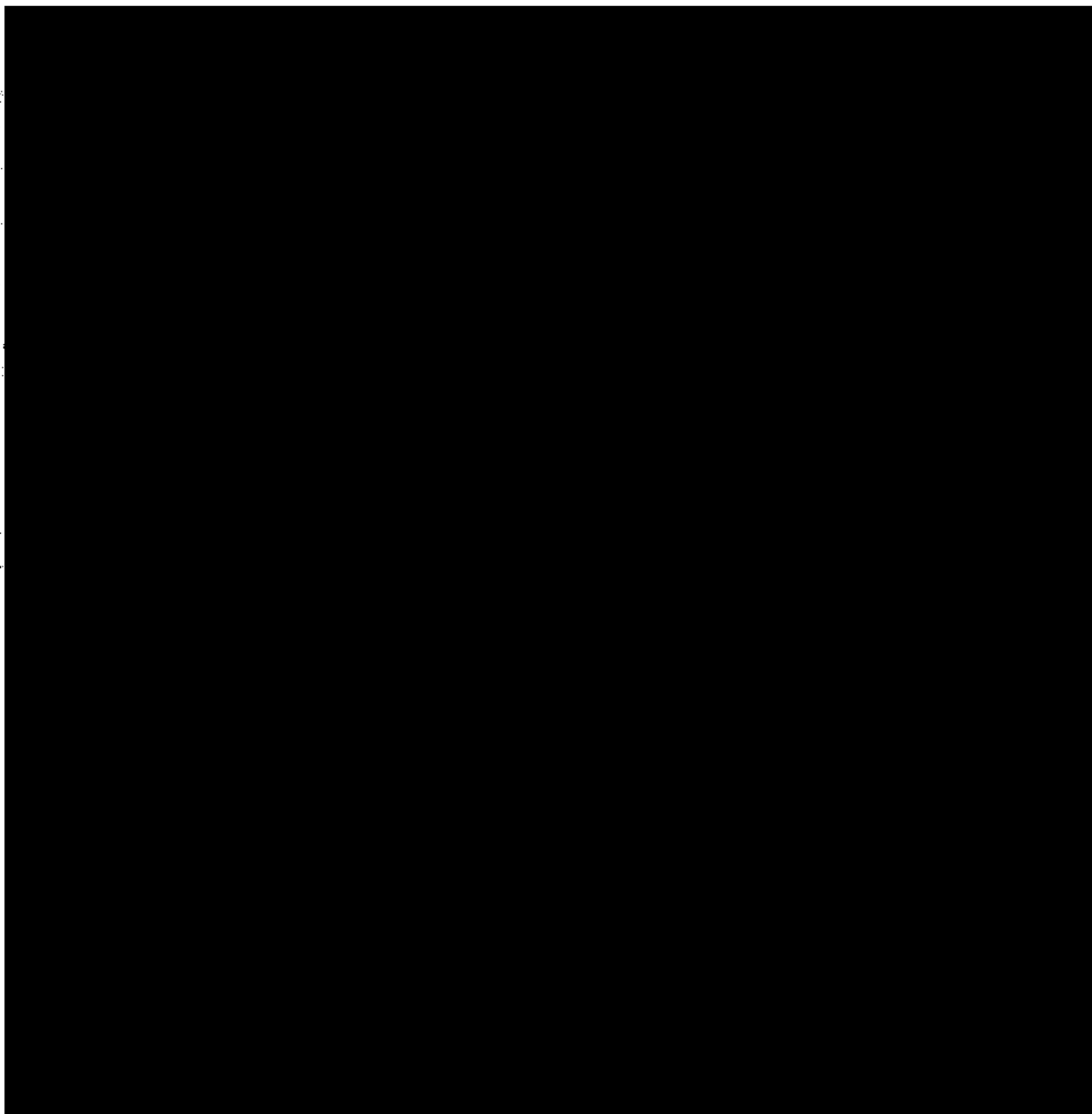
Operator de date cu caracter personal 3263

CIF RO24232690; tel/fax 0213615152; 0214920974

[www.notariatpopestileordeni.ro](http://www.notariatpopestileordeni.ro); e-mail [office@notariatpopestileordeni.ro](mailto:office@notariatpopestileordeni.ro)

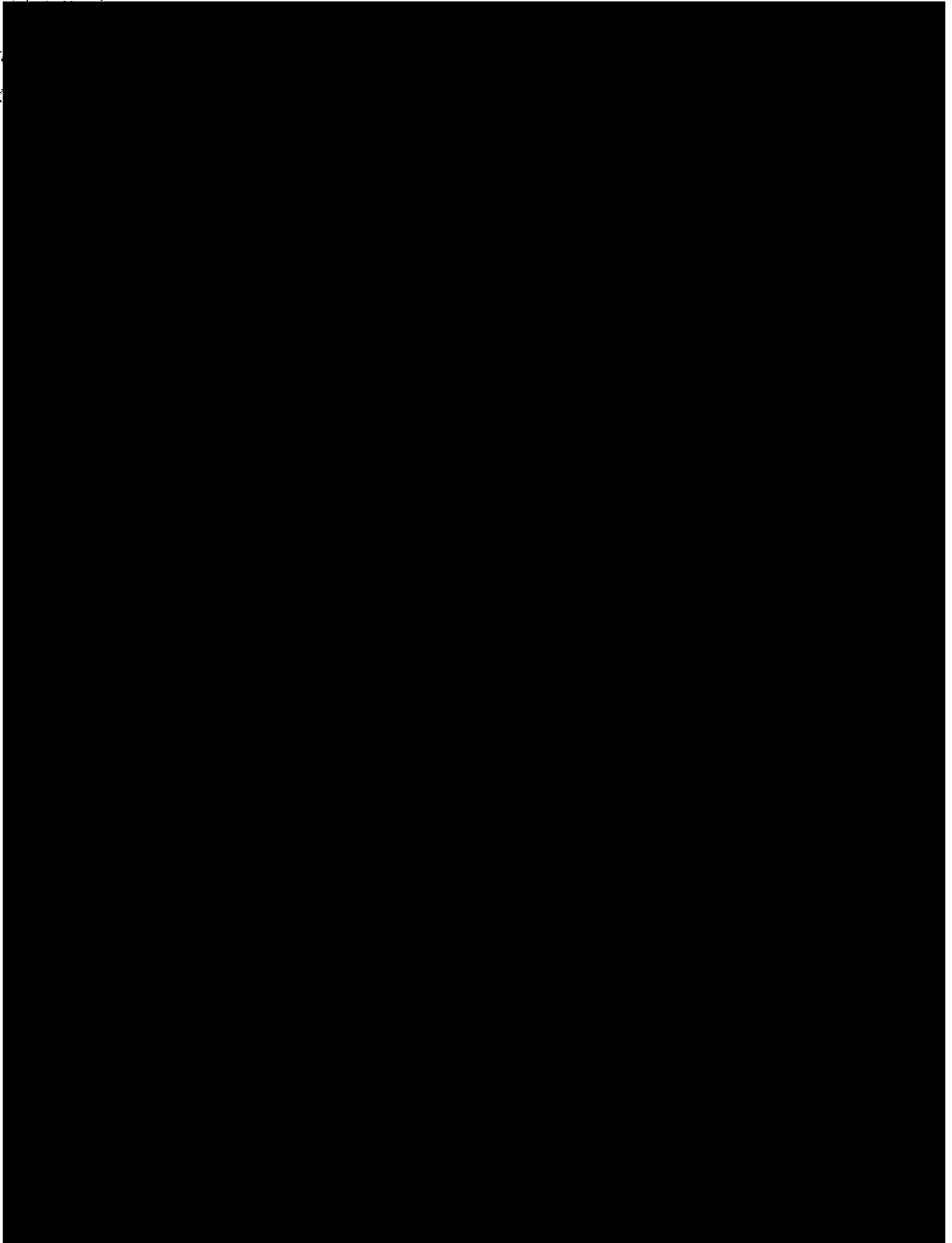
**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 195**

Anul 2023 Luna Ianuarie Ziua 25

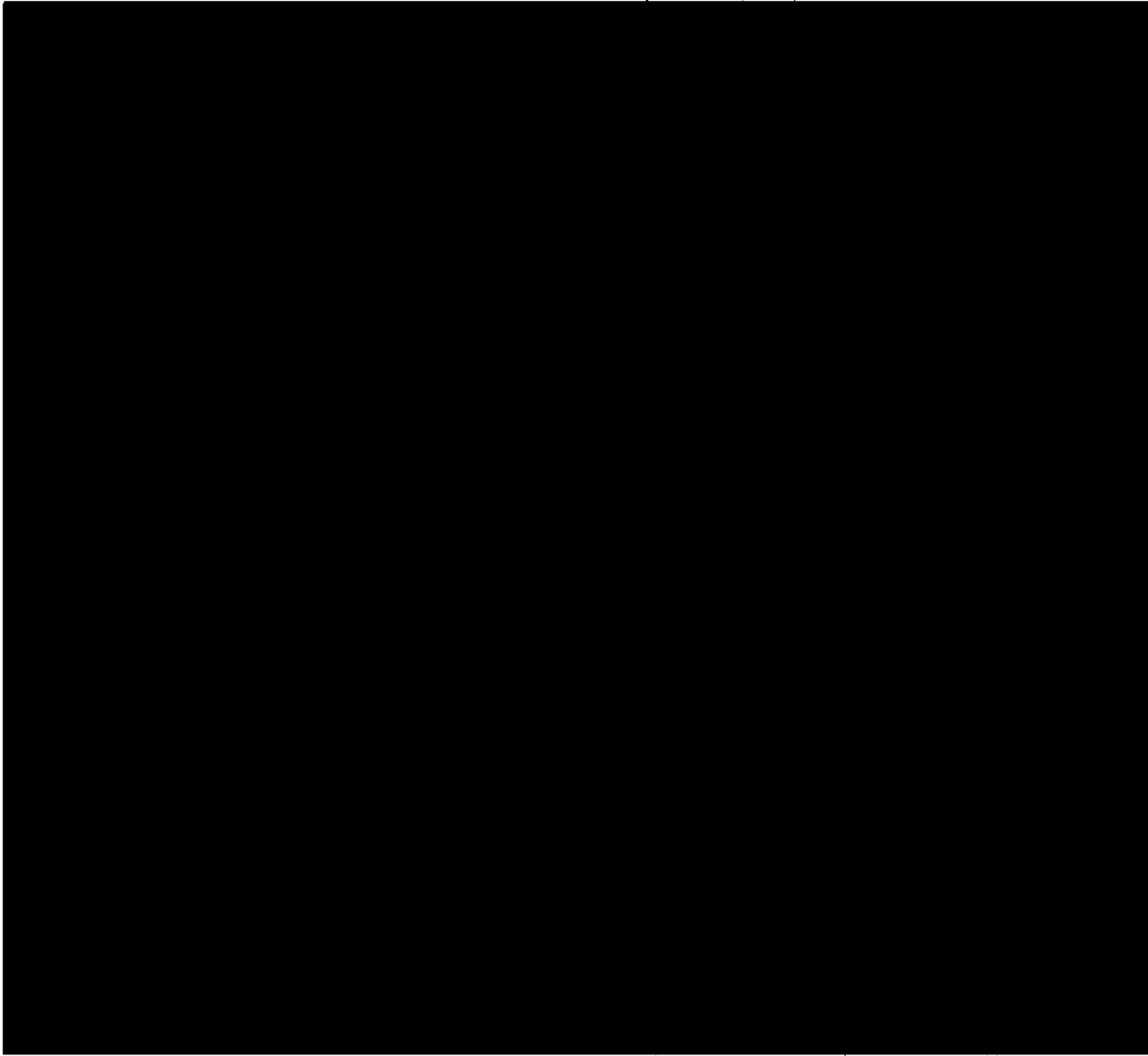


DUPLICAT

DECLARAȚIE



ROMÂNIA - UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA  
Camera Notarilor Publici București - "Notaris" – Birou Individual Notarial  
Licența de funcționare nr. 67/4235/13.03.2020  
Operator de date cu caracter personal nr. 10713  
Sediul: Șos. București-Târgoviște, nr. 12A, corp A, et. 2, Mogoșoaia, Jud. Ilfov



473



The first of these is the fact that the system is not a simple one. It is a complex system, and the behavior of the system is not linear. The system is a complex system, and the behavior of the system is not linear. The system is a complex system, and the behavior of the system is not linear.





ROMÂNIA - UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA

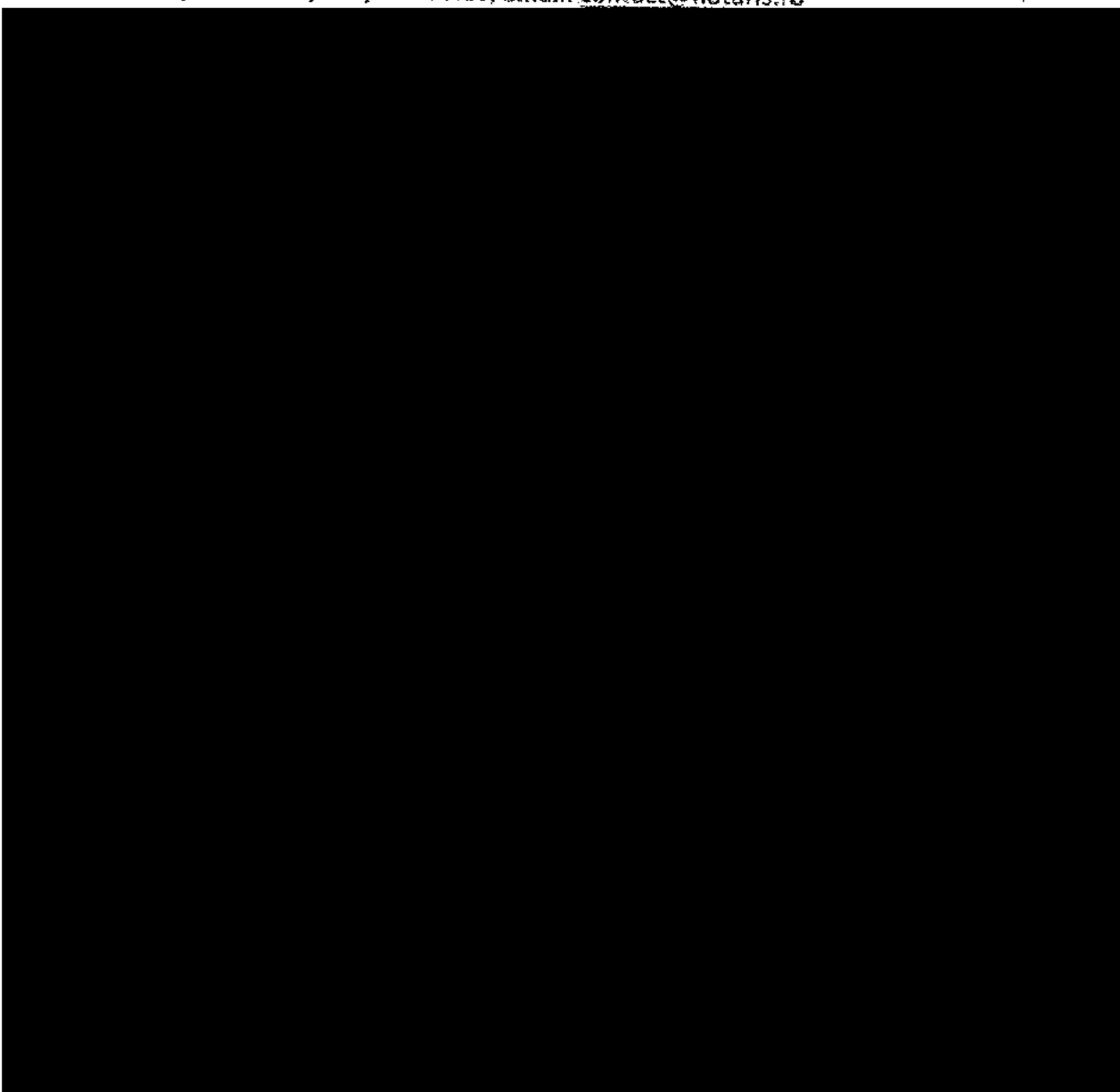
Camera Notarilor Publici București - "Notaris" – Birou Individual Notarial

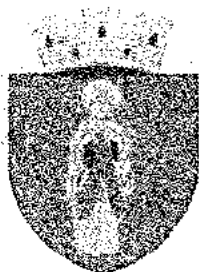
Licența de funcționare nr. 67/4235/13.03.2020

Operator de date cu caracter personal nr. 10713

Sediul: Șos. București-Târgoviște, nr. 12A, corp A, et. 2, Mogoșoaia, Jud. Ilfov

Tel./Fax: 021/352.70.10, 021/352.70.20, Email: [contact@notaris.ro](mailto:contact@notaris.ro)





ROMANIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA ORASULUI POPEȘTI-LEORDENI

Plașa Stăruiețului 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 - 1901

PRIMAR,  
Nr.42.966 din 25.08.2021

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 543 /42966 din 14.09.2021

În scopul: **INTOCMIRE PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE 4 (patru) IMOBILE S+P+6E CU FUNCȚIUNE PRINCIPALĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU SPAȚII COMERCIALE LA PĂRTER, PARCAJE AUTO ȘI SPAȚII ANEXE LA SUBSOL ȘI LA SOL, ACCESE, ALEI AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI**

Căutarea a cererii adresate de [redacted] cu domiciliul<sup>2)</sup>/sedial în județul [redacted]

ap.2, telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr.42.966 din 25.08.2021.

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, satul [redacted], cod poștal [redacted], strada Mirăslău, f.nr. T53/7 - P25 și P26, s-au identificat prin<sup>1)</sup> nr. cadastrale 4819, 119964, 119965, plan de încadrare în zonă, plan de situație anexat.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. P68/2000, 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, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 19/27.03.2014, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 04/31.01.2017, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 54/07.06.2017, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 123/19.11.2018, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 127/20.11.2019.

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Terenul este situat în extravilanul localității existent la 01.01.1990. Terenul în suprafață de 15.000.00 mp se află în proprietate astfel: suprafața de 7.500.00 mp în proprietatea [redacted] conform actului de adjudecare nr.3381/2014 emis la data de 10.12.2018 încheiat la UNEJR-Camera executorilor judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București, BEJ Asociați Dorina Gonț, Lucian Gonț și Marian Panait, suprafața de 3.749.00 mp proprietatea [redacted] conform contractului de partaj voluntar autentificat sub nr.3648/08.06.2017 încheiat la UNNP-BIN Ene Diana Cosmina, respectiv, suprafața de 3.749.00 mp proprietatea [redacted] conform contractului de partaj voluntar autentificat sub nr.3648/08.06.2017 încheiat la UNNP-BIN Ene Diana Cosmina. La data de 15.06.2021 cu încheierile de autentificare nr.2366 și 2359 au fost încheiate promisiuni bilaterale de vânzare cumpărare la UNNP - BIN Terovan Maria Magdalena, între [redacted]

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

Categoria de folosință a terenului:

- actuală: extravilan arabil;
- propusă: întocmire PUZ – introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de 4 (patru) imobile S+P+6E cu funcțiune principală de locuințe colective, cu spații comerciale și servicii la parter, parcaje auto și spații anexe la subsol și la sol, accese, alei auto și pietonale, spații verzi, împrejmuire și utilități.

Destinație: teren extravilan, zonă fără reglementări.

Notă: Se prezintă în anexă la documentul de urbanism

Adresa: [redacted]

Notă: Se prezintă în anexă la documentul de urbanism

### 3. REGIMUL TEHNIC:

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat<sup>4)</sup> pentru/întrucât: elaborarea documentației necesară întocmire PUZ.

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

### 4. OBLIGAȚIILE 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 PROTECTIE A MEDIULUI, strada Lacul Morii, nr.1, sector 6, București**

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

<sup>4)</sup> Scopul emiterii certificatului de urbanism conform prezării solicitantului, formulată în cerere

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului (copie conformă cu originalul), extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, certificat fiscal (Primărie), 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. VEOLIA ROMÂNIA SOLUTII INTEGRATE SA

☒ gaze naturale-ENGIE ROMÂNIA SA

☐ telefonizare

☒ alimentare cu energie electrică-E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SA

☐ contract salubritate S.C. BLUE PLANET SRL

☒ Poliția rutieră

Alte avize/acorduri:

☒ Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice

☒ Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

d.2) avize și acorduri privind:

☒ Aviz de oportunitate

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

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

☐

☐

☐

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

☐ studiu geotehnic

☐

☐

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

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie).

Taxa autorizație de construire.

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

PRIMAR,  
Petre IACOB

SECRETAR GENERAL UAT,  
Margareta ICHIM

ARHITECT ȘEF,  
arh. Raluca Florina POPESCU

INTOCMIT,  
insp. sup. Daniela NICULAE

Achitat taxa de: 156,00 lei, conform chitanței fiscale nr.0022085 din 25.08.2021.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 28.08.2021

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

se prelungește valabilitatea  
Certificatului de urbanism  
de la data de 14.09.2002 până la data de 14.09.2003

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

PRIMAR,

*Petre ACUB*

SECRETAR GENERAL UAT,

*Mădălina DUMITRU*

ARHITECT ȘEF,

*arch. Dalva Florina PĂDESCU*

Data prelungirii valabilității: 09.09.2002

Achitat taxa de: 46,80 lei, conform Chitanței nr. 0022636 din 16.09.2002

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
- primarul \_\_\_\_\_

\*\*\*\*) 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.



ROMANIA  
JUDETUL ILFOV  
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

**DIRECTIA POLITIE LOCALE**  
**SERVICIUL INSPECTIE - DISCIPLINA IN CONSTRUCTII**  
SOS. OLTENITEI NR.31A, ORAȘ POPEȘTI - LEORDENI, JUDETUL ILFOV  
Tel: 021/361.43.35  
e-mail: [politiainlocala@ppf.ro](mailto:politiainlocala@ppf.ro)

BAIUC S.A.  
245  
ENTRARE NR. 245  
DATA 08.11.2022  
PROTESTAT

Nr. 01 / 04.11.2022

**NOTĂ DE CONSTATARE**

privind construcțiile care s-au autodemolat sau nu mai există din cauze necunoscute

Incheiată azi 04.11.2022 ora 12.10

Subsemnații, BUTUSCARIAN MARIUS MARIUS agenți constatați din cadrul Poliției Locale Popești-Leordeni, Serviciul Inspectie, având legitimațiile nr. 1058, 1016 eliberate de Primăria oraș Popești-Leordeni, în baza Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, precum și a Legii poliției locale nr. 155/2010, am

**I. CONSTATĂRI ÎN TEREN:**

**II. DOCUMENTE VERIFICATE:**

**III.**

IV. Prezenta nota de constatare s-a întocmit în două exemplare originale, din care unul a fost înmănat persoanei în prezența căreia s-a efectuat controlul, respectiv PROPRIETAR ☐ / REPREZENTANT LEGAL ☐

AGENT CONSTATATOR

BUTUSCARIAN MARIUS MARIUS

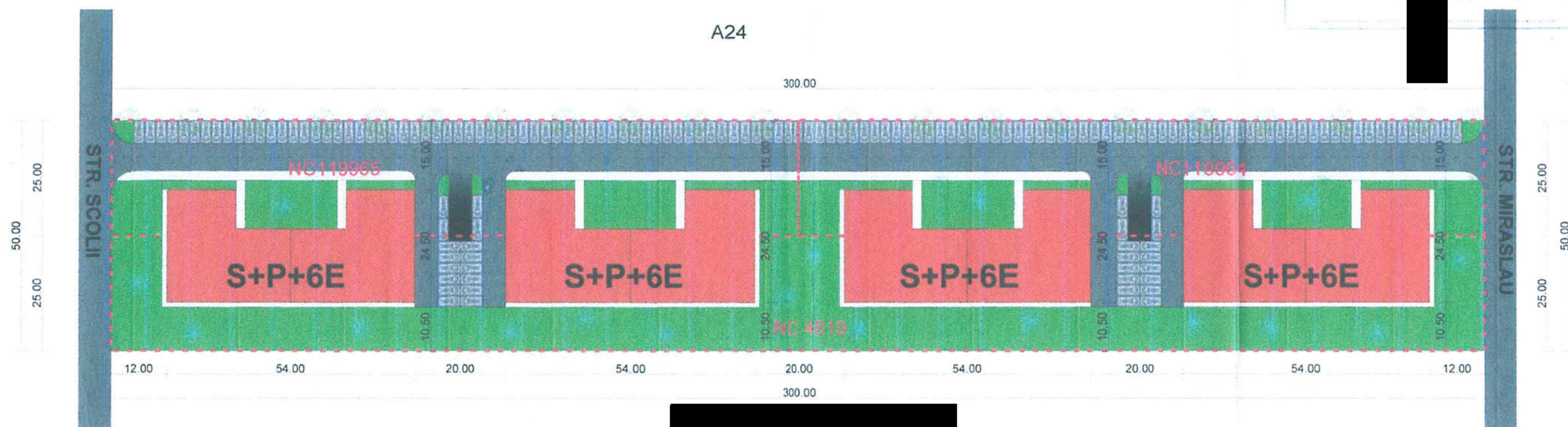
Proprietar  
Reprezentant legal

(nume și prenume, stampila)

S.C. BAIUC S.A.

(cf. Dispoziției nr. 16502/2022)





SUPRAFATA TEREN CUMULAT: 15000mp  
REGIM DE ÎNĂLȚIME propus: S+P+6E  
SUPR.CONSTRUITA LA SOL: ~4500 mp  
SUPR.CONSTRUITA DESFĂȘURATA : ~35000mp  
(suprateran)  
SUPR.SPATIU VERDE : ~5000mp (33%)  
POT max propus: 50%  
CUT max propus: 2.5  
NUMAR LOCURI DE PARCARE PROPUSE la nivel teren : ~150 locuri  
NUMAR LOCURI DE PARCARE PROPUSE in subsol : ~400 locuri



| VERIFICATOR/<br>EXPERT | NUME                                                                                                                             | SEMNATURA | CERINTA |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|
| Proiectant general:    | SC ACTIV DESIGN STUDIO SRL<br>Splaiul Unirii nr. 168, sect. 4, București, R17476540, J40/6893/2005<br>tel. 0721488564, 072359009 |           |         |
| SPECIFICATIE           | NUME                                                                                                                             | SEMNATURA | Scara:  |
| SEF PROIECT:           | arh: Liviu Ion                                                                                                                   |           | 1:500   |
| PROIECTAT:             | arh: Iulia Iatagan                                                                                                               |           | Data:   |
| DESENAT:               | arh: Diana Banica                                                                                                                |           | 08.2021 |

REFERAT de verificare / RAPORT de expertiza tehnica  
titlu / nr. / data

Beneficiar: [REDACTED]  
Titlu proiect: LOCUINTE S+P+6E CU SPATII COMERCIALE  
LA PARTER, ÎMPREJMUIRE SI UTILITATI  
oras Popești-Leordeni, Jud. Ilfov, Tarla 537,  
parcele 25, nr. Cad. 119964, 119964 si parcela 26, nr. Cad. 4819, CF. 6360  
Titlu planșă:

PLAN SITUATIE

Proiect nr.:  
484/ 2021

Faza:  
Certificat de  
Urbanism

Planșă nr.:  
A 01



România  
Județul Ilfov  
Consiliul Județean

**DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ**

Ca urmare a cererii adresate de [redacted] prin reprezentant Florin Iulian Craiu, cu domiciliul în [redacted]  
[redacted] telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 3085 din 18.02.2022, cu completări înregistrate cu nr. 9625 din 25.05.2022 și  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

**AVIZ TEHNIC CONSULTATIV**

Nr. 3085/56/4C din 27.06.2022

**PENTRU**

**PUZ - „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII  
UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE S + P + 3E + 4R + 5R + 6R CU  
FUNCTIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE  
LA PARTER”, STR. MIRASLĂU F.N., TARLA 53/7, ORAȘ POPEȘTI -  
LEORDENI**

Generat de imobilele: identificate prin nr. cadastrale 4819, 119964, 119965, amplasate în județul Ilfov, orașul Popești - Leordeni, strada Miraslău f.n., tarla 53/7, parcela 25, parcela 26, cu suprafața de 15.000,00mp, proprietate privată a persoanelor fizice/juridice conform extraselor CF anexate și a Certificatului de Urbanism nr. 543/42966 din 14.09.2021, eliberat de Primăria Orașului Popești - Leordeni.

Inițiator/i: [redacted]

Proiectant: S.C. BIA CRAIU FLORIN IULIAN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: Arh. Craiu Florin Iulian, lit. D, E;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Zona studiată prin PUZ se află în extravilanul Orașului Popești - Leordeni și este delimitată astfel: Nord: proprietate privată, Sud: proprietate privată, Est: strada Școlii, Vest: strada Miraslău.

În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 2 din 01.02.2022 de către Primăria Orașului Popești - Leordeni.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: conform PUG aprobat cu H.C.L. Popești Leordeni nr. 8/21.02.2002, H.C.L. nr. 11/27.02.2012, cu H.C.L. 19/27.03.2014, H.C.L.







România  
Județul Ilfov  
Consiliul Județean

4/31.01.2017, H.C.L. 54/07.06.2017, H.C.L. 123/19.11.2018, H.C.L. 127/20.11.2019, terenul este situat în extravilanul localității, zonă fără reglementări urbanistice.

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

**UTR: Le – Zonă locuințe colective:**

- Regim de construire: S + P + 3E + 4R + 5R + 6R;
- Funcțiuni predominante: locuire;
- H max = 22,00m;
- POT max = 35%;
- CUT max = 2,5 mp ADC/mp.;
- Retragera minimă față de aliniamentul propus la sud 2,00m, la est și vest 5,00m, conform planșei de reglementări;
- Retrageri minime față de limitele posterioare: 10,5m, conform planșei de reglementări.

Circulații și accese: accesul în zona studiată se va face din strada Școlii ce va avea un profil de 20,00m, cu un carosabil de 14,00m, cu trotuare de 2,00m pe ambele părți ale străzii și spații verzi de 1,00m pe ambele părți ale străzii, din strada Miraslău ce va avea secțiunea de 16,00m, cu un carosabil de 7,00m, cu trotuare de 2,5m pe ambele părți ale străzii și spații verzi de 2,00m pe ambele părți ale străzii și din circulația propusă/reglementată ce va avea secțiunea de 9,00m, cu un carosabil de 7,00m și trotuare de 1,00m pe ambele părți ale străzii. Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta prevederile PUG și ale Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Popești - Leordeni;

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 22.03.2022 se emite avizul tehnic consultativ pentru Planul Urbanistic Zonal cu următoarele condiții:

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

- Se va prezenta justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație (existența mai multor posibilități de amplasare, care impune o abordare comparată a soluțiilor, în scopul găsirii variantei optime de realizare) și în special asupra modului de percepere dinspre arterele de circulație majore. Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Ilustrare de arhitectură privind soluția de urbanism propusă - perspective integrate în sit;

- Regulamentul local de urbanism aferent documentației PUZ va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare,

Pagina 2 din 4





**România**  
**Județul Ilfov**  
**Consiliul Județean**

dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, înălțimea minimă și maximă admisă, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora;

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

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

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

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

- Respectarea normelor în vigoare privind drumurile publice;

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

- Parcarea se va realiza obligatoriu în incintă;

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

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

- Documentația va respecta prevederile Ordinului nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism; inițiatorul documentației de urbanism va informa și consulta publicul și la etapa elaborării propunerii finale, procesul de informare și consultare finalizându-se cu raportul informării publicului, raport ce se supune atenției administrației publice responsabile cu aprobarea planului împreună cu documentația completă;

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

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

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

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





**România**  
**Județul Ilfov**  
**Consiliul Județean**

Se vor obține avize de la Ministerul Afacerilor Interne, Serviciul Român de Informații, Ministerul Apărării Naționale, Ministerul Culturii.

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

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

**PRESEDINTE,**

**Hubert Petru Stefan FIJUMA**

**ARHITECT ȘEF,**

**Arh. Urb. Olivia Ana GIOBANU OPRESCU**

**ȘEF SERVICIU URBANISM ȘI  
AMENAJAREA TERITORIULUI,  
Heratut MARIN**

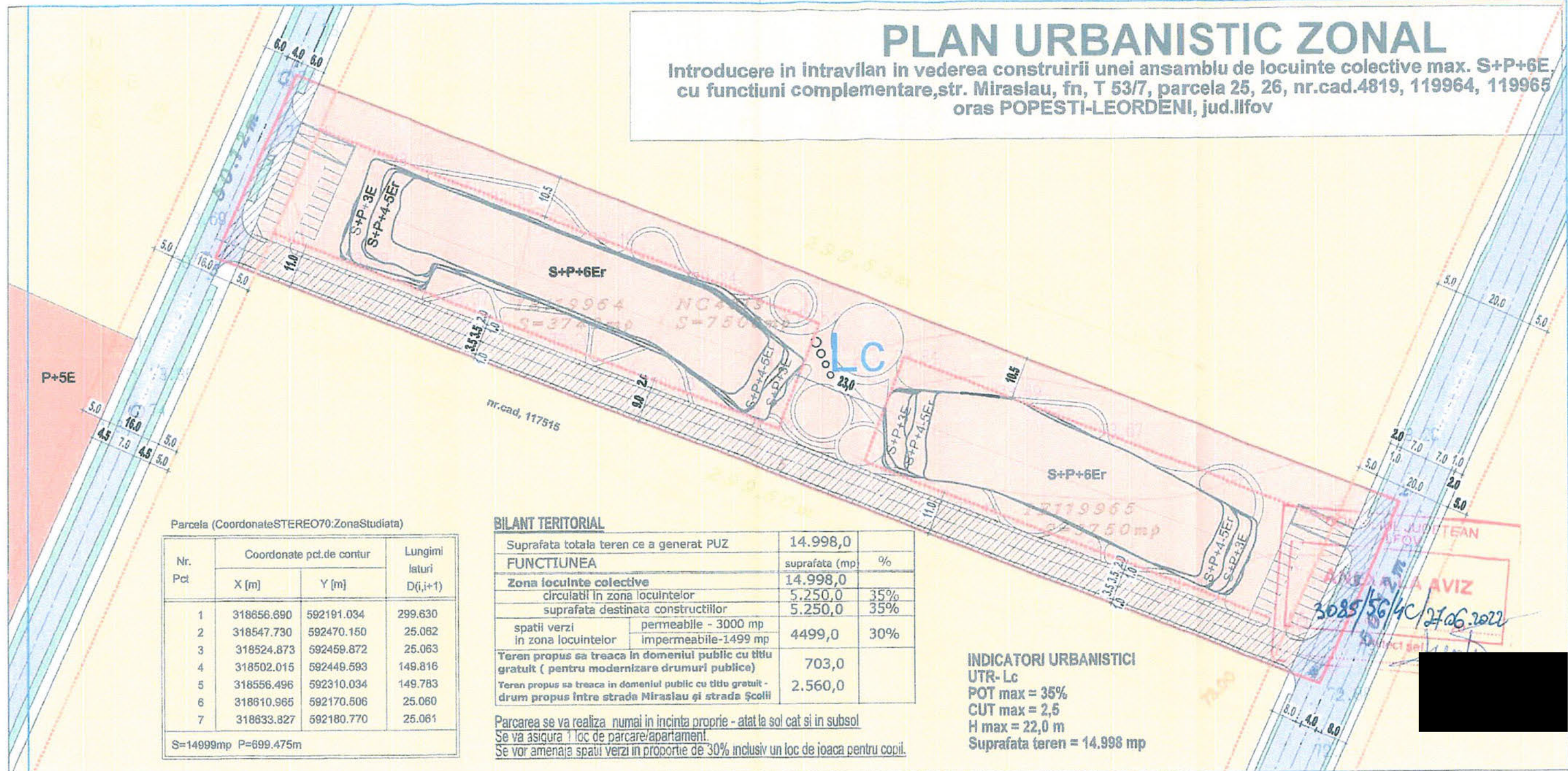
**Înlocuitor,**

**Cons. principal Cristina Elena ȘERBAN**



# PLAN URBANISTIC ZONAL

Introducere in intravilan in vederea construirii unei ansamblu de locuinte colective max. S+P+6E.  
cu functiuni complementare, str. Miraslau, fn, T 53/7, parcela 25, 26, nr.cad.4819, 119964, 119965  
oras POPESTI-LEORDENI, jud.Ilfov



Parcela (Coordonate STEREO70: Zona Studiată)

| Nr. Pct | Coordonate pct. de contur |            | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|---------|---------------------------|------------|-------------------------|
|         | X [m]                     | Y [m]      |                         |
| 1       | 318656.690                | 592191.034 | 299.630                 |
| 2       | 318547.730                | 592470.150 | 25.062                  |
| 3       | 318524.873                | 592459.872 | 25.063                  |
| 4       | 318502.015                | 592449.593 | 149.816                 |
| 5       | 318556.496                | 592310.034 | 149.783                 |
| 6       | 318610.965                | 592170.506 | 25.060                  |
| 7       | 318633.827                | 592180.770 | 25.061                  |

S=14999mp P=699.475m

## BILANT TERITORIAL

|                                                                                                                 |                |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|
| Suprafata totala teren ce a generat PUZ                                                                         | 14.998,0       |     |
| <b>FUNCTIUNEA</b>                                                                                               | suprafata (mp) | %   |
| <b>Zona locuinte colective</b>                                                                                  | 14.998,0       |     |
| circulatii in zona locuintelor                                                                                  | 5.250,0        | 35% |
| suprafata destinata constructiilor                                                                              | 5.250,0        | 35% |
| spatii verzi in zona locuintelor                                                                                | 4499,0         | 30% |
| permeabile - 3000 mp                                                                                            |                |     |
| impermeabile-1499 mp                                                                                            |                |     |
| Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit ( pentru modernizare drumuri publice)                | 703,0          |     |
| Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit - drum propus intre strada Miraslau si strada Scolii | 2.560,0        |     |

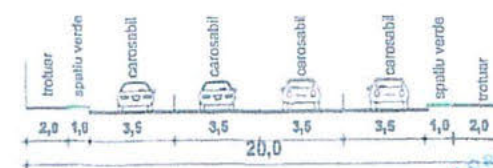
Parcarea se va realiza numai in incinta proprie - atat la sol cat si in subsol  
Se va asigura 1 loc de parcare/apartament.  
Se vor amenaja spatii verzi in proportie de 30% inclusiv un loc de joaca pentru copii.

## INDICATORI URBANISTICI

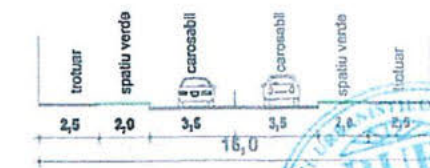
UTR- Lc  
POT max = 35%  
CUT max = 2,5  
H max = 22,0 m  
Suprafata teren = 14.998 mp

- LIMITA LOT CARE A GENERAT PUZ
- ALINIERE LA STRADA
- EDIFICABIL MAXIM PROPUZ/ LIMITA SUBSOL
- CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
- SPATII VERZI AFERENTE CIRCULATIILOR
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE PROPUSE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CONFORM PUZ APROBAT ANTERIOR
- TERENURI IN EXTRAVILAN
- Teren propus sa treaca cu titlu gratuit in domeniul public al orasului Popesti-Leordeni, pentru modernizarea drumurilor existente si drum propus

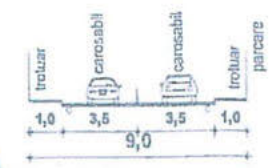
Prospect str. Scolii



Prospect str. Miraslau



Prospect drum de incinta propus



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
CRAIU FLORIN IULIAN

C.I.F. 46513880/17.12.2018

|             |                      |        |           |
|-------------|----------------------|--------|-----------|
| SEF PROIECT | Arh. Craiu Florin    | SCARA: | 1/1000    |
| PROIECTAT   | Urb. Monica Gugu     | DATA:  | oct. 2021 |
| DESENAT     | Arh. Voicu Alexandru |        |           |

|                                                                                                                                                                                                        |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| BENEFICIARI:                                                                                                                                                                                           | PROIECT nr. U 12 2021 |
| anSambru de locuinte colective cu functiuni complementare max. S+P+6E, cu functiuni complementare str. Miraslau fn T 53/7, parcela 25,26, nr.cad.4819, 119964, 119965 oras Popesti-Leordeni, jud.Ilfov | FAZA: P.U.Z.          |
| REGLEMENTARI ZONIFICARE FUNCTIONALA                                                                                                                                                                    | PLANSĂ NR. 3.         |





**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ILFOV**  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI**

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



Ca urmare a cererii adresate de<sup>1)</sup> [REDACTED]

[REDACTED] cu domiciliul<sup>2)</sup>/sediul în [REDACTED]  
[REDACTED] telefon/fax \_\_, e-mail \_\_, având calitate de proprietari,  
înregistrată la nr. 52.241 din 12.10.2021,

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

**AVIZUL DE OPORTUNITATE**  
Nr. 2 din 01.02 2022

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru<sup>3)</sup> INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE 4 (patru) IMOBILE S+P+6E CU FUNCȚIUNE PRINCIPALĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER, PARCAJE AUTO ȘI SPAȚII ANEXE LA SUBSOL ȘI LA SOL, ACCESE, ALEI AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI.

generat de imobilul<sup>4)</sup> situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, strada Mirăslău, f.nr. T53/7 – P25 și P26, identificat cu nr. cadastrale 4819, 119964, 119965,

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Conform anexei<sup>5)</sup> la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de T53/7 – P27, la sud de T53/7 – P24, la est de strada Școlii, la vest strada Mirăslău.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți: Planul urbanistic zonal va reglementa profilul străzii Mirăslău la 16,00 m iar al străzii Școlii la 20,00 m. Dotările propuse vor fi în concordanță cu necesitățile zonei în ansamblu și al prevederilor P.U.Z.-urilor.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime): la realizarea lucrărilor de construire indicatorii urbanistici maxim propuși prin P.U.Z. sunt: P.O.T. = 50%; C.U.T. = 2,50; Hmax cornișe/atic 22,00 m.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților: Asigurarea acceselor se face din strada Mirăslău, respectiv, strada Școlii care se vor amenaja, locurile de parcare vor fi asigurate atât suprateran cât și subteran (în demisol). Prin avizul de amplasament pozitiv nr.92200971/17.01.2022 emis de către operatorul rețelelor S.C. VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE SA, face cunoscut faptul că sunt posibilități de racordare la rețelele de apă/canalizare publice lângă amplasamentul studiat. Deoarece rețeaua este de joasă presiune, se recomandă montarea unei stații de ridicare a presiunii. Dacă suprafața terenului depășește 1000 mp se impune montarea unui bazin de retenție. Se va monta un cămin grătar metallic în scopul evitării colmatării/obturării rețelelor de canalizare și pentru asigurarea intervențiilor operative. Pentru racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră este necesar acordul dezvoltatorului rețelei.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. conform certificatului de urbanism nr.543/42966/14.09.2021.

Concluzii și recomandări: Aprobarea avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală la aprobările ulterioare ale documentației de urbanism. Considerăm astfel ca fiind oportună și avizăm favorabil inițierea întocmirii documentației PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE 4 (patru) IMOBILE S+P+6E CU FUNCȚIUNE PRINCIPALĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER, PARCAJE AUTO ȘI SPAȚII ANEXE LA SUBSOL ȘI LA SOL, ACCESE, ALEI AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI, în orașul Popești Leordeni în condițiile respectării prevederilor prezentului și a legislației în vigoare. Inițiatorii P.U.Z. își vor asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 543/42966/14.09.2021, emis de primăria oraşului Popeşti Leordeni.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 22.02.2022.

ÎNTOCMIT,  
insp. sup. Daniela NICULAE

[illegible]

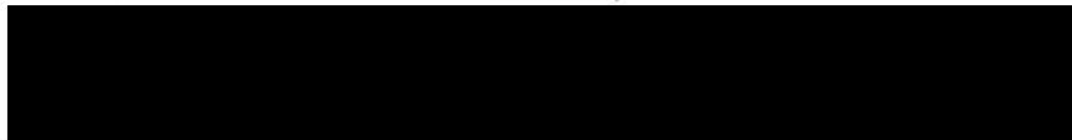


**R O M Â N I A**  
**JUDEȚUL ILFOV**  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI**

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

**Nr.52.237 din 28.01.2022**

**CĂTRE,**



Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată sub numărul de mai sus, prin care solicitați să vă comunicăm dacă amplasamentul situat în orașul Popești Leordeni, strada Mirăslău, f.nr., T53/7 – P25 și P26, identificat cu nr. cadastrale 4819, 119964, 119965, 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:

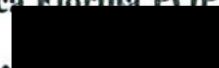
În zona amplasamentului la care faceți referire există infrastructură stradală și rețele tehnico-edilitare.

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 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,**  
**arh. Raluca Florina POPESCU**



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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI  
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923  
Nr. 6259 din data de 01.02.2022

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

Prin prezenta se adeverește că E [REDACTED]  
[REDACTED] având calitate de  
proprietari, a depus spre afișare la sediul primăriei orașului Popești-Leordeni,  
documentația PUZ pentru terenul în suprafață de 15.000,00 mp, situat în orașul  
Popești-Leordeni, strada Mirăslău, f.nr., T53/7 – P25 și P26, identificat cu nr.  
cadastrale 4819, 119964, 119965.

Documentația depusă cuprinde:

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

Menționăm că documentația a fost afișată pe teren și pe site-ul primăriei  
orașului Popești-Leordeni din data de 07.12.2021 pentru o perioadă de 25 zile, iar în  
decursul a 15 zile ulterioare, nu au fost înregistrate notificări cu privire la soluția  
propusă prin PUZ.

Eliberăm prezenta pentru a servi la Consiliul Județean Ilfov.

**PRIMAR,  
Petre IACOB**

[REDACTED]

**ARHITECT ȘEF,  
arh. Raluca Florina POPESCU**

[REDACTED]

**ÎNȚOCMIȚ,  
insp. sup. Daniela NICULAE**

[REDACTED]



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ILFOV**  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI LEORDENI**  
**Nr.52.243 din data de 18.11.2021**

**APROBAT,**  
**PRIMAR,**  
**Petre IACOB**



**ANUNT PRIVIND CONSULTAREA PUBLICULUI ASUPRA PROPUNERILOR**  
**PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL – strada Mirăslău, f.nr., T53/7 – P25 și P26, identificat cu nr. cadastrale 4819, 119964, 119965.**

Inițiator: **PRIMARUL ORAȘULUI POPEȘTI LEORDENI**  
Elaborator: **BIA Craiu Florin Iulian**  
Proprietar: [REDACTED]

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITA OBSERVAȚII**

asupra documentelor expuse/disponibile la sediul Primăriei orașului Popești Leordeni, P-ța Sf. Maria, nr.1, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, în perioada **07.12.2021 – 01.01.2022**, în zilele de **Marți și Joi** între orele: **13,00 – 15,00**.

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA:**

- **DISCUȚII ȘI PROPUNERI PENTRU ÎNTOCMIRE P.U.Z - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE 4 (patru) IMOBILE S+P+6E CU FUNCȚIUNE PRINCIPALĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER, PARCAJE AUTO ȘI SPAȚII ANEXE LA SUBSOL ȘI LA SOL, ACCESE, ALEI AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI, în perioada 07.12.2021 – 01.01.2022;**
- **în zilele de Marți și Joi începând cu ora 13,00;**
- **timpul/durata discuțiilor va fi de 2 (doua) ore.**

Raspunsul la observațiile transmise va fi: **PE PROPRIA PAGINĂ DE INTERNET ȘI LA SEDIUL PRIMĂRIEI ORAȘULUI POPEȘTI LEORDENI**

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: **Raluca Florina POPESCU**, Arhitect șef, adresa P-ța Sf. Maria, nr.1, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, telefon: **0374/40.88.19, 0374/40.88.20, 0374/40.88.21**, int.118, e-mail: [urbanism@ppl.ro](mailto:urbanism@ppl.ro)

ROMÂNIA  
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE  
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE AL JUDEȚULUI ILFOV  
Operator Date cu Caracter Personal nr. 675/2007

NESECRET

București

Nr. ex. redactate \_\_\_\_\_

Ex. nr. \_\_\_\_\_

Nr. 2150402/31.10.2022

Domnului [REDACTED]

Ca urmare a cererii dumneavoastră, înregistrată cu numărul de mai sus, prin care solicitați avizul poliției rutiere pentru documentația elaborată în scopul: „*Intocmire P.U.Z.- Introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de 4(patru) imobile S+P+6 E cu funcțiune principală de locuințe colective, cu spații comerciale la parter, parcaje auto și spații anexe la subsol și la sol, accese, alei auto și pietonale, spații verzi, împrejmuire și utilități*”, pentru imobilul/teren situat în județ Ilfov, Oraș Popești Leordeni, str. Mirăslău, T 53/7, P 25 și P 26, identificat prin Nr. Cad. 4819, 119964 și 119965, conform Certificatului de Urbanism nr. 543/42966 din 14.09.2021, *avizăm favorabil* documentația tehnică, în următoarele condiții:

- *se vor respecta Regulamentul General de Urbanism și P.U.G.-ul localității;*
- accesul la obiectiv se va realiza conform planului de situație anexat;
- prealabil începerii execuției obiectivului, respectiv la faza P.A.C., beneficiarul are obligația de a solicita aviz în conformitate cu legislația în vigoare;
- acest aviz prealabil nu dă dreptul beneficiarului să ocupe abuziv terenuri ce nu-i aparțin și care îi sunt necesare pentru realizarea ansamblului;
- la faza P.A.C. se va reanaliza semnalizarea rutieră propusă a fi amplasată în zona obiectivului;
- locurile de parcare se vor asigura în incinta obiectivului;
- pentru eventualele necorelări între planul de situație și teren, răspunde proiectantul lucrării;

*Conform O.G. nr. 128/2000 s-a achitat taxa de 100 lei în contul M.A.I., dovada se face cu chitanța seria TS704 nr. 10000255579 din 24.10.2022.*

ȘEFUL INSPECTORATULUI  
DE POLIȚIE AL JUDEȚULUI ILFOV

Comisar șef de poliție,  
PERSINARU CRISTIAN



ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER

Comisar șef de poliție  
ONOFRASC GABRIEL





# PLAN URBANISTIC ZONAL

Introducere in intravilan in vederea construirii unei ansamblu de locuinte colective max. S+P+6E, cu functiuni complementare, str. Miraslau, fn, T 53/7, parcela 25, 26, nr.cad.4819, 119964, 119965 oras POPESTI-LEORDENI, jud.Ifov



Parcela (Coordonate STEREO 2011) Zona Studiată

| Nr. Pct. | Coordonate pct. de contur |            | Lungimi laterale (m) |
|----------|---------------------------|------------|----------------------|
|          | X [m]                     | Y [m]      | D <sub>p</sub> (x-1) |
| 1        | 318656.692                | 592191.034 | 299.630              |
| 2        | 318547.730                | 592470.150 | 25.062               |
| 3        | 318524.873                | 592459.872 | 25.063               |
| 4        | 318502.015                | 592449.593 | 149.816              |
| 5        | 318550.496                | 592310.934 | 149.783              |
| 6        | 318610.965                | 592170.506 | 25.060               |
| 7        | 318633.827                | 592180.770 | 25.061               |

S=14993mp P=669.475m

## BILANT TERITORIAL

| Suprafata totala terena ce a generat PUZ                                                                               | 14.998,0 |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----|
| <b>FUNCTIUNEA</b>                                                                                                      |          |     |
| <b>Zona locuinte colective</b>                                                                                         | 14.998,0 |     |
| circulatii in zona locuintelor                                                                                         | 5.250,0  | 35% |
| suprafata destinata constructiilor                                                                                     | 5.250,0  | 35% |
| spatii verzi in zona locuintelor                                                                                       | 4499,0   | 30% |
| pe terenurile 3000 mp impermeabile 499 mp                                                                              |          |     |
| <b>Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit ( pentru modernizare drumuri publice)</b>                | 703,0    |     |
| <b>Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit - drum propus intre strada Miraslau si strada Scolii</b> | 2.560,0  |     |

Parcarea se va realiza numai in incinta proprie - atat la sol cat si in subsol  
Se va asigura 1 loc de parcare/apartament  
Se vor amenaja spatii verzi in proportie de 30% inclusiv un loc de joaca pentru copii

**INDICATORI URBANISTICI**  
UTR- Lc  
POT max = 35%  
CUT max = 2,5  
Hmax = 22,0 m  
Suprafata teren = 14.998 mp

- LIMITA LOT CARE A GENERAT PUZ
- ALINIERE LA STRADA
- EDIFICABIL MAXIM PROPU
- CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
- SPATII VERZI AFERENTE CIRCULATIILOR
- CIRCULATII CAROSABILE IN INCINTA
- CIRCULATII PIETONALE IN INCINTA
- Teren propus sa treaca cu titlu gratuit in domeniul public al orasului Popesti-Leordeni, pentru modernizarea drumurilor existente si drum propus
- STALPI ILUMINAT STADAL

**UNITATI LOCATIVE : ~360**  
**LOCURI DE PARCARE ASIGURATE : ~436**

Prospect str Scolii



Prospect str. Miraslau



Prospect drum de incinta propus



*De acord cu solutiile proiectate.*  
*I.P.T. ILFOV - S.R.L.*  
*A.S.A. Vlasceanu Arhitect*

| BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA<br>CRAIU FLORIN-IULIAN |                       |  |               | BENEFICIAR: | PROIECT       |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|--|---------------|-------------|---------------|
| C.I.P. 40313880/17.12.2018                             |                       |  |               |             | Nr. U 12 2021 |
| SEF PROIECT                                            | Arh. Craiu Florin     |  | SCALA: 1:1000 |             | FAZA: P.U.Z.  |
| PROIECTAT                                              | Urb. Monica Gugiu     |  |               |             |               |
| DESENAT                                                | Arh. Voicu Alexandru, |  | DATA: 01.2021 |             | PLANS NR. 4.  |
| REGLEMENTARI - CIRCULATII                              |                       |  |               |             |               |



Direcția Flux Gaz și Operațional  
Departament Mentenanță Specializată  
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B  
Sector 4, București  
Cod poștal: 040254  
Contact online: [www.distrigazsud-retele.ro](http://www.distrigazsud-retele.ro)  
Interlocutor: Lucica Kozma

Nr./dată: 19081 / 317.993.771 / 28.10.2022 RG

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 19081 / 317.993.771 din 27.10.2022, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru întocmire plan urbanistic zonal - P.U.Z. - introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de 4 (patru) imobile) S+P+4E+6E cu funcțiune principală de locuințe colective, cu spații comerciale la parter, parcaje auto și spații anexe la subsol și la sol, accese, alei auto și pietonale, spații verzi, împrejurimi - în orașul Popești-Leordeni, str. Mirăslău, nr. f.n., T53/7 - P25 și P26, teren identificat prin numerele cadastrale 4819, 119964, 119965, județul Ilfov, în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1:1000 vizat de societatea noastră, proiect nr. U12/10.2021 elaborat de BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ CRAIU FLORIN IULIAN, completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Conform planului de situație prezentat, pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”) nu deține rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).

Lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale.

În urmă analizării documentației depuse se emite:

#### AVIZ DE PRINCIPIU FAVORABIL P.U.Z.

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației P.U.Z.
2. Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta-nu-am-gaz>.
3. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PMSRS/PMSRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

Distrigaz Sud Rețele S.R.L.  
Bd. Mărășești, nr. 4-6, Corp B  
Sector 4, București 040254  
Call Center 021 9376

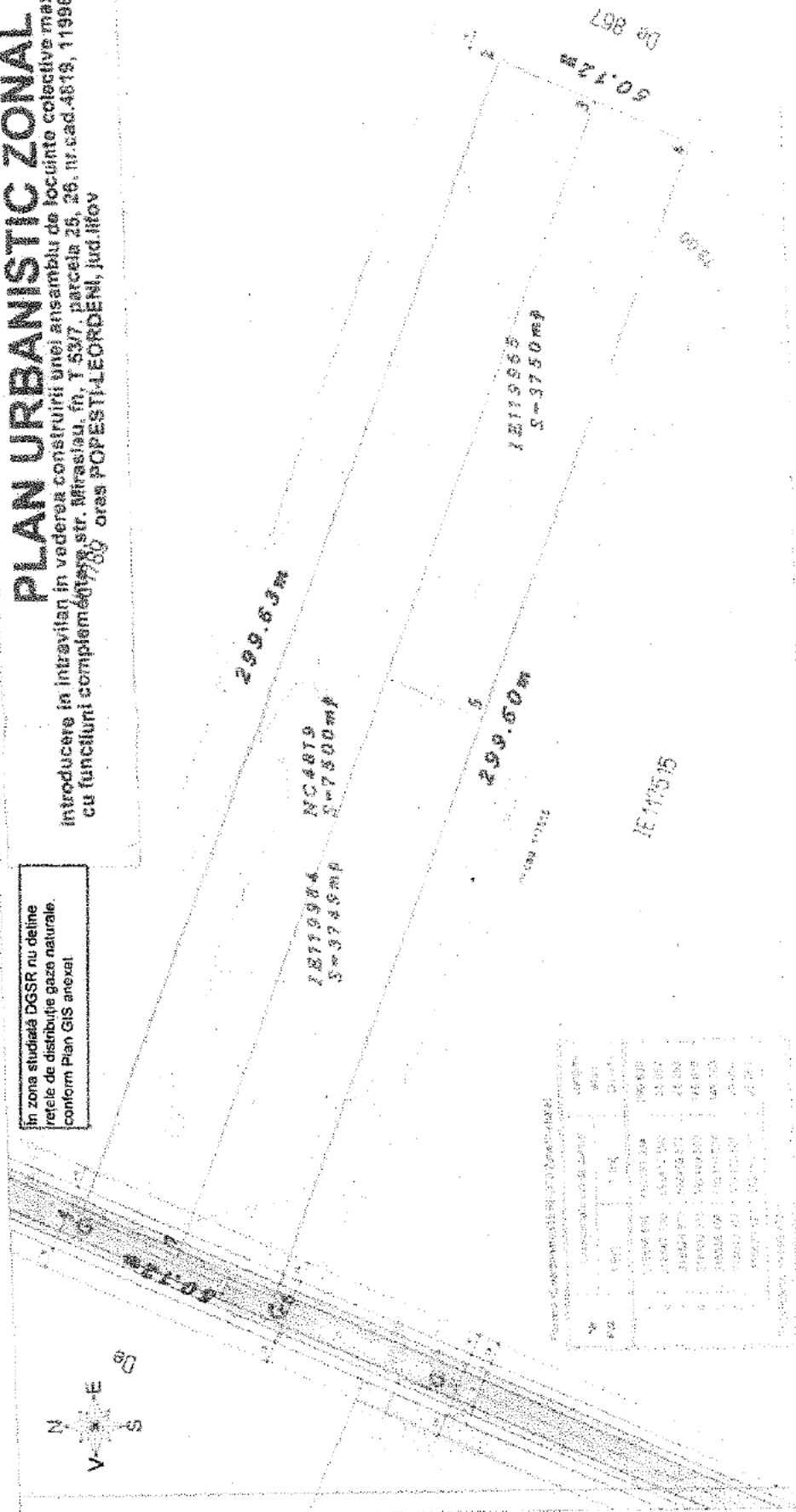
[distrigazsud-retele.ro](http://distrigazsud-retele.ro)

Nr. Reg. Com. J40/2723/2008  
CUI RO 23308633  
Capital social 76 201 913 lei



In zona studiată DGSR nu deline  
rețele de distribuție gaze naturale.  
conform Plan GIS anexat.

**PLAN URBANISTIC LOCAL**



1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840.

**Figure 1**

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 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 2514 2515 2516 2517 2518 2519 2520 2521 2522 2523 2524 2525 2526 2527 2528 2529 2530 2531 2532 2533 2534 2535 2536 2537 2538 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 2569 2570 2571 2572 2573 2574 2575 2576 2577 2578 2579 2580 2581 2582 2583 2584 2585 2586 2587 2588 2589 2590 2591 2592 2593 2594 2595 2596 2597 2598 2599 2600 2601 2602 2603 2604 2605 2606 2607 2608 2609 2610 2611 2612 2613 2614 2615 2616 2617 2618 2619 2620 2621 2622 2623 2624 2625 2626 2627 2628 2629 2630 2631 2632 2633 2634 2635 2636 2637 2638 2639 2640 2641 2642 2643 2644 2645 2646 2647 2648 2649 2650 2651 2652 2653 2654 2655 2656 2657 2658 2659 2660 2661 2662 2663 2664 2665 2666 2667 2668 2669 2670 2671 2672 2673 2674 2675 2676 2677 2678 2679 2680 2681 2682 2683 2684 2685 2686 2687 2688 2689 2690 2691 2692 2693 2694 2695 2696 2697 2698 2699 2700 2701 2702 2703 2704 2705 2706 2707 2708 2709 2710 2711 2712 2713 2714 2715 2716 2717 2718 2719 2720 2721 2722 2723 2724 2725 2726 2727 2728 2729 2730 2731 2732 2733 2734 2735 2736 2737 2738 2739 2740 2741 2742 2743 2744 2745 2746 2747 2748 2749 2750 2751 2752 2753 2754 2755 2756 2757 2758 2759 2760 2761 2762 2763 2764 2765 2766 2767 2768 2769 2770 2771 2772 2773 2774 2775 2776 2777 2778 2779 2780 2781 2782 2783 2784 2785 2786 2787 2788 2789 2790 2791 2792 2793 2794 2795 2796 2797 2798 2799 2800 2801 2802 2803 2804 2805 2806 2807 2808 2809 2810 2811 2812 2813 2814 2815 2816 2817 2818

**Figure 1**

111  
 112  
 113  
 114  
 115  
 116  
 117  
 118  
 119  
 120  
 121  
 122  
 123  
 124  
 125  
 126  
 127  
 128  
 129  
 130  
 131  
 132  
 133  
 134  
 135  
 136  
 137  
 138  
 139  
 140  
 141  
 142  
 143  
 144  
 145  
 146  
 147  
 148  
 149  
 150  
 151  
 152  
 153  
 154  
 155  
 156  
 157  
 158  
 159  
 160  
 161  
 162  
 163  
 164  
 165  
 166  
 167  
 168  
 169  
 170  
 171  
 172  
 173  
 174  
 175  
 176  
 177  
 178  
 179  
 180  
 181  
 182  
 183  
 184  
 185  
 186  
 187  
 188  
 189  
 190  
 191  
 192  
 193  
 194  
 195  
 196  
 197  
 198  
 199  
 200  
 201  
 202  
 203  
 204  
 205  
 206  
 207  
 208  
 209  
 210  
 211  
 212  
 213  
 214  
 215  
 216  
 217  
 218  
 219  
 220  
 221  
 222  
 223  
 224  
 225  
 226  
 227  
 228  
 229  
 230  
 231  
 232  
 233  
 234  
 235  
 236  
 237  
 238  
 239  
 240  
 241  
 242  
 243  
 244  
 245  
 246  
 247  
 248  
 249  
 250  
 251  
 252  
 253  
 254  
 255  
 256  
 257  
 258  
 259  
 260  
 261  
 262  
 263  
 264  
 265  
 266  
 267  
 268  
 269  
 270  
 271  
 272  
 273  
 274  
 275  
 276  
 277  
 278  
 279  
 280  
 281  
 282  
 283  
 284  
 285  
 286  
 287  
 288  
 289  
 290  
 291  
 292  
 293  
 294  
 295  
 296  
 297  
 298  
 299  
 300  
 301  
 302  
 303  
 304  
 305  
 306  
 307  
 308  
 309  
 310  
 311  
 312  
 313  
 314  
 315  
 316  
 317  
 318  
 319  
 320  
 321  
 322  
 323  
 324  
 325  
 326  
 327  
 328  
 329  
 330  
 331  
 332  
 333  
 334  
 335  
 336  
 337  
 338  
 339  
 340  
 341  
 342  
 343  
 344  
 345  
 346  
 347  
 348  
 349  
 350  
 351  
 352  
 353  
 354  
 355  
 356  
 357  
 358  
 359  
 360  
 361  
 362  
 363  
 364  
 365  
 366  
 367  
 368  
 369  
 370  
 371  
 372  
 373  
 374  
 375  
 376  
 377  
 378  
 379  
 380  
 381  
 382  
 383  
 384  
 385  
 386  
 387  
 388  
 389  
 390  
 391  
 392  
 393  
 394  
 395  
 396  
 397  
 398  
 399  
 400  
 401  
 402  
 403  
 404  
 405  
 406  
 407  
 408  
 409  
 410  
 411  
 412  
 413  
 414  
 415  
 416  
 417  
 418  
 419  
 420  
 421  
 422  
 423  
 424  
 425  
 426  
 427  
 428  
 429  
 430  
 431  
 432  
 433  
 434  
 435  
 436  
 437  
 438  
 439  
 440  
 441  
 442  
 443  
 444  
 445  
 446  
 447  
 448  
 449  
 450  
 451  
 452  
 453  
 454  
 455  
 456  
 457  
 458  
 459  
 460  
 461  
 462  
 463  
 464  
 465  
 466  
 467  
 468  
 469  
 470  
 471  
 472  
 473  
 474  
 475  
 476  
 477  
 478  
 479  
 480  
 481  
 482  
 483  
 484  
 485  
 486  
 487  
 488  
 489  
 490  
 491  
 492  
 493  
 494  
 495  
 496  
 497  
 498  
 499  
 500  
 501  
 502  
 503  
 504  
 505  
 506  
 507  
 508  
 509  
 510  
 511  
 512  
 513  
 514  
 515  
 516  
 517  
 518  
 519  
 520  
 521  
 522  
 523  
 524  
 525  
 526  
 527  
 528  
 529  
 530  
 531  
 532  
 533  
 534  
 535  
 536  
 537  
 538  
 539  
 540  
 541  
 542  
 543  
 544  
 545  
 546  
 547  
 548  
 549  
 550  
 551  
 552  
 553  
 554  
 555  
 556  
 557  
 558  
 559  
 560  
 561  
 562  
 563  
 564  
 565  
 566  
 567  
 568  
 569  
 570  
 571  
 572  
 573  
 574  
 575  
 576  
 577  
 578  
 579  
 580  
 581  
 582  
 583  
 584  
 585  
 586  
 587  
 588  
 589  
 590  
 591  
 592  
 593  
 594  
 595  
 596  
 597  
 598  
 599  
 600  
 601  
 602  
 603  
 604  
 605  
 606  
 607  
 608  
 609  
 610  
 611  
 612  
 613  
 614  
 615  
 616  
 617  
 618  
 619  
 620  
 621  
 622

# THE BIBLE

# THE SCIENCE OF EXPLORATION

CYCLIFY FETTER IN CYCLES

ZONA LOCUNTE COLLECTIVE COOP. FUR APPLICAZIONE

2019年12月31日

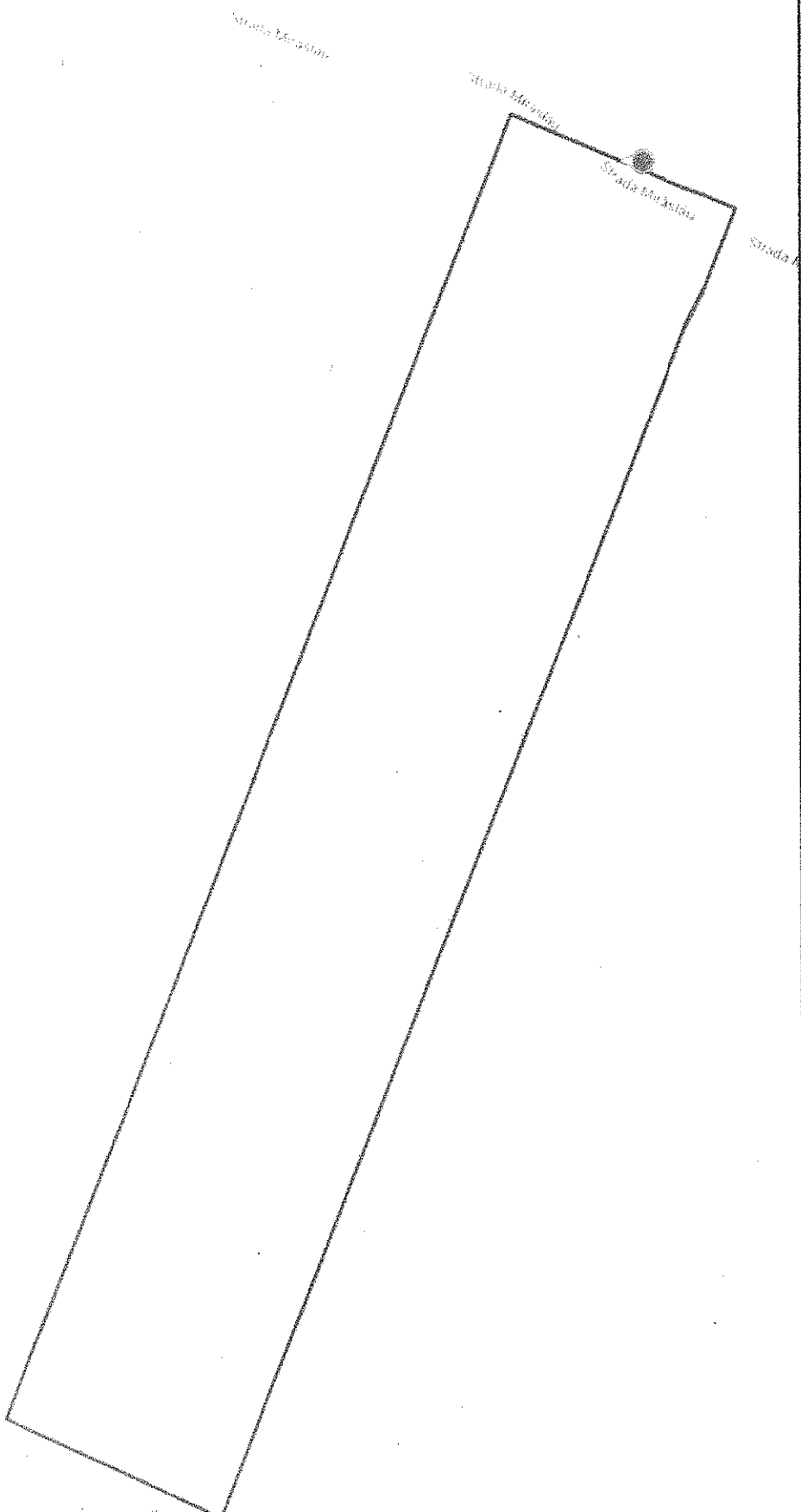
100  
90  
80  
70  
60  
50  
40  
30  
20  
10  
0



$\frac{d}{dt} \left( \frac{1}{\rho} \right) = - \frac{1}{\rho^2} \frac{d\rho}{dt}$

19081/317993.771  
28.10.2022

[illegible]



**DISTRIGAZ SUD**  
RETELE

DISTRIGAZ SUD  
190811317893771  
28.10.2022  
STR. MIRASLAU TS37, P25, P26  
POPESTI-LEORDENI  
1 : 1300



VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE SA

Registratura Generala

92200971 din 17.01.2022

22.01.2022

Popesti Leordeni, 18.01.2022

Ref: 92200971 din 17.01.2022

Obiect: **AVIZ AMPLASAMENT POZITIV**

Conform cererii dumneavoastra înregistrată la Registratura VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE S.A. -Sucursala Popesti Leordeni, cu numărul 92200971 din 17.01.2022 prin care solicitați aviz de amplasament în scopul: Intocmire PUZ-Introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de 4(patru)imobile S+P+6E cu functiune principala de locuinte colective,cu spatii comerciale la parter,parcaje auto si spatii anexe la subsol si la sol,accese ,alei auto si pietonale,spatii verzi,,imprejmuire si utilitati , va informam că:

**Aplicabilitatea documentului:** se referă strict la adresa str.Miraslau nr.T53/7, oras Popesti Leordeni

**Rezoluție:** Se avizează aviz nr. 92200971 favorabil

condiționat de:

Sunt posibilitati de racordare/ bransare la retele de apa / canalizare publice langa apasamentul studiat :

- pozitiv bransament apa DN 100 din conducta principala DN250,legatura in str.Miraslau.
- pozitiv racord canal DN 200 din conducta principala DN500,deversare in str.Miraslau.

Deoarece reseaua este de joasa presiune, se recomanda montarea unei statie de ridicare a presiunii pentru întreg ansamblul.

Prezentul aviz nu se constituie acord de conectare la retelele de apa si canalizare.

Pentru racordarea la reseaua publica de apa si canalizare este necesar acordul dezvoltatorului retelei.

Pentru colectarea apelor pluviale este necesar montarea unui bazin de retentie dimensionat corespunzator si deversare dupa terminarea evenimentelor pluviometrice ,maxim 10 l/s.

Documentul este emisa de VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE S.A. asupra unei cereri de aviz personal - a nu se difuza public.

VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE SA

Str. Profesorilor nr. 2, sector 4

cod 030156, Bucuresti

J/40/9004/1999, CUI: RO12276930

Capital social: 2.898.770 lei

Tel.: +40 21 312 35 56, Fax: +40 21 312 35 57

Sr. MORALES

PVC DN 500

PEND DN 250

PVC DN 200

PEND DN 100

CVA  
CVA

Drum Service

Nº 1537

Drum Service

Legenda:

conduta condutiva plástica  
conduta aluminada  
canal vazio, aqueduto abn. apn  
canal vazio, mureta

CVA  
CVA





Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor  
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



**Agencia pentru Protecția Mediului Ilfov**

Nr. ieșire : 19745/21.12.2022

**DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE**

**Nr.171 din 21.12.2022**

Ca urmare a notificării adresate de [REDACTED] privind planul „INTOCMIRE P.U.Z. – introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de 4 imobile S+P+6E cu funcțiunea principală de locuințe colective cu spații comerciale la parter, parcaje auto și spații anexe la subsol și la sol, accese, alei auto și pietonale, spații verzi, împrejurimi și utilități” propus a fi amplasat în Jud. Ilfov, Oras Popești Leordeni, strada Miraslau, T 53/7, P25 și P26, NC 4819, 119964, 119965, înregistrată la A.P.M. Ilfov cu nr. 19745/02.11.2022 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 23.11.2022
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat,

**decide:**

Planul INTOCMIRE P.U.Z. – introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de 4 imobile S+P+6E cu funcțiunea principală de locuințe colective cu spații comerciale la parter, parcaje auto și spații anexe la subsol și la sol, accese, alei auto și pietonale, spații verzi, împrejurimi și utilități” propus a fi amplasat în Jud. Ilfov, Oras Popești Leordeni, strada Miraslau, T 53/7, P25 și P26, NC 4819, 119964, 119965 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:**

Teren în suprafața de 15.000 mp (14.998 mp din măsuratori).

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) are ca scop studiarea modului de rezolvare complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice, în care se îmbină funcțiunile propuse de locuire cu celelalte activități specifice zonei studiate în așa fel încât să



**AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV**

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

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

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

exploateze potențialul terenurilor, să se înscrie în obiectivele stabilite în Planul Urbanistic General și să nu influențeze negativ contextul.

Terenul studiat în cadrul documentației este situat în partea de est a strazii Miraslau. În zona sunt aprobate PUZ-uri având funcțiunea de locuire cu înalțimi cuprinse între P+1E – P+7E

#### **Situația existentă:**

Terenurile care au generat PUZ-ul sunt situate în extravilanul oraș Popoști-Leordeni, jud. Ilfov, conform Certificatului de Urbanism nr 543/42966/14.09.2021

#### **Situația propusă:**

##### **Zonificare funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:**

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenului în suprafață de 14998 mp prin introducerea în intravilan cu funcțiunea UTR Lc – locuințe colective

##### **Bilanț teritorial aferent zonei Lc**

|                                                                    |                 |              |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|
| <b>Suprafața totală</b>                                            | <b>14998 mp</b> | <b>100 %</b> |
| <b>SPAȚII VERZI TOTAL</b>                                          | <b>4499mp</b>   | <b>30%</b>   |
| <b>CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCARI, SPAȚII TEHNICE</b> | <b>5250 mp</b>  | <b>35 %</b>  |
| <b>SUPRAFAȚA DESTINATĂ CONSTRUCȚIILOR</b>                          | <b>5250 mp</b>  | <b>35%</b>   |

##### **Indicatori urbanistici maximali propuși:**

**UTR Lc – funcțiunea predominantă - zona locuințe**

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 2,5

Rh max = S+p+3E+4R+5R+6R

H max = 22 m

**Spații verzi 30%**

Spațiile verzi, prevăzute prin PUZ, au o pondere de minim 30% din totalul terenului reglementat.

Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație conform OUG nr. 114/2007, pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Mobilarea suprafeței de teren se va realiza astfel încât spațiul verde amenajat, având o pondere de minim 30% din totalul terenului reglementat, să nu fie afectat de eventualele extinderi ale străzilor adiacente. Propus spre trecere în domeniul public o suprafață de 703 mp pentru modernizare drumuri publice și o suprafață de 2560 mp – drum propus între strada Scolii și Strada Miraslau



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV**

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

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

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

În conformitate cu **Consultanta tehnica nr. 12519/23.11.2022** emis de Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vedea, Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București, sunt prevăzute următoarele echipări edilitare:

#### **Alimentarea cu apă:**

Sursa de apă: rețea publică

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 P.U.Z.

#### **Canalizare menajeră:**

Apele uzate menajere vor fi evacuate prin racord la rețeaua de canalizare

#### **Canalizare pluvială:**

Apele pluviale vor fi sistematizate pe verticala și descarcate liber la terenul liber din incintă.

Documentația conține Avizul de Amplasament Pozitiv nr 92200971/27.01.2022 emis de Veolia Romania Soluții Integrate SA cu privire la posibilitatea racordării la rețelele apă - canal din zona amplasamentului. Rețele existente pe strada Miraslau

#### **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 oras Popești leordeni;

Planul determină utilizarea unei suprafețe mici la nivel local.

Din punct de vedere al al traficului greu, generat de viitoarele activități, planul poate afecta prin zgomet și vibrații locuitorii din zonă.

Distanța față de Depozitul de Deseuri Glină este de aproximativ 4183 m

#### **Obligațiile titularului:**

- Respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiilor competente conform legii;
- Respectarea legislației de mediu în vigoare;
- Mobilarea amplasamentului va fi astfel realizată încât un număr cât mai mare de arbori să nu fie afectați;
- La faza de proiect, în cazul în care viitoarele construcții, căi de acces, etc afectează vegetația, se va proceda la inventarierea arborilor de pe amplasament (specie, diametrul la colet, viabilitate) și se va solicita și se va obține punctul de vedere al serviciului Calitatea Factorilor de Mediu din cadrul APM Ilfov;
- Pentru eventualele defrișări beneficiarul are obligația de a prezenta la APM Ilfov un plan de plantări în compensare;
- Se vor respecta prevederile Consultantei tehnice AN Apele Române nr 12519 – 23.11.2022;
- Se va respecta Regulamentul de Urbanism aferent PUZ cu privire la utilizările admise, admise cu conditionari și interzise;
- Proiectul va fi corelat cu extinderile de rețele apă/canal astfel încât viitoarele construcții să fie date în folosință doar după ce se execută bransamentele/racordurile la rețelele edilitare de alimentare cu apă și canalizare.

Măsurile vor ține cont de următorii factori de mediu: social – economic, apă, aer, solul și



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV**

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

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

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

gestionarea deșeurilor, zgomot și vibrații, biodiversitate, sănătate umană, peisaj, infrastructură rutieră/transporturi, factori climatici.

**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,  
Gabriela DOROJAN**

**Șef Serviciu A.A.A.,  
Corina Ecaterina NECULĂ-DIOCHINĂ**

**Întocmit,  
Consilier Ciprian STANCIU**



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV**

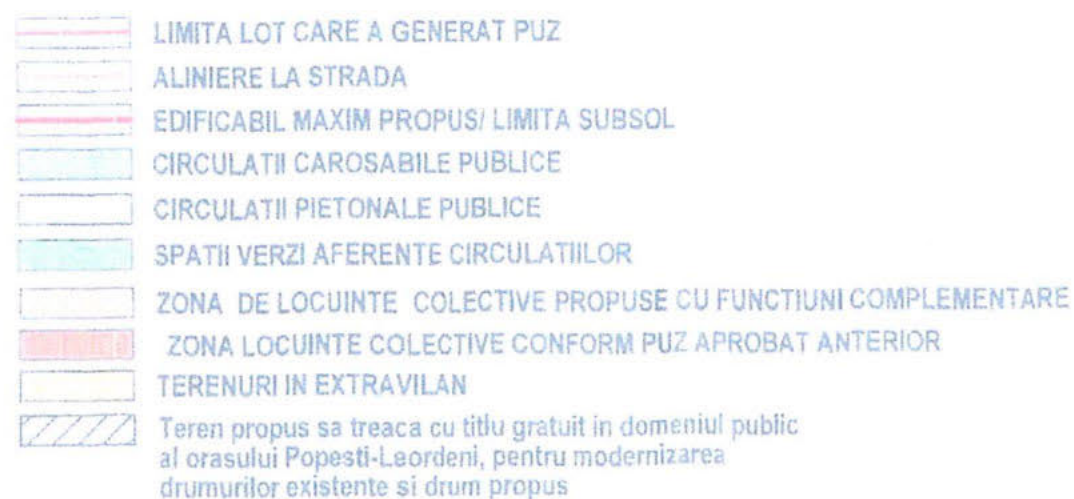
Aleea Lacul Morii, nr.1, București, Sector 6, Cod 060841

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

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



Introducere in intravilan in vederea construirii unei ansamblu de locuinte colective max. S+P+6E,  
cu functiuni complementare, str. Miraslau, fn, T 53/7, parcela 25, 26, nr.cad.4819, 119964, 119965  
oras POPESTI-LEORDENI, jud.Ifov



PERICCAT

C. STANCIA





ROMÂNIA

MINISTERUL CULTURII

**DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ILFOV**

d. Mihai Eminescu, nr. 11, 070000, BUCUREȘTI, Tel-Fax: 021/3506966, E-mail: [djcif@yahoo.com](mailto:djcif@yahoo.com)

Nr. 1880 din 28.12.2022

Către:

Spre știință: Primăria orașului Popești-Leordeni  
Consiliul Județean Ilfov  
Ministerul Culturii

**AVIZ nr. 219 / ZP / 28.12.2022**

*Introducere în intravilan în vederea constituirii unui ansamblu de 4 (patru) imobile S+P+6E, cu funcțiune principală de locuințe colective, cu spații comerciale la parter, parcaje auto și spații anexe la subsol și la sol, accese, alei auto și pietonale, spații verzi, împrejurimi și utilități*

OBIECTIV: Imobil

AMPLASAMENT: UAT Popești-Leordeni, str. Mirăslău, f.n., Tarlaua 53/7, Parcelele 25 și 26, NC 4819, 119964, 119965

NR. PROIECT: 12/2021

FAZA: PUZ

PROIECTANT: Birou de Arhitectura Craiu Florin Iulian

BENEFICIAR: Bidică Victor Ioan

Amplasamentul nu figurează în zona de protecție a vreunui monument istoric sau sit arheologic.

Documentația, înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Ilfov cu cererea nr. 1880/31.10.2022, conține:

- a) **piese scrise:** Memoriu general, Regulament local de Urbanism, Studiu arheologic evaluare teoretică.
- b) **piese desenate:** Documentație PUZ (planșele 01, 02, 03, 04, 04.1, 05, 06, 07).
- c) **alte documente:** Act de proprietate, Act de dezmembrare, Contract de partaj voluntar, Aviz de oportunitate, Aviz Tehnic, Certificat de Urbanism nr. 543 din 14.09.2021, Extras CF, studio geotehnic.

Se propun următoarele intervenții:

Pe amplasamentul care a generat documentația PUZ se propune construirea a 4 (patru) imobile S+P+6E, cu funcțiune principală de locuințe colective, cu spații comerciale la parter, parcaje auto și spații anexe la subsol și la sol, accese, alei auto și pietonale, spații verzi, împrejurimi și utilități.

Construcția nu va depăși indicatorii urbanistici propuși: POT maxim 35%, CUF maxim 2.5 mp ADC/mp teren, regim de înălțime S+P+6E, H maxim 22m la comisă.

Urmare a analizării documentației depuse la DJC Ilfov cu cererea nr. 1880/31.10.2022, în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 8 din data de 14.12.2022, în conformitate cu Legea 247/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, art. 34, alin. 6, "avizele prevăzute la alin. 5), lit. e, h, se pot emite doar incluzând propunerea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau, după caz, a comisiei Zonale a Monumentelor Istorice", se acordă:

**AVIZ FAVORABIL**

pentru lucrările solicitate

Prezentul aviz este valabil cu 1 (una) planșă anexă vizată spre neschimbare

DIRECTOR EXECUTIV,

Dragoș FRĂSINEANU

Delegare atribuită [redacted] Ilfov,  
conform O.M.C. nr. 949/09.12.2022

CONSILIER IA,

Mădălina DIMACHE



# PLAN URBANISTIC ZONAL

Introducere in intravilan in vederea construirii unei ansamblu de locuinte colective max. S+P+6E, cu functiuni complementare, str. Miraslau, fn, T 53/7, parcela 25, 26, nr.cad.4819, 119964, 119965 oras POPESTI-LEORDENI, jud.Ifov

AVIZ 219/21  
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU  
CULTURĂ ILFOV  
VIZAT SPRE NESCIMBARE  
DATA 28.12.2022  
SEMNĂTURĂ

Parcela (Coordonate STEREO70 Zona Studiată)

| Nr Pct | Coordonate pct de contur | Lungimi laturi |
|--------|--------------------------|----------------|
|        | X [m] Y [m]              | D(p+1)         |
| 1      | 318656 690 592191 034    | 299 630        |
| 2      | 318547 730 592470 150    | 25 062         |
| 3      | 318524 873 592459 872    | 25 063         |
| 4      | 318502 015 592449 593    | 149 816        |
| 5      | 318556 496 592310 034    | 149 783        |
| 6      | 318610 965 592170 506    | 25 060         |
| 7      | 318633 827 592180 770    | 25 061         |

S=14999mp P=699 475m

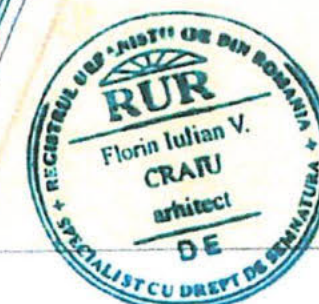
## BILANT TERITORIAL

|                                                                                                                        |                |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|
| Suprafata totala teren ce a generat PUZ                                                                                | 14.998,0       |     |
| <b>FUNCTIUNEA</b>                                                                                                      | suprafata (mp) | %   |
| <b>Zona locuinte colective</b>                                                                                         | 14.998,0       |     |
| circulatii in zona locuintelor                                                                                         | 5.250,0        | 35% |
| suprafata destinata constructiilor                                                                                     | 5.250,0        | 35% |
| spatii verzi permeabile - 3000 mp                                                                                      |                |     |
| in zona locuintelor impermeabile - 1499 mp                                                                             | 4499,0         | 30% |
| <b>Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit ( pentru modernizare drumuri publice)</b>                | 703,0          |     |
| <b>Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit - drum propus intre strada Miraslau si strada Scolii</b> | 2.560,0        |     |

Parcarea se va realiza numai in incinta proprie - atat la sol cat si in subsol.  
Se va asigura 1 loc de parcare/apartament.  
Se vor amenaja spatii verzi in proportie de 30% inclusiv un loc de joaca pentru copii.

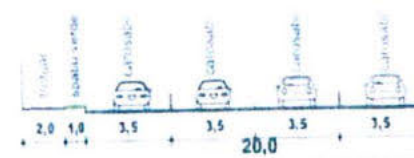
## INDICATORI URBANISTICI

UTR- Lc  
POT max = 35%  
CUT max = 2,5  
Hmax = 22,0 m  
Suprafata teren = 14.998 mp

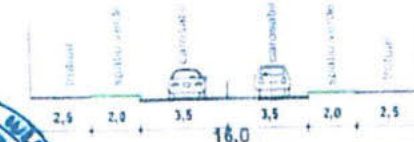


- LIMITA LOT CARE A GENERAT PUZ
- ALINIERE LA STRADA
- EDIFICABIL MAXIM PROPUZ
- CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
- SPATII VERZI AFERENTE CIRCULATIILOR
- CIRCULATII CAROSABILE IN INCINTA
- CIRCULATII PIETONALE IN INCINTA
- IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE PROPUSE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- SPATII VERZI PROPUSE
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CONFORM PUZ APROBAT ANTERIOR
- TERENURI IN EXTRAVILAN
- Teren propus sa treaca cu titlu gratuit in domeniul public al orasului Popesti-Leordeni, pentru modernizarea drumurilor existente si drum propus

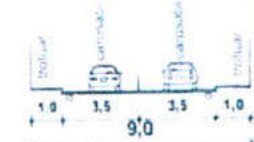
Prospect str Scolii



Prospect str Miraslau



Prospect drum de incinta propus



BIROU MUNICIPAL DE ARHITECTURA  
CRAIU FLORIN IULIAN

C.I.F. 40313880/17.12.2018

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| SEF PROIECT | Arh. Craiu Florin    |
| PROIECTAT   | Urb. Monica Guguu    |
| DESENAT     | Arh. Voicu Alexandru |

SCARA:  
1:1000

DATA:  
oct 2021

BENEFICIARI:

Introducere in intravilan in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare max S+P+6E, cu functiuni complementare str. Miraslau fn T 53/7, parcela 25 26, nr cad 4819, 119964, 119965 oras Popesti Leordeni, jud Ifov

PROPOUNERE MOBILARE URBANISTICA

PROIECT nr. U 12 2021

FAZA: P.U.Z.

PLANSĂ NR. 3.1.





**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.: 587.561

Data: 28.11.2022

*Către*

[REDACTED]

Ca urmare a solicitării dumneavoastră referitoare la documentația pentru Plan Urbanistic Zonal „Întocmire PUZ-introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de 4 (patru) imobile S+P+6E cu funcțiune principală de locuințe colective, cu spații comerciale la parter, parcaje auto și spații anexe la subsolși la sol, accese, alei auto și pietonale, spații verzi, împrejurimi și utilități”, cu amplasament în extravilanul orașului Popești Leordeni, str. Mirăslău, T 53/7-P 25 și 26, NC/CF 4819, 119964, 119965, județul Ilfov, beneficiar: [REDACTED] în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001<sup>1</sup> și Precizările<sup>2</sup> 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 vă comunicăm **avizul favorabil condiționat** de:

- investiția propusă se realizează în apropierea unui obiectiv aflat în administrarea M.A.I., situat pe str. Intrarea Petre Ceamur, oraș Popești-Leordeni, județul Ilfov (gospodăria agro-zootehnică Popești -Leordeni). Prin urmare, pe perioada desfășurării investiției, firma care execută lucrările va lua toate măsurile necesare pentru evitarea variațiilor de tensiune, întreruperea alimentării cu apă, energie electrică și gaze a obiectivului, dar și evitarea blocării căilor de acces ale acestuia;
- în cazul unor întreruperi iminente, Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov va fi notificat în avans cu cel puțin 24 de ore;
- nu va fi afectată desfășurarea activităților specifice unităților M.A.I.

Prezentul aviz a fost eliberat în baza Certificatului de Urbanism nr. 543/429566 din 14.09.2021 cu valabilitatea prelungită până la 14.09.2023, și a Avizului de Oportunitate nr.2 din 01.02.2022, emise de către Primăria Orașului Popești Leordeni, și este valabil numai însoțit de planșa „Reglementări urbanistice”, 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 și a condițiilor menționate conduce la anularea de drept a avizului dat de unitatea noastră, cât și răspunderea juridică a beneficiarului investiției.

**DIRECTOR GENERAL**

[REDACTED]  
**dr. ing. PELIGRAD ION**

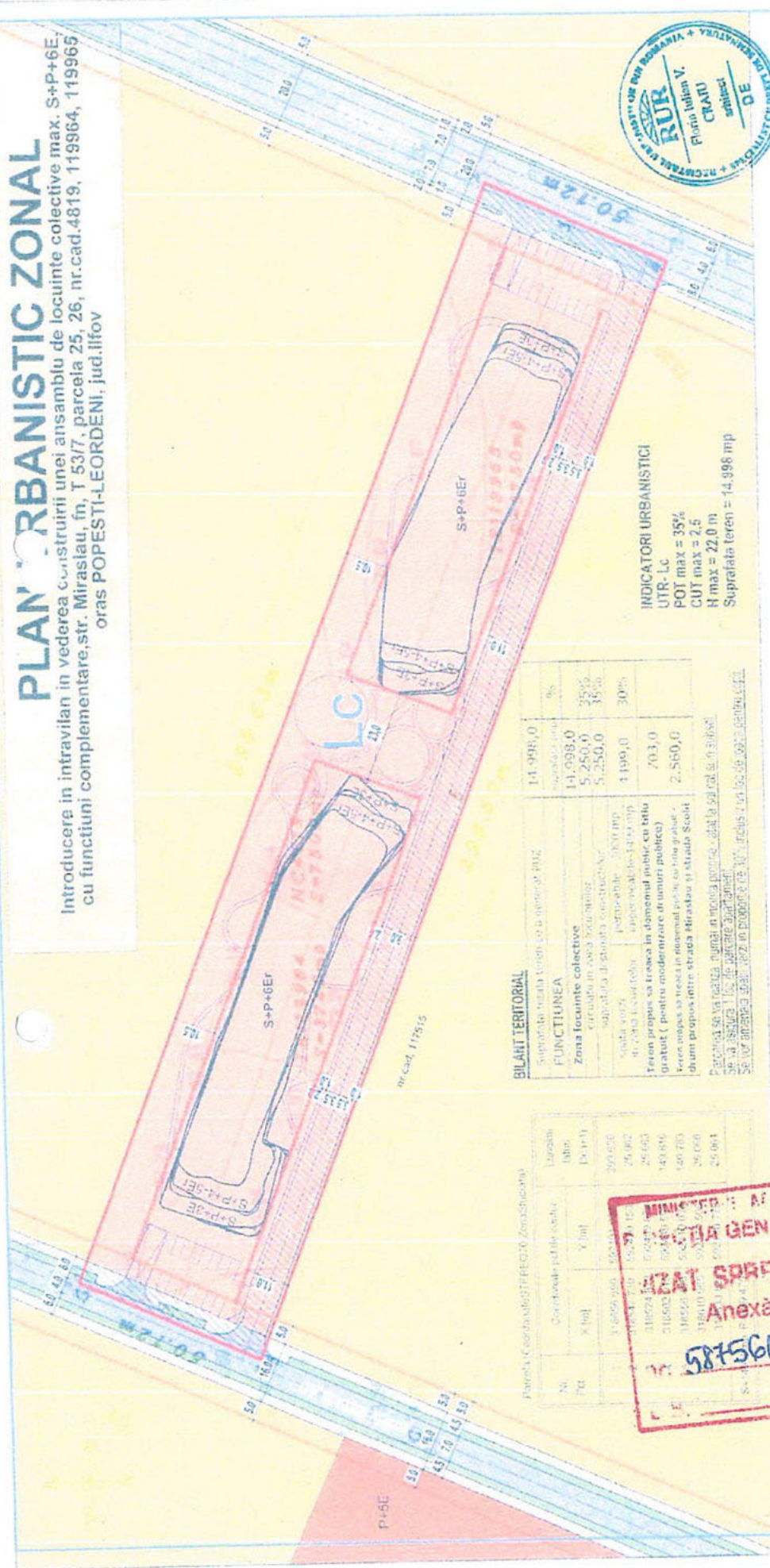
<sup>1</sup> Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

<sup>2</sup> Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.



# PLAN URBANISTIC ZONAL

Introducere în intravilan în vederea construirii unei ansamblu de locuințe colective max. S+P+6E, cu funcțiuni complementare, str. Miraslau, în, T 53/7, parcela 25, 26, nr.cad.4819, 119964, 119965 oras POPESTI-LEORDENI, jud.Ilfrov



**BILANT TERITORIAL**

Suprafața totală terenuri în proprietate publică

| FUNCTIONEA              | Suprafața teren | Suprafața construită | Suprafața utilă |
|-------------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| Zona locuințe colective | 14.998,0        | 14.998,0             | 14.998,0        |
| Suprafața terenurilor   | 5.250,0         | 5.250,0              | 5.250,0         |
| Suprafața utilă         | 1.199,0         | 1.199,0              | 1.199,0         |
| Suprafața utilă         | 703,0           | 703,0                | 703,0           |
| Suprafața utilă         | 2.560,0         | 2.560,0              | 2.560,0         |

Teren propus să treacă în domeniul public cu titlu gratuit ( pentru modernizare drumuri publice )  
 Teren necesar să treacă în domeniul public cu titlu gratuit -  
 din un teren situat în strada Miraslau și strada Școala

INDICATORI URBANISTICI  
 UTR - LC  
 POT max = 35%  
 CUT max = 2,5  
 H max = 22,0 m  
 Suprafața teren = 14.998 mp

Proiect de drum de incinta  
 propriu

Proiect de drum  
 propriu

Proiect de drum  
 propriu



Planșă Urbanistică Zonală

| Nr. | Coordonate | Suprafața | Suprafața utilă | Suprafața construită |
|-----|------------|-----------|-----------------|----------------------|
| 1   | 4819       | 14.998,0  | 14.998,0        | 14.998,0             |
| 2   | 119964     | 5.250,0   | 5.250,0         | 5.250,0              |
| 3   | 119965     | 1.199,0   | 1.199,0         | 1.199,0              |
| 4   | 119966     | 703,0     | 703,0           | 703,0                |
| 5   | 119967     | 2.560,0   | 2.560,0         | 2.560,0              |

**MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI INFRASTRUCTURII**  
**SECRETARATUL GENERAL AL LOGISTICII**  
**ANEXĂ LA AVIZUL**  
**587561**

LIMITA LOTURILOR INTERNE  
 ALINIERE STRADA  
 EDE CĂMIN PROIECTAT  
 CIRCULAȚIE POSIBILĂ  
 CIRCULAȚIE POSIBILĂ  
 SPAȚIU VERDE



ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE PROPUSE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE  
 ZONA LOCUINȚE COLECTIVE  
 TERENURI ÎN INTRAVILAN

Teren propus să treacă cu titlu gratuit în domeniul public al orașului Popești-Leordeni, pentru modernizarea drumurilor existente și drum propus

| PROIECT | U12 | 2021 | FAZĂ | P.U.Z. | PLANȘA NR. |
|---------|-----|------|------|--------|------------|
|         |     |      |      |        | 3          |

| SEF PROIECT       | PROIECTAT        | DESENAT              | REGLEMENTAT | ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ |
|-------------------|------------------|----------------------|-------------|------------------------|
| Arh. Craiu Florin | Urb. Monica Gugu | Arh. Voicu Alexandru |             |                        |

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

Verificat  
ing. Preda Ionel



Intocmit  
Nicolae Iuliana

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

Responsabil .....

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

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

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



ANCP

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



100107032100

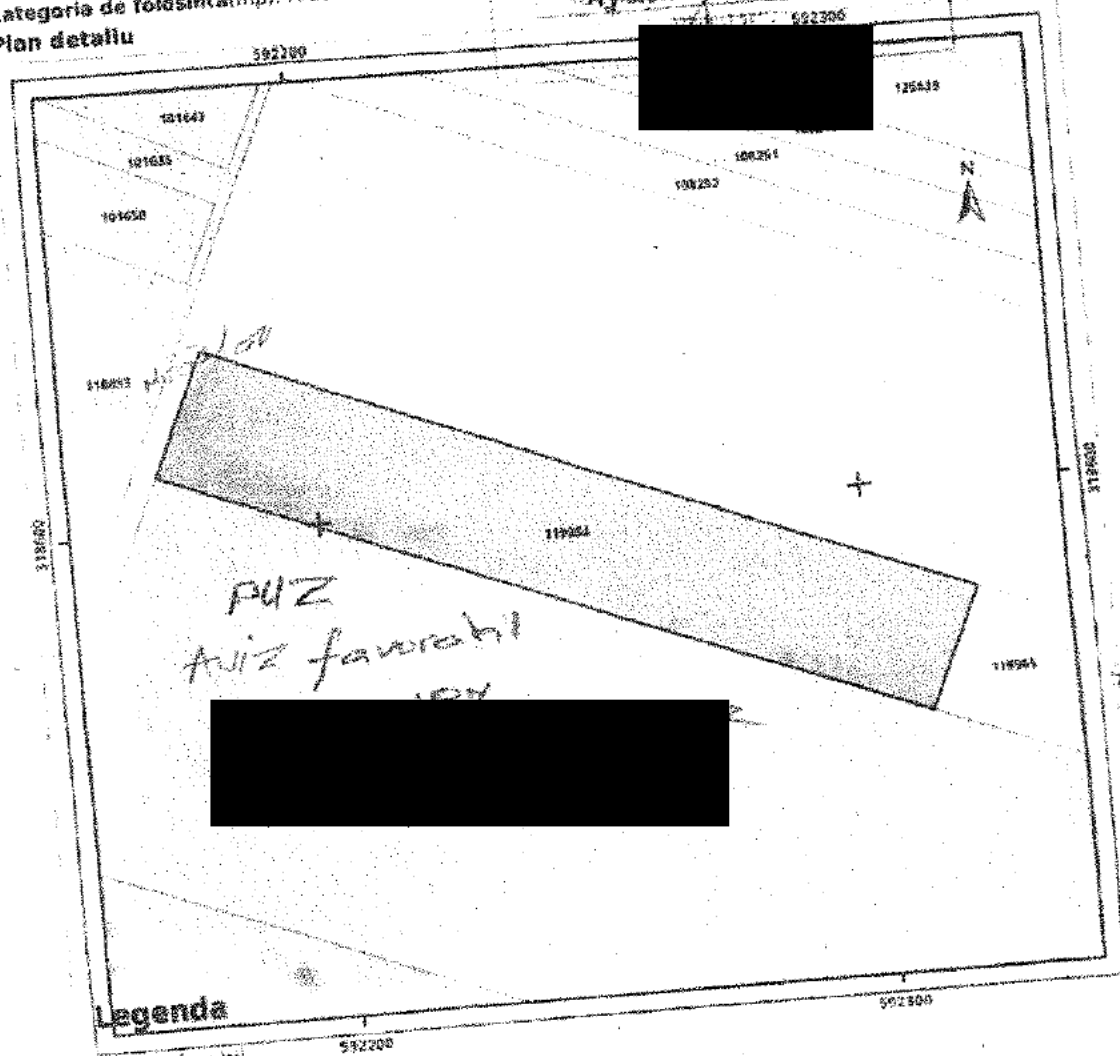
### EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 119964, UAT Popești Leordeni /  
ILFOV, -

|             |        |
|-------------|--------|
| Mr. Ceretor | 374166 |
| Zona        | 19     |
| Luna        | 08     |
| Anul        | 2011   |

Teren: 3.749 mp  
Intravilan -NU; Extravilan -DA;  
Categorie de folosință (mp): Arabil 3749mp  
Plan detaliu

ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
54/2010 / R. DA 104



### Legenda

- Imobil
- UAT
- Legea 17
- Legea 165

Sistem de proiectie Stere 70

BIBICA

Notă: Se recomandă să se consulte și planul de cadastru la scară mai mică pentru a se vedea contextul general al terenului în discuție.



U.M. 0362 BUCUREȘTI  
Nr. 257.226 din 09.11.2022

NECLASIFICAT  
Exemplar nr. 1

Domnului

- Po

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 246.338 din 27.10.2022, privind **"Planul Urbanistic Zonal"** în vederea realizării investiției "Introducere teren în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de 4 (patru) imobile S+P+6E cu funcțiune principală de locuințe colective, cu spații comerciale la parter, parcaje auto și spații anexe la subsol și la sol, accese, alei auto și pietonale, spații verzi, împrejurimi și utilități" în amplasamentul din extravilanul orașului POPEȘTI – LEORDENI, str. Mirăslău, T. 53/7, P. 25-26, nr. cad. 4819, 119964, 119965, județul ILFOV beneficiar [REDACTED] 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. 543/42966 din 14.09.2021, emis de Primăria Orașului Popești - Leordeni.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII





Către,

Domnul [REDACTED]

AVIZ NR. DT/11222

La Certificatul de Urbanism nr. 543/42966 din 14.09.2021;  
În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru terenul în suprafață de 15.000,00 mp, situat în extravilanul orașului Popești-Leordeni, str. Mirăslău, tarlăua 53/7, parcelele 25 și 26, nr. cad. 4819, 119964 și 119965, județul Ilfov, în vederea realizării obiectivului de investiții „Introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de 4 (patru) imobile S+P+6E cu funcțiune principală de locuințe colective, cu spații comerciale la parter, parcaje auto și spații anexe la subsol și la sol, accese, alei auto și pietonale, spații verzi, împrejmuire și utilități”, conform documentației de urbanism depuse.

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație;
  - neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.
- Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.  
Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului cât răspunderea juridică a beneficiarului lucrării.

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

SEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515 „D” BUCUREȘTI



Proiect GT 35/2022

# STUDIU GEOTEHNIC

pentru obiectivul:

„Întocmire P.U.Z. - introducere în intravilan,  
în vederea construirii unui ansamblu  
de locuințe colective”, pe amplasamentul situat în Strada Mirăslău,  
Popești-Leordeni, tarlaua 53/7, parcela 25 + 26, județul Ilfov,  
numărul cadastral 4819, 119964 și 119965.

Beneficiar:

PROIECTANT DE SPECIALITATE,  
Ing. geolog Cătălin Ioan Barbor



februarie 2022

**BORDEROU****PIESE SCRISE**

- Memoriu tehnic

**PIESE DESENATE**

- Harta geologică - (anexa nr. 1)
- Plan de situație - (anexa nr. 2)
- Ortofotoplan - (anexa nr. 3)
- Profil longitudinal prin foraje F1 și F2 - scara 1:100 - (anexa nr. 4)
- Profil longitudinal prin foraje F1 și F3 - scara 1:100 - (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)
- Fișa sintetică a forajului F3 - scara 1:100 - (anexa nr. 8)
- Schița cu amplasamentul sondajelor geotehnice - (anexa nr. 9)
- Plan de amplasament - (anexa nr. 10)
- Certificat de Urbanism - (anexa nr. 11)





Numele și prenumele verficatorului atestat

ȘTEFĂNICĂ NICĂ MARIA

Adresa: Str. Elena Cuza, nr. 19, bl. Corp C, Sector 4, București

Telefon: 0740.980.314, 021/269.20.51

ANEXA 2A  
Nr. 7/1 Data: 09.02.2022  
Conform registrului de evidență

## REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerință Af a proiectului:

Studiu geotehnic pentru obiectivul:

„Întocmire P.U.Z. - introducere în intravilan, în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective”, pe amplasamentul situat în Strada Mirăslău, Popești-Leordeni, tarla 53/7, parcela 25 + 26, județul Ilfov, numărul cadastral 4819, 119964 și 119965.

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiect numărul GT 35 / 2021

### 1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. ANSIB GRUP S.R.L.
- Investitor / Beneficiar:
- Amplasament - Strada Mirăslău, Popești-Leordeni, tarla 53/7, parcela 25 + 26, județul Ilfov, numărul cadastral 4819, 119964 și 119965.
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 09.02.2022.

### 2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției

Studiu geotehnic pentru stabilirea condițiilor de fundare (geotehnice și hidrogeologice), în vederea „Întocmire P.U.Z. - introducere în intravilan, în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective”, 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 (3 foraje cu adâncimea de investigare de 6,00 m. fiecare), respectiv a determinărilor de laborator efectuate pe probele prelevate din acestea. Totodată sunt prezentate sintetic și ilustrate în cadrul pieselor scrise și desenate date privind amplasarea sondajelor, tipul pământului de fundație, condițiile hidrologice.

### 3. Documente ce se prezintă la verificare

#### I. Piese scrise

- Studiu geotehnic;
- Fișele sintetice ale forajelor F1 + F3 (executate în amplasament);
- Plan situație și schiță cu amplasarea sondajelor geotehnice.

### 4. Concluzii asupra verificării:

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

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

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



MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARI TERITORIULUI

02.07.1998

DIECTE

UNITATEA TERENI  
PAMANT - AF.

4772

ATIE



struiri unui ansamblu  
cordeni, tarlaua 53/7,  
119965.  
Beneficiar:  
tor Ioan Bidica  
" indicativ "NP 074/2014"

de locuințe colective", pe amplasamentul situat în Strada Mirăslău, Popești-Leordeni, cartea 53/7.

**Beneficiari  
tor Ioan Bidić**

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: „Întocmire P.U.Z. - introducere în intravilan, în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective”, pe amplasamentul situat în Strada Mirăslău, Popești-Leordeni, cartea 53/7, parcela 25 + 26, județul Ilfov, numărul cadastral 4819, 119954 și 119965, conform Certificat de Urbanism, anexat documentației - anexa 11.

- \* La nivelul limitelor perimetrale de proprietate (conform schiței cu amplasamentul sondajelor geotehnice - anexa 9) perimetrul cercetat se învecinează pe latura nord-vestică cu Strada Mirăslău - De 885 (din care se realizează și accesul spre amplasament), pe latura sud-estică cu Strada Școlii - De 867 (din care se realizează și accesul spre amplasament), iar în rest (pe celelalte laturi) cu terenuri (proprietăți particulare) lipsite de construcții adiacente, sau situate în imediata vecinătate a amplasamentului.

- *În interiorul limitelor de proprietate*, suprafața terenului este plană și orizontală, nesistemată (cu destinația teren arabil - la momentul efectuării investigațiilor geotehnice - februarie 2022), la nivelul căreia nu au fost observate fenomene geomorfologice (de tipul crăpăturilor, vâlvurilor, tasărilor locale, sau al zonelor depresionare cu umiditate excesivă - favorabile acumulării și stagnării apelor meteorice) ce ar putea afecta construcțiile proiectate, atât pe durata execuției lucrărilor, cât și a exploatarea ulterioară a imobilelor.

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

- Spațiul propus pentru amprentele imobilelor proiectate 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 3 (trei) foraje geotehnice și anume: F1 (foraj de cercetare), respectiv, F2, F3 (foraje pentru verificarea / confirmarea uniformității litologice la nivelul întregului amplasament), cu adâncimea de investigare de 6.00 metri fiecare.

Locația forajelor F1 + F3, este ilustrată în schița cu amplasamentul sondajelor geotehnice – anexa 9.

- Pe baza datelor obținute din investigațiile 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 faza de proiectare – P.U.Z. 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 superioare ale Râului Dâmbovița (mal drept) – la circa 3,2 km. – sud de cursul regularizat al râului și aparține unității geomorfologice majore – „Câmpia Română” – unitatea „Câmpia Bucureștiului”, sub-unitatea „Câmpul Cotroceni - Berceni”, caracterizată prin suprafețe în general plane, fără denivelări importante.

Altitudinea terenului în zona amplasamentului este cuprinsă între 71 + 74 m.

„Câmpul Bucureștiului”, desfășurat pe lunca și terasele Dâmboviței, 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 Dâmbovița prezintă la momentul actual un traseu linear - integral regularizat, dat în trecut cursul acestuia era extrem de meandrat – influențat de pantele foarte mici ale râului.

La nivel areal lunca Dâmboviței are o lățime variabilă (cuprinsă între 0,6 + 1,5 km.) 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 Bucureștiului) sunt relativ nesemnificative (ca număr, variație și intensitate), întrucât relieful – destul de „sters”, 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 croturilor, procese de băltire și crearea unor întinse zone cu *exces de umiditate*.

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

• Din punct de vedere geologic (conform cu harta geologică, scara 1:200000, foaia 44 București – anexa 2), formațiunile de suprafață în zona amplasamentului investigat sunt de vârstă cuaternară (Holocen și Pleistocen superior), alcătuite din depozite aluvionare (pietrișuri și nisipuri), respectiv proluvial-eluviale și deluvial-coluviale, reprezentate prin argile, argile-prăfoase-nisipoase, prafuri-argiloase-nisipoase și nisipuri argiloase, ale luncii și teraselor Râului Dâmbovița, iar local (pe areale limitate) pot fi prezente și unele depozite loessoide (argilos-prăfoase).

La nivel regional *Cuaternarul* este reprezentat prin următoarele stratotipuri:

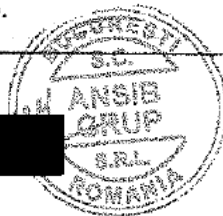
- „Strate de Frățești” – constituite litologic din orizonturi de pietrișuri și nisipuri separate de argile;

- „Orizontul pietrișurilor și nisipurilor de Colentina” – larg desfășurat între râurile Argeș și Colentina (cu grosimi cuprinse între 10 + 20 m.);

- „Complexul nisipurilor fine de Mostiștea” (10 + 15 m. grosime) intercalate cu argile și argile-nisipoase;

- 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 Dâmboviței (5 + 10 m. grosime) și unele depzite loessoide (grosime de 2 + 5 m.).



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 pietrișun).

• 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", amplasamentul se situează în categoria geotehnică cu urmatorul punctaj:

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

Riscul geotehnic stabilit pe baza punctajului cumulat, cuprins între 10 + 11 puncte, funcție de factorii de definire (mai sus precizați) este (conform NP 074 / 2014, tabelul A1.5) de tip:

- „moderat” (încadrat între 10 + 14 puncte), iar categoria geotehnică este "2".

### IV. DATE SPECIALE

• Din punct de vedere seismic, conform STAS 11100 / 1 - 85 amplasamentul se situează în macronoza seismică de gradul „B”, cu o perioadă de revenire la 50 ani (i).

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

Zona seismică de calcul pentru proiectare este „C”.

- Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054 / 85 este de 0,90 m.
- Din punct de vedere climatic – regiunea din care face parte zona obiectivului investigat este de tip temperat-continentală cu nuanțe excesive;
- Regimul climatic general se caracterizată prin veri călduroase și secetoase, respectiv ierni friguroase, dominate de prezența frecventă a maselor de aer rece continental din E, sau arctic din N și de vânturi puternice care viscolesc zăpada. Valorile medii multianuale ale temperaturii aerului înregistrează o ușoară creștere de la N ( $10,5^{\circ}\text{C}$ ) la S ( $11^{\circ}\text{C}$ ).



Temperatura maximă absolută înregistrată este de 40°C, iar temperatura minimă absolută de - 35°C.

Amplitudinea rezultată din cumularea valorilor extreme (75°C), precum și cea a mediilor lunare ale temperaturii aerului (25°C) reflectă caracterul continentalismului accentuat.

- Temperatura medie anuală a aerului se situează în intervalul 11,5 °C + 12,0 °C;
- temperatura medie a lunii ianuarie: - 1,00 °C + - 1,50 °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.
- 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 investigat este situat pe terasele medii - superioare ale Râului Dâmbovița (pe malul drept al râului), întreaga rețea hidrografică (constituită din pâraie cu caracter semi-permanent, sau sezonier) fiind tributară – bazinului hidrografic al Dâmboviței (principalul colector zonal al regiunii cercetate).

• Nivelul hidrostatic al apei subterane (NH) nu a fost interceptat în foraje, la data executării acestora (februarie 2022).

## VI. CERCETAREA TERENULUI DE FUNDARE

➤ Pe baza datelor furnizate de forajele geotehnice, s-a constatat uniformitatea litologică pe întreaga suprafață investigată. Stratificația interceptată în forajele de studiu F1 + F3, de la nivelul terenului natural - actual – (CTA) spre adâncime este următoarea:

- pe primii 0,40 m. adâncine a fost străbătut orizontul superficial de sol vegetal;
- între 0,40 – 1,30 m. a fost străbătut un orizont argilos, (0,90 m. grosime).
- între 1,30 – 2,50 m.: complex argilos-prăfos (1,280 m. grosime).
- între 2,50 – 4,10 m.: complex argilos (1,60 m. grosime).
- între 4,10 – 6,00 m.: complex prăfos-argilos, cu grosimea de 1,90 m.

Sucesiunea litologică este redată în fișele sintetice ale forajelor (anexele 6 + 8) și profilele litologice prin acestea, scara 1 : 100 – (anexele 4 + 5).

Analize de laborator geotehnic: - au constatat în determinarea, pe probe tulburate și probe netulburate, prelevate din forajul F1, a repartiției granulometrice.

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



• Investigațiile geotehnice au fost reprezentate prin efectuarea de observații de teren (cartare geotehnică la nivelul terenului aflat în interiorul limitelor de proprietate) și, respectiv, prin executarea (în sistem uscat, de la cota terenului natural - actual - CTA din amplasament) a 3 (trei) foraje geotehnice și anume:

- Forajul F1 (foraj de cercetare), cu adâncimea de investigare de 6,00 metri, respectiv,
- Forajele F2, F3 (foraje pentru verificarea / confirmarea uniformității litologice - la nivelul întregului amplasament), cu adâncimea de investigare de 6,00 metri fiecare.

Locația forajelor F1 + F3, este ilustrată în schița cu amplasamentul sondajelor geotehnice - anexa 9.

• Prin executarea forajelor, se constată uniformitatea litologică și continuitatea succesiunii stratigrafice la nivelul întregului amplasament.

• Asa cum rezultă din coloanele litologice ale forajelor F1 + F3 stratificația identificată este următoarea:

- până la 0,40 m. adâncine, a fost străbătut orizontul superficial de sol vegetal;
- între 0,40 - 1,30 m. (0,90 m. grosime): argilă, cafenie.
- între - 1,30 - 2,50 m. (1,20 m. grosime): argilă-prăfoasă, cafenie-galbenă, cu vine de calcar;
- între - 2,50 - 4,10 m. (1,60 m. grosime): argilă, cafenie, cu vine de calcar;
- între - 4,10 - 6,00 m. (1,90 m. grosime): praf-agilos, galben, cu aspect macroporic (loessoid), cu vine și concreții de calcar;

Forajele F1, F2 și F3, au fost întrerupte la adâncimea de 6,00 m. / CTA (în stratul de praf-agilos, galben, cu aspect macroporic (loessoid), cu vine și concreții de calcar).

## VII. CONCLUZII SI RECOMANDĂRI

În urma cercetărilor de teren se concluzionează că terenul este apt pentru a suporta construcțiile proiectate în amplasament, 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) ale construcțiilor proiectate.

Corelând toate informațiile obținute pe baza investigațiilor geotehnice precizăm următoarele caracteristici ale amplasamentului [redacted] 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 - argilos-prăfos - prăfos-argilos;

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

- obiectivul acestei documentații îl reprezintă elaborarea unui aviz geotehnic pentru fazele preliminare de proiectare (PUZ).

- „avizul geotehnic preliminar nu se poate substitui studiului geotehnic necesar la proiectarea lucrărilor pentru D.T.A.C. și D.E.”

- „În avizul geotehnic nu se pot da recomandări pentru adâncimea de fundare, acestea se recomandă în studiul geotehnic de detaliu”

INTOCMIT,  
ing. geolog Cătălin Ioan Barbor





anexa 1

# Harta geologica

BUCURESTI

RODENI-COPIA

CRISTINA

Popeni-Leordeni

F1 - F3

Magurele

Nov

Sintesti

Cretesti

30 Decembrie

asca

Timoteni

LEGENDA

F1 - F3 - foraje geotehnice.

Viresti

Cimpulung

Valea Drogului



**anexa 3**

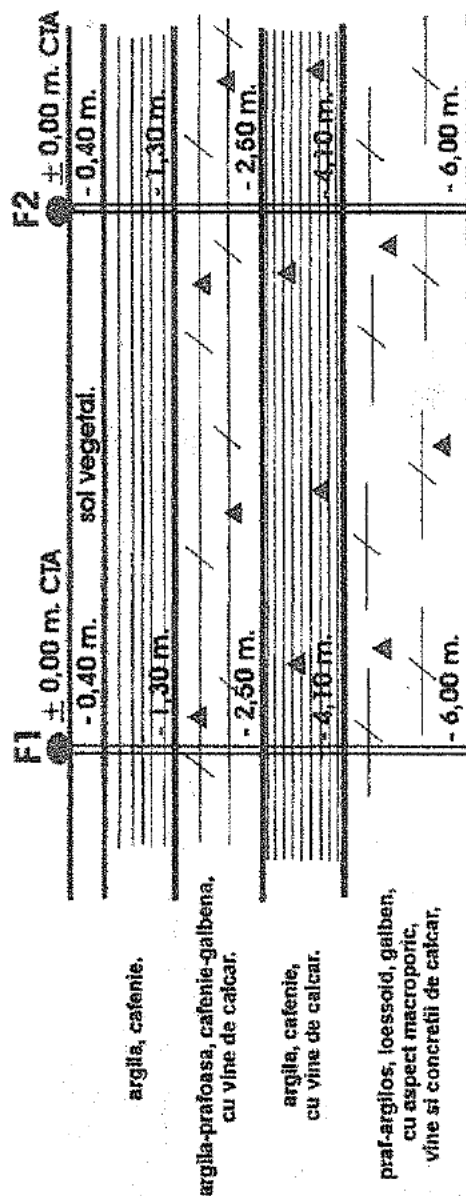
## Ortofotoplan



Intocmit  
ing. geolog Catalin Ioan Barbor



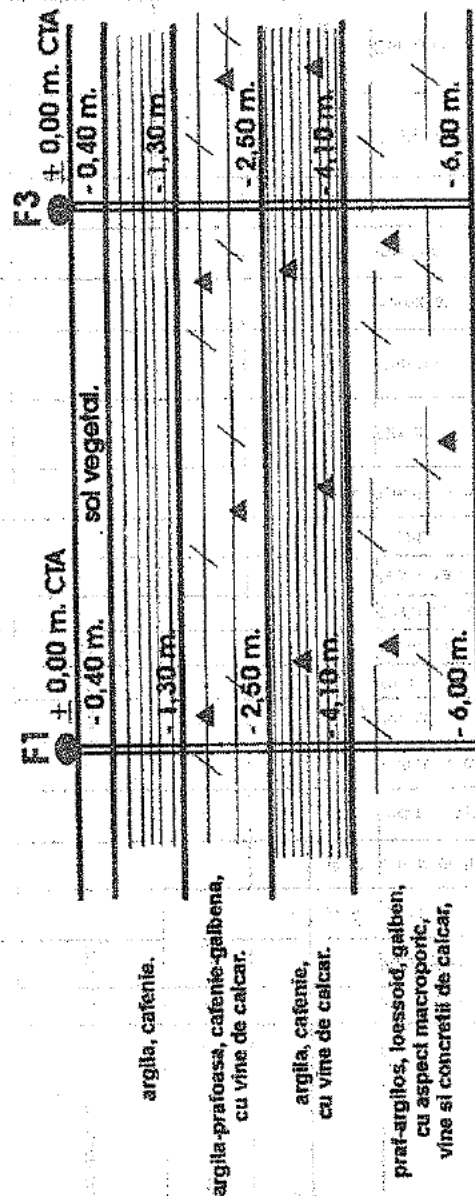
**PROFIL LONGITUDINAL prin forajele F1 si F2**  
 pentru: „Intocmire P.U.Z. - introducere in intravilan,  
 in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective”,  
 pe amplasamentul situat in Strada Miraslau, Popesti-Leordeni,  
 tarla 53/7, parcela 25 - 26, judetul Ifov, numarul cadastral 4819, 119964 si 119965.



Intocmit;  
 ing. geolog Catalin Ioan Barbor



**PROFIL LONGITUDINAL prin forajele F1 si F3**  
 pentru: „Intocmire P.U.Z. - introducere in intravilan,  
 in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective”,  
 pe amplasamentul situat in Strada Miraslau, Popesti-Leordeni,  
 tarla 53/7, parcela 25 - 26, judetul Ilfov, numarul cadastral 4819, 119964 si 119965.



Intocmit;  
 ing. geolog Catalin Ioan Barbor





Intocmire P.U.Z. - introducere in intravilan, in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective.  
Strada Miraslau, Popesti-Leordeni, cartea 53/7, parcela 25 - 28, Județul Ilfov, numărul cadastral 4819, 119964 și 119965.

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

FIȘA SINTETICĂ A FORAJULUI F1

anexa 6

| Cota față de 0,00 Foraj | Litoogie | Stratificație                                                                      | Nr. Proba | Adâncime m | Limită de curgere WL % | Limită de frământare WP % | Indice plasticitate Ip % | Indice de consist. Ic | Compoziție granulometrică |           |               |                 |                |         | Umiditate naturală W % | Greutate vol. γ kN/mc | Greutate vol. uscată γd kN/mc | Porozitate n % | Indice pori e | Grad de umiditate Sr | Rezist. comp. monoxizială σcz daN/cm² | Coeficient permeabilitate k cm/sec | Indici de compresibilitate |                                  |                                     | Rezist. la tăiere  |                |
|-------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------|---------------|-----------------|----------------|---------|------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------|---------------|----------------------|---------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|--------------------|----------------|
|                         |          |                                                                                    |           |            |                        |                           |                          |                       | Argilă 0,005              | Praf 0,06 | ășăp fin 0,25 | ășăp mediu 0,50 | ășăp mare 2,00 | Pietriș |                        |                       |                               |                |               |                      |                                       |                                    | Modul edometric M2-3 kPa   | Coef. tasare la 200 kPa ep2 cm/m | Tasare specifică la umezire Ia cm/m | Unghi de frecare φ | Coefiune C kPa |
| 0,40                    |          | sol vegetal                                                                        |           |            |                        |                           |                          |                       |                           |           |               |                 |                |         |                        |                       |                               |                |               |                      |                                       |                                    |                            |                                  |                                     |                    |                |
| 1,30                    |          | argila, cafenie.                                                                   | 1         | 1,00       |                        |                           |                          |                       | 50                        | 43        | 7             |                 |                |         |                        |                       |                               |                |               |                      |                                       |                                    |                            |                                  |                                     |                    |                |
| 2,50                    |          | argila-prafoasa, cafenie-galbena, cu vine de calcar.                               | 2         | 2,00       |                        |                           |                          |                       | 35                        | 52        | 13            |                 |                |         |                        |                       |                               |                |               |                      |                                       |                                    |                            |                                  |                                     |                    |                |
|                         |          | argila, cafenie, cu vine de calcar.                                                | 3         | 3,00       |                        |                           |                          |                       | 48                        | 42        | 9             |                 |                |         |                        |                       |                               |                |               |                      |                                       |                                    |                            |                                  |                                     |                    |                |
| 4,10                    |          | praf-argilos, loessoid, galben, cu aspect macroporic, vine si concreții de calcar. | 4         | 5,00       |                        |                           |                          |                       | 25                        | 63        | 12            |                 |                |         |                        |                       |                               |                |               |                      |                                       |                                    |                            |                                  |                                     |                    |                |
| 5,00                    |          |                                                                                    |           |            |                        |                           |                          |                       |                           |           |               |                 |                |         |                        |                       |                               |                |               |                      |                                       |                                    |                            |                                  |                                     |                    |                |

Intocmit: ing. geolog Catalin



| Intocmire P.U.Z. - Introducere in intravilan, in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective. |  |  | Strada Miraslau, Popesti-Leordeni, Iarlua 537, parcela 25 - 26, judetul Ilfov, numarul cadastral 4819, f119864 si f119865. |  |  | S.C. ANSIB GRUP S.R.L. |  |  |                   |  |  |                      |  |  |                     |  |  |                    |  |  |                           |  |  |                    |  |  |               |  |  |                      |  |  |            |  |  |            |  |  |                   |  |  |                           |  |  |                           |  |  |                            |  |  |                               |  |  |                  |  |  |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|------------------------|--|--|-------------------|--|--|----------------------|--|--|---------------------|--|--|--------------------|--|--|---------------------------|--|--|--------------------|--|--|---------------|--|--|----------------------|--|--|------------|--|--|------------|--|--|-------------------|--|--|---------------------------|--|--|---------------------------|--|--|----------------------------|--|--|-------------------------------|--|--|------------------|--|--|-----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Litologie                                                                                                 |  |  | Nr. Proba                                                                                                                  |  |  | Adâncime               |  |  | Limita de curgere |  |  | Limita de frământare |  |  | Indice plasticitate |  |  | Indice de consist. |  |  | Compoziție granulometrică |  |  | Umiditate naturală |  |  | Greutate vol. |  |  | Greutate vol. uscată |  |  | Porozitate |  |  | Indice por |  |  | Grad de umiditate |  |  | Rezist. comp. monocaxială |  |  | Coeficient permeabilitate |  |  | Indici de compresibilitate |  |  | Recist. la tăiere             |  |  |                  |  |  |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Cota față de 0,00 Foraj                                                                                   |  |  | Stratificație                                                                                                              |  |  | Argila                 |  |  | Prut              |  |  | Nisp fin             |  |  | Nisp mediu          |  |  | Nisp mare          |  |  | Pietrig                   |  |  | W                  |  |  | γ             |  |  | γd                   |  |  | u          |  |  | e          |  |  | qz                |  |  | k                         |  |  | Modul edometric           |  |  | Coef. tasare la 200 kPa    |  |  | Tasare specifică la umeditate |  |  | Unghi de frecare |  |  | Coezilune |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                                           |  |  |                                                                                                                            |  |  | 0,005                  |  |  | 0,05              |  |  | 0,25                 |  |  | 0,50                |  |  | 2,00               |  |  |                           |  |  |                    |  |  |               |  |  |                      |  |  |            |  |  |            |  |  |                   |  |  |                           |  |  |                           |  |  |                            |  |  |                               |  |  |                  |  |  |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Intocmit: Ing. geolog Catalin



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

Intocmire P.U.Z. - Introducere in intravilan, in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective.  
Strada Miraslau, Popesti-Leordeni, tarlăua 537, parcela 25 - 26, judetul Ilfov, numarul cadastral 4819, 119984 si 119986.

FIȘA SINTETICĂ A FORAJULUI F2

Intencire P.U.Z. - Introducere in intravilan, in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective.

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

Strada Miraslau, Popesti-Leordeni, cartaua 537, parcela 25 -26, judetul Ilfov, numarul cadastral 4818, 119964 si 119965.

FIȘA SINTETICĂ A FORAJULUI F3

anexa 8

| Cota față de 0,00 Foraj | Litologie                                                                                | Nr. Proba | Adâncime<br>m | Limită de curgere<br>WL % | Limită de trănșare<br>WP % | Indice plasticitate<br>Ip % | Indice de consist. | Compoziție granulometrică |      |          |            |           |         | Umiditate naturală<br>w % | Greutate vol.<br>γ kN/mc | Greutate vol. uscată<br>γs kN/mc | Porozitate<br>n % | Indice pori<br>e | Grad de umiditate | Rezist. comp. monoaxială<br>σz daN/cm² | Coeficient permeabilitate<br>k cm/sec | Indici de compresibilitate                        |                                      |                                        | Rezist. la tăiere     |                            |  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------|---------------------------|------|----------|------------|-----------|---------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|----------------------------|--|
|                         |                                                                                          |           |               |                           |                            |                             |                    | Argilă                    | Praf | Nisp fin | Nisp mediu | Nisp mare | Pietriș |                           |                          |                                  |                   |                  |                   |                                        |                                       | Modul edometric<br>E <sub>s</sub> 200 kPa<br>cm/m | Coef. tasare<br>ε <sub>p2</sub> cm/m | Tasare specifică<br>la umedire<br>cm/m | Unghi de frecare<br>φ | Coef. de aderență<br>C kPa |  |
| 0,40                    | sol vegetal                                                                              |           |               |                           |                            |                             |                    | 0,005                     |      | 0,05     | 0,25       | 0,50      | 2,00    |                           | 14                       |                                  |                   |                  |                   |                                        |                                       |                                                   |                                      |                                        |                       |                            |  |
| 1,30                    | argila, cafenie.                                                                         |           |               |                           |                            |                             |                    |                           |      |          |            |           |         |                           |                          |                                  |                   |                  |                   |                                        |                                       |                                                   |                                      |                                        |                       |                            |  |
| 2,50                    | argila-prafoasa, cafenie-galbena,<br>cu vine de calcar.                                  |           |               |                           |                            |                             |                    |                           |      |          |            |           |         |                           |                          |                                  |                   |                  |                   |                                        |                                       |                                                   |                                      |                                        |                       |                            |  |
| 4,10                    | argila, cafenie,<br>cu vine de calcar.                                                   |           |               |                           |                            |                             |                    |                           |      |          |            |           |         |                           |                          |                                  |                   |                  |                   |                                        |                                       |                                                   |                                      |                                        |                       |                            |  |
| 6,00                    | praf-argilos, loessoid, galben,<br>cu aspect macroporic,<br>vine si concreții de calcar. |           |               |                           |                            |                             |                    |                           |      |          |            |           |         |                           |                          |                                  |                   |                  |                   |                                        |                                       |                                                   |                                      |                                        |                       |                            |  |

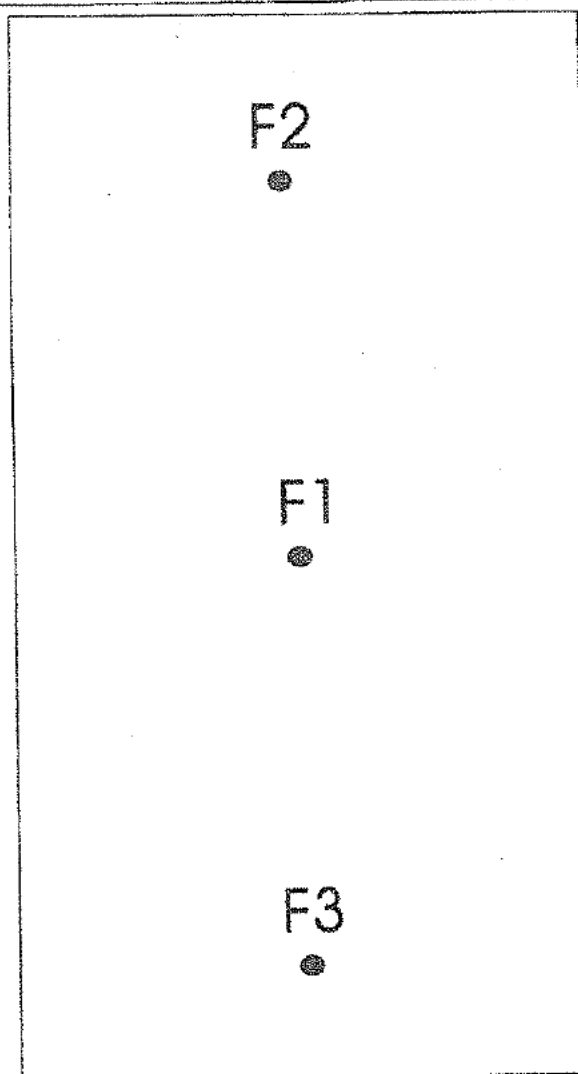
Intocmit: ing. geolog Ca





Schita cu amplasamentul sondajelor geotehnice  
pentru: „Intocmire P.U.Z. - introducere in intravilan,  
in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective”,  
pe amplasamentul situat in Strada Miraslau, Popesti-Leordeni,  
tarlăua 53/7, parcela 25 - 26, judetul Ilfov,  
numarul cadastral 4819, 119964 si 119965.

Strada Miraslau - De 885



Strada Scolii - De 867

Intocmit;  
ing. geolog Catalin Ioan Barbor



AREX Nr.

Scale 1:2000

|                 |                       |                     |                                 |
|-----------------|-----------------------|---------------------|---------------------------------|
| De capital      | Suprafata<br>masurata | Adresa Imobilitatii |                                 |
| 4879            | 7500                  | T 53/7 Parcela 24   |                                 |
|                 |                       | JUD ILOVOI          |                                 |
| Series Funciare | 6360                  | FIAT                | Oras Pucetti-Lasrdani jud Ilfov |

**000000**



3146

~~Județul Ilfov  
Primăria orașului  
Popești-Leordeni  
Anexa~~

ANEXA  
LA

ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBA  
1002 OM C. 22

2012

10-449



100780

1067



ROMANIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Strada Știința Mărmuz  
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 AMPLASAREA TERITORIULUI

PRIMAR,  
Nr.42.966 din 25.08.2021

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 543 /42966 din 14.08.2021

În scopul: ÎNTOCMIRE PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA  
CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE 4 (patru) IMOBILE S+P+6E CU FUNCȚIUNE  
PRINCIPALĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER,  
PARCAJE AUTO ȘI SPAȚII ANEXE LA SUBSOL ȘI LA SOL, ACCESE, ALEI AUTO ȘI  
PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI \*)

Ca urmare a cererii adresate de d-nul [REDACTED] cu domiciliul/sediul în județul

[REDACTED] telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr.42.966 din 25.08.2021.

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, satul, cod poștal, strada Mirăslău, f.nr. T53/7 – P25 și P26, s-au identificat prin nr. cadastrale 4819, 119964, 119965, plan de încadrare în zonă, plan de situație anexat.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. P68/2000, 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, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr.19/27.03.2014, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 04/31.01.2017, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 54/07.06.2017, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr.123/19.11.2018, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr.127/20.11.2019.

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Terenul este situat în extravilanul localității existent la 01.01.1990. Terenul în suprafață de 15.000,00 mp se află în proprietate astfel: suprafața de 7.500,00 mp în proprietatea [REDACTED] conform actului de adjudecare nr.3381/2014 emis la data de 10.12.2018 încheiat la UNFJR-Camera executorilor judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București, BEJ Asociați Dorina Gont, Lucian Gont și Marian Panait, suprafața de 3.749,00 mp proprietatea [REDACTED] conform contractului de partaj voluntar autentificat sub nr.3648/08.06.2017 încheiat la UNNP-BIN Ene Diana Cosmina, respectiv, suprafața de 3.749,00 mp proprietatea [REDACTED] conform contractului de partaj voluntar autentificat sub nr.3648/08.06.2017 încheiat la UNNP-BIN Ene Diana Cosmina. La data de 15.06.2021 cu încheierile de autentificare nr.2366 și 2359 au fost încheiate promisiuni bilaterale de vânzare cumpărare la UNNP – BIN Terovan Maria Magdalena, între [REDACTED]

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

Categoria de folosință a terenului:

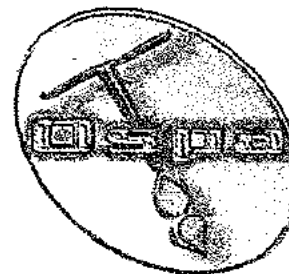
- actuală: extravilan arabil;
- propusă: întocmire PUZ – introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de 4 (patru) imobile S+P+6E cu funcțiune principală de locuințe colective, cu spații comerciale și servicii la parter, parcaje auto și spații anexe la subsol și la sol, accese, alei auto și pietonale, spații verzi, împrejmuire și utilități.

Destinație: teren extravilan, zonă fără reglementări.

Notă: Se prezintă în anexă planul de situație.

Notă: Se prezintă în anexă planul de încadrare în zonă și planul de situație anexat.

# Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice



OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE  
ȘI AGROCHIMICE

nr. 352 DATA 21.11.2022

Mun. București, sector 2

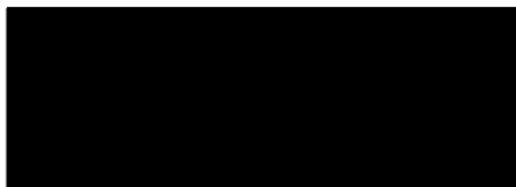
Str. Lanternei, nr.131

Tel./Fax. 021-2403540

e-mail: ospa.giurgiu@yahoo.com

## DOCUMENTAȚIE PEDOLOGICĂ pentru întocmire P.U.Z.

Beneficiari :



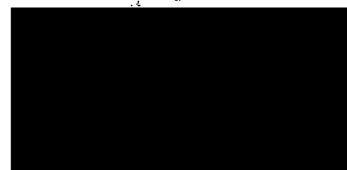
DIRECTOR ,

Ing. Petre Daniel



Executant,

ing. Alecu Gheorghe



= 2022 =



## COLECTIV ELABORARE

- Ing. Alecu Gheorghe - *resp. lucrare*
- ing. chimist Ghe. Nicoleta - *analize laborator*
- Georgeta Gogoasă - *editie*
- Tone Elena - *cartografie*

REDACTIA ADINCA - BUCURESTI  
1971

imprimat la editura

1971

# MEMORIU PEDOLOGIC

## INTRODUCERE

Studiul pedologic si de bonitare pentru suprafata de 15.000 mp m.p., situata pe teritoriul orasului Popesti Leordeni, jud. Ilfov, tarla nr. 53/7, parcela 25 si 26, numere cadastrale 4819,119964 si 119965, a fost elaborat urmare cererii inaintate de [redacted] si inregistrata la O.S.P.A. Giurgiu sub numarul 352/27.10.2022, in scopul: Intocmire PUZ -introducere in intravilan in vederea construirii unui ansamblu de 4 imobile S+P+6E, cu functiune principala de locuinte colective, cu spatii comerciale la parter, parcaje auto si pietonale, spatii verzi, imprejmuire si utilitati.

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

Cartarea pedologica s-a executat folosindu-se harta cadastrala, scara 1:500, pusa la dispozitie de beneficiar.

Studiul a fost intocmit conform Ordinului nr.278/2011 al ministrului agriculturii si dezvoltarii rurale, privind aprobarea „Metodologiei intocmirii studiilor pedologice si agrochimice, a sistemului national si judetean de monitorizare sol-teren pentru agricultura” coroborat cu „Metodologia intocmirii studiilor pedologice vol. I, II si III”, elaborata de Institutul de Cercetari pentru Pedologie si Agrochimie Bucuresti in anul 1987.

Incadrarea solurilor in unitati taxonomice s-a facut dupa „Sistemul Roman de Taxonomie a Solurilor” (S.R.T.S.), elaborat in anul 2012, de acelasi institut mentionat anterior, sub coordonarea N.Florea si I.Munteanu.

Probele de sol au fost analizate in laboratorul O.S.P.A. Giurgiu, dupa urmatoarele metode:

- pH — metoda potentiometrica;
- Humus — oxidare umeda, metoda Walkley Black,
- — modificata Gogoasa;
- SB — metoda Kappen;
- Ah — percolare cu acetat de K;
- $\text{CaCO}_3$  — metoda gazovolumetrica (metoda Scheiber);
- P — metoda Egner-Riehm-Domingo;
- K — metoda Egner-Riehm-Domingo;
- Granulometrie — metoda Kacinski.

## **CONDITII FIZICO-GEOGRAFICE**

### **RELIEFUL**

Din acest punct de vedere, terenul in studiu face parte din marea unitate geomorfologica Campia Romana si anume din extremitatea sud-estica a Campiei Bucurestilor.

### **LITOLOGIA DEPOZITELOR DE SUPRAFATA**

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

Complexul litologic de suprafata, care reprezinta si roca de solificare, este dat de depozite loessoide carbonatice mijlociu fine, material parental care a dus la formarea unor tipuri de sol cu un volum edafic foarte mare, avand caracteristici fizico-chimice bine proportionate, care dau soluri avand in general o fertilitate buna.

### **HIDROGRAFIA SI HIDROGEOLOGIA**

Din acest punct de vedere, teritoriul administrativ in studiu apartine bazinului hidrografic al raului Arges.

### **CLIMA**

Climatic, zona studiata face parte din ACO (Areal Climatic Omogen) nr.1, areal ce face parte din districtul (microzona) pedo-geoclimatica 19/2 IS-CI, clima calduroasa-secetoasa (I), relief tabular de ses (S) in zona de dominanta a preluvosolurilor. Acest ACO evolueaza sub influenta unui relief de joasa altitudine si a principalilor centri barici caracteristici Campiei Romane. Activitatea acestora are un rol foarte important in influentarea maselor de aer in a se deplasa dinspre centrele de maxima presiune (arii anticiclonale), catre centrele de minima presiune (arii ciclonale).

Caracterizarea climatica s-a facut pe baza inregistrarilor si prelucrarilor oferite de statia meteorologica Bucuresti-Baneasa.

Temperatura medie anuala multianuala este de 11°C (ind. 3 si 3C, simbol FR, cod 10,5, cu limite 10,1-11,0°C). Din repartitia anuala



se remarcă o temperatură medie lunară maximă în luna iulie ( $23^{\circ}\text{C}$ ) și o medie lunară minimă în luna ianuarie ( $-2,4^{\circ}\text{C}$ ).

În ce privește temperatura maximă absolută, aceasta a fost de  $41,1^{\circ}\text{C}$  și s-a înregistrat în luna iulie, iar temperatura minimă absolută a fost de  $-30,0^{\circ}\text{C}$ , înregistrată fiind în luna ianuarie. Rezultă deci o amplitudine termică de  $71,1^{\circ}\text{C}$ , caracteristică tipului de continentalism excesiv al climatei.

Durata medie a intervalului fără îngheț este de 213 zile, încadrând zona în clasa „foarte mare”, astfel încât suma gradelor de temperatură din perioada de vegetație, acoperă pe deplin cerințele termice ale tuturor plantelor de cultură.

Cantitatea medie anuală multianuală de precipitații este de  $557,8 \text{ mm/m}^2$  (ind. 4 și 4C, simbol SM, cod 0575, cu limite  $551-600 \text{ mm/m}^2$ ). În repartitia anuală a acesteia se remarcă un excedent pluvial în luna iunie ( $66,2 \text{ mm/m}^2$ ), și un deficit în luna februarie ( $28,3 \text{ mm/m}^2$ ).

Cu toate că vara se înregistrează cele mai mari cantități de precipitații, acestea pot fi caracterizate drept insuficiente atât timp cât, evapotranspirația este, la rândul ei, mai mare, generând în felul acesta, un pronunțat deficit de apă în sol.

Regimul eolian este influențat de ariile anticiclonele care își fac simțita 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 și estică, sub influența anticiclonei Siberian. Iarna, activitatea acestui câmp baric, coroborată cu cea a ciclonului Mediteranean poziționat deasupra mării Egee, creează o puternică circulație la nivelul troposferei, din direcția nord-est către sud-vest, astfel încât ia naștere vântul cunoscut sub numele de „Crivat”. De-a lungul anului în anumite perioade se manifestă, cu o frecvență mai scăzută, vânturile din direcția vestică și sud-vestică.

## VEGETATIA

Geobotanic, teritoriul cartat face parte din zona de silvostepă.

Vegetația lemnoasă se întâlnește în pădurile din teritoriu, fiind reprezentată de: stejar (*Quercus* sp.), ulm (*Ulmus foliacea*), arțar (*Acer campestre*), frasin (*Fraxinus excelsior*) s.a.

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

Pe terenurile agricole neluate în cultura, islazuri și dealul drumurilor de exploatare se afla o bogată și variată vegetație ruderală. Aici se pot întâlni specii de troscot (*Poligonum aviculare*), coada soricelului (*Achillea setacea*), stirul (*Amarantus retroflexus*), obsiga (*Bromus mollis*) s.a.

## **SOLURILE**

### **REPARTITIA TERITORIALA A SOLURILOR**

Interacțiunea factorilor pedoclimatici a condus la formarea și evoluția unei game variate de tipuri de sol.

Factorii pedogenetici care au concurat la formarea și evoluția învelisului de sol au fost: relieful — factor major de variabilitate pedologică, roca de solificare, clima, apa freatică, covorul vegetal, precum și factorul antropic, prin influențele modificatoare asupra factorilor anterior citați.

Astfel, pe teritoriul administrativ în studiu, a fost identificat și analizat un singur tip de sol, acesta aparținând clasei „LUVISOLURI”.

### **BONITAREA TERENURILOR**

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

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

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

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

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

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

## 1.2. ÎNCADRAREA TERENURILOR AGRICOLE ÎN CLASE DE CALITATE

Încadrarea terenurilor agricole în clase de calitate se face în funcție de nota de bonitare, care este calculată în funcție de valoarea medie a punctajului mediu al culturilor și folosințelor agricole.

### 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. cr. | Cultură – folosință | US 1 |
|---------|---------------------|------|
| 1.      | Grâu                | 65   |
| 2.      | Orz                 | 58   |
| 3.      | Porumb              | 58   |
| 4.      | Floarea Soarelui    | 58   |
| 5.      | Cartof              | 42   |
| 6.      | Sfecla zahar        | 47   |
| 7.      | Soia                | 58   |
| 8.      | Mazare Fasole       | 58   |
| 9.      | ARABIL              | 56   |

Calitatea perimetrului

| Nr. US | Denumirea unității de sol (formula)     | Suprafața m.p. | %   | Punctaj mediu | Clasa de calitate | Aprecieri |
|--------|-----------------------------------------|----------------|-----|---------------|-------------------|-----------|
| 1      | EL rs-mo-K <sub>5</sub> -5/5-Tet/NB-ANT | 15.000         | 100 | 56            | III               | mijlocie  |

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

DENUMIRE: Preluvosol roscat molic , baticalcaric , lut argilos , dezvoltat pe depozite loessoide , mijlociu – fine arabil tasat .

Formula: EL rs-mo -K<sub>5</sub>-5/5 -Tet/NB-ANT;

Suprafața: 15.000 mp, 100 %,

Județul: *Ilfov*, Localitatea: *Popesti-Leordeni*

Răspândirea: *campie*

Condiții naturale în care apare: *suprafata cvasiorizontala (cu inclinare predominant între 1-2%) cu denivelari între 10-20 cm; adancimea apei freatice 7,00-8,00 m*

### CARACTERISTICILE SOLULUI

Morfologice si fizice:

Orizontul Ap (0-20 cm ) textura lut argilos , brun inchis ( 10YR 3/3 ), structura grauntoasa mica , partial distrusa de lucrarile agricole , fin poros , moderat tasat, frecvente radacini subtiri , trecere neta.

Orizontul Am (20-40 cm) , textura lut argilos , brun inchis (10 YR3/3 )structura grauntoasa mica , bine dezvoltata , fin poros, tasat , frecvente radacini subtiri, dese cervotocine si coprolite , trecere treptata.

Orizontul A/B (40-58 cm) , textura lut argilos , brun galbui inchis (10 YR 4/4 ) structura glomerulara medie , bine dezvoltata , fin poros , tasat, resturi radiculare semidescompuse , trecere treptata.

Orizontul Bt ( 58-135 cm ) textura lut argilos , brun (7,5 YR 5/2 ) , structura poliedrica angulara , bine dezvoltat, fin poros, tasat , trecere treptata.

Orizontul Cn (135-155 cm ) textura lut argilos , galben roscat (7,5 YR 6/6 ) , fara structura, fin poros, tasat. In baza efervescenta puternica.

## US 1

## ANALIZE FIZICE SI CHIMICE

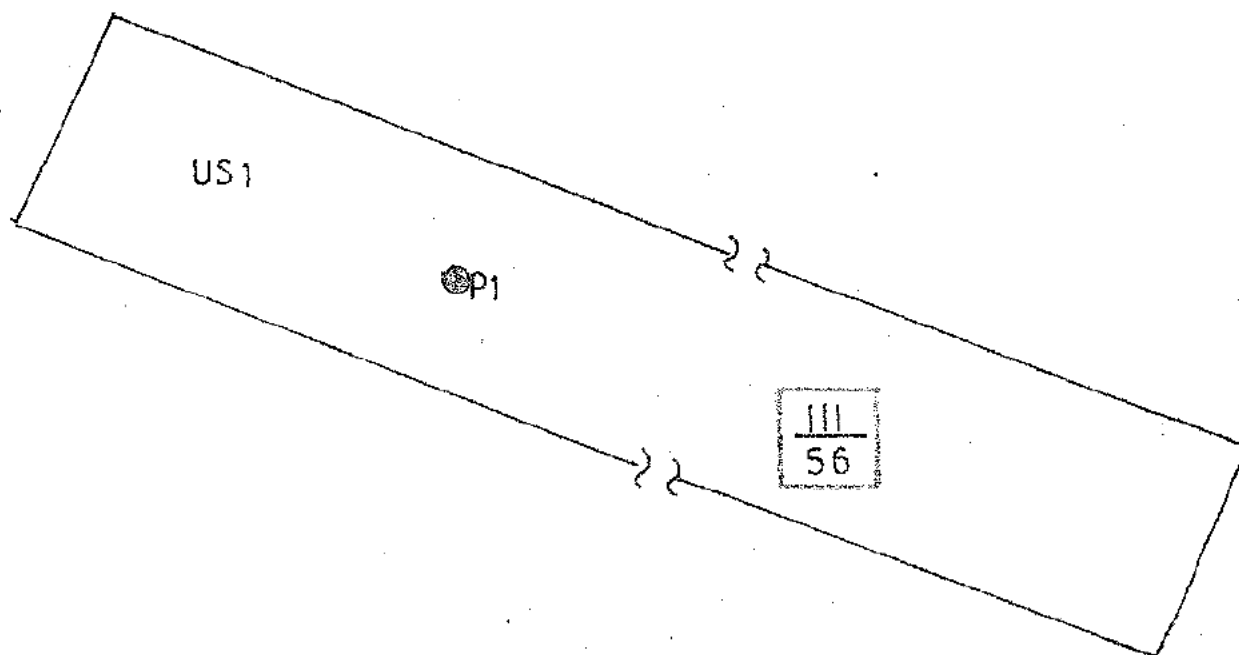
| ORIZONTURI                                 | Ap    | Am    | A/B   | Bt    | Bt      |
|--------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|---------|
| Adancimi (cm)                              | 0-20  | 25-35 | 40-50 | 80-90 | 120-130 |
| Nisip grosier (2,0-0,2mm) %                | 0.7   | 0.4   | 1.7   | 0.3   | 0.5     |
| Nisip fin (0,2-0,02 mm) %                  | 35.6  | 35.0  | 33.0  | 31.5  | 33.4    |
| Pruf / (0,02-0,002 mm) %                   | 30.7  | 28.3  | 25.5  | 26.8  | 25.5    |
| Argila (sub 0,002 mm) %                    | 33.0  | 36.3  | 39.8  | 41.4  | 40.6    |
| Argila fizica (sub 0,01 mm) %              | 48.1  | 50.8  | 52.2  | 54.8  | 53.2    |
| TEXTURA                                    | TT    | TT    | TT    | TT    | TT      |
| Schelet (%)                                |       |       |       |       |         |
| Densitate aparenta (DA g/cm <sup>3</sup> ) |       |       |       |       |         |
| Porozitate totala (PT %)                   |       |       |       |       |         |
| Porozitate de aeratie (PA %)               |       |       |       |       |         |
| Grad de tasare (GT %)                      |       |       |       |       |         |
| Coef. de higroscopicitate (CH %)           |       |       |       |       |         |
| Coef. de ofilire (CO %)                    |       |       |       |       |         |
| Capacitate de camp (CC %)                  |       |       |       |       |         |
| Capacitate totala (CT %)                   |       |       |       |       |         |
| Capacitate de apa utila (CU %)             |       |       |       |       |         |
| Capa. de cedare maxima (CCD max. %)        |       |       |       |       |         |
| Conductivitate hidraulica (K mm/ora)       |       |       |       |       |         |
| pH in H <sub>2</sub> O                     | 5.94  | 5.95  | 6.00  | 6.07  | 6.24    |
| Carbonati (CaCO <sub>3</sub> , %)          |       |       |       |       |         |
| Humus (%)                                  | 2.30  | 1.84  | 1.67  |       |         |
| Indice de azot (IN)                        | 1.95  | 1.51  |       |       |         |
| C : N                                      |       |       |       |       |         |
| N total (%)                                | 0.121 | 0.097 |       |       |         |
| P total (%)                                |       |       |       |       |         |

|                                                  |       |       |
|--------------------------------------------------|-------|-------|
| P mobil (ppm)                                    | 45.51 | 33.66 |
| K mobil (ppm)                                    | 240   | 220   |
| Baze de schimb (SB, me la 100 g sol)             | 19.3  | 20.4  |
| Ca schimbabil (me la 100 g sol)                  |       |       |
| Mg schimbabil (me la 100 g sol)                  |       |       |
| K schimbabil (me la 100 g sol)                   |       |       |
| Na schimbabil (me la 100 g sol)                  |       |       |
| Na schimbabil (% din T)                          |       |       |
| Hydrogen schimbabil (SH, me la 100 g sol)        | 5.45  | 6.75  |
| Cap. de schimb cationic (T, me la 100 g sol)     | 24.75 | 27.15 |
| Grad de satur. in baze (V, %)                    | 80.0  | 82.3  |
| Alumina mobil (me la 100 g sol)                  |       |       |
| Saruri solubile (1 : 5) (%)                      |       |       |
| Ece (mmho/cm)                                    |       |       |
| SAR                                              |       |       |
| Cl <sup>-</sup> (me la 100 g sol)                |       |       |
| SO <sub>4</sub> <sup>2-</sup> (me la 100 g sol)  |       |       |
| CO <sub>3</sub> H <sup>+</sup> (me la 100 g sol) |       |       |
| CO <sub>3</sub> <sup>2-</sup> (me la 100 g sol)  |       |       |
| Ca <sup>2+</sup> (me la 100 g sol)               |       |       |
| Mg <sup>2+</sup> (me la 100 g sol)               |       |       |
| Na <sup>+</sup> (me la 100 g sol)                |       |       |
| K <sup>+</sup> (me la 100 g sol)                 |       |       |
| Ca + Mg in extr. la satur. (me/l)                |       |       |
| Na in extr. la satur. (me/l)                     |       |       |

**US I**

**III / III**

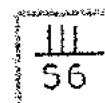
# SCHITA TERENULUI



## -Legenda

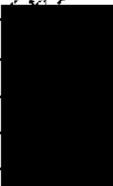
US 1 Nr.unități de sol

P1 profil pedologic analizat



categoria de calitate  
nota medie / US

# CARTOGRAMA SOLULUI

| OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE SI<br>AGROCHIMICE GIURGIU |                     |                                                                                     | Scara            | DOCUMENTAȚIE PEDOLOGICĂ<br>pentru<br>INTOCMIRE PUZ                                    |
|--------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ACTIUNEA                                               | EXECUTANT           | SEMINATURA                                                                          | Anul<br><br>2022 | Beneficiar:                                                                           |
| Faza teren                                             | ing.Alecu Gh.       |  |                  |  |
| Faza laborator                                         | ing.chl.Gheorghe N. |                                                                                     |                  |                                                                                       |
| Faza birou                                             | ing.Alecu Gh.       |                                                                                     |                  |                                                                                       |
| Faza bonitare                                          | ing. Alecu Gh.      |                                                                                     |                  |                                                                                       |
| Cartografie                                            | Tone Elena          |                                                                                     |                  |                                                                                       |
| Director.                                              | ing.Petre Daniel    |                                                                                     |                  |                                                                                       |





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

Biroul Avize și Recepții

**PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE Nr. 508/2022**  
**Întocmit astăzi 21.02.2022 privind lucrarea nr. 22947/2022,**  
**Recepție suport topografic în vederea întocmirii P.U.Z**  
**U.A.T. Popești Leordeni**  
**Aviz de începere a lucrărilor nr. 4417/2021**

1. Beneficiar: [REDACTED]
2. Executant: Labus Gheorghe
3. Denumirea lucrării: Suport topografic necesar lucrării - întocmire *P.U.Z* pentru imobilul din tarla 53, parcelele 25, 26, numere cadastrale 4819, 119964, 119965, U.A.T. Popești Leordeni, Jud. Ilfov, în suprafață totală de 1.4999ha;
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor predate la OCPI:
  - borderou;
  - cererea de recepție;
  - aviz învepere lucrări nr. 4417/2021;
  - certificat de urbanism nr.543/42966/14.09.2021, emis de Primăria Orașului Popești Leordeni;
  - memoriu tehnic;
  - inventarul de coordonate ale punctelor de inflexiune care definesc limita PUZ-ului;
  - calculul analitic al suprafeței delimitate prin PUZ;
  - plan de situație cotaș al imobilului, scara 1:2000;
  - Ordinul de plată din 18.01.2022 nr. IFB/12546
5. Concluziile Comisiei de recepție:

Documentația: Suport topografic necesar lucrării - întocmire *P.U.Z* pentru imobilul din tarla 53, parcelele 25, 26, numere cadastrale 4819, 119964, 119965, U.A.T. Popești Leordeni, Jud. Ilfov, în suprafață totală de 1.4999ha a fost verificat în baza de date grafică a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, identificându-se limita amplasamentului studiat pe planul topografic cotaș supus recepției, respectând conturul numerelor cadastrale 4819, 119964, 119965.

Planul de situație urmărește conformitatea reprezentării cartografice a scării 1:2000 fiind reprezentat conturul zonei, cote, împrejurimi, numere cadastrale identificate în imediata vecinătate a zonei studiate.

Executantul rămâne răspunzător pentru calitatea întregii lucrări.

**Lucrarea este declarată ADMISĂ**

Consilier/Inspector de specialitate  
**Roxana VINTILA**

**Roxana  
Vintila**

Semnat digital de  
Roxana Vintila  
Data: 2022.02.21  
13:00:37 +02'00'

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

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

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

Extrase de carte funciară pentru informare online: [ePay.ancpi.ro](http://ePay.ancpi.ro)

## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 508 / 2022

Întocmit astăzi, 21/02/2022, privind cererea 22947 din 19/01/2022  
având aviz de începere a lucrărilor cu nr 4417 din 28/12/2021

1. Beneficiar: [REDACTAT]
2. Executant: Labus George Adrian
3. Denumirea lucrărilor recepționate: ÎNTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE ÎN ÎNTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE 4 IMOBILE S+P+6E CU FUNCȚIE PRINCIPALĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER, PARCAJE AUTO ȘI SPAȚII ANEXE LA SUBSOL ȘI LA SOL, ACCESE, ALEI AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI
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           |
|-----------|------------|-------------------------------|-------------------|
| PLAN      | 18.01.2022 | Înscris sub semnătură privată | PFA LABUS GEORGE  |
| ANEXE     | 18.01.2022 | Înscris sub semnătură privată | PFA LABUS GEORGE  |
| PLAN DE   | 18.01.2022 | Înscris sub semnătură privată | PFA LABUS GEORGE  |
| 4417      | 28.12.2021 | act administrativ             | OCPI ILFOV        |
| 543/42966 | 14.09.2021 | act administrativ             | PRIMĂRIA ORASULUI |

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

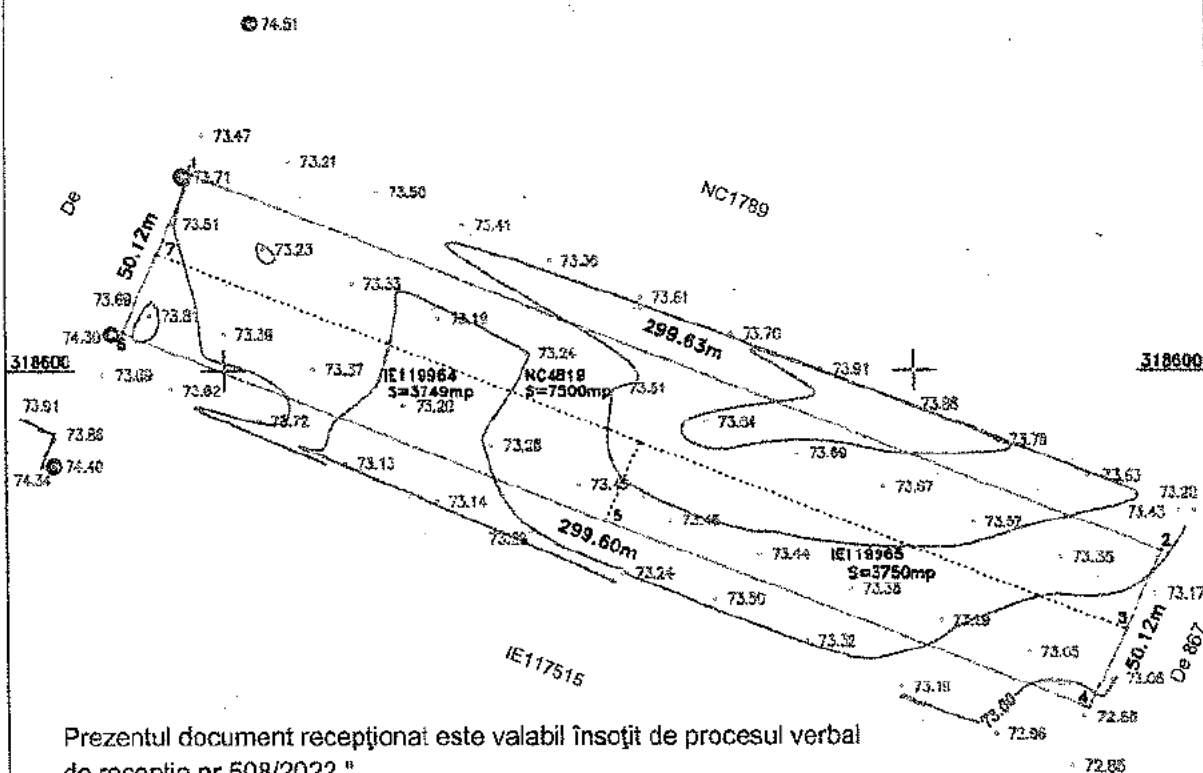
Pentru procesul verbal 508 au fost recepționate 0 propuneri.

### 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

| Identificator | Tip eroare | Mesaj suprapunere                                                                        |
|---------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 119965        | Avertizare | Recepția 1565313: Imobilul TR-66-1 se suprapune cu terenul 119965 din stratul permanent! |
| 119964        | Avertizare | Recepția 1565313: Imobilul TR-66-1 se suprapune cu terenul 119964 din stratul permanent! |
|               | Avertizare | Recepția 1565313: Imobilul TR-66-1 se afla într-o zonă reglementată prin L17/2014!       |

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector  
Roxana Vintilă



Roxana Vintila Semnat digital  
de Roxana Vintila  
Data: 2022.02.21  
12:24:52 +02'00'

|                                                                                     |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 58.42                                                                               | Punct de cotă      |
|  | Comin canalizare   |
| -----                                                                               | linia cadastru     |
|                                                                                     | linia pze          |
| 17,53m                                                                              | distanțe pe contur |
|                                                                                     | cute principala    |

**Echidnanta curbe de nivel 0.25m**

Coordinate STEREO70: Zona Studiata

| Nr.<br>Pct. | Coordonate pct.de contur |            | Lungimi<br>laturi<br>D(i,j-1) |
|-------------|--------------------------|------------|-------------------------------|
|             | X [m]                    | Y [m]      |                               |
| 1           | 316556.690               | 552191.034 | 289.030                       |
| 2           | 316547.730               | 552470.150 | 25.062                        |
| 3           | 318524.873               | 592459.872 | 25.063                        |
| 4           | 318502.015               | 592449.393 | 149.816                       |
| 5           | 318556.498               | 592310.034 | 149.783                       |
| 6           | 318610.965               | 592170.506 | 25.060                        |
| 7           | 318633.827               | 592180.770 | 25.061                        |

S=4999.3m P=699.475m

Executant: ing. Labus George Adrian  
Adress: g. Putumuli nr37, Via 3 Ores Broaderu, Judea Ilfov

### Beneficiaries

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Maturat s<br>Inlocuit | Semnatura<br>Stampila |
|-----------------------|-----------------------|

ing. Goodez Labus  
George Adrian

George-  
Adrian  
Labus

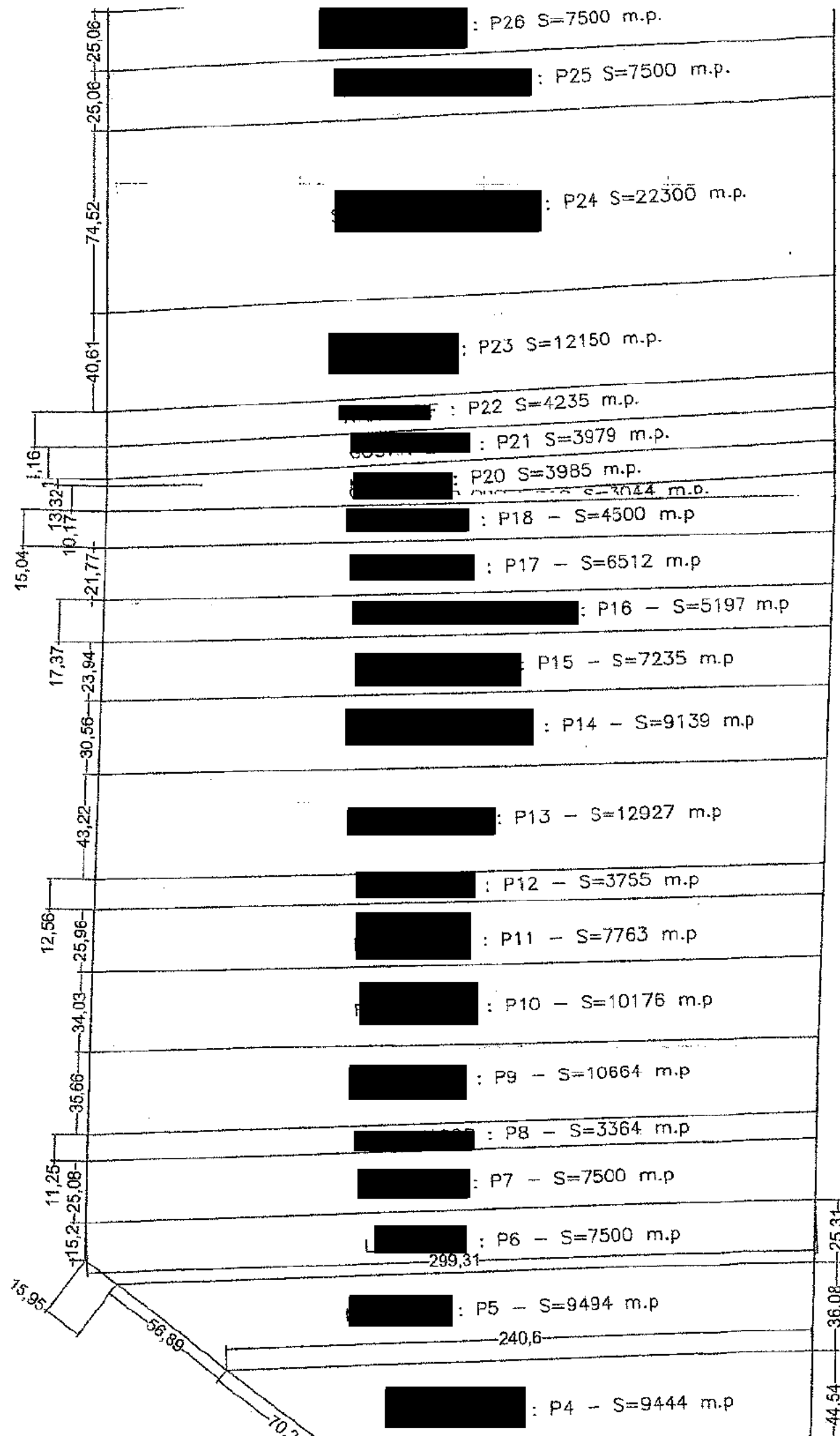
Digitally signed  
by George-  
Adrian Labus  
Date: 2022.01.13  
15:03:35 +0200

Data:  
18.01.2009  
Scara:  
1:2000

**Obiectiv: Plan Topografic**  
ELABORAREA DOCUMENTATIEI NECESARE PUZ

**Adresa Imobilului:**  
T.53/7, P.25/26, loc. Popești Leordeni,  
Judetul Ilfov

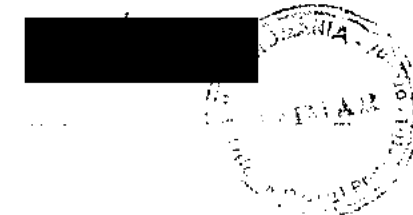
Nr. Cadasral: 4819:11864:118955  
Sistem de proiectie: Stereografic 1970  
Sistem de referinta pentru cote: Marea Neagra 1975



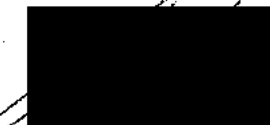
EXTRAS PLAN PARCELAR  
T 63/7; P 26

CONFORM CU  
ORIGINALUL

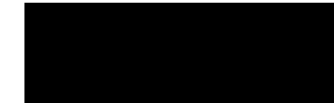
PRIMAR,  
IG. GRIGORE TRACHE



SECRETAR,  
LIGI GIOVANNI SACHETTI



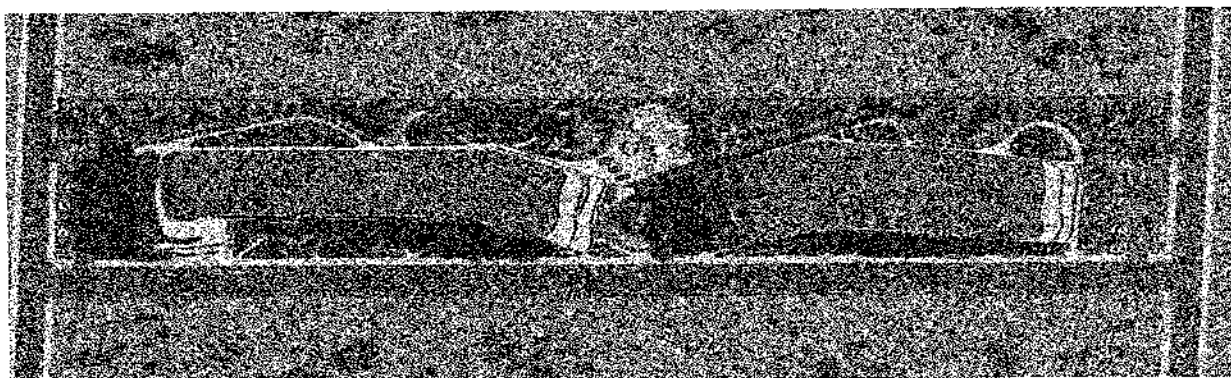
SEF SERVICIU  
AGRICOL SI CADASTRU  
CARMEN VOCHIN



INTOCMIT,  
RADUCANU VASILE



**PUZ-INTRODUCERE IN INTRAVILAN  
IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI  
ANSAMBLU DE LOCUINTE  
COLECTIVE MAX. S+P+3E+4-5E+6E CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**



## **FOAIE DE CAPAT**

**NUMAR PROIECT:** U 12 / 09.2021

**DENUMIRE PROIECT:**

Introducere teren in intravilan in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective max. S+P+3E+4-5E+6E, cu functiuni complementare, T 53/7, parcelele 25,26, nr.cad.4819, 119964, 119965, str.Miraslau, fn, Popesti-Leordeni, Ilfov

**FAZA:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**BENEFICIAR:**



**PROIECTANT:**

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
CRAIU FLORIN IULIAN**

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CRAIU FLORIN IULIAN**

**OBIECTIV :** Introducere teren in intravilan in vederea construirii unui  
Ansamblu de locuinte colective max. S+P+3E+4-5Er+6Er  
cu functiuni complementare ( coarță, servicii situate la parterul imobilelor)  
str. Miraslau, fn., T 53/7, parcelele 25,26, nr.cad. 4819, 119964, 119965,  
oraș Popești-Leordeni, Ilfov

**FAZA :** PLAN URBANISTIC ZONAL

**BORDEROU GENERAL**

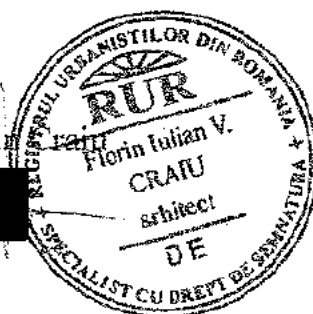
**PIESE SCRISE**

1. MEMORIU DE PREZENTARE
2. REGULAMENT DE URBANISM aferent PUZ

**PIESE DESENATE**

- |                                          |            |
|------------------------------------------|------------|
| 1.1. ÎNCADRAREA IN PUG                   |            |
| 1.2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ                  |            |
| 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ                    | sc 1: 1000 |
| 3. REGLEMENTARI – zonificare funcțională | sc.1: 1000 |
| 3.1. MOBILARE URBANISTICĂ                | sc 1: 1000 |
| 4. REGLEMENTARI – CIRCULAȚII             | sc 1: 1000 |
| 5. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR        | sc 1: 1000 |
| 6. ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ          | sc 1: 1000 |
| 7.1. ILUSTRAREA ARHITECTURAL-URBANISTICĂ |            |
| 7.2. ILUSTRAREA ARHITECTURAL-URBANISTICĂ |            |

arh. Florin



Introducere teren in intravilan in vederea  
construirii unui ansamblu de locuinte colective max. S+P+3E+4-5Er+6Er  
cu functiuni complementare  
T 53/7, parcelele 25,26, nr.cad.4819, 119964, 119965,  
str.Miraslau, fn. Popești-Leordeni, Ilfov



**OBIECTIV :** Introducere teren in intravilan in vederea construirii unui  
Ansamblu de locuinte colective max. S+P+3E+4-5Er+6Er  
cu functiuni complementare ( comerț, servicii situate la parterul imobilelor)  
str. Miraslau, fn., T 53/7, parcelele 25,26, nr.cad. 4819, 119964, 119965,  
oras Popesti-Leordeni, Ilfov  
**FAZA :** PLAN URBANISTIC ZONAL

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

- Plan urbanistic zonal – T 53/7, parcelele 25,26, nr.cad.4819, 119964, 119965,  
str.Miraslau, fn, Popesti-Leordeni, Ilfov .
- Beneficiar : 
- Elaborator : - B. I. A. arh. CRAIU FLORIN IULIAN
- Data : - oct. 2021

#### **1.2.OBIECTUL STUDIULUI**

Prezenta documentatie in faza de PUZ este intocmita in urma intentiei proprietarilor Bidica Victor Ioan, Bidica Dana Iulia, Lorin Magdalena si Trancioveanu Nicolae, de a elabora baza urbanistica pentru introducerea terenului in intravilan, in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu regim de inaltime maxim S+P+3E+4-5Er+6Er, cu functiuni complementare, pe terenurile cu nr. cad. 4819, 119964, 119965, situate in T 53/7, parcelele 25,26, str.Miraslau, fn., oras Popesti-Leordeni, jud.Ilfov.

#### **OBIECTIVUL STUDIULUI**

Pornind de la respectarea prevederilor legislatiei in vigoare obiectivul prezentului studiu de urbanism este trecerea terenului in intravilan in vederea

realizarii de locuinte colective cu functiuni complementare la parter, prin utilizarea eficienta a terenului, o trama stradala coerenta cat si asigurarea unei imagini pozitive.

### **1.3.SURSE DOCUMENTARE**

Pentru realizarea documentatiei prezentate au fost consultate urmatoarele lucrari si studii de specialitate:

- 1 Planse O.C.O.T.A.
- 2 Planuri sc.1:2000 si 1:10.000
- 3 Plan parcelar
- 4 PUG Popesti-Leordeni aprobat cu HCL nr. 08 din 21.02.2002, cu valabilitatea prelungita cu HCL nr.11/27/02.2012 respectiv nr. 19./27.03.2014
- 5 Regulamentul local de Urbanism afferent PUG
- 6 Planuri topografice
- 7 Ordonanta guvernului nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor (cu modificarile ulterioare)
- 8 Ordinul ministrului transporturilor nr.50/1998
- 9 HGR nr.525/1995.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII - ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

### **TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**

Terenul in suprafata totala de 14.998,00 mp , este proprietate privata a d-lor Bidica Victor Ioan, Bidica Dana Iulia, Lorin Magdalena si Trancioveanu Nicolae conform actelor, anexate in copie.

### **2.1. INCADRAREA IN ZONA**

Terenul studiat in cadrul documentatiei de fata este situat in partea de est a strazii Miraslau. Parte din terenurile situate pe strada Miraslau au fost trecute in intravilan prin PUZ-uri aprobate, avand functiune de locuire individuala sau colectiva cu inaltime cuprinse intre P+1E+M, P+2E si P+4E, P+6E+2M, P+7E.

Restul parcelelor inclusiv parcela studiata sunt agricole, in extravilan.

Terenul ce face obiectul studiului are urmatoarele vecinatati:

-la nord proprietati particulare;

- la vest strada Miraslau;
- la sud proprietati particulare;
- la est strada Scolii.

## 2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### CONCLUZII ALE STUDIULUI GEOTEHNIC

- In conformitate cu avizul geotehnic , stratificatia solului se prezinta astfel :
- intre 0,00 – 0,80 m , sol vegetal argilos
  - intre 0,80 – 1,70 m, argila prafoasa cafenie cu oxizi de fier si mangan,
  - intre 1,50 – 2,20 m, argila prafoasa cafenie cu concretuni calcaroase,
  - intre 2,20 – 6,00 m, praf argilos galben cafeniu cu concretuni calcaroase.
- Apa subterana este situata la adancimi de – 8,00 m de la suprafata terenului .
- Presiunea conventionala de calcul = 300 KPa.
- Conform STAS 6054/1997 , adancimea de inghet Hing. = - 0,90 m .

### PARAMETRII SEISMICI AI ZONEI

Lucrarile de amenajare se afla conform Normativului P100 / 1992 in zona seismica de calcul "B" , caracterizata prin coeficientul  $K_s = 0,24$  si perioada de colt  $T_c = 1,6$  s .

Conform SR11.10 0/1 – 1993 lucrarile se incadreaza in zona de seismicitate 8.

### ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful terenului ce a generat PUZ-ul este in general plat , denivelarea fiind nesemnificativa in raport cu lungimea terenului.

Vanturile dominante sunt pe directia NE – SV.

In ceea ce priveste vegetatia, aceasta este spontana.

## 2.3.CIRCULATIA

Terenul studiat are deschidere la str.Miraslau si la str. Scolii, ambele propuse spre modernizare, prin PUG-ul localitatii si prin alte documentatii PUZ aprobate anterior.

## 2.4. OCUPAREA TERENURILOR

In tarlăua T53/7, in vecinatatea terenului studiat, sunt aprobate o serie de documentatii de urbanism PUZ cu functiunea locuire individuala sau colectiva. In

diverse faze de lucru, si chiar terminate, se gasesc mai multe constructii noi cu destinatia de locuire colectiva cu inaltime pana la P+5E.

Terenul studiat este in prezent agricol.

## **2.5.ECHIPAREA EDILITARA**

Pe strada Miraslau se gasesc retele de apa, energie electrica si gaze naturale care se pot extinde. În dreptul terenului studiat se găsesc camine ale rețelei de canalizare.

## **2.6.PROBLEME DE MEDIU**

Calitatea mediului – aer , apa , sol , este buna , neexistand in zona nocivitate peste limita admisa.

# **3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

Se propune trecerea terenului in intravilanul orasului Popesti-Leordeni in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu regim de înălțime maxim S+P+3E+4-5Er+6Er, cu functiuni complementare la parterul imobileor propuse. Parcela are acces atât din str. Mirăslau cât și din strada Școlii.

## **3.1 PREVEDERI ALE PUG**

Potrivit reglementarilor din Planul Urbanistic General aprobat cu HCL nr. 08 din 21.02.2002, cu valabilitatea prelungita cu HCL nr.11/27/02.2012 respectiv nr. 19./27.03.2014, terenul se afla in extravilan.

## **3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Terenul fiind agricol este sarac in altfel de vegetatie, astfel incat se impune ca pe fiecare lot sa se planteze arbori si arbusti in proportie de min.30% .

## **3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Organizarea circulatiei carosabile si pietonale :

- modernizarea străzii Mirăslău - drum public existent a fost propusa prin PUG si va avea sectiunea de 16,00 m – carosabil de 7,00 m( o banda pe sens de 3,5 m), marginit de spatii verzi de cate 2,00 m si trotuare de cate 2,50 m;

- modernizarea străzii Școlii - drum public existent a fost propusă prin PUG și va avea secțiunea de 20,00 m – carosabil de 14,00 m (două benzi pe sens de 3,5 m), marginit de spații verzi de câte 1,00 m și trotuare de câte 2,00 m;
- în incintă este prevăzută o circulație carosabilă cu două benzi, câte o bandă de 3,0 m pe sens, marginită pe partea de sud de locuri de parcare iar spre construcțiile propuse, trotuar de 2,0 m.

Stationarea autovehiculelor se va realiza numai în incintă proprie. Fiecare apartament va avea asigurat un loc de parcare. Parcarile se vor amenaja atât la sol, cât și în subsol.

### **3.4 ZONIFICARE FUNCTIONALA - reglementari , bilant teritorial , indici urbanistici**

#### **Funcțiunea propusă :**

- locuințe colective S+P+3E+4-5Er+6Er.
- La parterul și la etajul 1, orientat spre stradă se admit funcțiuni complementare locuirii (funcțiuni comerciale, servicii profesionale - meșteșuguri, birouri - proiectare, consultanță, cabinete medicale, bănci, etc )
- echipamente tehnico edilitare aferente locuințelor,
- anexe gospodărești : piscine , chioscuri, etc.
- spații verzi amenajate, loc de joacă pentru copii.

#### **Caracteristici ale loturilor :**

- nu este cazul.

#### **Aplasarea fata de limitele parcelei:**

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Cladirile se vor retrage de la aliniamentele propuse ale strazii Miraslau și străzii Școlii, care se vor moderniza, cu min.5,00 m. Fata de trotuarul drumului de incintă propus la sud se vor retrage la min.2,00 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale cu :

- min. 10,5, fata de limita de proprietate de nord-est,
- min. 11,00 m față de limita de sud-vest.

**Înălțimea maximă admisibilă :**

- Locuințe colective cu înălțimea maximă  $S+P+3E+4-5Er+6Er$ ;  
 $H_{max. atic} = 22,0 \text{ m}$

**Împrejmuire și anexe :**

- împrejmuirea va avea înălțimea de min.1,80 m , max.2,20 m , transparentă spre stradă ( poate fi dublată cu gard viu ) și opacă spre vecinătăți . Anexele se pot realiza și în afara edificabilului admis cu condiția să nu depășească înălțimea împrejmuirii.

**Indicatori urbanistici:**

POT max = 35% , CUT max = 2,5

**3.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Asigurarea cu apă potabilă se va realiza prin bransarea la rețeaua publică extinsă. Conform avizului SC VEOLIA ROMANIA SOLUȚII INTEGRATE SA, rețeaua este de joasă presiune, astfel încât se recomandă o stație de ridicare a presiunii.

Evacuarea apelor uzate se va realiza la rețeaua publică existentă.

Toate lucrările se vor realiza pe cheltuielă beneficiarului.

Apele pluviale, preluate de pe suprafața acoperișurilor prin burlane se scurg liber pe suprafața terenurilor prin rigole.

Apele pluviale de pe suprafețele betonate se vor colecta în bazine de retenție prevăzute cu separatoare de hidrocarburi.

Deșeurile vor fi colectate în încăpere special amenajată în subsol și vor fi scoase în ziua de colectare, conform contractului cu firma de salubritate.

**3.6. PROTECȚIA MEDIULUI**

- nu vor exista noxe speciale care să afecteze calitatea aerului ,
- nu vor exista surse de vibrații sau zgomot în zonă ( cu excepția zgomotului produs de vehicule ) – construcțiile vor fi izolate fonic și termic.

### 3.7.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Se mentine propunerea de modernizare a străzilor Miraslau și Școlii situate la vest, respectiv la est și trecerea cu titlu gratuit, din proprietate privată a persoanelor fizice în proprietate publică a suprafeței de teren corespunzătoare acestei modernizări, și realizarea unei strazi în partea de sud a parcelei care va putea face parte din rețeaua de strazi noi a zonei.

## 4. CONCLUZII

### 4.1. Integrare în zona a funcțiunii propuse

Având în vedere că în vecinătatea terenului studiat se găsesc cladiri existente cu funcțiunea de locuire colectivă autorizate în baza unor documentații de urbanism anterioare aprobate (PUG Popești-Leordeni, respectiv PUZ-uri), putem considera că funcțiunea propusă se integrează în zona studiată;

### 4.2. Consecințe economico - sociale la nivelul unității teritoriale de referință

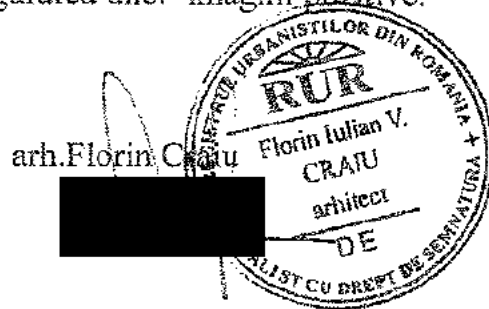
Zona în care se găsește terenul studiat are o dezvoltare dinamică în ultimii ani prin realizarea de investiții private, pe o infrastructură de drumuri și rețele edilitare care se dezvoltă în același ritm, prin contribuția investitorilor. Aceasta dezvoltare asigură noi locuri de muncă creând un potențial economic și social favorabil.

### 4.3. Costuri pentru investiții private și publice

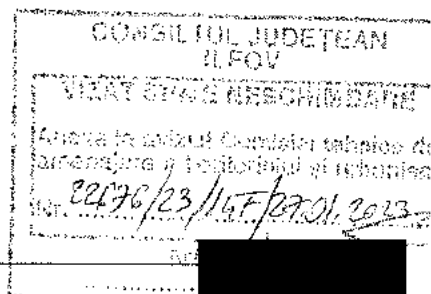
Pe domeniul privat o echipare edilitară conformă cu normativele și cerințele detinatorilor de rețele, cu costuri suportate de fiecare proprietar.

Pe domeniul public infrastructura va fi finanțată de Consiliul Local Popești-Leordeni, pentru drumuri și rețele edilitare, sau de către investitorii interesați.

Pornind de la respectarea prevederilor legislației în vigoare obiectivul prezentului studiu de urbanism este trecerea parcelei studiate în intravilan în vederea realizării de locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter, prin utilizarea eficientă a terenului, o trasa stradală coerentă cât și asigurarea unei imagini pozitive.







## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**Introducere teren in intravilan in vederea construirii  
unui ansamblu de locuinte colective**

**max. S+P+3E+4-5Er+6Er,**

**cu functiuni complementare**

**str. Miraslau, fn., T 53/7, parcelele 25,26, nr.cad. 4819,  
119964, 119965, oras Popesti-Leordeni, Ilfov**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1.ROLUL RLU**

Prezentul regulament de urbanism are ca scop explicitarea si detalierea reglementarilor din PUZ, stabilind prescriptii (permisiuni si restrictii) a prevederilor urbanistice.

#### **2.DOMENIUL DE APLICARE**

Prezentul regulament se instituie pentru terenul in suprafata totala de 14.998,00 mp situat in partea de sud, a orasului Popesti-Leordeni, pe strada Miraslau, in tarlăua T 53/7, parcelele 25,26, avand nr. cad. 4819, 119964, 119965.

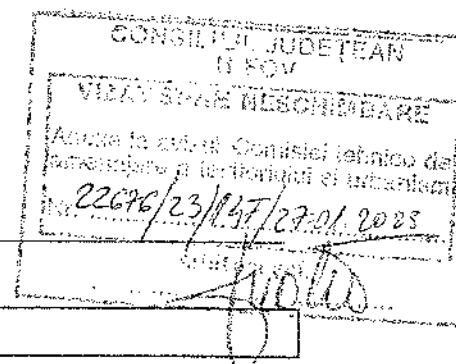
In studiu au fost incluse drumurile de exploatare cu care se invecineaza la vest – De (strada Miraslau), respective la est – De 867 (strada Scolii). Terenul se afla in extravilanul localitatii conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 08 din 21.02.2002, cu valabilitatea prelungita cu HCL nr.11/27/02.2012 respectiv nr. 19/27.03.2014.

Prezentul regulament se aplica pe terenul stabilit conform documentatiilor cadastrale prezentate .

Introducere teren in intravilan pentru  
construirea unui ansamblu de locuinte colective max. S+P+3E+4-5Er+6Er  
cu functiuni complementare,

T 53/7, parcelele 25,26, nr.cad. 4819, 119964, 119965, oras Popesti-Leordeni, Ilfov

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CRAIU FLORIN IULIAN



## II. ZONIFICARE FUNCTIONALA -

### Lc - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE

Se propune trecerea terenului in intravilanul orasului Popesti-Leordeni in vederea realizarii unui ansamblu de locuinte colective max. S+P+6E, cu functiuni complementare.

#### **1. UTILIZARI ADMISE**

- locuinte colective max. S+P+3E+4-5Er+6Er ;
- la parterul orientat spre strada se admit functiuni complementare locuirii (functiuni comerciale, servicii profesionale - mestesuguri, birouri - proiectare, consultanta, cabinete medicale, banci, etc.) ;
- echipamente tehnico edilitare aferente locuintelor;
- anexe gospodaresti : piscine , chioscuri, etc.;
- spatii verzi amenajate, loc de joaca pentru copii.

#### **2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

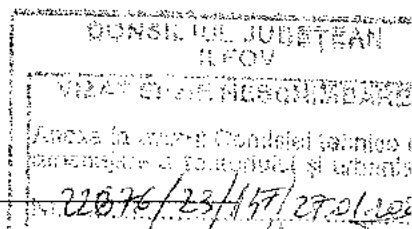
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele; se va considera ca au o arie de servire de 250 m.

#### **3. UTILIZARI INTERZISE**

Se interzic urmatoarele utilizari :

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp ADC si genereaza un trafic important de marfuri si materiale , produc poluare si au program prelungit dupa orele 22.00 .
- functiuni care ar produce poluare si disconform functiunii de baza.

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CRAIU FLORIN IULIAN



### **III. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

#### **1. CARACTERISTICI ALE PARCELEOR**

Cladirile de locuinte colective, propuse se vor amplasa pe lotul care va fi comun.

#### **2. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Cladirile se vor retrage de la aliniamentele propuse ala strazii Miraslau și străzii Școlii, care se vora moderniza, cu min.5,00 m. Fata de trotuarul drumului de incintă propus la sud se vor retrage la min.2,00 m.

#### **3. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE**

- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale cu :
- min. 10,5, fata de limita de proprietate de nord-est,
  - min. 11,00 m față de limita de sud-vest.

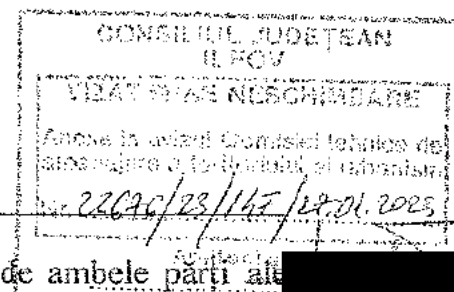
#### **4. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

• Intre fatadele cladirilor propuse pe aceeași parcela se va respecta intotdeauna o distanta egala cu minim jumătate din inaltimea cladirii mai inalte.

#### **5. CIRCULATII SI ACCESE**

Organizarea circulatiei carosabile si pietonale :

- modernizarea străzii Mirăslău - drum public existent a fost propusa prin PUG si va avea sectiunea de 16,00 m – carosabil de 7,00 m( o banda pe sens de 3,5 m), marginit de spatii verzi de cate 2,00 m si trotuare de cate 2,50 m;
- modernizarea străzii Școlii - drum public existent a fost propusa prin PUG si va avea sectiunea de 20,00 m – carosabil de 14,00 m (două benzi pe sens de 3,5 m), marginit de spatii verzi de cate 1,00 m si trotuare de cate 2,00 m;
- in incinta este pravazuta o circulatie carosabila cu doua benzi, cate o



banda de 3,5 m pe sens, cu trotuare de 1,0 m, de ambele părți ale carosabilului.

## 6.STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în incinta proprie. Fiecare apartament va avea asigurat un loc de parcare. Parcările se vor amenaja atât la sol, cât și în subsol.

Pentru parcare se vor respecta prevederile legale în vigoare, respectiv Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HGR nr.525.1995 .

## 7.INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA

- Locuințe cu înălțimea maximă  $S+P+3E+4-5Er+6Er$ ;
- Se va realiza o retragere sugestivă a nivelurilor:  $S+P+3E$ , 4-5E retrase, 6E retras.

Hmax. Cornisa/atic = 22, 0 m



## 8.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Asigurarea cu apă potabilă se va realiza prin bransarea la rețeaua publică extinsă. Conform avizului SC VEOLIA ROMANIA SOLUȚII INTEGRATE SA, rețeaua este de joasă presiune, astfel încât se recomandă o stație de ridicare a presiunii.

Evacuarea apelor uzate se va realiza la rețeaua publică existentă.

Toate lucrările se vor realiza pe cheltuielă beneficiarului.

Apele pluviale, preluate de pe suprafața acoperisurilor prin burlane se scurg liber pe suprafața terenurilor prin rigole.

Apele pluviale de pe suprafețele betonate se vor colecta în bazine de retenție prevăzute cu separatoare de hidrocarburi.

Deșeurile vor fi colectate în încăperă special amenajată în subsol și vor fi scoase în ziua de colectare, conform contractului cu firma de salubritate.

## 9.SPATII LIBERE SI PLANTATE

Toate spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă .

Spațiile neconstruite și neocupate de accese , trotuare de gardă , grădini cultivate, vor fi înierbate și plantate cu 1 arbore / 100 mp . Vor fi amenajate spații

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CRAIU FLORIN IULIAN

CONSILIUL JUDEȚEAN  
ILFOV  
SECTIA DE ARHITECTURA  
Anexa la actul de construire în baza  
autorizației de construire și planului  
2023/23/147/27.01.2023

verzi în incintă în proporție de min.30 %, din care 10% spații verzi impermeabile.

#### 10. ÎMPREJMUIRE + ANEXE

Împrejmuirea va avea înălțimea de min.1,80 m , max.2,20 m, transparentă spre strada (poate fi dublată cu gard viu ) și opacă spre vecinătăți .

#### IV.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.

##### INDICATORI URBANISTICI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

POT max = 35 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT

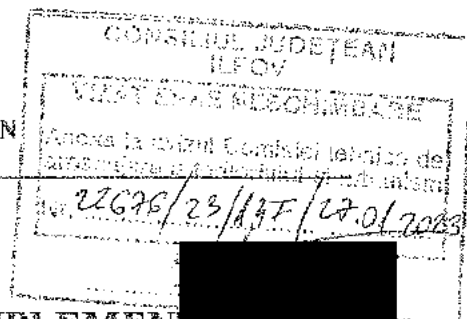
CUT max = 2,5

#### BILANT TERITORIAL

|                                                                                                                 |                                              |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------|
| Suprafata totala teren ce a generat PUZ                                                                         | 14.998,0                                     |               |
| <b>FUNCTIONEA</b>                                                                                               | suprafata (mp)                               | %             |
| <b>Zona locuinte colective</b>                                                                                  | 14.998,0                                     |               |
| circulatii in zona locuintelor                                                                                  | 5.250,0                                      | 35%           |
| suprafata destinata constructiilor                                                                              | 5.250,0                                      | 35%           |
| spatii verzi<br>in zona locuintelor                                                                             | permeabile - 3000 mp<br>impermeabile-1499 mp | 4499,0<br>30% |
| Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit ( pentru modernizare drumuri publice)                | 703,0                                        |               |
| Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit - drum propus între strada Miraslau și strada Școlii | 2.560,0                                      |               |

arh. Florin Craiu  
Florin Iulian V.  
CRAIU  
arhitect  
DE  
CU DREPT DE SEMNATURA

Introducere teren în intravilan pentru  
construirea unui ansamblu de locuințe colective max. S+P+3E+4-5Er+6Er  
cu funcțiuni complementare,  
T 53/7, parcelele 25,26, nr.cad. 4819, 119964, 119965, oraș Popești-Leordeni, Ilfov



## PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMEN INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PUZ:

Dupa aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investitiei.

Se va asigura realizarea infrastructurii necesare dezvoltarii investitiei :

- Cedarea cu titlu gratuit a suprafetei de teren necesare modernizarii strazilor Miraslau si Scolii ;
- Asigurarea cu apa potabila prin extinderea retelei de apa existenta pe str. Miraslau.
- Evacuarea apelor uzate se va realiza la reseaua publica de canalizare existenta pe str. Miraslau.
- Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin extinderea retelei existente.

Toate lucrarile se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

In etapa urmatoare vor fi elaborate proiectele de executie, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC si detaliile de executie.

Acestea vor fi elaborate in conformitate cu normele tehnice si cu respectarea fazei PUZ aprobate.

Lucrarile de constructii si instalatii, vor fi executate in baza autorizatiei de construire, de catre un antreprenor.

La finalizarea lucrarilor, acestea vor fi receptionate, in conformitate cu reglementarile tehnice.

In cadrul etapei de executie a lucrarilor, sub supravegherea dirigintelui de santier, se vor intocmi actele privind calitatea lucrarilor de constructii.

Pentru punerea in functiune, vor fi obtinute de catre investitor toate autorizatiile necesare.

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de investitor.

Modernizarea strazilor Miraslau si Scolii se va realiza de Primaria P. Leordeni.

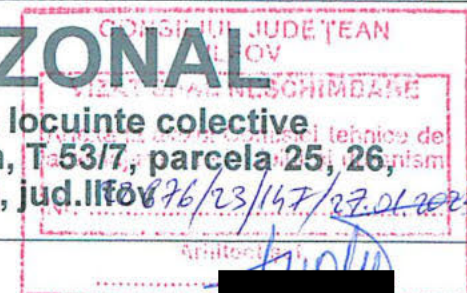
arh. Florin Craiu



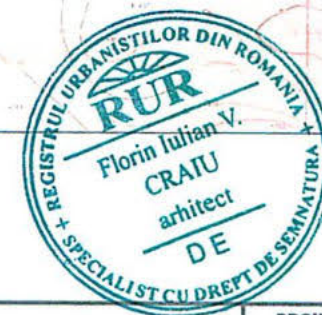
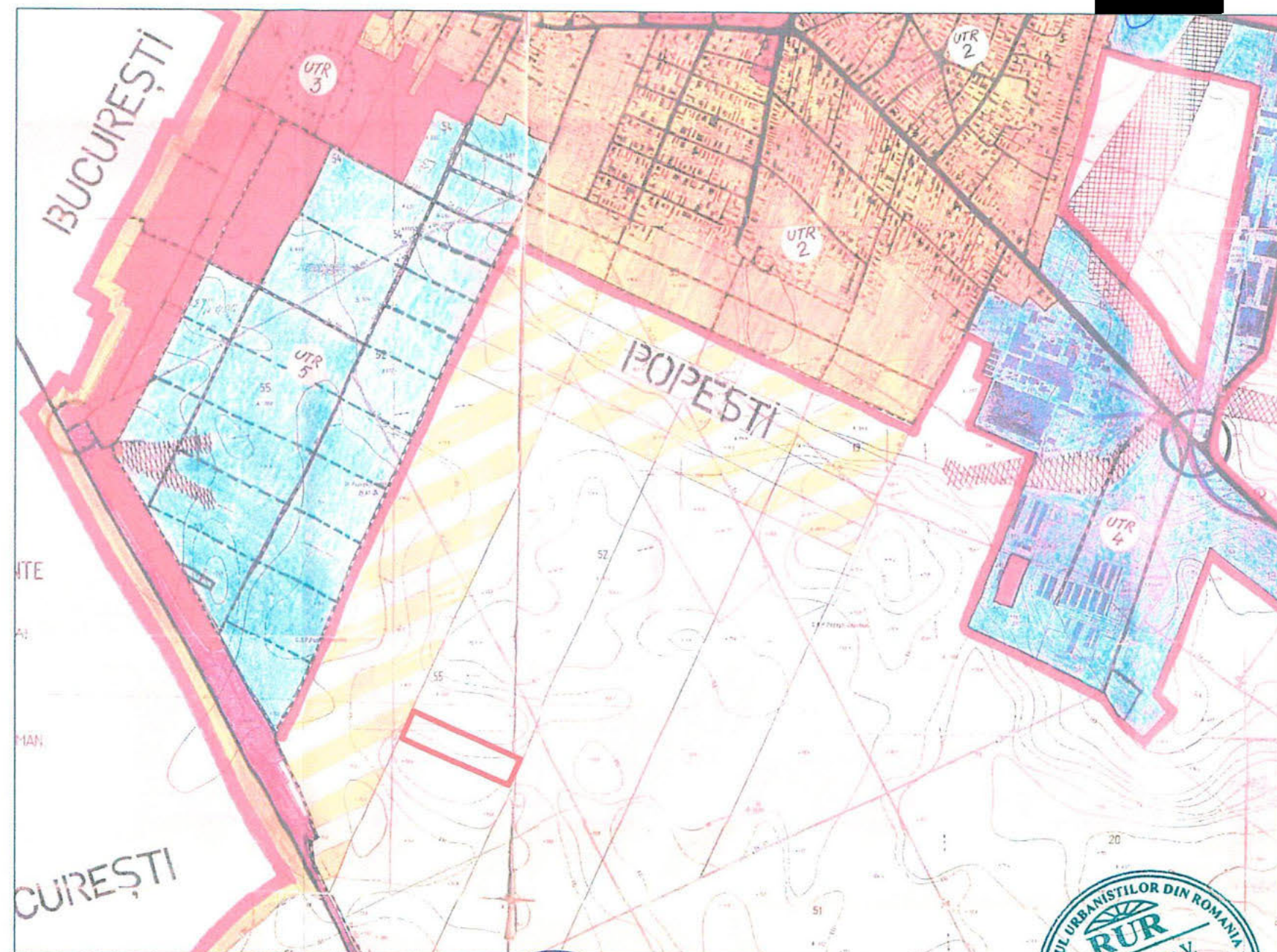


# PLAN URBANISTIC ZONAL

Introducere in intravilan in vederea construirii unei ansamblu de locuinte colective max. S+P+3E+4-5Er+6Er, cu functiuni complementare, str. Miraslau, fn, T 53/7, parcela 25, 26, nr.cad.4819, 119964, 119965, oras POPESTI-LEORDENI, jud.Ifov 876/23/147/27.01.2023



LIMITA LOT CARE A GENERAT PUZ



|                                                                                       |                      |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA<br>CRAIU FLORIN IULIAN<br>C.I.F. 40313880/17.12.2018 |                      |                    | BENEFICIARI:                                                                                                                                                                                                                                                         | PROIECT<br>nr.<br>U 12<br>2021 |
| SEF PROIECT                                                                           | Arh. Craiu Florin    | SCARA:<br>1:1000   | Introducere in intravilan in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare max.S+P+3E+4-5Er+6Er, cu functiuni complementare str. Miraslau fn T 53/7, parcela 25,26, nr.cad.4819, 119964, 119965 oras Popesti-Leordeni, jud.Ifov | FAZA:<br>P.U.Z.                |
| PROIECTAT                                                                             | Urb. Monica Gugiu    | DATA:<br>oct. 2021 | INCADRARE IN P.U.G.                                                                                                                                                                                                                                                  | PLANSA NR.<br>1.               |
| DESENAT                                                                               | Arh. Voicu Alexandru |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                |



Introducere in intravilan in vederea construirii unei ansamblu de locuinte colective  
max. S+P+3E+4-5Er+6Er, cu functiuni complementare, str. Miraslau, fn, T 53/7, parcela 25, 26,  
nr.cad.4819, 119964, 119965, oras POPESTI-LEORDENI, jud.Ifov



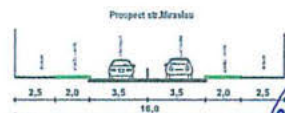
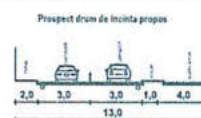
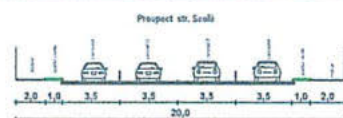
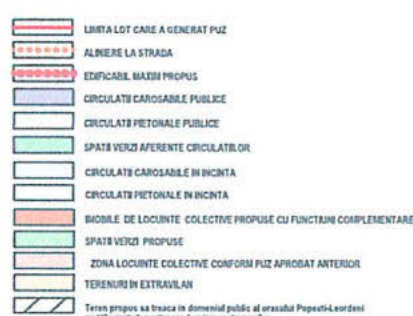
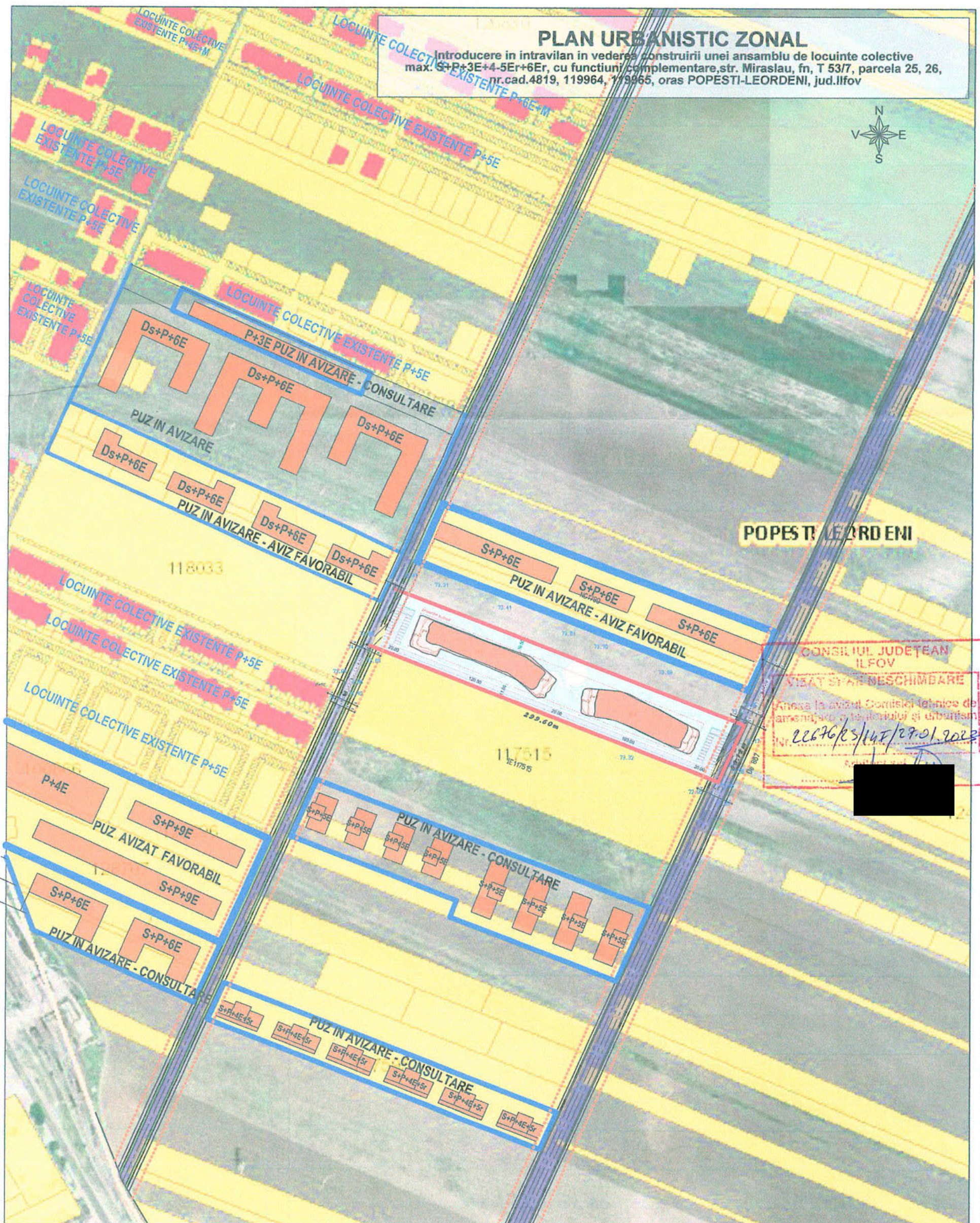
**POPEȘTI / LEZARD ENI**

CONSILIUL JUDEȚEAN  
ILFOV

VIET STAR DESCHIMBARE

Anexa la avizul Comisiei tehnice de  
amenajare a teritoriului și urbanism  
92266/11-1272/2-23

22676/23/14F/27.01.2023



INDICATORI URBANISTICI  
UTR - Ic  
CUT max = 35%, CUT max = 2,5  
max = 22,0 m  
Sfrafata teren = 14.998 mp

| BIANȚI TERITORIALI                                         |                        |                             |     |
|------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|-----|
| Suprafața totală terenuri a generalist PUAZ                |                        |                             |     |
| FUNCȚIUNEA                                                 |                        | suprafața (m <sup>2</sup> ) | %   |
| <b>Zona locușilor colectivi</b>                            |                        |                             |     |
| locușibili în zona locușilor                               |                        | 14.958,0                    | 70% |
| suprafața destinată construcțiilor                         |                        | 5.790,0                     | 35% |
| spatii verzi                                               | permeabilă - 3000 mp   |                             |     |
| în zona locușilor                                          | impermeabilă - 1439 mp | 440,0                       | 30% |
| Teren pentru să-lăcă în domeniul public al țării           |                        |                             |     |
| parcilor (pentru amenajarea drumurilor publice)            |                        | 707,0                       |     |
| Teren pentru să-lăcă în domeniul public al țării grațios - |                        |                             |     |
| drumuri, servicii tehnice și străzi                        |                        | 2.660,0                     |     |

| Nr.<br>Poi | Coordonate pe de capăt |            | Lungimi<br>latini<br>[Dm = 1] |
|------------|------------------------|------------|-------------------------------|
|            | X [m]                  | Y [m]      |                               |
| 1          | 318556.600             | 592191.034 | 209.630                       |
| 2          | 318547.700             | 592439.455 | 25.062                        |
| 3          | 318524.200             | 592439.455 | 25.062                        |
| 4          | 318524.200             | 592191.034 | 209.630                       |
| 5          | 318556.600             | 592191.034 | 209.630                       |
| 6          | 318556.600             | 592439.455 | 25.062                        |
| 7          | 318524.200             | 592439.455 | 25.062                        |

Florin Iulian V.  
CRATU  
arhitect

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
COSTACHE CORIN-ILIAN

INDIAN ARMY  
G.I. NO. 1080/12.2015

|             |                      |  |
|-------------|----------------------|--|
| SEF PROIECT | Arh. Craiu Florin    |  |
| PROIECTAT   | Urb. Monica Gugiu    |  |
| DESENAT     | Arh. Voicu Alexandru |  |

|              |            |            |
|--------------|------------|------------|
| BENEFICIARI: | [REDACTED] | DE PROIECT |
|--------------|------------|------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <p>Introducecure in intravilan in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare</p> <p>max. S+P+3E+4-5E+6E,</p> <p>cu functiuni complementare</p> <p>str. Miraslau fn</p> <p>T 53/7, parcela 25,26, nr.cad.4819, 119964, 119965</p> <p>oras Popesti-Leordeni, Jud.Ifov</p> | <p>2021</p>                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>FAZA:</p> <p>P.U.Z.</p>  |
| <p><b>INCADRARE IN ZONĂ</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><b>PLANSĂ NR. 12</b></p> |

$$h/l = 420 / 297 \text{ (0.12m}^2\text{)}$$

Allplan 2015



# PLAN URBANISTIC ZONAL

Introducere in intravilan in vederea construirii unei ansamblu de locuinte colective max. S+P+3E+4-5Er+6Er, cu functiuni complementare, str. Miraslau, fn, T 53/7, parcela 25, 26, nr.cad.4819, 119964, 119965, oras POPESTI-LEORDENI, jud.Ilfov

CONSILIUL JUDEȚEAN  
ILFOV

VIZAT SI SE NUSCHIMBARE

Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism

Nr. 22676/23/157/22.01.2023

Parcela (Coordonate STEREO70: Zona Studiata)

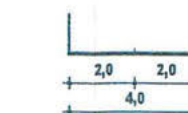
| Nr.<br>Pct. | Coordonate pct.de contur |            | Lungimi<br>laturi<br>D(i,i+1) |
|-------------|--------------------------|------------|-------------------------------|
|             | X [m]                    | Y [m]      |                               |
| 1           | 318656.690               | 592191.034 | 299.630                       |
| 2           | 318547.730               | 592470.150 | 25.062                        |
| 3           | 318524.873               | 592459.872 | 25.063                        |
| 4           | 318502.015               | 592449.593 | 149.816                       |
| 5           | 318556.496               | 592310.034 | 149.783                       |
| 6           | 318610.965               | 592170.506 | 25.060                        |
| 7           | 318633.827               | 592180.770 | 25.061                        |

S=14999mp P=699.475m

- LIMITA LOT CARE A GENERAT PUZ
- ALINIERE LA STRADA
- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ
- CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
- SPATII VERZI AFERENTE CIRCULATIILOR
- DRUM DE EXPLOATARE (STR SCOLII)
- CIRCULATII PIETONALE IN INCINTA
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CONFORM PUZ APROBAT ANTERIOR
- Teren rezervat modernizare/realizare circulatii publice
- TERENURI IN EXTRAVILAN

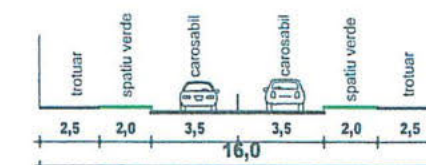
Suprafata teren = 14.998 mp

Prospect str. Scolii  
nomodernizat



Prospect str.Miraslau

Propus prin documentatii de urbanism aprobate anterior



| BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA<br>CRAIU FLORIN IULIAN |                      |                    | BENEFICIAR: | PROIECT<br>nr.<br>U 12<br>2021 |
|--------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|-------------|--------------------------------|
| C.I.F.40313880/17.12.2018                              |                      |                    | [Redacted]  | FAZA:                          |
| SEF PROIECT                                            | Arh. Craiu Florin    | SCARA:<br>1:1000   |             | P.U.Z.                         |
| PROIECTAT                                              | Urb. Monica Gugiu    |                    |             | PLANSĂ NR.<br>2.               |
| DESENAT                                                | Arh. Voicu Alexandru | DATA:<br>oct. 2021 |             |                                |

Introducere in intravilan in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare max.S+P+3E+4-5Er+6Er, cu functiuni complementare str. Miraslau fn T 53/7, parcela 25,26, nr.cad.4819, 119964, 119965 oras Popesti-Leordeni, jud.Ilfov

SITUATIA EXISTENTA



# PLAN URBANISTIC ZONAL

Introducere in intravilan in vederea construirii unei ansamblu de locuinte colective max. S+P+3E+4-5Er+6Er, cu functiuni complementare, str. Miraslau, fn, T 53/7, parcela 25, 26, nr.cad.4819, 119964, 119965, oras POPESTI-LEORDENI, jud.Ifov



ANEXA 12 la proiectul de amenajare a teritoriului urbanistic si urbanism  
22.06.2023/14.07/27.01.2023

Parcela (Coordonate STEREO70: Zona Studiata)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur |            | Lungimi laturi D(i,j+1) |
|----------|--------------------------|------------|-------------------------|
|          | X [m]                    | Y [m]      |                         |
| 1        | 318656.690               | 592191.034 | 299.630                 |
| 2        | 318547.730               | 592470.150 | 25.062                  |
| 3        | 318524.873               | 592459.872 | 25.063                  |
| 4        | 318502.015               | 592449.593 | 149.816                 |
| 5        | 318556.496               | 592310.034 | 149.783                 |
| 6        | 318610.965               | 592170.506 | 25.060                  |
| 7        | 318633.827               | 592180.770 | 25.061                  |

S=14999mp P=699.475m

## BILANT TERITORIAL

|                                                                                                                 |          |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----|
| Suprafata totala teren ce a generat PUZ                                                                         | 14.998,0 |     |
| FUNCTIUNEA                                                                                                      |          |     |
| Zona locuinte colective                                                                                         |          |     |
| circulatii in zona locuintelor                                                                                  | 5.250,0  | 35% |
| suprafata destinata constructiilor                                                                              | 5.250,0  | 35% |
| spatii verzi in zona locuintelor                                                                                | 4499,0   | 30% |
| permeabile - 3000 mp                                                                                            |          |     |
| impermeabile-1499 mp                                                                                            |          |     |
| Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit ( pentru modernizare drumuri publice)                | 703,0    |     |
| Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit - drum propus între strada Miraslau și strada Școlii | 2.560,0  |     |

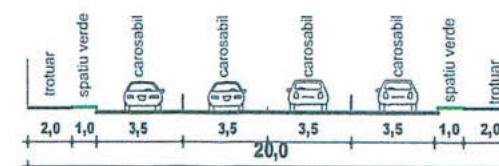
Parcarea se va realiza numai in incinta proprie - atat la sol cat si in subsol.  
Se va asigura 1 loc de parcare/apartament.  
Se vor amenaja spatii verzi in proportie de 30% inclusiv un loc de joaca pentru copii.

INDICATORI URBANISTICI  
UTR-Lc  
POT max = 35%  
CUT max = 2,5  
H max = 22,0 m  
Suprafata teren = 14.998 mp

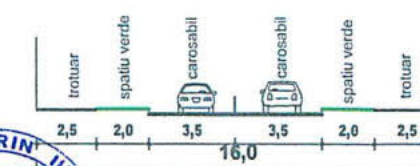


- LIMITA LOT CARE A GENERAT PUZ
- ALINIERE LA STRADA
- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ/ LIMITA SUBSOL
- CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
- SPATII VERZI AFERENTE CIRCULATIILOR
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE PROPUSE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CONFORM PUZ APROBAT ANTERIOR
- TERENURI IN EXTRAVILAN
- Teren propus sa treaca cu titlu gratuit in domeniul public al orasului Popesti-Leordeni, pentru modernizarea drumurilor existente si drum propus

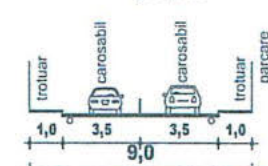
Prospect str. Școlii



Prospect str. Miraslau



Prospect drum de incinta propus



|                                                    |                      |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                |
|----------------------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA<br>CRAIU IULIAN V. |                      |                    | BENEFICIARI:                                                                                                                                                                                                                                                         | PROIECT<br>nr.<br>U 12<br>2021 |
| C.I.F.40313880/17.12.2018                          |                      |                    | Introducere in intravilan in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare max.S+P+3E+4-5Er+6Er, cu functiuni complementare str. Miraslau fn T 53/7, parcela 25,26, nr.cad.4819, 119964, 119965 oras Popesti-Leordeni, jud.Ifov | FAZA:<br><br>P.U.Z.            |
| SEF PROIECT                                        | Arh. Craiu Florin    | SCARA:<br>1:1000   |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                |
| PROIECTAT                                          | Urb. Monica Gugu     |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                |
| DESENAT                                            | Arh. Voicu Alexandru | DATA:<br>oct. 2021 | REGLEMENTARI<br>ZONIFICARE FUNCTIONALA                                                                                                                                                                                                                               | PLANSĂ NR.<br>3.               |



# PLAN URBANISTIC ZONAL

Introducere in intravilan in vederea construirii unei ansamblu de locuinte colective max. S+P+3E+4-5Er+6Er, cu functiuni complementare, str. Miraslau, fn, T 53/7, parcela 25, 26, nr.cad.4819, 119964, 119965, oras POPESTI-LEORDENI, jud.Ifov

CONSILIUL JUDEȚEAN  
ILFOV

VIZAT DE ARHITECTURA

Anexa la actul de autorizare a activității de arhitectură nr. 22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

22676/23.11.2023

Parcela (Coordonate STEREO70: Zona Studiată)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur |            | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|----------|--------------------------|------------|-------------------------|
|          | X [m]                    | Y [m]      |                         |
| 1        | 318656.690               | 592191.034 | 299.630                 |
| 2        | 318547.730               | 592470.150 | 25.062                  |
| 3        | 318524.873               | 592459.872 | 25.063                  |
| 4        | 318502.015               | 592449.593 | 149.816                 |
| 5        | 318556.496               | 592310.034 | 149.783                 |
| 6        | 318610.965               | 592170.506 | 25.060                  |
| 7        | 318633.827               | 592180.770 | 25.061                  |

S=14999mp P=699,475m

## BILANT TERITORIAL

|                                                                                                                 |                |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|
| Suprafata totala teren ce a generat PUZ                                                                         | 14.998,0       |     |
| <b>FUNCTIUNEA</b>                                                                                               | suprafata (mp) | %   |
| <b>Zona locuinte colective</b>                                                                                  | 14.998,0       |     |
| circulatii in zona locuintelor                                                                                  | 5.250,0        | 35% |
| suprafata destinata constructiilor                                                                              | 5.250,0        | 35% |
| spatii verzi in zona locuintelor                                                                                | 4499,0         | 30% |
| permeabile - 3000 mp                                                                                            |                |     |
| impermeabile-1499 mp                                                                                            |                |     |
| Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit ( pentru modernizare drumuri publice)                | 703,0          |     |
| Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit - drum propus între strada Miraslau și strada Școlii | 2.560,0        |     |

Parcarea se va realiza numai in incinta proprie - atat la sol cat si in subsol  
Se va asigura 1 loc de parcare/apartament.  
Se vor amenaja spatii verzi in proportie de 30% inclusiv un loc de joaca pentru copii.

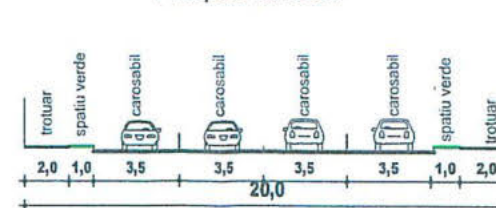
## INDICATORI URBANISTICI

UTR- Lc  
POT max = 35%  
CUT max = 2,5  
Hmax = 22,0 m  
Suprafata teren = 14.998 mp

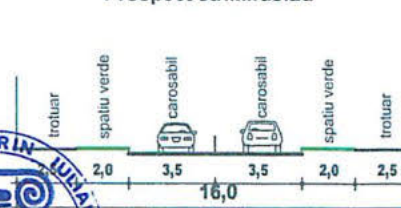


- LIMITA LOT CARE A GENERAT PUZ
- ALINIERE LA STRADA
- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ
- CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
- SPATII VERZI AFERENTE CIRCULATIILOR
- CIRCULATII CAROSABILE IN INCINTA
- CIRCULATII PIETONALE IN INCINTA
- IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE PROPUSE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- SPATII VERZI PROPUSE
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CONFORM PUZ APROBAT ANTERIOR
- TERENURI IN EXTRAVILAN
- Teren propus sa treaca cu titlu gratuit in domeniul public al orasului Popesti-Leordeni, pentru modernizarea drumurilor existente si drum propus
- Bazin de retentie cu separator de hidrocarburi
- Statie ridicare presiune

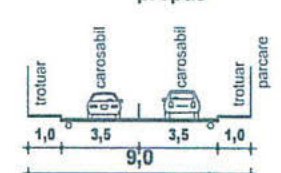
Prospect str. Școlii



Prospect str. Miraslau



Prospect drum de incinta propus



|                                                        |                      |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |
|--------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA<br>CRAIU FLORIN IULIAN |                      |                 | BENEFICIARI:                                                                                                                                                                                                                                                         | PROIECT nr. U 12 2021 |
| C.I.F.40313880/17.12.2018                              |                      |                 | Introducere in intravilan in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare max.S+P+3E+4-5Er+6Er, cu functiuni complementare str. Miraslau fn T 53/7, parcela 25,26, nr.cad.4819, 119964, 119965 oras Popesti-Leordeni, jud.Ifov | FAZA: P.U.Z.          |
| SEF PROIECT                                            | Arh. Craiu Florin    | SCARA: 1:1000   |                                                                                                                                                                                                                                                                      | PLANSĂ NR. 3.1.       |
| PROIECTAT                                              | Urb. Monica Gugu     | DATA: oct. 2021 |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |
| DESENAT                                                | Arh. Voicu Alexandru |                 | PROPUNERE MOBILARE URBANISTICĂ                                                                                                                                                                                                                                       |                       |



# PLAN URBANISTIC ZONAL

Introducere in intravilan in vederea construirii unei ansamblu de locuinte colective max. S+P+3E+4-5Er+6Er, cu functiuni complementare, str. Miraslau, fn, T 53/7, parcela 25, 26, nr.cad.4819, 119964, 119965, oras POPESTI-LEORDENI, jud.Ifov

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV  
VIZAT DE ARHITECTURA  
Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism  
nr. 22676/13.11.2021

Parcela (Coordonate STEREO70: Zona Studiata)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur |            | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|----------|--------------------------|------------|-------------------------|
|          | X [m]                    | Y [m]      |                         |
| 1        | 318656.690               | 592191.034 | 299.630                 |
| 2        | 318547.730               | 592470.150 | 25.062                  |
| 3        | 318524.873               | 592459.872 | 25.063                  |
| 4        | 318502.015               | 592449.593 | 149.816                 |
| 5        | 318556.496               | 592310.034 | 149.783                 |
| 6        | 318610.965               | 592170.506 | 25.060                  |
| 7        | 318633.827               | 592180.770 | 25.061                  |

S=14999mp P=699.475m

## BILANT TERITORIAL

|                                                                                                                        |                |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|
| Suprafata totala teren ce a generat PUZ                                                                                | 14.998,0       |     |
| <b>FUNCTIUNEA</b>                                                                                                      | suprafata (mp) | %   |
| <b>Zona locuinte colective</b>                                                                                         | 14.998,0       |     |
| circulatii in zona locuintelor                                                                                         | 5.250,0        | 35% |
| suprafata destinata constructiilor                                                                                     | 5.250,0        | 35% |
| spatii verzi permeabile - 3000 mp                                                                                      |                |     |
| in zona locuintelor impermeabile - 1499 mp                                                                             | 4499,0         | 30% |
| <b>Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit ( pentru modernizare drumuri publice)</b>                | 703,0          |     |
| <b>Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit - drum propus între strada Miraslau și strada Școlii</b> | 2.560,0        |     |

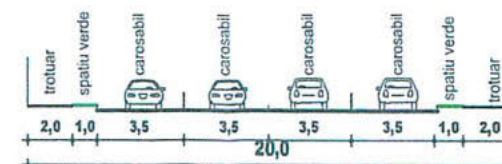
Parcarea se va realiza numai in incinta proprie - atat la sol cat si in subsol  
Se va asigura 1 loc de parcare/apartament.  
Se vor amenaja spatii verzi in proportie de 30% inclusiv un loc de joaca pentru copii.

INDICATORI URBANISTICI  
UTR- Lc  
POT max = 35%  
CUT max = 2,5  
Hmax = 22,0 m  
Suprafata teren = 14.998 mp

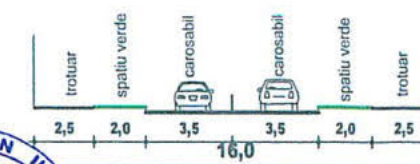


- LIMITA LOT CARE A GENERAT PUZ
- ALINIERE LA STRADA
- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ
- CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
- SPATII VERZI AFERENTE CIRCULATIILOR
- CIRCULATII CAROSABILE IN INCINTA
- CIRCULATII PIETONALE IN INCINTA
- Teren propus sa treaca cu titlu gratuit in domeniul public al orasului Popesti-Leordeni, pentru modernizarea drumurilor existente si drum propus
- STĂLPILUMINAT STADAL

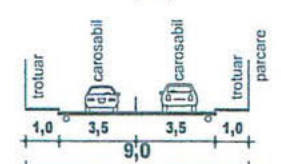
Prospect str. Școlii



Prospect str. Miraslau



Prospect drum de incinta propus



|                                                        |                      |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |
|--------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| BIROU URBANISTIC DE ARHITECTURA<br>CRAIU FLORIN IULIAN |                      |                 | BENEFICIAR:                                                                                                                                                                                                                                                           | PROIECT nr. U 12 2021 |
| C.I.F.40313880/17.12.2018                              |                      |                 | Introducere in intravilan in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare max. S+P+3E+4-5Er+6Er, cu functiuni complementare str. Miraslau fn T 53/7, parcela 25,26, nr.cad.4819, 119964, 119965 oras Popesti-Leordeni, jud.Ifov | FAZA: P.U.Z.          |
| SEF PROIECT                                            | Arh. Craiu Florin    | SCARA: 1:1000   |                                                                                                                                                                                                                                                                       | PLANSĂ NR. 4.         |
| PROIECTAT                                              | Urb. Monica Gugu     | DATA: oct. 2021 |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |
| DESENAT                                                | Arh. Voicu Alexandru |                 | REGLEMENTARI - CIRCULATII                                                                                                                                                                                                                                             |                       |



# PLAN URBANISTIC ZONAL

Introducere in intravilan in vederea construirii unei ansamblu de locuinte colective max. S+P+3E+4-5Er+6Er, cu functiuni complementare, str. Miraslau, fn, T 53/7, parcela 25, 26, nr.cad.4819, 119964, 119965, oras POPESTI-LEORDENI, jud.Ilfov

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV  
VIZAT DE NESCHEDELE  
Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului urban  
2.2676/23/11/2021  
27.07.2021

RUR  
Florin Iulian V.  
CRATU  
arhitect  
DE  
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

Parcela (Coordonate STEREO70: Zona Studiata)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur |            | Lungimi laturi D(i,j+1) |
|----------|--------------------------|------------|-------------------------|
|          | X [m]                    | Y [m]      |                         |
| 1        | 318656.690               | 592191.034 | 299.630                 |
| 2        | 318547.730               | 592470.150 | 25.062                  |
| 3        | 318524.873               | 592459.872 | 25.063                  |
| 4        | 318502.015               | 592449.593 | 149.816                 |
| 5        | 318556.496               | 592310.034 | 149.783                 |
| 6        | 318610.965               | 592170.506 | 25.060                  |
| 7        | 318633.827               | 592180.770 | 25.061                  |

S=14999mp P=699.475m

## BILANT TERITORIAL

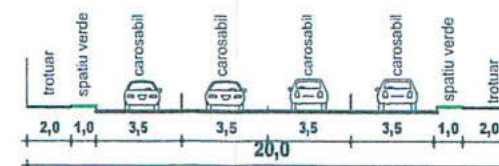
|                                                                                                                 |                |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|
| Suprafata totala teren ce a generat PUZ                                                                         | 14.998,0       |     |
| <b>FUNCTIUNEA</b>                                                                                               | suprafata (mp) | %   |
| <b>Zona locuinte colective</b>                                                                                  | 14.998,0       |     |
| circulatii in zona locuintelor                                                                                  | 5.250,0        | 35% |
| suprafata destinata constructiilor                                                                              | 5.250,0        | 35% |
| spatii verzi in zona locuintelor                                                                                | 4499,0         | 30% |
| permeabile - 3000 mp                                                                                            |                |     |
| impermeabile - 1499 mp                                                                                          |                |     |
| Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit ( pentru modernizare drumuri publice)                | 703,0          |     |
| Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit - drum propus între strada Miraslau și strada Școlii | 2.560,0        |     |

Parcarea se va realiza numai in incinta proprie - atat la sol cat si in subsol  
Se va asigura 1 loc de parcare/apartament.  
Se vor amenaja spatii verzi in proportie de 30% inclusiv un loc de joaca pentru copii.

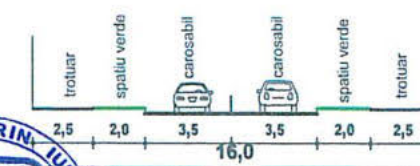
INDICATORI URBANISTICI  
UTR- Lc  
POT max = 35%  
CUT max = 2,5  
H max = 22,0 m  
Suprafata teren = 14.998 mp

- LIMITA LOT CARE A GENERAT PUZ
- ALINIERE LA STRADA
- EDIFICABIL MAXIM PROPOS
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
- DOMENIUL PUBLIC AL ORASULUI POPESTI-LEORDENI
- Teren propus sa treaca cu titlu gratuit in domeniul public al orasului Popesti-Leordeni, pentru modernizarea drumurilor existente si drum propus

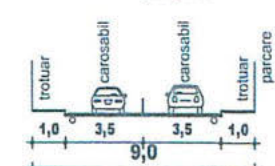
Prospect str. Școlii



Prospect str. Miraslau



Prospect drum de incinta propus



|                                                        |                      |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |
|--------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA<br>CRAIU FLORIN IULIAN |                      |                 | BENEFICIARI:                                                                                                                                                                                                                                                          | PROIECT nr. U 12 2021 |
| C.I.F.40313880/17.12.2018                              |                      |                 | Introducere in intravilan in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare max.S+P+3E+4-5Er+6Er, cu functiuni complementare str. Miraslau fn T 53/7, parcela 25,26, nr.cad.4819, 119964, 119965 oras Popesti-Leordeni, jud.Ilfov | FAZA: P.U.Z.          |
| SEF PROIECT                                            | Arh. Craiu Florin    | SCARA: 1:1000   |                                                                                                                                                                                                                                                                       | PLANSĂ NR. 5.         |
| PROIECTAT                                              | Urb. Monica Gugiu    | DATA: oct. 2021 |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |
| DESENAT                                                | Arh. Voicu Alexandru |                 | REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR                                                                                                                                                                                                                                        |                       |



# PLAN URBANISTIC ZONAL

Introducere in intravilan in vederea construirii unei ansamblu de locuinte colective max. S+P+3E+4-5Er+6Er, cu functiuni complementare, str. Miraslau, fn, T 53/7, parcela 25, 26, nr.cad.4819, 119964, 119965, oras POPESTI-LEORDENI, jud.Ifov

CONSILIUL JUDEȚEAN  
ILFOV  
VICE PRESEDINTE  
Andra la solicitarea Consiliului tehnice de  
amenajare a teritoriului urban  
22.09/23/11/2021 27.01.2023

Parcela (Coordonate STEREO70: Zona Studiata)

| Nr.<br>Pct. | Coordonate pct.de contur |            | Lungimi<br>laturi<br>D(i,i+1) |
|-------------|--------------------------|------------|-------------------------------|
|             | X [m]                    | Y [m]      |                               |
| 1           | 318656.690               | 592191.034 | 299.630                       |
| 2           | 318547.730               | 592470.150 | 25.062                        |
| 3           | 318524.873               | 592459.872 | 25.063                        |
| 4           | 318502.015               | 592449.593 | 149.816                       |
| 5           | 318556.496               | 592310.034 | 149.783                       |
| 6           | 318610.965               | 592170.506 | 25.060                        |
| 7           | 318633.827               | 592180.770 | 25.061                        |

S=14999mp P=699.475m

## BILANT TERITORIAL

|                                                                                                                 |                |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|
| Suprafata totala teren ce a generat PUZ                                                                         | 14.998,0       |     |
| <b>FUNCTIUNEA</b>                                                                                               | suprafata (mp) | %   |
| <b>Zona locuinte colective</b>                                                                                  | 14.998,0       |     |
| circulatii in zona locuintelor                                                                                  | 5.250,0        | 35% |
| suprafata destinata constructiilor                                                                              | 5.250,0        | 35% |
| spatii verzi permeabile - 3000 mp                                                                               |                |     |
| in zona locuintelor impermeabile - 1499 mp                                                                      | 4499,0         | 30% |
| Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit ( pentru modernizare drumuri publice)                | 703,0          |     |
| Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit - drum propus între strada Miraslau și strada Școlii | 2.560,0        |     |

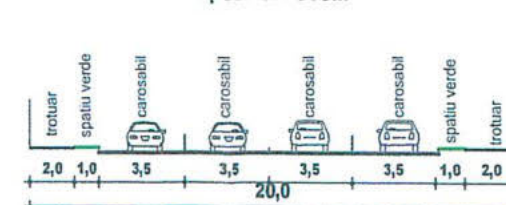
Parcarea se va realiza numai in incinta proprie - atat la sol cat si in subsol  
Se va asigura 1 loc de parcare/apartament.  
Se vor amenaja spatii verzi in proportie de 30% inclusiv un loc de joaca pentru copii.

INDICATORI URBANISTICI  
UTR- Lc  
POT max = 35%  
CUT max = 2,5  
H max = 22,0 m  
Suprafata teren = 14.998 mp

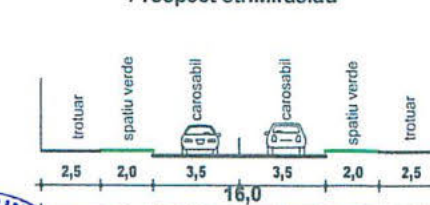


- LIMITA LOT CARE A GENERAT PUZ
- ALINIERE LA STRADA
- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ
- REȚEA DE ALIMENTARE CU APA EXISTENTĂ
- REȚEA DE CANALIZARE EXISTENTĂ
- REȚEA DE GAZE NATURALE EXISTENTA
- REȚEA DE ENERGIE ELECTRICA
- EXTINDERE REȚEA DE ALIMENTARE CU APA PROPUȘĂ
- EXTINDERE REȚEA DE CANALIZARE PROPUȘĂ
- EXTINDERE REȚEA DE GAZE NATURALE PROPUȘĂ
- EXTINDERE REȚEA ELECTRICA PROPUȘĂ
- Teren rezervat modernizare/realizare circulatii publice
- Bazin de retentie cu separator de hidrocarburi
- Statie ridicare presiune

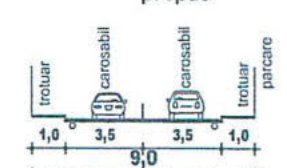
Prospect str. Școlii



Prospect str. Miraslau



Prospect drum de incinta propus

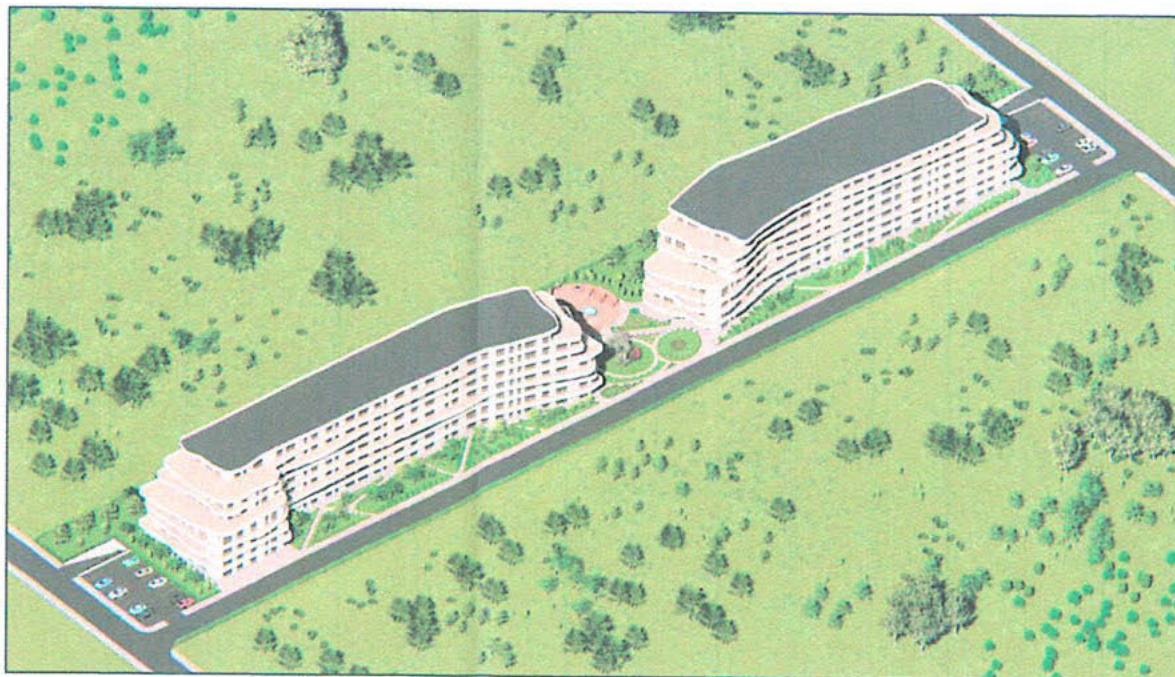
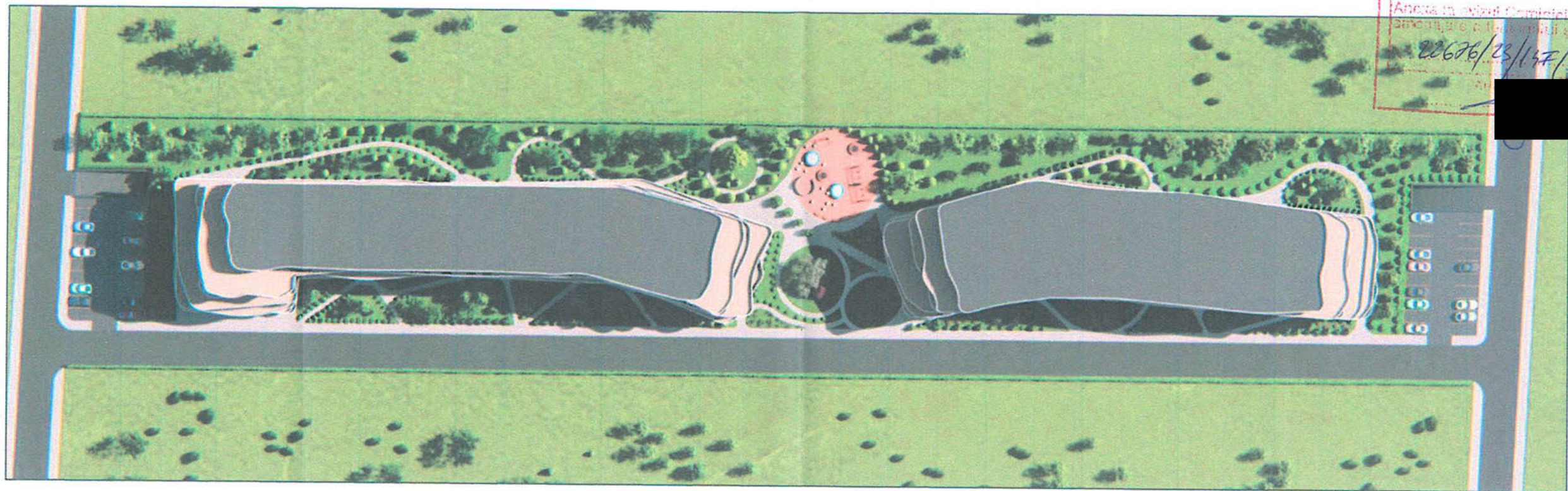
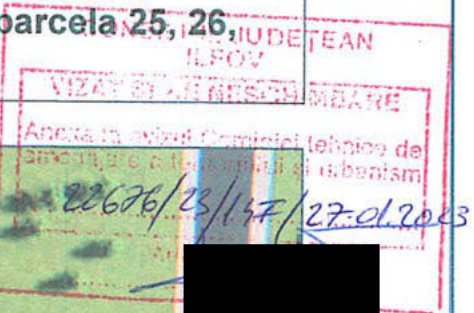


|                                                                                       |                      |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA<br>CRAIU FLORIN IULIAN<br>C.I.F. 40313880/11.12.2018 |                      |                    | BENEFICIARI:                                                                                                                                                                                                                                                         | PROIECT<br>nr.<br>U 12<br>2021 |
| SEF PROIECT                                                                           | Arh. Craiu Florin    | SCARA:<br>1:1000   | Introducere in intravilan in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare max.S+P+3E+4-5Er+6Er, cu functiuni complementare str. Miraslau fn T 53/7, parcela 25,26, nr.cad.4819, 119964, 119965 oras Popesti-Leordeni, jud.Ifov | FAZA:<br>P.U.Z.                |
| PROIECTAT                                                                             | Urb. Monica Gugiu    | DATA:<br>oct. 2021 |                                                                                                                                                                                                                                                                      | PLANSĂ NR.<br>6.               |
| DESENAT                                                                               | Arh. Voicu Alexandru |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                |

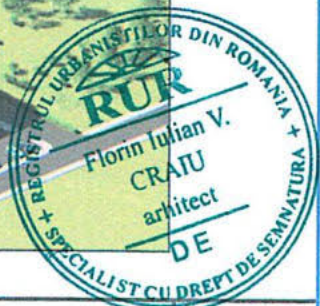


# PLAN URBANISTIC ZONAL

Introducere in intravilan in vederea construirii unei ansamblu de locuinte colective  
max. S+P+3E+4-5Er+6Er, cu functiuni complementare, str. Miraslau, fn, T 53/7, parcela 25, 26,  
nr.cad.4819, 119964, 119965, oras POPESTI-LEORDENI, jud.Ilfov



PROIECTARE DE ARHITECTURA: ActivDesignStudio SRL

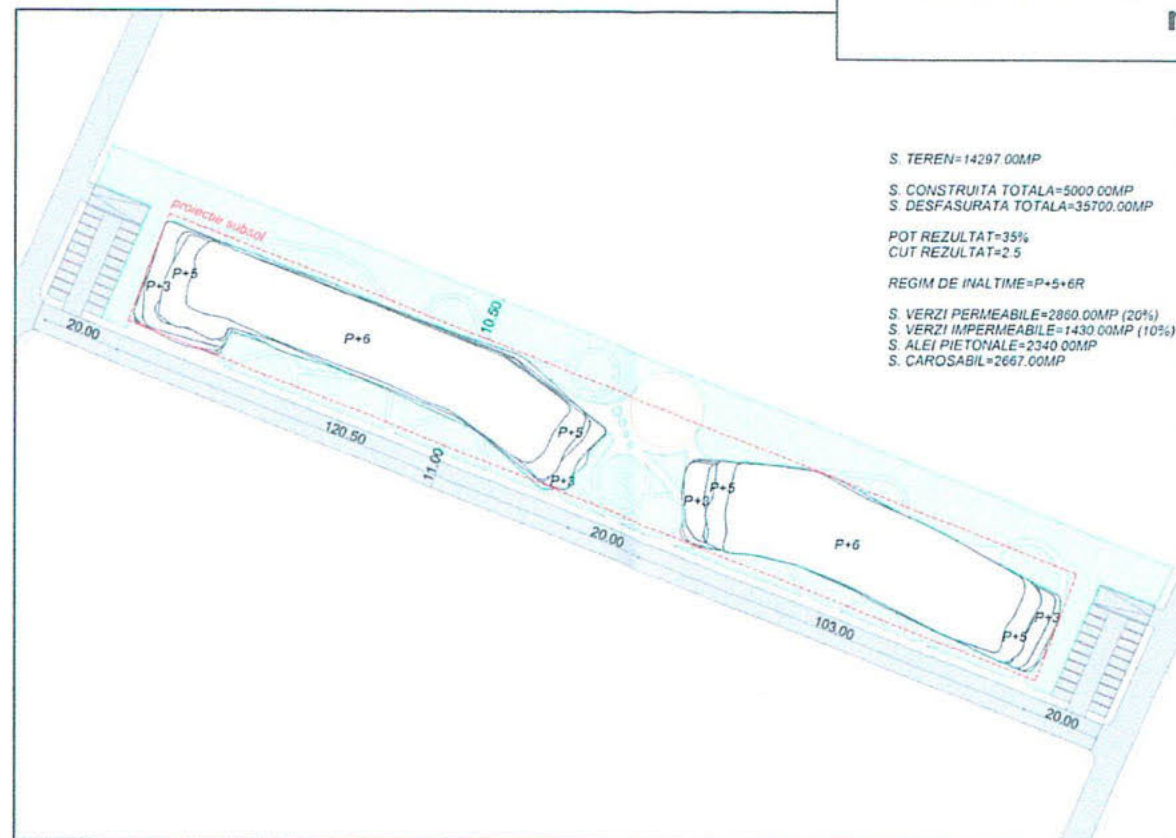
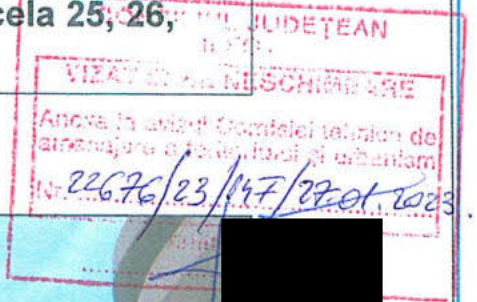


| BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA<br>CRATU FLORIN IULIAN<br>C.I.F. 40313620018 |                      |                    |  | BENEFICIAR:                                                                                                                                                                                                                                                                             | PROIECT<br>nr.<br>U 12<br>2021 |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| SEF PROIECT                                                                  | Arh. Craiu Florin    | SCARA:<br>1:1000   |  | Introducere in intravilan in vederea construirii unui<br>ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare<br>max.S+P+3E+4-5Er+6Er,<br>cu functiuni complementare<br>str. Miraslau fn<br>T 53/7, parcela 25,26, nr.cad.4819, 119964, 119965<br>oras Popesti-Leordeni, jud.Ilfov | FAZA:<br>P.U.Z.                |
| PROIECTAT                                                                    | Urb. Monica Gugiu    | DATA:<br>oct. 2021 |  | ILUSTRARE ARHITECTURAL-URBANISTICA                                                                                                                                                                                                                                                      | PLANSĂ NR.<br>7.1.             |
| DESENAT                                                                      | Arh. Voicu Alexandru |                    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                |



# PLAN URBANISTIC ZONAL

Introducere in intravilan in vederea construirii unei ansamblu de locuinte colective  
max. S+P+3E+4-5Er+6Er, cu functiuni complementare, str. Miraslau, fn, T 53/7, parcela 25, 26,  
nr.cad.4819, 119964, 119965, oras POPESTI-LEORDENI, jud.Ifov



PROIECTARE DE ARHITECTURA: ActivDesignStudio SRL



| BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA<br>CRAIU FLORIN IULIAN |                      |  |                    | BENEFICIARI:                                                                                                                                                                                                                                                         | PROIECT<br>nr.<br>U 12<br>2021 |
|--------------------------------------------------------|----------------------|--|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| C.I.F.40313880/17.12.2018                              |                      |  |                    | Introducere in intravilan in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare max.S+P+3E+4-5Er+6Er, cu functiuni complementare str. Miraslau fn T 53/7, parcela 25,26, nr.cad.4819, 119964, 119965 oras Popesti-Leordeni, jud.Ifov | FAZA:                          |
| SEF PROIECT                                            | Arh. Craiu Florin    |  | SCARA:<br>1:1000   |                                                                                                                                                                                                                                                                      | P.U.Z.                         |
| PROIECTAT                                              | Urb. Monica Gugu     |  |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                |
| DESENAT                                                | Arh. Voicu Alexandru |  | DATA:<br>oct. 2021 | ILUSTRARE ARHITECTURAL-URBANISTICA                                                                                                                                                                                                                                   | PLANSĂ NR.<br>72               |



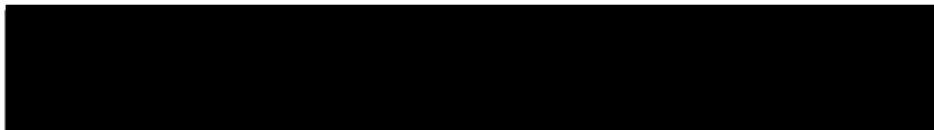


**România  
Județul Ilfov  
Consiliul Județean**

**DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ**

Nr. 22676/23/14F din 27.01.2023

Către:



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

În baza prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,  
**Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului Ilfov,**  
**întrunită în ședința din data de 22.12.2022 propune**  
**AVIZAREA FAVORABILĂ**

Documentația de urbanism: Plan Urbanistic Zonal, întocmită de B.I.A. CRAIU Florin Iulian privind obiectivul de investiții (funcțiunile) PUZ - „**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER S+P+3E+E4R-5R+E6R, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI**”, amplasat în județul Ilfov, oraș Popești-Leordeni, str. Mirăslău FN, T 53/7, P 25, 26, suprafața **14.999,00mp** conform procesului verbal de recepție nr. 508/2022, eliberat de O.C.P.I. Ilfov, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. **22676** din **09.12.2022**.

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

Taxa pentru avizare în valoare de 1.500 lei a fost achitată conform OP ING Bank din 09.12.2022.

**PREȘEDINTE**

**Hubert Petru Ștefan THUMA**



3-8 Încălzire  
Sectorul 660104 București  
România

430 21 212 56 93  
+477 R JILFOV  
430 21 212 56 93

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



România  
Județul Ilfov  
Consiliul Județean

**DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ**

Ca urmare a cererii adresate de [REDACTED] cu domiciliul [REDACTED]  
[REDACTED], înregistrată la Consiliul Județean Ilfov  
cu nr. 22676 din 09.12.2022 și,

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

**AVIZ**

Nr.22676/23/14F din 27.01.2023

**PENTRU**

**PUZ – „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU  
LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER  
S+P+3E+E4R-E5R+E6R, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI”  
Str. MIRĂSLĂU F.N., T 53/7, P 25, 26,  
ORAȘUL POPEȘTI-LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV**

**GENERAT DE IMOBILELE:** identificate prin nr. cadastral 119965, 119964 și 4819 (CF 106920),  
amplasat în județul Ilfov, oraș Popești-Leordeni, str. Mirăslău F.N., T 53/7, P 25, 26, cu suprafața de  
14.999,00mp, proprietate privată a unor persoane fizice/ ~~juridice~~ conform actelor de proprietate și  
extraselor C.F. anexate. Pentru acest imobil Primăria Orașului Popești-Leordeni a emis Certificatul  
de urbanism nr. 543/42966 din 14.09.2021 în vederea întocmirii P.U.Z.

**INIȚIATOR:** [REDACTED]

**PROIECTANT:** B.I.A. CRAIU Florin Iulian;

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR:** arh. Craiu Florin Iulian 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, Sud- proprietăți  
private, Est- str. Școlii; Vest- str. Mirăslău.

În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 2 din 01.02.2022 de  
către Primăria Orașului Popești-Leordeni și Aviz tehnic consultativ nr. 3085/56/4 din 27.06.2022 de  
către Consiliul Județean Ilfov.

**PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior** – cu H.C.L. nr. 8/2002, prelungit prin HCL nr.  
11/2012, nr. 4/2017, nr. 54/2017, nr. 123/2018, nr. 127/2019, terenul este extravilan, zonă fără  
reglementări urbanistice;

**PREVEDERILE P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE:**

**UTR:** Lc - subzonă locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter;

- Regim de construire: izolat;
- Funcțiuni predominante: locuire;

Întocmit: consilier **Loredana Crețu**, Pagina 1 din 4



5-5 Times Javara  
Sector 6 - 060014 București  
România

☎ +40 21 212 56 91  
+40 740 011 110  
☎ +40 21 212 56 99

🌐 <http://www.ilfov.ro>  
✉ [gilfovc@cpilfov.ro](mailto:gilfovc@cpilfov.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.

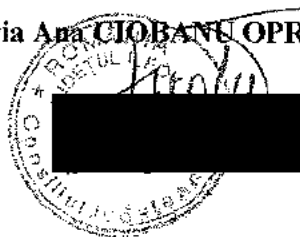
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Nerespectarea planului, determină anularea prezentului aviz conform art. 62, alin. 1) și 2) din Legea nr. 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. 543/42966 din 14.09.2021 eliberat de Primăria Orașului Popești-Leordeni.

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

**ARHITECT ȘEF,**

**Arh. Urb. Olivia Ana CIOBANU OPRESCU**



Întocmit: consilier **Loredana Crețu**, Pagina 3 din 4



3-5 Finest Jovana  
Sector 6, 960104 București  
România

☎ +40 21 212 8693  
✉ info@350.ro  
📠 +40 21 212 86 94

🌐 <http://www.elfov.ro>  
✉ [elfov@elfov.ro](mailto:elfov@elfov.ro)  
📍 Consiliul Județean Ilfov

## **FOAIE DE CAPAT**

**NUMAR PROIECT:** U 12 / 09.2021

**DENUMIRE PROIECT:**

Introducere teren in intravilan in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective max. S+P+3E+4-5E+6E, cu functiuni complementare, T 53/7, parcelele 25,26, nr.cad.4819, 119964, 119965, str.Miraslau, fn, Popesti-Leordeni, Ilfov

**FAZA:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**BENEFICIAR:**



**PROIECTANT:**

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
CRAIU FLORIN IULIAN**

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CRAIU FLORIN IULIAN**

**OBIECTIV :** Introducere teren în intravilan în vederea construirii unui  
Ansamblu de locuințe colective max. S+P+3E+4-5Er+6Er  
cu funcțiuni complementare (coerț, servicii situate la parterul imobilelor)  
str. Miraslau, fn., T 53/7, parcelele 25,26, nr.cad. 4819, 119964, 119965,  
oraș Popești-Leordeni, Ilfov

**FAZA :** PLAN URBANISTIC ZONAL

**BORDEROU GENERAL**

**PIESE SCRISE**

1. MEMORIU DE PREZENTARE
2. REGULAMENT DE URBANISM aferent PUZ

**PIESE DESENATE**

- 1.1. ÎNCADRAREA ÎN PUG
- 1.2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ
3. REGLEMENTARI – zonificare funcțională
- 3.1. MOBILARE URBANISTICĂ
4. REGLEMENTARI – CIRCULAȚII
5. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR
6. ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ
- 7.1. ILUSTRAREA ARHITECTURAL-URBANISTICĂ
- 7.2. ILUSTRAREA ARHITECTURAL-URBANISTICĂ

sc 1: 1000

sc.1: 1000

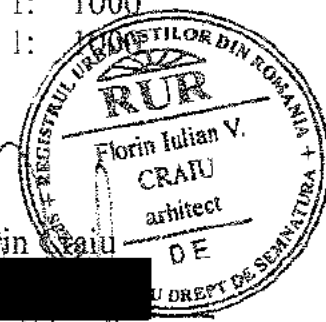
sc 1: 1000

sc 1: 1000

sc 1: 1000

sc 1: 1000

arh. Florin Craiu



Introducere teren în intravilan în vederea  
construirii unui ansamblu de locuințe colective max. S+P+3E+4-5Er+6Er  
cu funcțiuni complementare  
T 53/7, parcelele 25,26, nr.cad.4819, 119964, 119965,  
str.Miraslau, fn, Popești-Leordeni, Ilfov

**OBIECTIV :** Introducere teren in intravilan in vederea construirii unui  
Ansamblu de locuinte colective max. S+P+3E+4-5Er+6Er  
cu functiuni complementare ( comerț, servicii situate la parterul imobilelor)  
str. Miraslau, fn., T 53/7, parcelele 25,26, nr.cad. 4819, 119964, 119965,  
oraș Popești-Leordeni, Ilfov

**FAZA :** PLAN URBANISTIC ZONAL

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Plan urbanistic zonal – T 53/7, parcelele 25,26, nr.cad.4819, 119964, 119965,  
str.Miraslau, fn, Popesti-Leordeni, Ilfov .
- Beneficiar : [REDACTED]
- Elaborator : - B. I. A. arh. CRAIU FLORIN IULIAN
- Data : - oct. 2021

#### 1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentatie in faza de PUZ este intocmita in urma intentiei  
proprietarilor [REDACTED]

[REDACTED] de a elabora baza urbanistica pentru introducerea terenului in intravilan, in  
vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu regim de inaltime maxim  
S+P+3E+4-5Er+6Er, cu functiuni complementare, pe terenurile cu nr. cad. 4819,  
119964, 119965, situate in T 53/7, parcelele 25,26, str.Miraslau, fn., oras Popesti-  
Leordeni, jud.Ilfov.

#### OBIECTIVUL STUDIULUI

Pornind de la respectarea prevederilor legislatiei in vigoare obiectivul  
prezentului studiu de urbanism este trecerea terenului in intravilan in vederea



realizarii de locuinte colective cu functiuni complementare la parter, prin utilizarea eficienta a terenului, o trama stradala coerenta cat si asigurarea unei imagini pozitive.

### 1.3.SURSE DOCUMENTARE

Pentru realizarea documentatiei prezentate au fost consultate urmatoarele lucrari si studii de specialitate:

- 1 Planse O.C.O.T.A.
- 2 Planuri sc.1:2000 si 1:10.000
- 3 Plan parcelar
- 4 PUG Popesti-Leordeni aprobat cu HCL nr. 08 din 21.02.2002, cu valabilitatea prelungita cu HCL nr.11/27/02.2012 respectiv nr. 19./27.03.2014
- 5 Regulamentul local de Urbanism aferent PUG
- 6 Planuri topografice
- 7 Ordonanta guvernului nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor (cu modificarile ulterioare)
- 8 Ordinul ministrului transporturilor nr.50/1998
- 9 HGR nr.525/1995.

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII - ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

### TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul in suprafata totala de 14.998,00 mp, este proprietate privata a d-lor [REDACTED] conform actelor, anexate in copie.

### 2.1. INCADRAREA IN ZONA

Terenul studiat in cadrul documentatiei de fata este situat in partea de est a strazii Miraslau. Parte din terenurile situate pe strada Miraslau au fost trecute in intravilan prin PUZ-uri aprobate, avand functiune de locuire individuala sau colectiva cu inaltimi cuprinse intre P+1E+M, P+2E si P+4E, P+6E+2M, P+7E.

Restul parcelelor inclusiv parcela studiata sunt agricole, in extravilan.

Terenul ce face obiectul studiului are urmatoarele vecinatati:

-la nord proprietati particulare;

- la vest strada Miraslau;
- la sud proprietati particulare;
- la est strada Scolii.

## 2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### CONCLUZII ALE STUDIULUI GEOTEHNIC

- In conformitate cu avizul geotehnic , stratificatia solului se prezinta astfel :
- intre 0,00 – 0,80 m , sol vegetal argilos
  - intre 0,80 – 1,70 m, argila prafoasa cafenie cu oxizi de fier si mangan,
  - intre 1,50 – 2,20 m, argila prafoasa cafenie cu concretuni calcaroase,
  - intre 2,20 – 6,00 m, praf argilos galben cafeniu cu concretuni calcaroase.

Apa subterana este situata la adancimi de – 8,00 m de la suprafata terenului .

Presiunea conventionala de calcul = 300 KPa.

Conform STAS 6054/1997 , adancimea de inghet Hing. = - 0,90 m .

### PARAMETRII SEISMICI AI ZONEI

Lucrarile de amenajare se afla conform Normativului P100 / 1992 in zona seismica de calcul "B" , caracterizata prin coeficientul  $K_s = 0,24$  si perioada de colt  $T_c = 1,6$  s .

Conform SR11.10 0/1 – 1993 lucrarile se incadreaza in zona de seismicitate 8.

## ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful terenului ce a generat PUZ-ul este in general plat , denivelarea fiind nesemnificativa in raport cu lungimea terenului.

Vanturile dominante sunt pe directia NE – SV.

In ceea ce priveste vegetatia, aceasta este spontana.

## 2.3.CIRCULATIA

Terenul studiat are deschidere la str.Miraslau si la str. Scolii, ambele propuse spre modernizare, prin PUG-ul localitatii si prin alte documentatii PUZ aprobate anterior.

## 2.4. OCUPAREA TERENURILOR

In tarlăua T53/7, in vecinatatea terenului studiat, sunt aprobate o serie de documentatii de urbanism PUZ cu functiunea locuire individuala sau colectiva. In

diverse faze de lucru, si chiar terminate, se gasesc mai multe constructii noi cu destinatia de locuire colectiva cu inaltime pana la P+5E.

Terenul studiat este in prezent agricol.

## **2.5.ECHIPAREA EDILITARA**

Pe strada Miraslau se gasesc retele de apa, energie electrica si gaze naturale care se pot extinde. În dreptul terenului studiat se găsesc camine ale rețelei de canalizare.

## **2.6.PROBLEME DE MEDIU**

Calitatea mediului – aer , apa , sol , este buna , neexistand in zona nocivitate peste limita admisa.

## **3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

Se propune trecerea terenului in intravilanul orasului Popesti-Leordeni in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective cu regim de înălțime maxim S+P+3E+4-5Er+6Er, cu functiuni complementare la parterul imobileor propuse. Parcela are acces atât din str. Mirăslau cât și din strada Școlii.

### **3.1 PREVEDERI ALE PUG**

Potrivit reglementarilor din Planul Urbanistic General aprobat cu HCL nr. 08 din 21.02.2002, cu valabilitatea prelungita cu HCL nr.11/27/02.2012 respectiv nr. 19./27.03.2014, terenul se afla in extravilan.

### **3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Terenul fiind agricol este sarac in altfel de vegetatie, astfel incat se impune ca pe fiecare lot sa se planteze arbori si arbusti in proportie de min.30% .

### **3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Organizarea circulatiei carosabile si pietonale :

- modernizarea străzii Mirăslău - drum public existent a fost propusa prin PUG si va avea sectiunea de 16,00 m – carosabil de 7,00 m( o banda pe sens de 3,5 m), marginit de spatii verzi de cate 2,00 m si trotuare de cate 2,50 m;

- modernizarea străzii Școlii - drum public existent a fost propusa prin PUG si va avea sectiunea de 20,00 m – carosabil de 14,00 m (două benzi pe sens de 3,5 m), marginit de spatii verzi de cate 1,00 m si trotuare de cate 2,00 m;
- in incinta este pravazuta o circulatie carosabila cu doua benzi, cate o banda de 3,0 m pe sens, marginită pe partea de sud de locuri de parcare iar spre constructiile propuse, trotuar de 2,0 m.

Stationarea autovehicolelor se va realiza numai in incinta proprie. Fiecare apartament va avea asigurat un loc de parcare. Parcarile se vor amenaja atat la sol, cât și în subsol.

### **3.4 ZONIFICARE FUNCTIONALA - reglementari , bilant teritorial , indici urbanistici**

#### **Functionea propusa :**

- locuinte colective S+P+3E+4-5Er+6Er.
- La parterul si la etajul 1, orientat spre strada se admit functiuni complementare locuirii (functiuni comerciale, servicii profesionale - mestesuguri, birouri - proiectare, consultanta, cabinete medicale, banci,etc )
- echipamente tehnico edilitare aferente locuintelor,
- anexe gospodaresti : piscine , chioscuri, etc.
- spații verzi amenajate, loc de joacă pentru copii.

#### **Caracteristici ale loturilor :**

- nu este cazul.

#### **Amplasarea fata de limitele parcelei:**

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Cladirile se vor retrage de la aliniamentele propuse ala strazii Miraslau și străzii Școlii, care se vor moderniza, cu min.5,00 m. Fata de trotuarul drumului de incintă propus la sud se vor retrage la min.2,00 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale cu :

- min. 10,5, fata de limita de proprietate de nord-est,
- min. 11,00 m față de limita de sud-vest.



**Înălțimea maximă admisibilă :**

- Locuințe colective cu înălțimea maximă  $S+P+3E+4-5Er+6Er$ ;  
 $H_{max. \text{ atic}} = 22,0 \text{ m}$

**Împrejmuire și anexe :**

- împrejmuirea va avea înălțimea de min.1,80 m , max.2,20 m , transparentă spre stradă ( poate fi dublată cu gard viu ) și opacă spre vecinătăți . Anexele se pot realiza și în afara edificabilului admis cu condiția să nu depășească înălțimea împrejmuirii.

**Indicatori urbanistici:**

POT max = 35% , CUT max = 2,5

**3.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Asigurarea cu apă potabilă se va realiza prin bransarea la rețeaua publică extinsă. Conform avizului SC VEOLIA ROMANIA SOLUȚII INTEGRATE SA, rețeaua este de joasă presiune, astfel încât se recomandă o stație de ridicare a presiunii.

Evacuarea apelor uzate se va realiza la rețeaua publică existentă.

Toate lucrările se vor realiza pe cheltuielă beneficiarului.

Apele pluviale, preluate de pe suprafața acoperisurilor prin burlane se scurg liber pe suprafața terenurilor prin rigole.

Apele pluviale de pe suprafețele betonate se vor colecta în bazine de retenție prevăzute cu separatoare de hidrocarburi.

Deșeurile vor fi colectate în încăpere special amenajată în subsol și vor fi scoase în ziua de colectare, conform contractului cu firma de salubritate.

**3.6. PROTECȚIA MEDIULUI**

- nu vor exista noxe speciale care să afecteze calitatea aerului ,
- nu vor exista surse de vibrații sau zgomote în zonă ( cu excepția zgomotului produs de vehicule ) – construcțiile vor fi izolate fonic și termic.

### 3.7.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Se mentine propunerea de modernizare a străzilor Miraslau și Școlii situate la vest, respectiv la est și trecerea cu titlu gratuit, din proprietate privată a persoanelor fizice în proprietate publică a suprafeței de teren corespunzătoare acestei modernizări, și realizarea unei strazi în partea de sud a parcelei care va putea face parte din rețeaua de strazi noi a zonei.

## 4. CONCLUZII

### 4.1. Integrare în zona a funcțiunii propuse

Având în vedere că în vecinătatea terenului studiat se găsesc clădiri existente cu funcțiunea de locuire colectivă autorizate în baza unor documentații de urbanism anterioare aprobate (PUG Popești-Leordeni, respectiv PUZ-uri), putem considera că funcțiunea propusă se integrează în zona studiată;

### 4.2. Consecințe economico - sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Zona în care se găsește terenul studiat are o dezvoltare dinamică în ultimii ani prin realizarea de investiții private, pe o infrastructură de drumuri și rețele edilitare care se dezvoltă în același ritm, prin contribuția investitorilor. Aceasta dezvoltare asigură noi locuri de muncă creând un potențial economic și social favorabil.

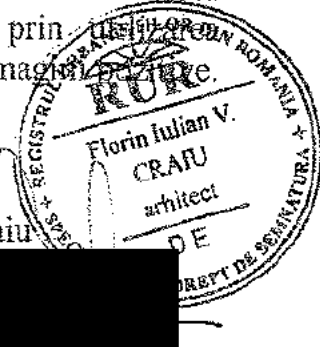
### 4.3. Costuri pentru investiții private și publice

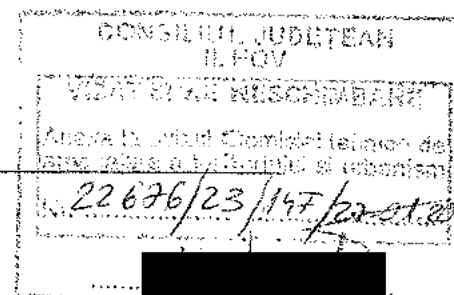
Pe domeniul privat o echipare edilitară conformă cu normativele și cerințele detinatorilor de rețele, cu costuri suportate de fiecare proprietar.

Pe domeniul public infrastructura va fi finanțată de Consiliul Local Popești-Leordeni, pentru drumuri și rețele edilitare, sau de către investitorii interesați.

Pornind de la respectarea prevederilor legislației în vigoare obiectivul prezentului studiu de urbanism este trecerea parcelei studiate în intravilan în vederea realizării de locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter, prin utilizarea eficientă a terenului, o trasa stradală coerentă cât și asigurarea unei imagini

arh.Florin Craiu





## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**Introducere teren in intravilan in vederea construirii  
unui ansamblu de locuinte colective**

**max. S+P+3E+4-5Er+6Er,**

**cu funcțiuni complementare**

**str. Miraslau, fn., T 53/7, parcelele 25,26, nr.cad. 4819,  
119964, 119965, oraș Popești-Leordeni, Ilfov**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1.ROLUL RLU**

Prezentul regulament de urbanism are ca scop explicitarea si detalierea reglementarilor din PUZ, stabilind prescriptii (permisiuni si restrictii) a prevederilor urbanistice.

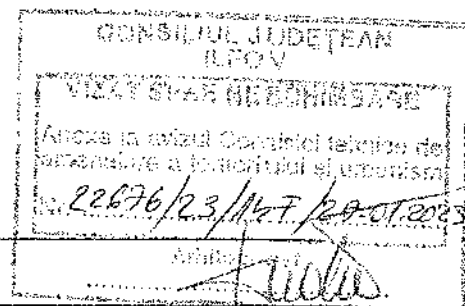
#### **2.DOMENIUL DE APLICARE**

Prezentul regulament se instituie pentru terenul in suprafata totală de 14.998,00 mp situat in partea de sud, a orasului Popești-Leordeni, pe strada Mirăslău, in tarlăua T 53/7, parcelele 25,26, având nr. cad. 4819, 119964, 119965.

În studiu au fost incluse drumurile de exploatare cu care se învecinează la vest – De (strada Mirăslău), respective la est – De 867 (strada Școlii). Terenul se afla in extravilanul localitatii conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 08 din 21.02.2002, cu valabilitatea prelungita cu HCL nr.11/27/02.2012 respectiv nr. 19./27.03.2014.

Prezentul regulament se aplica pe terenul stabilit conform documentatiilor cadastrale prezentate .

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CRAIU FLORIN IULIAN



## II. ZONIFICARE FUNCTIONALA –

### Lc - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE

Se propune trecerea terenului in intravilanul orasului Popesti-Leordeni in vederea realizarii unui ansamblu de locuinte colective max. S+P+6E, cu funcțiuni complementare.

#### **1. UTILIZARI ADMISE**

- locuinte colective max. S+P+3E+4-5Er+6Er ;
- la parterul orientat spre strada se admit functiuni complementare locuirii (functiuni comerciale, servicii profesionale - mestesuguri, birouri - proiectare, consultanta, cabinete medicale, banci, etc.) ;
- echipamente tehnico edilitare aferente locuintelor;
- anexe gospodaresti : piscine , chioscuri, etc.;
- spații verzi amenajate, loc de joacă pentru copii.

#### **2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

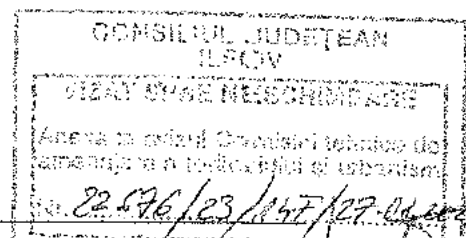
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele; se va considera ca au o arie de servire de 250 m.

#### **3. UTILIZARI INTERZISE**

Se interzic urmatoarele utilizari :

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp ADC si genereaza un trafic important de marfuri si materiale , produc poluare si au program prelungit dupa orele 22.00 .
- functiuni care ar produce poluare si disconform functiunii de baza.





### III. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE CLADIRILOR

#### **1. CARACTERISTICI ALE PARCELEOR**

Cladirile de locuinte colective, propuse se vor amplasa pe lotul care va fi comun.

#### **2. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Cladirile se vor retrage de la aliniamentele propuse ala strazii Miraslau și strazii Școlii, care se vora moderniza, cu min. 5,00 m. Fata de trotuarul drumului de incintă propus la sud se vor retrage la min. 2,00 m.

#### **3. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE**

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale cu :

- min. 10,5, fata de limita de proprietate de nord-est,
- min. 11,00 m față de limita de sud-vest.

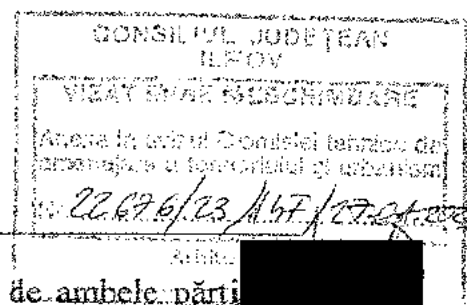
#### **4. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

• Intre fatadele cladirilor propuse pe aceeasi parcela se va respecta intotdeauna o distanta egala cu minim jumătate din inaltimea cladirii mai inalte.

#### **5. CIRCULATII SI ACCESE**

Organizarea circulatiei carosabile si pietonale :

- modernizarea strazii Mirăslău - drum public existent a fost propusa prin PUG si va avea sectiunea de 16,00 m – carosabil de 7,00 m ( o banda pe sens de 3,5 m), marginit de spatii verzi de cate 2,00 m si trotuare de cate 2,50 m;
- modernizarea strazii Școlii - drum public existent a fost propusa prin PUG si va avea sectiunea de 20,00 m – carosabil de 14,00 m (două benzi pe sens de 3,5 m), marginit de spatii verzi de cate 1,00 m si trotuare de cate 2,00 m;
- în incinta este pravazuta o circulatie carosabila cu doua benzi, cate o



banda de 3,5 m pe sens, cu trotuare de 1,0 m, de ambele părți  
carosabilului.

## 6.STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Staționarea autovehicolelor se va realiza numai în incinta proprie. Fiecare apartament va avea asigurat un loc de parcare. Parcările se vor amenaja atât la sol, cât și în subsol.

Pentru parcare se vor respecta prevederile legale în vigoare, respectiv Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HGR nr.525.1995 .

## 7.ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ

- Locuințe cu înălțimea maximă  $S+P+3E+4-5Er+6Er$ ;
- Se va realiza o retragere succesivă a învelurilor:  $S+P+3E$ ,  $4-5E$  retrase,  $6E$  retras.

Hmax. Cornisa/atic = 22, 0 m

## 8.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Asigurarea cu apă potabilă se va realiza prin bransarea la rețeaua publică extinsă. Conform avizului SC VEOLIA ROMANIA SOLUȚII INTEGRATE SA, rețeaua este de joasă presiune, astfel încât se recomandă o stație de ridicare a presiunii.

Evacuarea apelor uzate se va realiza la rețeaua publică existentă.

Toate lucrările se vor realiza pe cheltuiela beneficiarului.

Apele pluviale, preluate de pe suprafața acoperisurilor prin burlane se scurg liber pe suprafața terenurilor prin rigole.

Apele pluviale de pe suprafețele betonate se vor colecta în bazine de retenție prevăzute cu separatoare de hidrocarburi.

Deșeurile vor fi colectate în încăpere special amenajată în subsol și vor fi scoase în ziua de colectare, conform contractului cu firma de salubritate.

## 9.SPATII LIBERE SI PLANTATE

Toate spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă .

Spațiile neconstruite și neocupate de accese , trotuare de gardă , grădini cultivate, vor fi înierbate și plantate cu 1 arbore / 100 mp . Vor fi amenajate spații

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CRAIU FLORIN IULIAN

CONSILIUL JUDEȚEAN  
ILFOV

VIZAT ȘI SIGILAT ÎN SCHEMARE

Amplasat în subscris Comitetul tehnic de  
amenajare a teritoriului și urbanism

Nr. 22.626/23/127/27.01.2022

verzi în incinta în proporție de min.30 %, din care 10% spații verzi impermeabile.

#### 10. ÎMPREJMUIRE + ANEXE

Împrejmuirea va avea înălțimea de min.1,80 m , max.2,20 m, transparentă spre strada (poate fi dublată cu gard viu ) și opacă spre vecinătăți .

#### IV.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.

##### INDICATORI URBANISTICI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

POT max = 35 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT

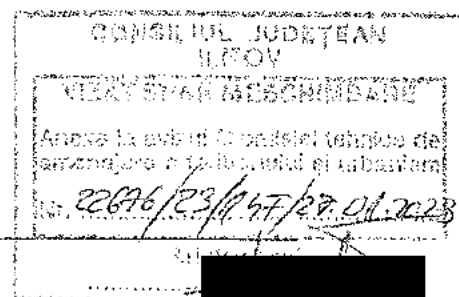
CUT max = 2,5

##### BILANT TERITORIAL

|                                                                                                                 |                      |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|
| Suprafata totala teren ce a generat PUZ                                                                         | 14.998,0             |                 |
| <b>FUNCTIUNEA</b>                                                                                               | suprafata (mp)       | %               |
| <b>Zona locuinte colective</b>                                                                                  | 14.998,0             |                 |
| circulatii in zona locuintelor                                                                                  | 5.250,0              | 35%             |
| suprafata destinata constructiilor                                                                              | 5.250,0              | 35%             |
| spatii verzi                                                                                                    | permeabile - 3000 mp |                 |
| in zona locuintelor                                                                                             | impermeabile-1499 mp | 4499,0      30% |
| Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit ( pentru modernizare drumuri publice)                | 703,0                |                 |
| Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit - drum propus între strada Mirasiau și strada Școlii | 2.560,0              |                 |

arh. Florin Craiu





## PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PUZ:

Dupa aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investitiei.

Se va asigura realizarea infrastructurii necesare dezvoltarii investitiei :

- Cedarea cu titlu gratuit a suprafetei de teren necesare modernizarii strazilor Miraslau si Scolii ;
- Asigurarea cu apa potabila prin extinderea retelei de apa existenta pe str. Miraslau.
- Evacuarea apelor uzate se va realiza la reseaua publica de canalizare existenta pe str. Miraslau.
- Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin extinderea retelei existente.

Toate lucrarile se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

In etapa urmatoare vor fi elaborate proiectele de executie, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC si detaliile de executie.

Acestea vor fi elaborate in conformitate cu normele tehnice si cu respectarea fazei PUZ aprobate.

Lucrarile de constructii si instalatii, vor fi executate in baza autorizatiei de construire, de catre un antreprenor.

La finalizarea lucrarilor, acestea vor fi receptionate, in conformitate cu reglementarile tehnice.

In cadrul etapei de executie a lucrarilor, sub supravegherea dirigintelui de santier, se vor intocmi actele privind calitatea lucrarilor de constructii.

Pentru punerea in functiune, vor fi obtinute de catre investitor toate autorizatiile necesare.

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de investitor.

Modernizarea strazilor Miraslau si Scolii se va realiza de Primaria Leordeni.

arh. Florin Craiu

