



5

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 „Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii de Spații birouri, Depozitare, Garaje, având regim de înălțime P+2E, Acces, Utilități”

Având în vedere:

- Avizul favorabil nr.3933/6/5F din 09.11.2022 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședință din data de 31.03.2022;
- Avizul arhitectului șef nr.3933/6/5F din 09.11.2022;
- Raportul de specialitate al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului și Cadastru înregistrat sub nr. 6197/15.02.2023;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Popești-Leordeni înregistrat sub nr.9532/21.02.2023;
- 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.15342/21.03.2023;

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 „Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii de Spații birouri, Depozitare, Garaje, având regim de înălțime P+2E, Acces, Utilități”, amplasat în orașul Popești - Leordeni, Șoseaua de Centură, (T 11, P 39, 40, 41, lot III) nr. cadastral 110.519 în suprafață de 12.801,00 mp, este în proprietatea S.C. DSE CONSTULTING S.R.L. conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 4431/06.11.2019, cu încheierea de completare nr.91/13.11.2019 încheiate la UNNP SPN Didina Bălaș și Dragoș Bărcănescu cu sediul în București, sector 3, prin neîndeplinirea condițiilor de cvorum prevăzute la art. 139 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.2 Secretarul General al orașului va asigura comunicarea prezentei, conform competențelor legale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Pavel ȘUTRU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI,
Margareta ICHIM



Popești-Leordeni, 19.04.2023

Nr.55

CONSILIUL LOCAL AL ORĂȘULUI POPEȘTI LEORDENI
NR.-----15372-----/-----21.03-----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 Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul
„INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE
SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E,
ACCES, UTILITĂȚI”.

Comisia nr. 4 acordă aviz

Favorabil

Președinte: ȘTEFĂNESCU GEORGE-A

Secretar: MITRAN CONSTANTIN

Membru: DUMITRESCU BUJOR CRIS

Membru: CIOTOIANU MARIAN

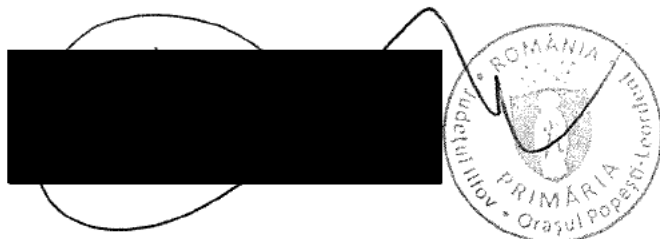
Membru: BARBU CONSTANTIN VIRG

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. 14241/15.03.2023

PROCES – VERBAL DE AFISARE

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



ROMANIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

PROIECT DE HOTĂRÂRE

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

Consiliul Local al orașului Popești – Leordeni:

Având în vedere avizul favorabil nr.nr. nr.3933/6/5F din 09.11.2022 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 31.03.2022 și avizul arhitectului șef nr. nr.3933/6/5F din 09.11.2022 , raportul de specialitate al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului și Cadastru înregistrat sub nr. 6197 din 15.02.2023, referatul de aprobare al Primarului orașului Popești-Leordeni nr.9532 din 21.02.2023;

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 abrogarea H.C.L. nr. 1/04.01.2023;

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

Art. 3:Prezenta documentație de urbanism are valabilitate 5 (cinci) ani de la data aducerii la cunoștință publică;

Art.4:Dacă în perioada de valabilitate sunt demarate lucrările de execuție, aceasta se prelungește până la finalizarea lucrărilor propuse prin documentație.

INIȚIATOR,
PRIMARUL ORAȘULUI
Petre LACOB



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



ROMANIA
JUDETUL ILFOV
PRIMARIA ORASULUI POPESTI-LEORDENI
CABINET PRIMAR
Piata Sfanta Maria, nr. 1; tel.0311313406
Web: <http://www.ppl.ro>; e-mail : relatii_publice@ppl.ro
Nr. 9532 din 21.02, 2023

REFERAT APROBARE

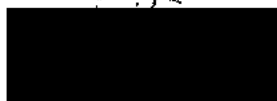
PRIVIND PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU
„INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII
BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES,
UTILITĂȚI”

Având în vedere raportul de specialitate nr. 6.197/15.02.2023 întocmit de Serviciul Urbanism Amenajarea Teritoriului și Cadastru din cadrul Primăriei orașului Popești - Leordeni prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI” situat în orașul Popești-Leordeni, Șoseaua de Centură, T 11, P 39, 40, 41, lot III identificat sub nr. cadastral 110.519 ținând cont de O.U.G. nr.57/2019 privind codul administrativ, art.136, alin.(8), lit.a.

PROPUN:

Analizarea și aprobarea de către Consiliul Local al orașului Popești-Leordeni a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal:
„INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI”

PRIMARUL ORASULUI,
Petre IACOB



RAPORT DE SPECIALITATE

**Cu privire la documentația de P.U.Z. pentru terenul situat în orașul
Popești -Leordeni, Șoseaua de Centură f.nr. T 11, P 39,40,41, lot III, nr.cadastral 110519**

Având în vedere cererea adresată de domna Tache Sorina cu domiciliul în [REDACTAT]

[REDACTAT] reprezentantă a S.C. DSE CONSULTING S.R.L., înregistrată sub nr.6.197 din 02.02.2023 prin care solicită aprobarea P.U.Z-ului pentru autorizarea unui obiectiv de investiții „**INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI**” situat în orașul Popești - Leordeni, Șoseaua de Centură, f.nr. (T 11, P 39,40,41, lot III) menționăm următoarele:

- terenul în suprafață de 12.801,00 mp și cotă parte de 80,05 % din suprafața totală de 2.588,00 mp reprezentând cale de acces se află în proprietatea SC DSE CONSTULTING SRL conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4431/06.11.2019, cu încheierea de completare nr.91/13.11.2019 încheiate la UNNP SPN Didina Bălas și Dragoș Bărcănescu cu sediul în București, sector 3.

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

- au fost obținute avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr. 171/13340 din 24.03.2022, emise de primarul orașului Popești-Leordeni și avizul favorabil nr.3933/6/5F din 09.11.2022 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 31.03.2022 și avizul arhitectului șef nr. 3933/6/5F din 09.11.2022;

- documentația pentru obiectivul de investiții „**INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI**” a fost întocmită de S.C. PRO SIGN S.R.L. proiect nr. 64/02.2020. Din punct de vedere al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului și Cadastru, documentația întrunește criteriile necesare aprobării P.U.Z., drept urmare propunem abrogarea H.C.L.nr. 01 din 04.01.2023 și aprobarea documentației.

ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

Întocmit,
insp. sup.Elena Dumitrescu

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. 14241/15.03.2023

PROCES – VERBAL DE AFISARE

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



511
[Redacted]

Comuna Trineasa

PRIMĂRIA COMUNA TRINEASA	
Județul Gorj	
PROIECT DE HOTĂRÂRE	6197
DATA	02.02.2023

Subsemnata TACHE SORINA, cu domiciliul în [Redacted]

[Redacted], reprezentanta a SC DSE CONSULTING SRL, având sediul social în com. Idecubart, Str. Brigada Moșii nr. 4, Bl. PK 10, Sc. 3, et. 2, ap. 27, vă rog a încheia a-mi aproba supunerea în dezbateri Consiliului Local al Orașului Topuș de ordinea a documentelor P.U.Z., introducerea în intravilan în vederea construirii de suprastructuri, depozitare, garaje, P+2" situate în T 11, T 39, 40, 41, lot 3.

Data: 02.02.2023

TACHE SORINA [Redacted]

511

[Redacted]

DELEGATIE

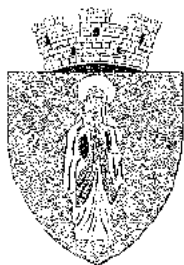
Subscrisa **SC DSE CONSULTING SRL**, CUI 14545458, J23/607/2008, ROONRC J23/604/2008, cu sediul în județul Ilfov, comuna 1 Decembrie, satul 1 Decembrie, str. Grigore Moisil, nr. 4, bl. PK10, sc. 3, et. 2, ap. 27, IBAN RO54BREL0002001701630100, Libra Bank, în calitate de Initiator al *PUZ - INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITATI, cu amplasament în oraș Popești-Leordeni, T11, P39-41, lotIII, jud. Ilfov*, delega pe de urb. Sorina TACHE, CNP [REDACTED] în vederea depunerii documentațiilor necesare obținerii avizelor și ridicării acestora.

Totodată, subscrisa mandatează pe subsemnata în vederea reprezentării în comisiile de specialitate, precum și în consultările cu avizatorii.

Data: 01.06.2020

SC DSE CONSULTING SRL,





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

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

HOTĂRÂRE

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

Având în vedere:

- Avizul favorabil nr.3933/6/5F din 09.11.2022 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 24.05.2022;
- Avizul arhitectului șef nr.3933/6/5F din 09.11.2022;
- Raportul de specialitate al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului și Cadastru înregistrat sub nr. 63.426 din 24.11.2022;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Popești-Leordeni nr.65.213 din 25.11.2022;
- Raportul de avizare al comisiei nr.4 (comisia pentru amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea și păstrarea monumentelor istorice și de arhitectură) înregistrat sub nr.69844/19.12.2022;

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

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

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

În conformitate cu prevederile :

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

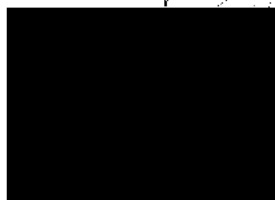


Consiliul Local al Orașului Popești-Leordeni adoptă prezenta hotărâre:

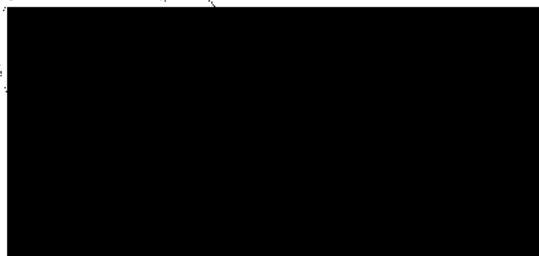
Art.1 Se respinge Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI” amplasat în orașul Popești - Leordeni, Șoseaua de Centură,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

Art.2 Secretarul General al orașului va asigura comunicarea prezentei, conform competențelor legale.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Pavel ȘUTRU**



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





**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ

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

AVIZ

Nr. 3933/6/SF din 09.11.2022

PENTRU

**PUZ – „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII
BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES
UTILITĂȚI”,
TARLA 11, PARCELELE 39, 40, 41, lot III, ORAȘ POPEȘTI – LEORDENI,
JUDEȚUL ILFOV**

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

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

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

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

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în extravilanul orașului Popești-Leordeni și este delimitată astfel: Nord - drum de acces nr. cadastral 100283, Est - Hc, Sud - proprietate privată, Vest - proprietate privată. În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 10/04.09.2020 de către Primăria Orașului Popești-Leordeni și Avizul Tehnic Consultativ nr. 13633/76/1C/16.09.2021 de către Consiliul Județean Ilfov, precum și Avizul de Oportunitate nr. 27/08.08.2022 de către Primăria Orașului Popești-Leordeni.

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

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



S.C. DSE CONSULTING S.R.L.
Serviciu de Urbanism, Dezvoltare
București

Sr. 40/21.12.2022
10/30.01.2023
Nr. 140/21.12.2022

Urb. Sorina Tache, lit.D, E
Consiliul Județean Ilfov



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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 171/13340 din 24.03.2022, eliberat de Primăria Orașului Popești - Leordeni.

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

ARHITECT ȘEF,

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



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



ISO 9001
Sistem de Management al Calitatii
Certificat

ISO 9001:2015
- PUBLI BLOW
Adresa: 111, 112, 113, 114

ISO 9001:2015
- PUBLI BLOW
Adresa: 111, 112, 113, 114



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața Sfânta Maria, nr.1
Tel.0374/40.88.19, 0374/40.88.20, 0374/40.88.21; Fax 0374/40.88.22, web:www.ppl.ro
SERVICIUL URBANISM AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU

OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923

PRIMAR,
Nr.13.340 din 03.03.2022

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 11/13.340 din 24 03 2022

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

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

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

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.P 68/2000, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 08/21.02.2002, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr.11/27.02.2012, nr.19/27.03.2014, nr.04 /31.01.2017 nr. 54/07.06.2017 respectiv nr.123/19.11.2018, respectiv H.C.L. nr.127/20.11.2019.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul este situat în extravilanul localității existent la 01.01.1990.

Terenul în suprafață de 12.801,00 mp și cotă parte de 80,05 % din suprafața totală de 2.588,00 mp reprezentând cale de acces se află în proprietatea SC DSE CONSULTING SRL conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4431/06.11.2019, cu încheierea de completare nr.91/13.11.2019 încheiate la UNNP SPN Didina Bălas și Dragoș Bărcănescu cu sediul în București, sector 3. În extrasul de carte funciară de informare nr.94009/01.03.2022 sunt înscrise sarcini.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenului:

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



3. REGIMULTEHNIC

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

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului (copie legalizată), extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, certificat fiscal (Primărie) proces-verbal de pichetare.
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

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

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

d.2) avize și acorduri privind :

[x] Aviz Oportunitate (Primărie)

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

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

☐ _____ ☐ _____ ☐ _____

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

☐ studiu geotehnic ☐ _____ ☐ _____

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

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Taxa autorizatie de construire

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

PRIMAR,

Petre IACOB

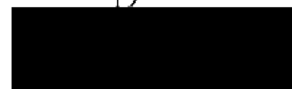


SECRETAR GENERAL UAT,



ARHITECT ȘEF,

arh. Raluca Florina POPESCU



ÎNTOCMIT,

insp.sup. Elena DUMITRESCU



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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.07.2022

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL U.A.T,

ARHITECT ȘEF,

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

*) Se completează, după caz:

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

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

***) Se completează, după caz:

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

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

Plan de incadrare in zona

Scara: 1:5000

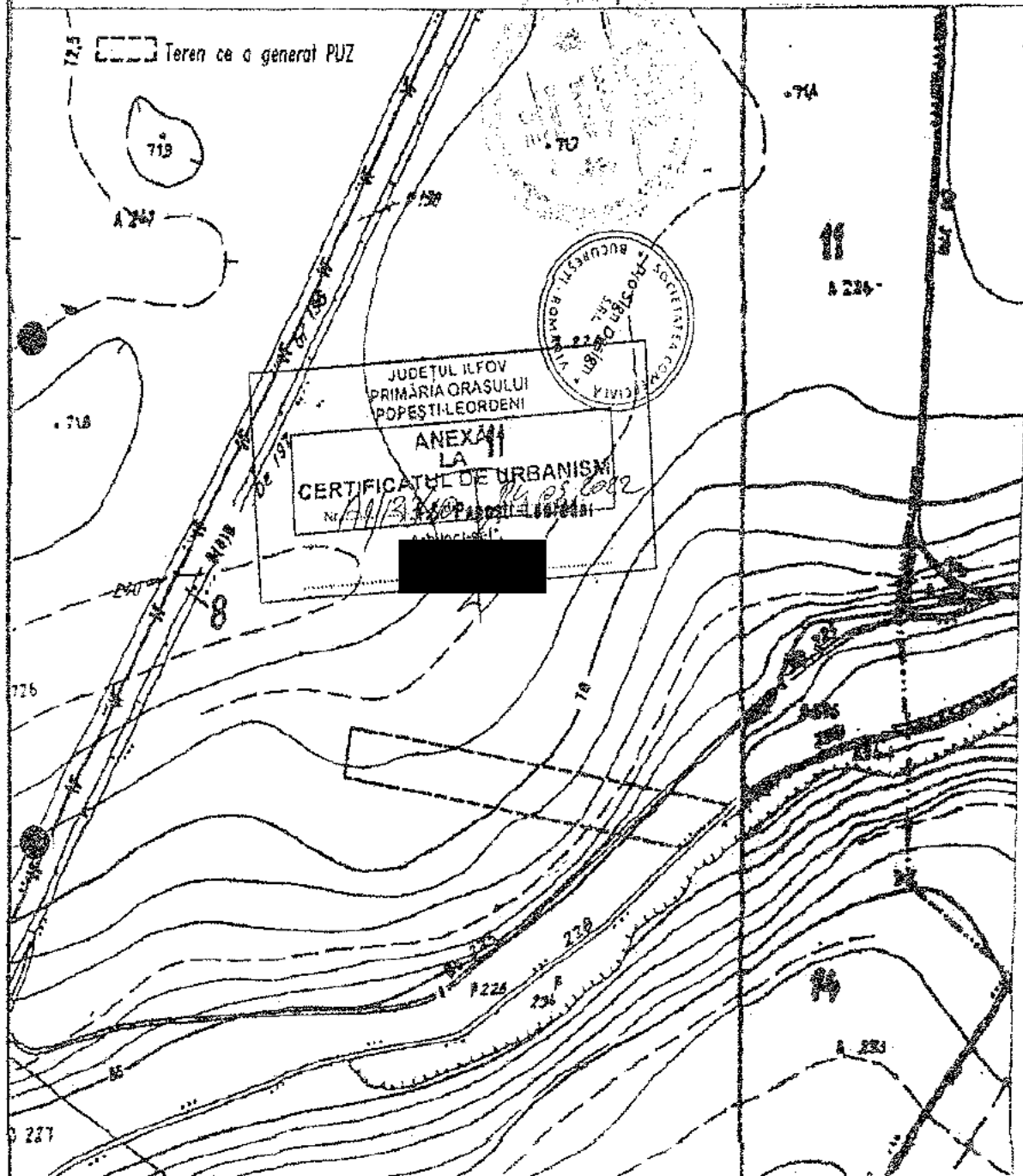
12 FEB. 2020



UAT: Popesti-Leordeni

Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970

Nr. cad: 5720/3



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

ser. proiect	urb. Sorina TACHE
proiectat	urb. Lavinia OTELEA
proiectat	urb. Olga VALUSESCU
proiectat	urb. Catalin ONCESCU

scara	Initiator: DSE CONSULTING SRL	pr. nr.
1:5000	Beneficiar: Primăria orașului Popești-Leordeni	64/02.2020
data	Proiect:	faza
02.2020	SPATIU BISCUIE SI DEPOZITARE, GARAJE, P+ZE, teren si utilitati zona Popești-Leordeni, T11, P 38-41, lot 11, jud. Ilfov	PUZ
suprafata	Planșă Arhitectură:	pl. nr.
A4	PLAN INCADRARE ZONA	01



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară București

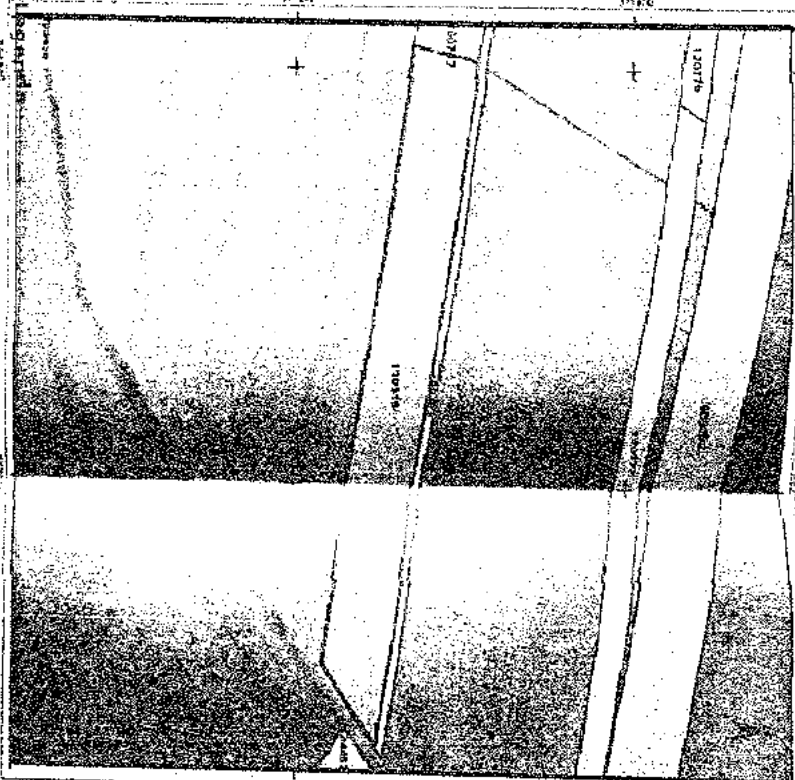
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

Portul imobilului cu nr. 110519, UAT ILFOV, ILFOV

nr. plan	27.131
data	02
an	2020

Teren: 17.803 m²
Intenționat: ALU. Expansiune D&C
Categorie de folosință: ALU. Agri

Plan detaliu

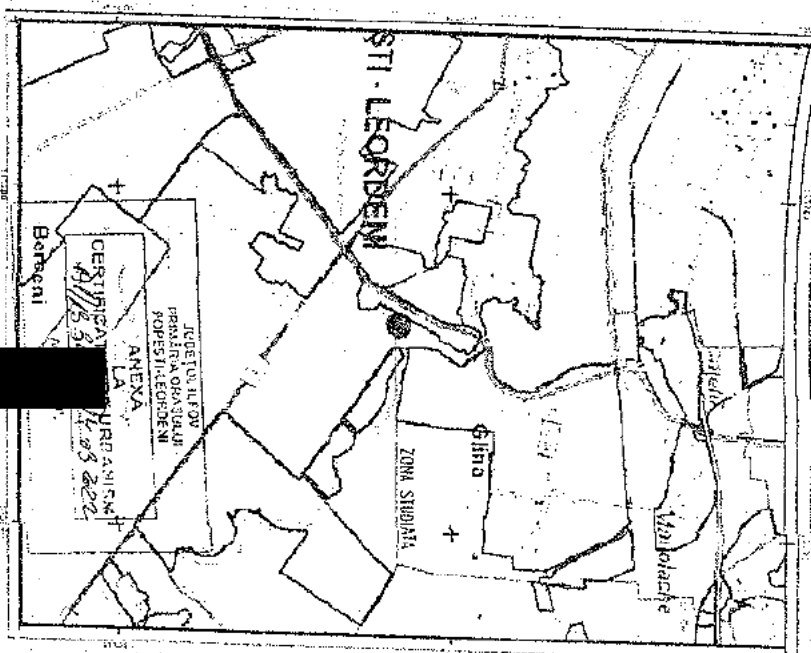


UAT
Intenționat
Teren de a general PUZ

Scara: 1:1000

1:1000

Plan de zonă



Legenda

1:1000

Scara: 1:1000

Scara: 1:1000

Proiectat de: [Redacted]

Proiectat de: [Redacted]

S.C. Pro Sign Design S.R.L.
Sos. Olteni, nr. 23, bl. 23, sc. 2,
ap. 47, sector 4, BUCUREȘTI

RO 1775420

Proiectat de: [Redacted]

Proiectat de: [Redacted]

Proiectat de: [Redacted]

Proiectat de: [Redacted]

Proiectat de: [Redacted]

scara: 1:1000
Beneficiar: Primăria orașului Popești-Leordeni
data: 02.07.2020
Proiect: PUZ
scara: 1:1000
scara: 1:1000

scara: 1:1000
Beneficiar: Primăria orașului Popești-Leordeni
data: 02.07.2020
Proiect: PUZ
scara: 1:1000
scara: 1:1000

scara: 1:1000
Beneficiar: Primăria orașului Popești-Leordeni
data: 02.07.2020
Proiect: PUZ
scara: 1:1000
scara: 1:1000

scara: 1:1000
Beneficiar: Primăria orașului Popești-Leordeni
data: 02.07.2020
Proiect: PUZ
scara: 1:1000
scara: 1:1000

scara: 1:1000
Beneficiar: Primăria orașului Popești-Leordeni
data: 02.07.2020
Proiect: PUZ
scara: 1:1000
scara: 1:1000

scara: 1:1000
Beneficiar: Primăria orașului Popești-Leordeni
data: 02.07.2020
Proiect: PUZ
scara: 1:1000
scara: 1:1000

scara: 1:1000
Beneficiar: Primăria orașului Popești-Leordeni
data: 02.07.2020
Proiect: PUZ
scara: 1:1000
scara: 1:1000



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața Sfânta Maria, nr.
Tel. 0374/40.88.19, 0374/40.88.20, 0374/40.88.21; Fax 0374/40.88.22, web: www.ppl.ro
SERVICIUL URBANISM AMENAJAREA TERITORIUL ȘI CADASTRU

OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923

APROBAT,
p. PRIMAR,
Adrian George ȘTEFĂNESCU
Viceprimar
(cf. Dispoziției nr. 317/08.07.2022)

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 27 din 08.08.2022

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

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Conform anexei⁵⁾ la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de T 11-P 38, la sud de T 11-P 42, la est C/H, la vest lot II.

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

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

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

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

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

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

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

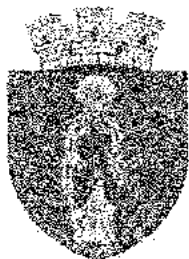
Concluzii și recomandări: Aprobarea avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală la aprobările ulterioare ale documentației de urbanism. Considerăm astfel ca fiind oportună și avizăm favorabil inițierea întocmirii documentației Plan Urbanistic Zonal – INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE ȘI GARAJE AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E ȘI UTILITĂȚI în orașul Popești Leordeni în condițiile respectării prevederilor prezentului și a legislației în vigoare. Inițiatorii P.U.Z. își vor asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține. Prin prezenta reconfirmăm avizul de oportunitate nr.10 din 04.09.2020, emis pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE ȘI GARAJE AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES ȘI UTILITĂȚI pe terenul situat în T II. P 39.40. 41, lot III, nr.cad.110.519, Popești-Leordeni, Ilfov, având în vedere că scopul pentru care a fost emis este nu a fost modificat.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, Ordinului nr.3494/2020 Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul aparatului propriu al primarului orașului Popești Leordeni. Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.171/13.340 din 24.03.2022, emis de primăria orașului Popești Leordeni. Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____


ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Mariana POPESCU



ÎNTOCMIT,
insp. sup. Elena DUMITRESCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI



Piața Sfânta Maria, nr.1
Tel.0374/40.88.19, 0374/40.88.20, 0374/40.88.21; Fax 0374/40.88.22, web:www.ppl.ro
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923

PRIMAR,
Nr. 8.763 din 13.02.2020

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 126/8.763 din 09.03 2020

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

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

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, satul , cod poștal , strada T 11, P 39, 40, 41, lot 111) s-au identificat prin³⁾ nr.cadastral 110.519, nr. cadastral drum servitute 100.283, act de proprietate, plan de amplasament, plan de situație

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.P 68/2000, faza PUIG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 08/21.02.2002, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr.11/27.02.2012, nr.19/27.03.2014, nr.04/31.01.2017 nr. 54/07.06.2017 respectiv nr.123/19.11.2018, respectiv H.C.L. nr.127/20.11.2019.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul este situat în extravilanul localității existent la 01.01.1990.

Terenul în suprafață de 12.801,00 mp și cotă parte de 80,05 % din suprafața totală de 2.588,00 mp reprezentând cale de acces se află în proprietatea SC DSE CONSULTING SRL conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4431/06.11.2019, cu încheierea de completare nr.91/13.11.2019 încheiate la UNNP SPN Didina Bălas și Dragoș Bărcănescu cu sediul în București, sector 3.

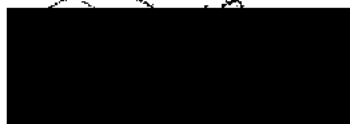
Notă: În conf. cu art.7 și alin.(2) din Legea 50/1991(r) Primăria Popești-Leordeni nu este răspunzătoare pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența unor litigii privind acest teren.

2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenului:

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

Amplasamentul figurează în extravilanul localității - zonă fără reglementări.



3. REGIMULTEHNIC

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

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră 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 emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului (copie legalizată), extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, certificatul 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. Vital Blue Aqua

☒ gaze naturale - Engie SA

☒ alimentare cu energie electrică E-Distribuție Muntenia

☒ Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov

☒ Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice

d.2) avize și acorduri privind:

☒ Aviz Oportunitate (Primărie)

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

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

☐

☐

☐

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

☐ studiu geotehnic

☐

☐

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

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Taxa autorizatie de construire

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

PRIMAR
Petre IACOB

SECRETAR GENERAL U.M.T.
Margareta ICHIM

ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Elena DUMITRESCU

Achitat taxa de: 133,01 lei conform chitanței nr. 0007492/13.02.2020

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 13.02.2020

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

Certificatului de urbanism
de la data de 09.03.2001 până la data de 09.03.2002

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

PRIMAR
Petru IACOB



SECRETAR,

[Redacted signature]

ARHITECT ȘEF,
amb. Petru Florin POPESCU

[Redacted signature]

Data prelungirii valabilității: 11.02.2001

Achitat taxa de: 48,00 lei, conform Chitanței nr. 0025535 din 11.02.2001

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă

*) Se completează, după caz:

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

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

***) Se completează, după caz:

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

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

39739 06.02.2017

12 FEB. 2017

Plan de încadrare în zonă

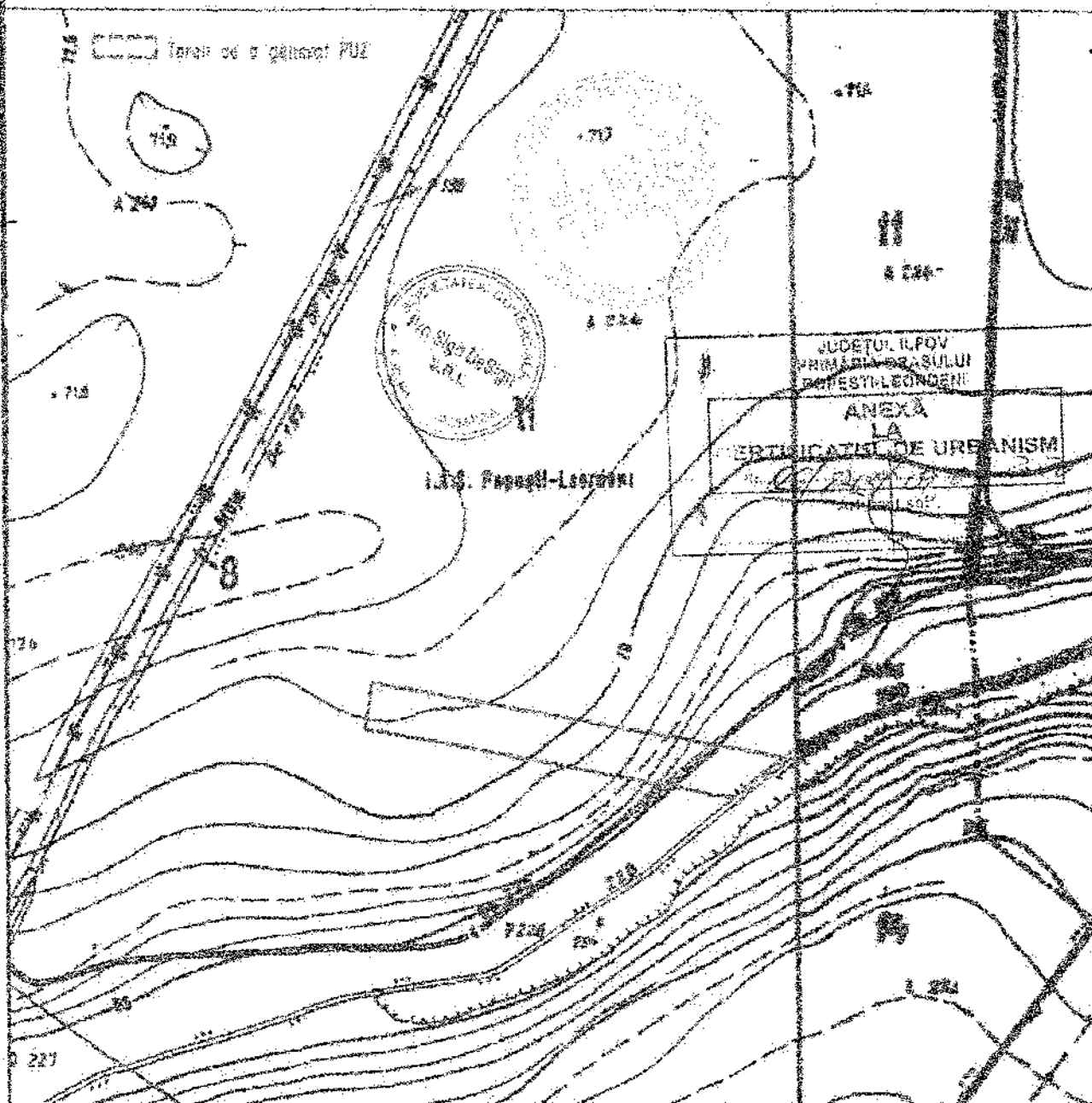
Scara: 1:5000



UAT: Popești-Leordeni

Sistem de proiecție STEREOGRAFIC 1970

Nr. cad: 5720/3



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

scara

1:5000

data

02.2020

suprafața

A4

elaborat: DSE CONSULTING SRL

Beneficiar: Primăria orașului Popești-Leordeni

Proiect:

SPRINȚ DEZBROȘIT DE ÎNCADRARE, CADASTRU, P+ZE, scara și sistem de proiecție Popești-Leordeni, T11, P 30-41, lot 35, Județ Ilfov

Planșa Arhitecturală:

PLAN ÎNCADRARE ZONĂ

pr. nr.

64/02.2020

foaie

FUZ

pl. nr.

01

șef proiect urb. Sorina TACHE

proiectat urb. Lavinia OTELEA

proiectat urb. Olga VALUȘESCU

proiectat urb. Catalin ONCESCU

100

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

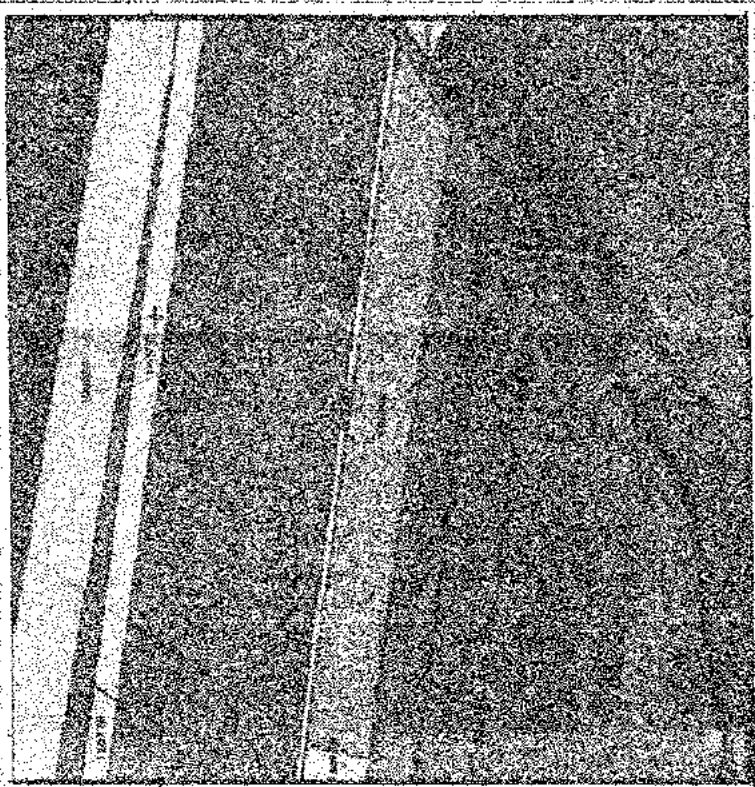


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

PLANUL DE CADASTRU AL TERENULUI 110519 LAZAR EMILIOU DOMESTICU
 ILFOV

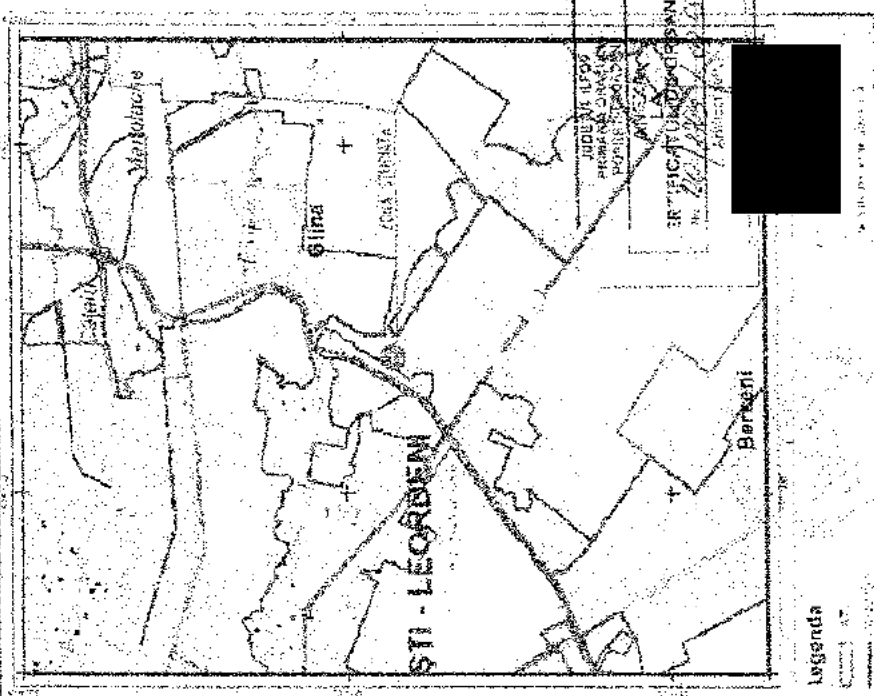
Terenul 110519 este
 situat în zona Extramur. DA
 Căpătarea de teren este în m. 400

Plan totalu



Scara: 1:1000
 Data: 02.2020
 Proiect: PLANUL DE CADASTRU AL TERENULUI 110519 LAZAR EMILIOU DOMESTICU
 ILFOV

Plan de cadastru



Legenda

Scara: 1:1000
 Data: 02.2020
 Proiect: PLANUL DE CADASTRU AL TERENULUI 110519 LAZAR EMILIOU DOMESTICU
 ILFOV

S.C. Pro Sign Design S.R.L.	11/05/2020	11/05/2020	11/05/2020
Sos. Otopeni, nr. 232, bl. 23, et. 2,			
ap. 47, sector 4, BUCURESTI			
J40 / 11896 / 2005			
RO 17755420			
sof. p. 100%	urb. 100%	urb. 100%	urb. 100%
proiectat	urb. 100%	urb. 100%	urb. 100%
proiectat	urb. 100%	urb. 100%	urb. 100%
proiectat	urb. 100%	urb. 100%	urb. 100%

scara	1:1000	11/05/2020	11/05/2020
data	02.2020	11/05/2020	11/05/2020
proiect	PLANUL DE CADASTRU AL TERENULUI 110519 LAZAR EMILIOU DOMESTICU ILFOV	11/05/2020	11/05/2020
autoritate	Proiectat	11/05/2020	11/05/2020
pl. nr.	11/05/2020	11/05/2020	11/05/2020
PLAN CADASTRAL 110519	11/05/2020	11/05/2020	11/05/2020



ROMANIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața Sfânta Maria, nr.1

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

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15023

Nr. 23.146 din data de 25.08.2020

APROBAT,
Primar
Petre IACOB

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ S.C. DSE CONSULTING SRL cu sediul/domiciliul în²⁾ în județul Ilfov, comuna 1 Decembrie, strada Grigore Moisil, nr.4, bl.PK10, sc.3, et.2, ap.27, având calitate de proprietar, înregistrată la nr.23.146 din 18.05.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite,

AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE

Nr. 10 din 04.09, 2020.

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru³⁾ *introducere în intravilan în vederea construirii de spații birouri, depozitare, garaje având regim de înălțime P+2E, amenajare acces, amenajare incintă, împrejmuire și utilități*, generat de imobilul⁴⁾ situat în orașul Popești Leordeni, Șoseaua de Centură, T11 – P39+41, lot III, identificat cu nr. cadastral 110519, cu respectarea următoarelor condiții:

1. **Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.**: Conform anexei⁵⁾ la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de T11 – P38, la sud de T11 – P42, la est de CH, la vest de Lot II.

2. **Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți**: Planul urbanistic zonal va studia corelarea carosabililor din zonă cu investițiile aprobate și circulațiile majore propuse prin P.U.Z. fără a le modifica. Dotările propuse vor fi în concordanță cu necesitățile zonei în ansamblu și al prevederilor P.U.Z.-urilor.

3. **Date referitoare la dotări (relația terenului cu infrastructura existentă și propusă)**: accesul principal la parcelă se face la nord din calea de acces (cota parte de 80,05% reprezentând cale de acces, din imobilul teren având o suprafață totală de 2.588,00 mp, identificată cu nr. cadastral 100283), urmând ca drumul (calea de acces) să fie modernizat la un profil de 10,00 m (7,00 m carosabil, 0,50 m spațiu verde de o parte și cealaltă și 1,00 m trotuar de o parte și cealaltă).

4. **Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)**: tendința de dezvoltare a zonei (propusă prin noul P.U.G. aflat în curs de avizare) va fi de industrie și servicii. Regim de înălțime propus de beneficiari este de P+2E – P.O.T. = 40%; C.U.T. = 1,20 – R.H.max. **Regimul de construire - aliniament**: la nord față de calea de acces se propune retragerea aliniamentului la 10,00m față de ax. **Regim de aliniere**: alinierea construcțiilor la la nord față de calea de acces va fi de 5,00 m față de aliniamentul drumului modernizat, față de limita posterioară va fi de minim 5,00 m și față de limitele laterale va fi de minim 5,00 m.

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

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

7. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.: conform certificatului de urbanism nr.126/8763/09.03.2020.

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

9. Concluzii și recomandări: Aprobarea avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală la aprobările ulterioare ale documentației de urbanism. Considerăm astfel ca fiind oportună și avizăm favorabil inițierea întocmirii documentației PLAN URBANISTIC ZONAL « INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, AMENAJARE ACCES, AMENAJARE INCINTĂ, 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 prealabil de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul aparatului propriu al primarului orașului Popești Leordeni, este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 126/8763/09.03.2020, emis de primăria orașului Popești Leordeni.

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

ARHITECT ȘEF,
arch. Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE

* Atacate la prezenta documentație:

- planul de zonă, sau
- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care
- avizul de oportunitate

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care
- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care

- planul de zonă și planul de zonă de dezvoltare urbană, precum și - avizul de oportunitate în cazul în care



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean
Serviciul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Nr. 13633/76/1C/16.09.2021

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

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

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

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

Pentru continuarea procedurii de avizare sunt necesare următoarele:

- respectarea normelor în vigoare privind drumurile publice;
- circulația propusă se va realiza ținând cont de planul parcellar, coroborat cu situația juridică (drumul de acces va fi propus integral în proprietatea beneficiarului, inclusiv racordul sau se va prezenta acordul notarial al proprietarului imobilului afectat);
- circulația propusă va trece în domeniul public, în vederea asigurării unei dezvoltări coerente;
- respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000;
- respectarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de Urbanism GM – 007 – 2000;
- respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- realizarea rețelelor va fi prevăzută în planul de acțiune ca îndatorire a beneficiarului;
- se vor obține avizele de la IPJ și Apele Române;

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

PREȘEDINTE,
Hubert Petru Ștefan THUMA



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104
București
România

☎ +40 21 212 56 97
✉ 1404C@JILFOV
☎ +40 21 212 56 99

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

ROMANIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂSULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața Sfânta Maria nr. 1
Tel: 0574/4088.19.0574.40.88 20.0574.40.88 21 Fax: 0574/4088.22. web: www.ppl.ro
SERVICIUL 4 PLANIFICARE ȘI AMENAJAREA TERITORIILOR
CIVILIZARE ȘI CARACTER PERSONAL 15927

Nr.360 din 22.01.2021

CĂTRE,
S.C. DSE CONSULTING SRL

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

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată sub numărul de mai sus, prin care solicitați să vă comunicăm dacă amplasamentul situat în orașul Popești Leordeni, Șoseaua de Centură, T11 – P39, 40, 41, lot III, pentru care ați inițiat documentația de urbanism, respectiv, Plan Urbanistic Zonal, va face parte din strategia de dezvoltare a orașului Popești Leordeni, vă facem cunoscut că:

- în zona amplasamentului la care faceți referire există infrastructură stradală și rețele tehnico-edilitare - energie electrică și gaze naturale, pentru alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, beneficiarul va trebui să își prevadă în incintă o gospodărie de apă pentru alimentarea cu apă potabilă și o stație de pompare a apelor uzate menajere.

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

PRIMAR,
Petre IACOB



ARHITECT SEF,
arh. Raluca Florina POPESCU



ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE



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

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ILFOV
Biroul Avize și Recepții

Anexa 1.47

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE Nr. 840/2020

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

1. Beneficiar: SC. DSE CONSULTING SRL
2. Executant: Barbu Valeriu Danuț - Seria RO-MB-F nr. 0281
3. Denumirea lucrării: *Suport topografic pentru PUZ în scopul – „INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI”, pentru imobilul cu numărul cadastral 110519, în suprafață de 1,2801 ha, situat în tarla 11, parcela 39,40,41, UAT Popești Leordeni.*
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor predate la OCPI:
 - borderou;
 - cererea de recepție;
 - copia avizului de începere a lucrării nr. 688/2020;
 - certificat de urbanism nr. 128/8.763 din 09.03.2020 emis de primăria orașului Popești Leordeni;
 - inventarul de coordonate ale punctelor de inflexiune care definesc limita PUZ-ului;
 - calculul analitic al suprafeței delimitate prin PUZ;
 - memoriu tehnic;
 - plan topografic scara 1:500;
 - plan de încadrare în zonă scara 1:5000;
 - documentația în format digital.

5. Concluziile Comisiei de recepție:

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

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

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

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

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

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

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

Executantul rămâne răspunzător pentru calitatea întregii lucrări.

Lucrarea este declarată **ADMISĂ**.

Şef Serviciu Cadastru
Ing. Anca ISPAS MUSCELEANU

Consilier
Diana Elena ANCHIDIN

Şef Birou
Ing. Mădălina Claudia BREBEUȚĂ

DATA
30.04.2020

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

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

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

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

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

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 840 / 2020

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

1. **Beneficiar:** SC DSE CONSULTING SRL
2. **Executant:** Barbu Valeriu Danut
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Documentație pentru recepția suportului topografic al PUZ
4. **Nominalizarea documentelor** și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV conform avizului de începere a lucrărilor:

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

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 840 au fost recepționate 0 propuneri.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
Nu există erori topologice.		

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inginer Șef

Inspector
DIANA-ELENA ANCHIDIN



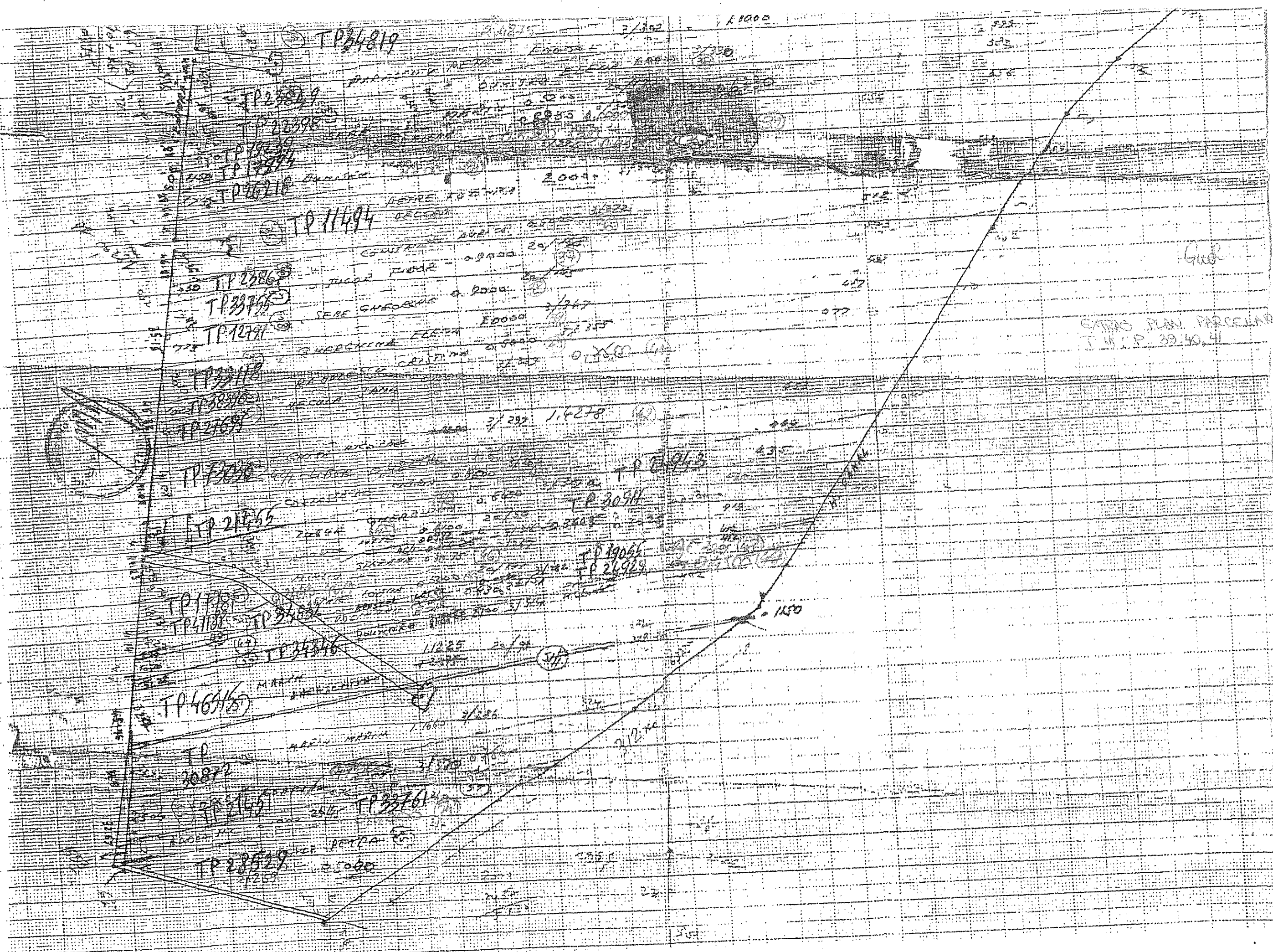
Diana-Elena
Anchidin



LEGENDA

▲ Zona Urbana
■ Zona Rural
● Zona Industrial

Valeriu-
Danut
Barbu



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923

Nr. 1307/5 din data de 14.07.2020

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

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

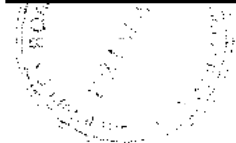
Documentația depusă cuprinde:

- planșa reglementări;
- planșa exemplificativ;
- memoriu tehnic;
- 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 13.07.2020 pentru o perioadă de 25 zile, iar în decursul a 15 zile ulterioare, nu s-au înregistrat contestații cu privire la soluția propusă prin PUZ.

Eliberăm prezenta pentru a servi la Consiliul Județean Ilfov.

PRIMAR,
Petre IACOB



ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

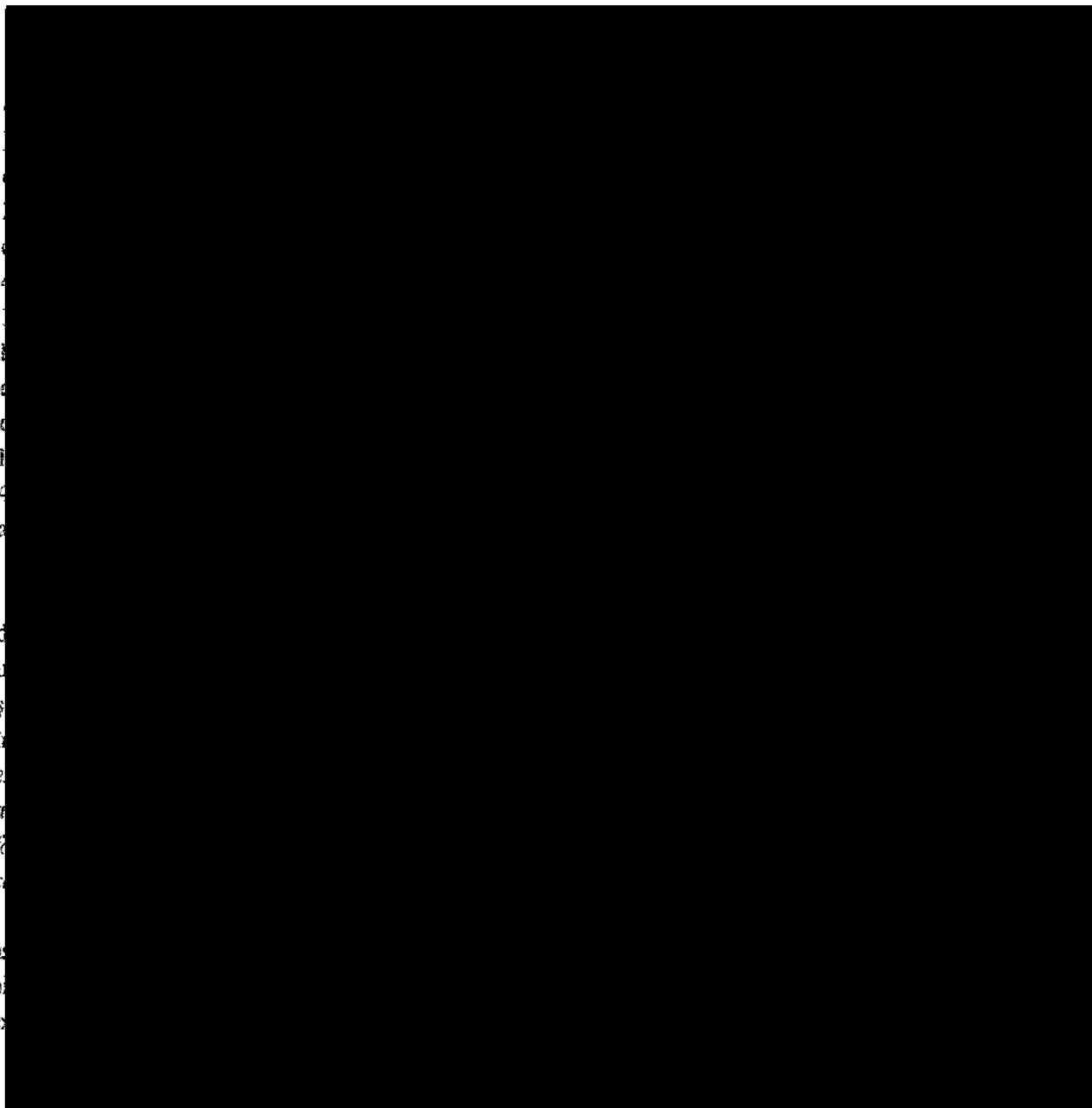


ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE



DUPLICAT

DECLARAȚIE



DECLARANTĂ,
DSE CONSULTING S.R.L.
prin reprezentant
DINESCU EMILIAN
S.S.

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

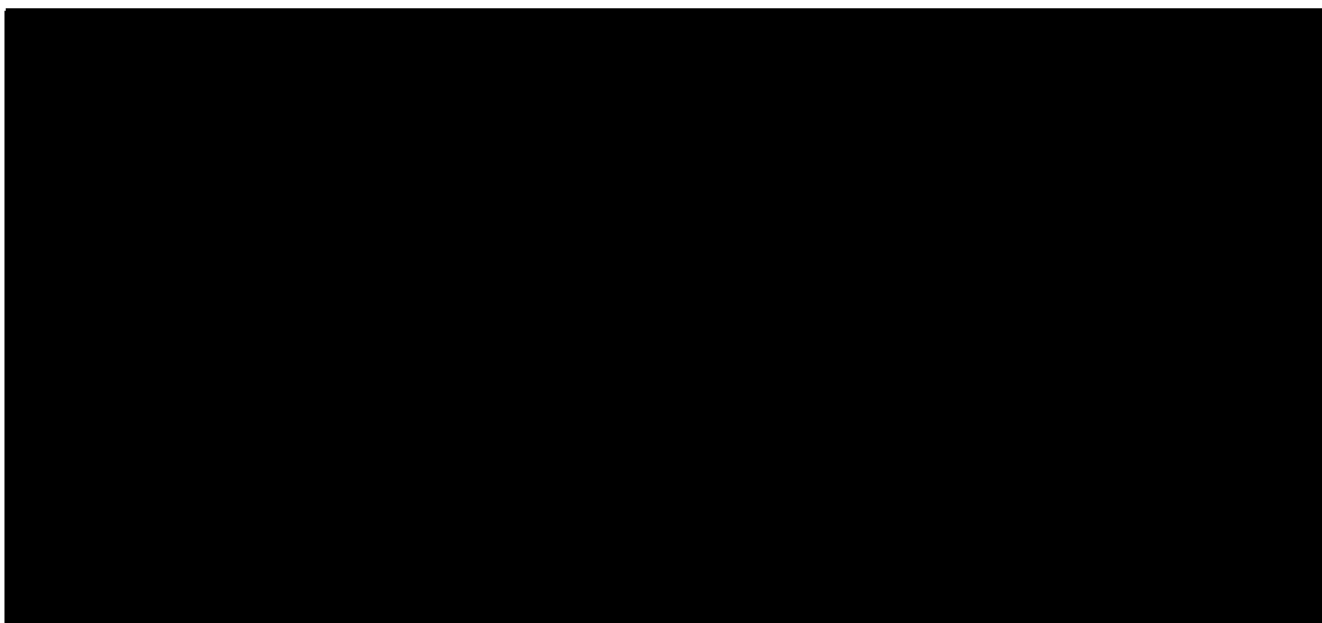
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL "JURA"

Licența de funcționare nr. 1997/1771/08.10.2013

Sediul București, Bdul. Ferdinand I nr. 18, Sector 2

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1240

Anul 2020, luna NOIEMBRIE, ziua 04



NOTAR PUBLIC,
MIHAI SABINA
L.S.

BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL "JURA"

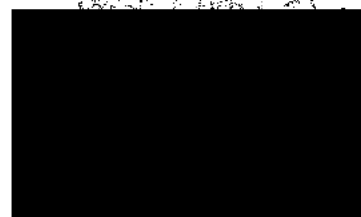
Tel: (021) 642.13.24 / (021) 642.13.25

Cod fiscal RO32634982

E-mail: office@bjura.ro

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 (trei) exemplare de MIHAI SABINA, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
MIHAI SABINA



Către

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

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

Avizul este condițional de:

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

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

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

Pentru eliberarea avizului specific Statului Major al Apărării, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții ce urmează a se realiza în zona studiată, conform prevederilor Legii nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a H.G. nr. 62/07.02.1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare.

SEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515 „D” BUCUREȘTI





**MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ**

București, Eforie 3, Sectorul 5

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

NESECRET

Exemplar nr.: 1/2

Nr.: 572.661

Data: 02.05.2022

Către

SC DSE CONSULTING SRL

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

Ca urmare a solicitării dumneavoastră referitoare la documentația pentru Plan Urbanistic Zonal „Introducere teren în intravilan în vederea construirii de spații birouri, depozitare, garaje având regim de înălțime P+2E, acces, utilități”, cu amplasament în extravilanul orașului Popești-Leordeni, T11, P39, 40, 41, lot III, nr. cad. 110519 și nr. cad. 100283, județul Ilfov, beneficiar: SC DSE CONSULTING SRL, vă comunicăm avizul favorabil în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 și precizările aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995.

Prezentul aviz a fost eliberat în baza Certificatului de Urbanism nr. 126/8.763 din 09.03.2020 emis de Primăria orașului Popești-Leordeni și este valabil numai însoțit de planșa „Reglementări urbanistice – zonificare urbanistică”, vizată de noi spre neschimbare.

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

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

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

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

DIRECTOR GENERAL

dr. ing. PELIGRAD ION





U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 23762 din 01.04.2022

NECLASIFICAT
Exemplar nr. 1

Către

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

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

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 75.311 din 18.03.2022, privind "Planul Urbanistic Zonal" în vederea realizării investiției "Introducere teren în intravilan în vederea construirii de spații birouri, depozitare, garaje având regim de înălțime P + 2E, acces, utilități" în amplasamentul din extravilanul orașului POPEȘTI - LEORDENI, tarlaua 11, parcelele 39, 40, 41, lot 3, nr. cad. 110.519, nr. cad. drum servitute 100283, județul ILFOV, vă comunicăm că în baza prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a avizat favorabil documentația depusă de dumneavoastră.

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

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

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 126/8.763 din 09.03.2020, emis de Primăria Orașului Popești - Leordeni.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII



SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII

B-dul Libertății nr. 14, Sector 5, 060726 - București - România, www.sri.ro

NECLASIFICAT



Agencia pentru Protecția Mediului Ilfov

Nr. ieșire : 1672/08.02.2022

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 9 din 08.02.2022

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

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

Agencia pentru Protecția Mediului ILFOV

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 06.10.2021;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat.

decide:

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

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

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

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



AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

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

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

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

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

Terenul în suprafața de **12.801,00 mp** conform datelor din CF 110519 (Nr. Cadastral 110519) și din Certificatul de urbanism nr. 126/8763 din 09.03.2020, este situat în extravilanul localității, având destinația de teren arabil, în vecinătatea imediată a intravilanului, conform P.U.G.-ului aprobat cu H.C.L. nr. 08/21.02.2002, prelungit cu HCL 11/2012, 19/2014, 04/2017, 54/2017, 123/2018, 127/2019.

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

Obiectivul PUZ-ului:

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

Zonificare funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

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

Situația existentă:

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

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

Situația propusă:

Zonificare funcțională propusă pentru zona studiată este:

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

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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

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

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

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

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

Indicatori Urbanistici Propuși:

Regim de înălțime = P+2E

Înălțime maximă propusă = 10.0 m., cu excepția instalațiilor

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

C.U.T. propus = 1.2

Procent spații verzi minim 20%

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

Echipare edilitară – propunere în două faze:

Faza I - provizoriu

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

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

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

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

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

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

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

Faza II - definitiv

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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

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

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

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

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

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

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

Suprafața de teren care face obiectul planului este amplasată în extravilanul Orașului Popești Leordeni, conform reglementărilor P.U.G.-ului aprobat cu H.C.L. nr. 08/21.02.2002, prelungit cu H.C.L. 11/2012, 19/2014, 04/2017, 54/2017, 123/2018, 127/2019

Planul determină utilizarea unei suprafețe mici la nivel local.

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

Sunt admise:

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

Sunt admise cu conditionari:

- depozite agricole de mici dimensiuni – $ADC_{max}=3000mp$;
- depozite de materiale re folosibile – $ADC_{mac}=2000mp$
- depozite en-gros și en-detail de dimensiuni medii – $ADC_{max}=4500mp$.

Se interzic:

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

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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

Alecu Lacu Morii, nr.1, București, Sector 6, Cod 060841

E-mail: office@apmi/anpm.ro; Tel/Fax: 0749598365; 021.430.14.02

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

Obligațiile titularului:

- Respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiilor competente conform legii;
- Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- Se vor respecta prevederile capitolului „Utilizare Funcțională” cu privire la Utilizări Admise / Utilizări Admise cu Condiționări / Utilizări Interzise, în conformitate cu documentația care a stat la baza emiterii prezentului act de reglementare.
- Înainte de întocmirea temei de proiectare titularul investiției va realiza un Studiu de Inundabilitate cu probabilitatea de depășire de 0.5% (probabilitate de apariție odată la 200 ani) pentru raul Calnau, întocmit de către o unitate certificată de MMAP.

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

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

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

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorităților competente pentru protecția mediului și a publicului revine titularului planului/programului, conform O.U.G. nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.

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

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

DIRECTOR EXECUTIV,

Alina

Șef Serviciu A.A.A.,

Corina Ecaterina NECULA-CHIOCHINA

Întocmit, consilier Ciprian Alin STANCIU



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

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

E-mail: office@apmi.ilfov.ro; Tel/Fax: 0749598365; 021.430.14.02

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



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ

„APELE ROMÂNE”

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ

ARGES-VEDEA

SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ILFOV-BUCUREȘTI



F-AA-1

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Nr. 164 - IF din 19.07.2021

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

1. DATE GENERALE

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

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

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

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Scopul lucrării: introducerea în intravilan a unei suprafețe de teren de 12 801 mp și cotă parte de 80,05% din suprafața totală de 2 588 mp – reprezentând cale de acces, precum și întocmirea Regulamentului Local de Urbanism. Pe această suprafață urmează a se construi spații pentru birouri, depozitare, garaje, acces, utilități.

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

Situația existentă:

În prezent suprafața de teren de 12 801 mp și cotă parte de 80,05% din suprafața totală de 2 588 mp – reprezentând cale de acces pentru care a fost elaborată documentația PUZ, are funcțiunea de teren agricol, în extravilanul orașului Popești-Leordeni.

SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ILFOV-BUCUREȘTI

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

Sector 6, București

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

Dispecerat tel. +40 213 184 440, Fax +40 213 182 226

E-mail: dispecer.sga@b@daav.rowater.ro

Cod Fiscal: RO 24427093 / 05.09.2008, în scop TVA
Cod IBAN: RO09TREZ706501701X012981, deschis
pe CF 16319194, Trezoreria Sector 6 București

3. ELEMENTE DE COORDONARE ȘI DE COOPERARE

a) Amplasament

Terenul studiat prin PUZ este situat în oraș Popești-Leordeni, pe malul stâng al râului Călnău, în bazinul hidrografic Argeș.

Încadrarea lucrărilor în clasa de importanță conform standardelor în vigoare:

Ansamblul de lucrări se va încadra în clasa de importanță – IV, conform STAS 4273/83.

b) Acte de reglementare emise

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

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

Acte anexate la documentația tehnică:

- Certificat de Urbanism nr. 126/8763 din 09.03.2020 (cu prelungirea termenului de valabilitate până la data de 09.03.2022), emis de Primăria orașului Popești-Leordeni;

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

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

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

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

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

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

În documentația tehnică prezentată se prevăd următoarele:

4. ORGANIZAREA ARHITECTURAL URBANISTICĂ

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

5. DOTĂRI HIDROEDILITARE

5.1. Sistem de alimentare cu apă:

Proiectantul propune sursă de alimentare cu apă subterană – prin intermediul unui foraj ce va fi amplasat în incinta proprietății, până la realizarea rețelei publice de alimentare cu apă. Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face din sursa propusă.

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

5.2. Sistem de canalizare ape uzate:

5.2.1. Într-o primă etapă, până la realizarea rețelei publice de canalizare, apele uzate menajere vor fi evacuate într-un bazin vidanjabil etanș.

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

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

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

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

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

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

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

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

- art. 3, alin. (1[^]1) „aparțin domeniului public al statului albiile sectoarelor cursurilor de apă cu lungimi mai mici de 5 km și cu bazine hidrografice care nu depășesc suprafața de 10 kmp, sectoare amenajate cu lucrări de gospodărire a apelor, aflate în domeniul public de interes național și amplasate în zona de confluență a cursului de apă principal”.

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

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

- 5 m, atunci când lățimea cursului de apă este sub 10 m;
- 15 m, atunci când lățimea cursului de apă este între 10 – 50 m;
- 20 m atunci când lățimea cursului de apă depășește 51 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DIRECTOR
Alexandru POPESCU

Șef Serviciu Avize, Autorizații
Marijana CAZAN

Întocmit
Oana NENU



ROMÂNIA

MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURA ILFOV

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

Nr. 667/20.09.2022

Către,

SC DSE CONSULTING SRL

În atenția,

Primăria Popești Leordeni

AVIZ

178/U/20.09.2022

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

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

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

Nr. Proiect: U - 64/2020

Faza: P.U.Z.

Proiectant: SC PRO SIGN DESIGN SRL

Beneficiar: SC DSE CONSULTING SRL

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

Piese scrise – cerere, împuternicire, certificat de urbanism 171/13.340 din 24.03.2022 emis de Primăria Popești Leordeni, contract de vânzare-cumpărare, aviz de oportunitate, Raport preliminar privind informarea publicului, Memoriu general, Regulament local de urbanism; studiu arheologic.

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

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



ROMÂNIA

MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ILFOV

Bd. Mihai Eminescu, nr. 11, 070000, BUFTEA, Tel-Fax: 021/3506986, E-mail: djcif@yahoo.com

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

AVIZ FAVORABIL

pentru faza PUZ

(NU este necesară revenirea la avizare la faza DTAC)

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

Întocmit,

Mădălina Dimache

Director executiv,

Costin Ion Arvunescu,

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

Nr. exemplare: 1/2

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

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

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

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

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

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

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

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

In urma analizării documentației depuse se emite.

AVIZ DE PRINCIPIU PUZ

Cu mentiunile.

1. Avizul nu este valabil pentru obtinerea Autorizatiei de Construire si reprezinta o informare asupra retelei de gaze naturale existente in zona studiata in vederea elaborarii documentatiei PUZ.
2. Dezvoltarea retelei de distributie gaze naturale se va face in regim de medie presiune in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul 32/2017 publicat in M.O 344/2018, cu modificarile ulterioare, cu Ordinul ANRE nr. 97/2018, publicat in M.O. 447/29.05.2018, Ordinul ANRE nr. 165/2018, publicat in M.O. 769/6.10.2018.
3. Amplasarea de obiective noi, constructii noi si/sau lucrări de orice natura in proximitatea conductelor de distributie a gazelor naturale, a statiiilor, a racordurilor sau a instalatiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea

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

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

Adrian Dobre
Sef Departament,
DIRECTIA OPERATIONALA

Beres Tibor
ASE BEX

Prezentul aviz este insotit de urmatoarele documente: plan de situatie sc. 1:1000;
Tabelul 1 si 2 din NTPEE

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



Nr. înregistrare 316721218 / 08.07.2020

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

Tel. 0372 115806 Fax. -

Spre si la UO ILFOV EST -
PE Mircea Voda

CATRE

DSE CONSULTING SRL

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

Referitor la cererea de aviz de amplasament înregistrată cu nr. 316721218 / 08.07.2020 pentru obiectivul PUZ de la adresa: STRADA Intravilan, Nr. T11 P39,40,41, Bl. LOT 111, Loc. POPESTI-LEORDENI, Jud. ILFOV conf. CU nr. 125/8763 din 09.03.2020.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 316721218 / 21.07.2020

fara / cu urmatoarele conditii:

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastră, se poate face cu respectarea următoarelor condiții.
- Prezentul este un aviz de principiu, nu constituie aviz de amplasament și nu poate fi utilizat pentru obținerea autorizației de construire. Prezentul s-a eliberat pentru Contesta de coordonare rețele în vederea obținerii PUZ.
- SE VOR RESPECTA DISTANȚELE DE VECINATATE FAȚA DE LINIILE ELECTRICE AFLATE ÎN ZONA CONFORM NORMATIVELOR ÎN VIGOARE: ORDINUL ANRE nr. 49/2007, PE 106/2003, NTE003/04/00, NTE007/08/00, SR8591/97 ȘI LEGEA ENERGIEI ELECTRICE nr.123/2012;
- Traseele rețelelor electrice din planșa anexată sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant) UO MTJT ILFOV EST asigură existența tehnica suplimentară nu este cazul.
- Executarea lucrărilor de săpat din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asigurarea tehnica suplimentară din partea UO MTJT ILFOV EST cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură nu este cazul.
- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
- În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpaturi, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilajele cu gabarit redus în aceste zone.
- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct responsabili de producerea orărilor accidente tehnice și de muncă.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se cerea (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la UO MTJT ILFOV EST aviz tehnic de racordare.

Informații privind alimentarea cu energie electrică:

*** În zona de aparțin a noului obiectiv există rețea electrică de distribuție DA ☒ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă DA ☒ NU ☐

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

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



legătura

* 1. Pentru aviz favorabil fara condiții se va marca "Nu este cazul"

* 2. Pentru aviz favorabil cu condiții se vor indica dispozițiile necesare de acoperire și menținere în stare obiectului proiect și rețelele electrice (LEA sau LES) existente în zona, în conformitate cu prescripțiile tehnice în vigoare

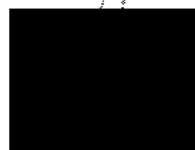
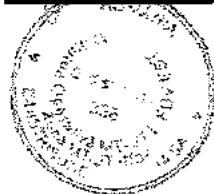
** dacă nu sunt condiții se va marca "Nu este cazul"

*** se bifează căsuța corespunzătoare răspunsului

- în cazul în care în zona mar sunt și alte instalații electrice care nu aparțin SC ENEL Distribuție Mureș SA, solicitantul va obține obligatoriu avizul de amplasament și de la proprietarul acestor instalații electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMoeLECTRICA, alți deținători de instalații, după caz).
- Taxa de emitere a avizului de amplasament, în valoare de 113,05 lei, s-a achitat cu chitanța nr. 6818 / 08.07.2020
- Prezentul aviz este valabil până la data de 08.03.2021
- Prezentul aviz își pierde valabilitatea în cazul nerespectării planului de amplasament al obiectivului
- Se anexează 1... planuri de situație vizate de NO MTUT ILFOV EST

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

ISR,



F03/P-01-11 rev 1



2210000031672121305672000000000044



AVIZ DE INFORMARE

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

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

Urmare a cererii nr. 20002374 din data de 30.06.2020, cu privire la certificatul de urbanism nr.
126/8.763 din data 09.03.2020 - "Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii de spații
birouri, depozitare, garaje având regim de înălțime P+2E, acces, utilități" emis de Primăria Orașului
Popești – Leordeni, jud Ilfov, vă comunicăm următoarele:

I. Disponibilitatea rețelilor de:

A.1. ALIMENTARE CU APĂ

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

B. CANALIZARE

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

C. Drept urmare imobilul ce urmează a fi edificat nu poate fi bransat/racordat la sistemele publice
de alimentare cu apă și de canalizare în condițiile specificate mai sus.

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

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

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

Intocmit,

ing. Tiberiu DANILA

ing. George NICA

Director,

ing. Daniel BĂBĂȚU

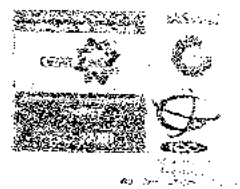
Document privat, emis de VITAL BLUEAQUA S.A., conține date cu caracter personal © – nu se difuza neautorizat în exterior

VITAL BLUEAQUA S.A

Sediul social: Oraș Popești-Leordeni, Str. Gărian Alexandru, nr. 6, Jud. Ilfov,
Nr. O.N.R.C.: J23/3048/22.11.2010, C.U.I.: RO11185524
Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRCJ23/3048/22.11.2010
Tel: +4021-361.43.91, website: www.vitalblueaqua.ro



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



Filiala Ilfov.

Nr. 305/25.06.2020

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

Ref. : Aviz ANIF pentru PUZ

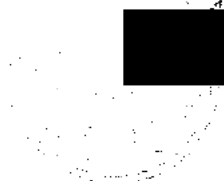
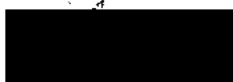
În urma analizării documentației depusă de d-voastră și înregistrată la ANIF-Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Ilfov, cu nr. 283 din 09.06.2020 în vederea avizării conform legislației în vigoare „PUZ – Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii de spații birouri, depozitare, garaje având regim de înălțime P+2E, acces, utilități”, pe o suprafață de 12891 mp. din teritoriul administrativ al oras Popesti Leordeni, jud. Ilfov, T 11 : P 39, 40, 41, lot III, număr cadastral 110519, județul Ilfov, se constată că terenul luat în studiu în cadrul PUZ nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare aflate în administrarea Filialei Teritoriale de Îmbunătățiri Funciare Ilfov.

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

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

Cu stimă,

Director,
Ing. Dobre Paul



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

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

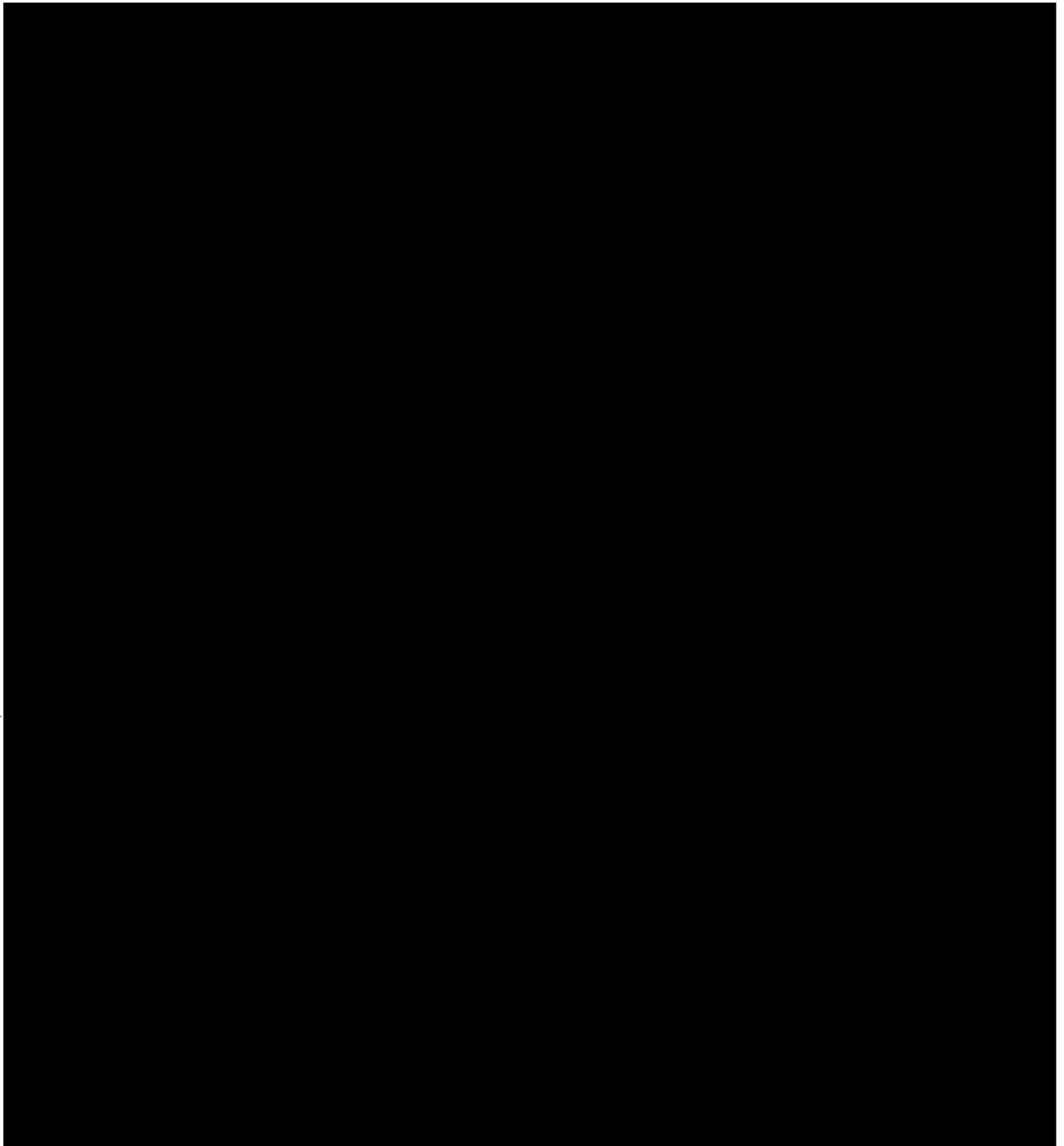
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
FILIALA DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare ILFOV
B-dul 1 Mai Nr 241, Judetul Ilfov, Sat Berceni, Com Berceni, cod 077020, ROMANIA
Tel/Fax: 021.361.28.80 / Fax: 021.361.28.60, e-mail: ilfov@anif.ro



DUPLICAT

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris :

CONTRACT DE VÂNZARE





în
co
Za

de
tar
au
em
rez
Ac
pr

ca
cu
au
Br

D
co
cu

ca
cu
59

l
cu
S
a)
o
S

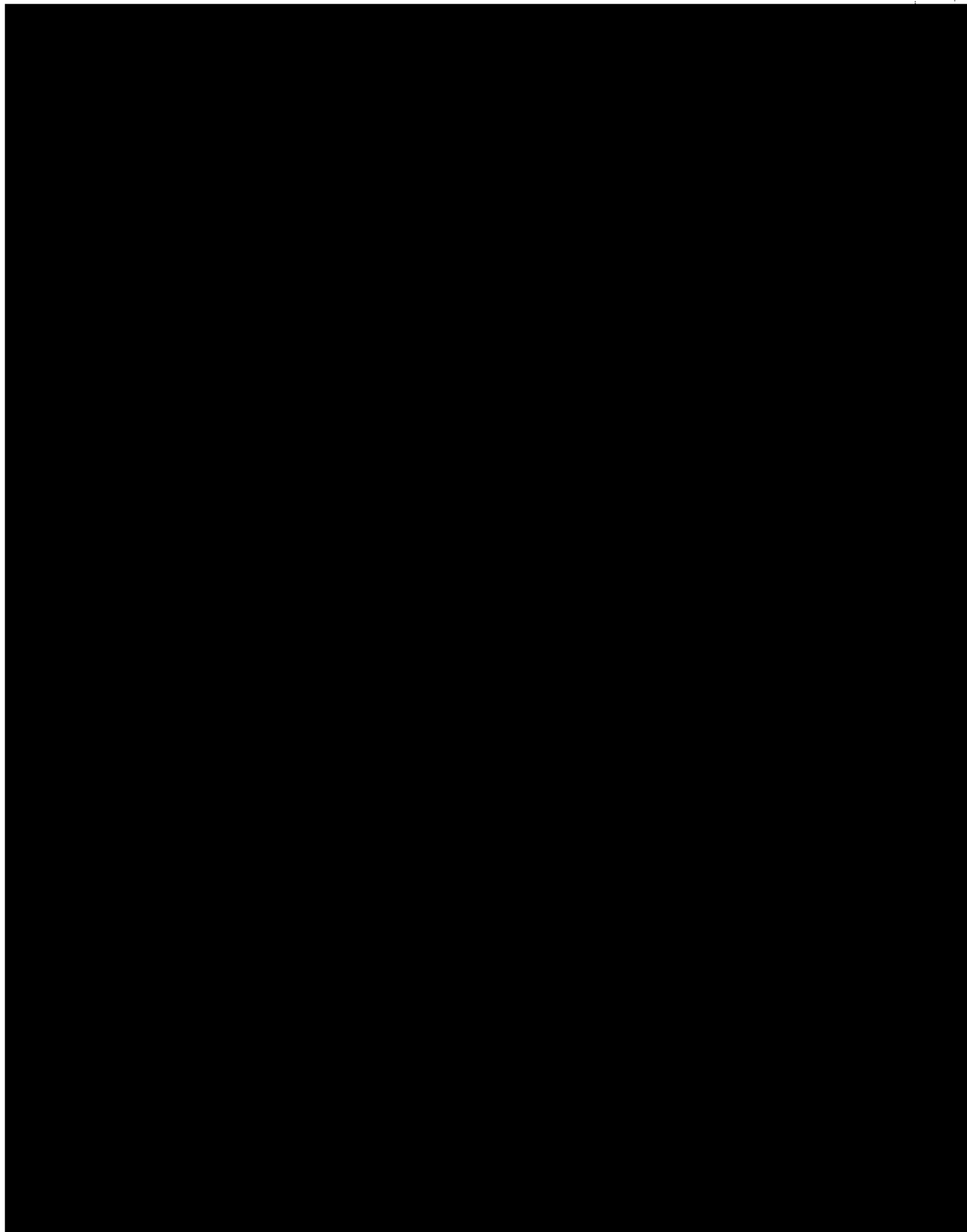
1
(
R

a
S

s
C

1

t
C



N

pr

fi

se

67

pe

ca

in

in

pr

C

ju

in

re

se

re

re

in

E

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
"DIDINA BALAȘ ȘI DRAGOȘ BĂRCĂNESCU"
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR. 291/2702/29.10.2015

Sediul: București Bld. Râmnicu Sărat nr. 31, bl. 11B, sc. 1, parter, ap. 3, sector 3.
tel. 021/3469229; fax. 021/3469226
Operator de date cu caracter personal nr. 4719

ÎNCHETARE DE AUTENTIFICARE Nr. 4431

Anul 2019 luna 11 ziua 06, ora 10,30

Eu, DIDINA NICOLAE BALAS, Notar Public, la cererea expresă a părților m-am deplasat la

NOTAR PUBLIC
DIDINA NICOLAE BALAS

ROMÂNIA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI

SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ

DIDINA BALAȘ ȘI DRAGOȘ BĂRCĂNESCU

LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR. 291/2702/29.10.2015

Sediu: București Bld. Râmnicu Sărat nr. 31, bl. 11B, sc. 1, parter, ap. 3, sector 3

tel. 021/3469229; fax. 021/3469226

Operator de date cu caracter personal nr. 4719

ÎNCHEIERE DE COMPLETARE nr. 91

Anul 2019 luna 11 ziua 13

NOTAR PUBLIC
DIDINA NICOLAE BALAȘ



100283/12130

Incheiere Nr. 347373 / 07-11-2019



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

Dosarul nr. 347373 / 07-11-2019

INCHEIERE Nr. 347373

Registrator: MIHAELA IONESCU

Asistent: FLORINA OTELEA

Asupra cererii introduse de SC DSE CONSULTING SRL domiciliat în România, Jud. ILFOV, Loc. 1 Decembrie, Str. GRIGORE MOISIL, Nr. Postal 4, Bl. PK, Ap. 27 privind întabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:

-Contract De Vânzare-Cumpărare nr.4431/06-11-2019 emis de Nicolae Batas Didina;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 60 lei, cu documentul de plată:

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

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

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

Prezenta se va comunica părților:

SC DSE CONSULTING SRL

DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE

BANCA COMERCIALA CARPATICA S.A.

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

Data soluționării,

16-11-2019

Registratur,

MIH

(para

ORDIN DE ÎNABULARE
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

OYELEA

T REC

REC

(para și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 100/2014.



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

Nr. carte 481293
Zona 16
Suftea 11
Anul 2022

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100283 Popești Leordeni



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

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

Adresa: Loc. Popești Leordeni, jud. Ilfov

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI

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

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

Pagina 1 din 4

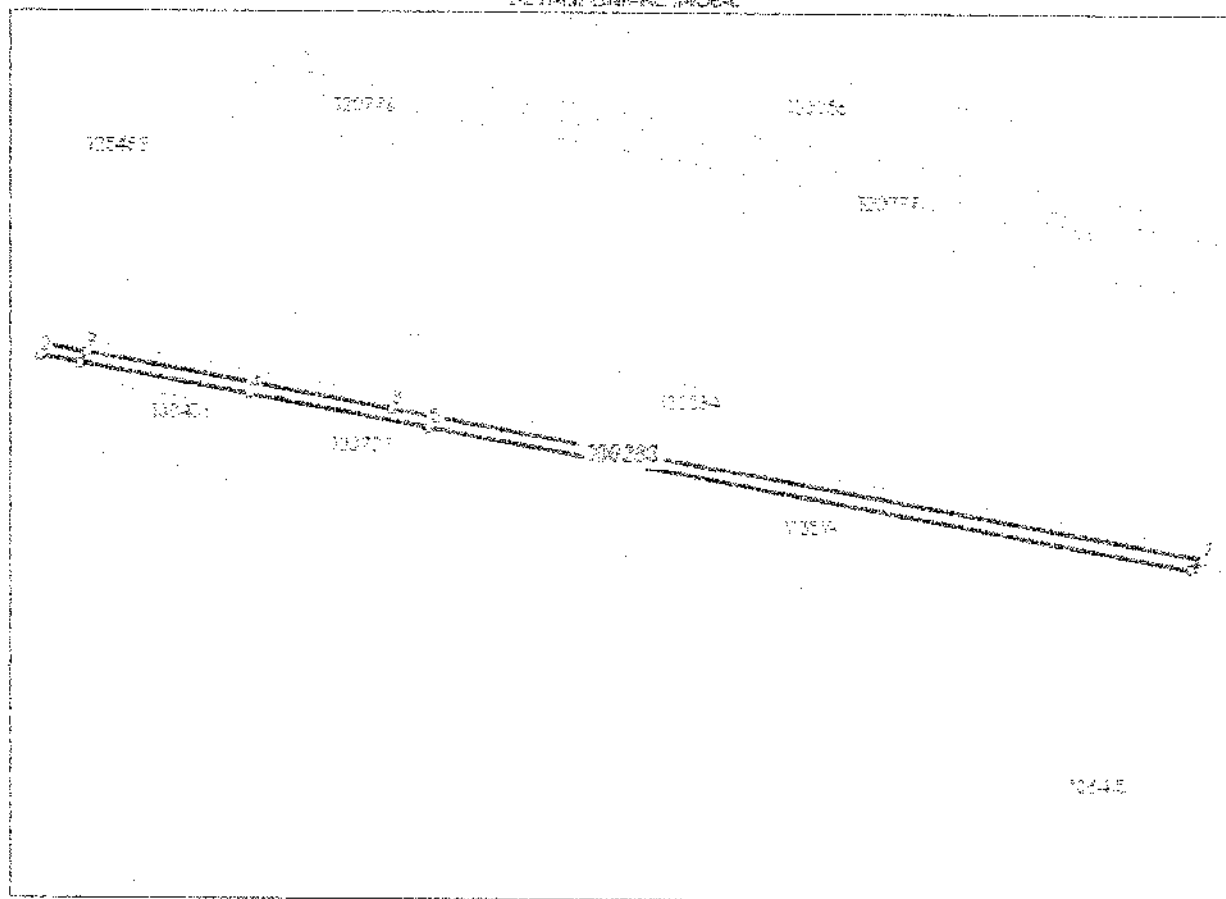
Extrase pentru informare online la adresa spatiu.ro/ro/

Formular vers. 01.01.2022

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100283	2.588	

RETAINING POWER



Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	773	-	-	-	
2	arabil	DA	1.815	-	-	-	

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

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

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

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

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

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

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

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

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

Data și ora generării,
16/11/2022, 13:19



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

Nr. carte 461392
Clasa 15
Luna 11
Anul 2022

Cod de Scara
10012102222

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 110519 Popești Leordeni



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

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

Adresa: Loc. Popești Leordeni, Jud. Ilfov

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI

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

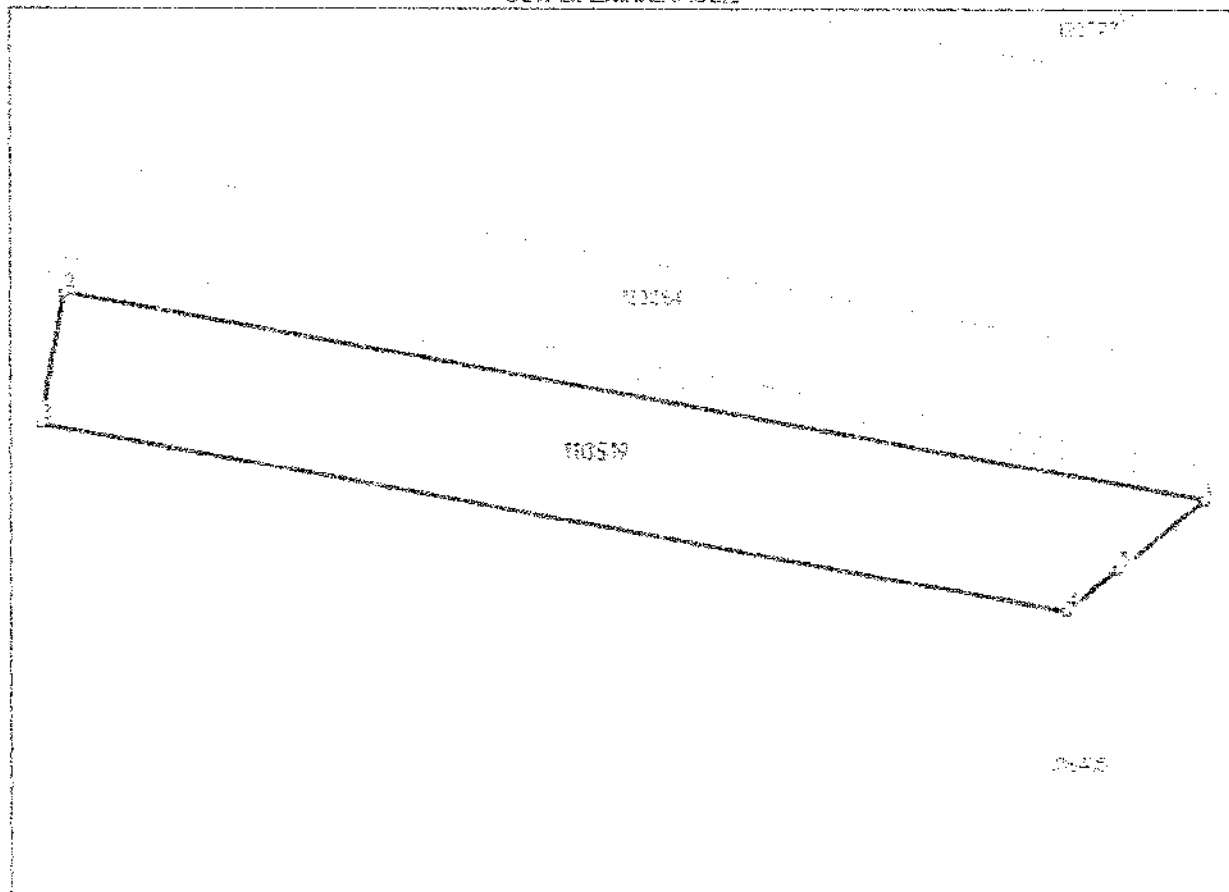
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE MODEL



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

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

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

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

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

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

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

Data și ora generării,

16/11/2022, 13:19

Disc:

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTITIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI ILFOV
DE PE LANCA TRIBUNALUL BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: DSE CONSULTING S.R.L.

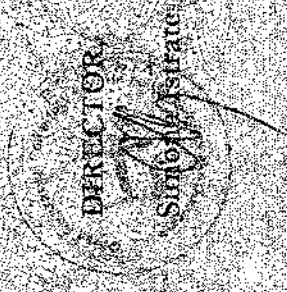
Sediu social: COMUNA LUCEMBURIE, STR. GRIGORE MOISIL NR. 4 BLOC PK 10, SCARA 3, ETAJ 2, AP. 27, JUDEȚUL ILFOV

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

Cod Unic de înregistrare: 14545458 din data de: 28.03.2002

Nr. de ordine în Registrul Comerțului: 323/607/28.02.2008

Data emiterii:



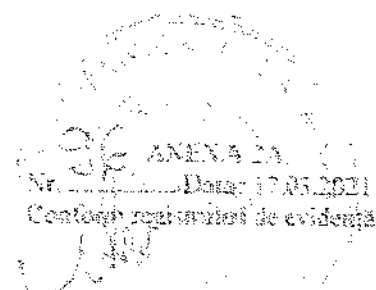
Sena B Nr. 1364015

Numele și prenumele verificatorului atestat

ȘTEFĂNICĂ NICĂ MARIA

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

Telefon: 0740.980.314, 021/269.20.51



REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerință Af a proiectului:

Studiu geotehnic pentru obiectivul:

„Construire spații birouri, depozitare, garaje, înrobii cu regim final proiectat de înălțime - P+2E”,
pe amplasamentul situat în localitatea Popești - Leordeni, mlașca II, parcele 39, 40 și 41, Lotul III,
judetul Ilfov, numărul cadastral 110519.

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

Proiect numărul GT 92 / 2021

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. ANSIB GRUP S.R.L.
- Investitor / Beneficiar: S.C. DSE CONSULTING S.R.L.
- Amplasament - Popești-Leordeni, mlașca II, parcele 39, 40 și 41, Lotul III, judetul Ilfov, numărul cadastral 110519.
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 17.03.2021.

2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției

Studiu geotehnic pentru stabilirea condițiilor de fundare (geotehnice și hidrogeologice), în vederea „Construire spații birouri, depozitare, garaje, înrobii cu regim final proiectat de înălțime - P+2E”, în cadrul amplasamentului de la adresa mai sus menționată.

În cadrul documentației geotehnice sunt prezentate detalii, pe baza observațiilor de teren și investigațiilor geotehnice prin foraje executate în amplasament (2 foraje cu adâncimea de investigare de 6,00 m, fiecare, respectiv a determinărilor de laborator efectuate pe probele preluate din aceste date și informații necesare proiectării în condiții optime a obiectivului proiectat. Totodată sunt prezentate și ilustrații în cadrul pieselor scrise și desenate care privind amplasarea sondajelor, tipul planșimului de fundație, condițiile hidrogeologice.

3. Documente ce se prezintă la verificare

1. Piese scrise

- Studiu geotehnic;
- Tabel sintetic cu parametri geotehnici de calcul (valori medii) pentru stratificația inter spații în forajele (F1 - F2);
- Fișele sintetice ale forajelor F1 - F2 executate în amplasament;
- Plan situație și schiță cu amplasarea sondajelor geotehnice.

4. Concluzii asupra verificării

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

Am primit 4 exemplare

Proiectant de specialitate

(Nume și ștampilă)

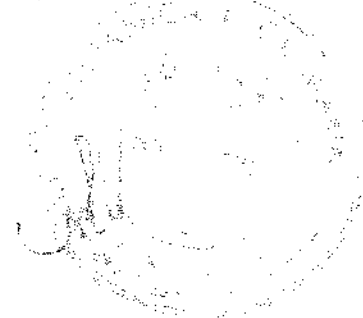
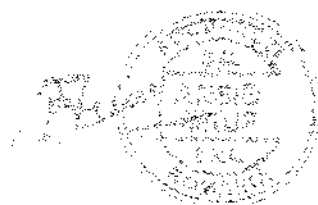
ing. geolog Cămin Ioan Barbu

Am predat 4 exemplare

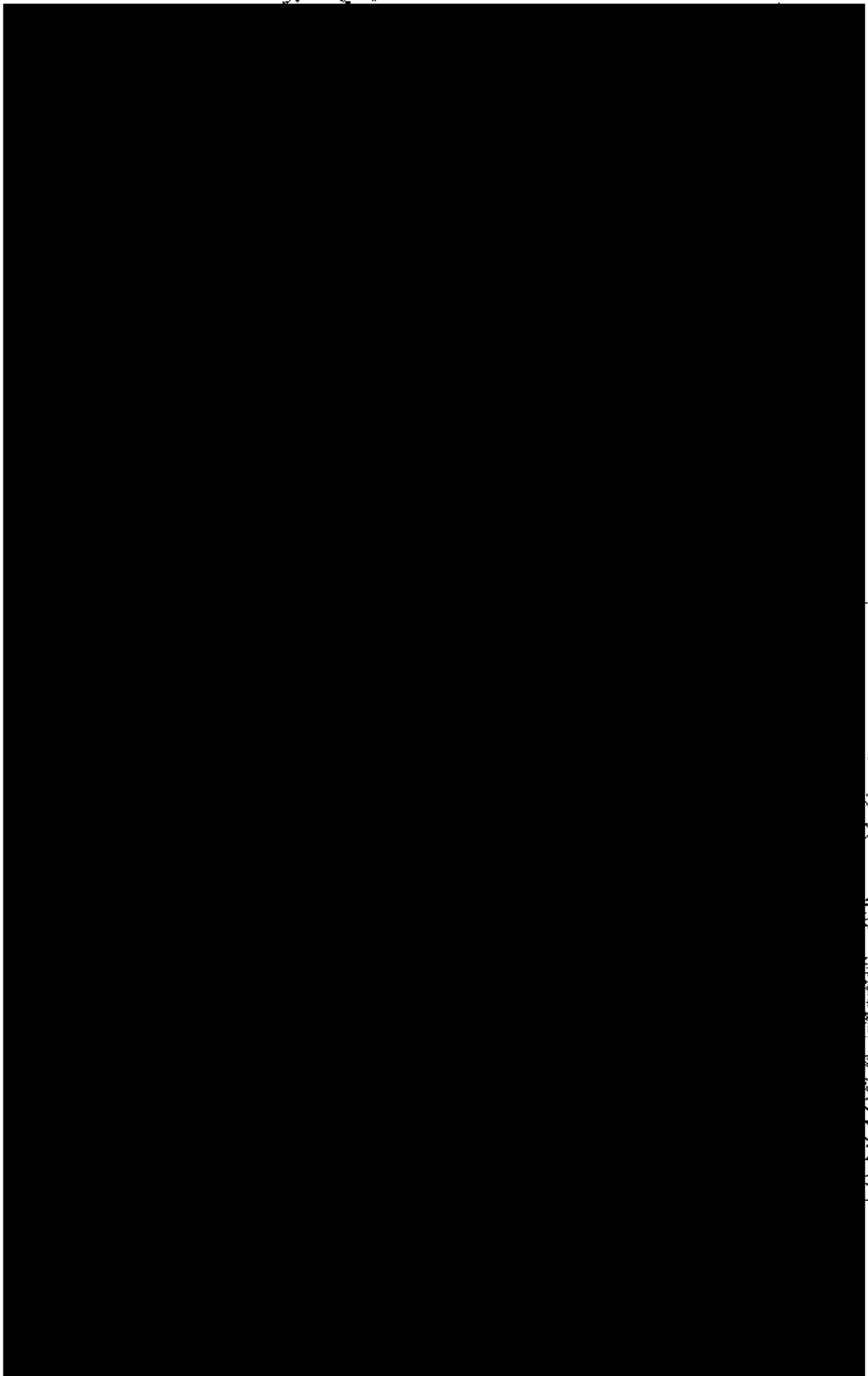
Verificator tehnic atestat

(Nume și ștampilă)

Ștefănică Nică Maria



MINISTERIO DE HACIENDA Y ECONOMIA, GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES



20/12/10
23.03.2024

8667

2024

2

STUDIU GEOTEHNIC

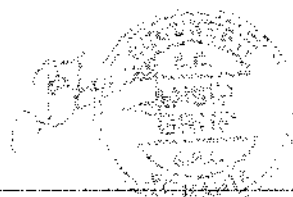
pentru obiectivul:

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



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

PROIECTANT DE SPECIALITATE,
ing. geolog Cătălin Ioan Barbor



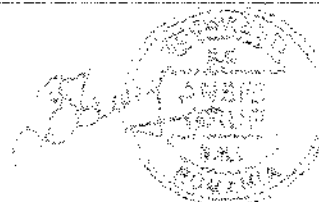
martie 2021

BORDEROU**PIESE SCRISE**

- Memoriu tehnic

PIESE DESENATE

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



STUDIU GEOTEHNIC

pentru obiectivul:

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

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

I. INTRODUCERE

Conform „Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții” indicativ „NP 074/2014”, prin prezenta lucrare s-a 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 beneficiarilor, cu scopul stabilirii naturii terenului și posibilitățile de fundare pentru obiectivul: „Construire spații birouri, depozitare, garaje, imobil cu regim final proiectat de înălțime - P+2E” pe amplasamentul situat în localitatea Popești - Leordeni, tarlăua 11, parcele 39, 40 și 41, lotul III, județul Ilfov, numărul cadastral 110519, conform Certificat de Urbanism, anexat documentației – anexa 10.

• La nivelul limitelor cadastrale de proprietate (conform schiței cu amplasamentul sondajelor geotehnice – anexa 8) perimetrul parcelei este amplasat anterior proiectată a imobilului - P+2E) se învecinează pe latura nord-vestică cu Drum de acces (din care se realizează și accesul spre amplasament), iar în rest cu proprietăți particulare lipsite de construcții adiacente sau în imediata apropiere.

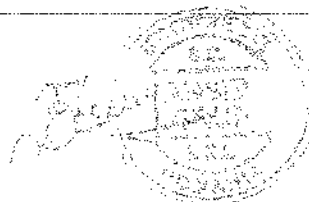
• În interiorul limitelor de proprietate, suprafața terenului este plană și orizontală, nesistemată, la nivelul căreia nu au fost observate fenomene geomorfologice (de tipul crăpăturilor, vâlmășilor, tasărilor locale, sau al zonelor depresionare cu umiditate expusă - favorabile acumulării și stagnării apelor meteorice) ce ar putea afecta construcția proiectată, atât pe durata execuției lucrărilor, cât și a exploatării ulterioare a imobilului (proiectat cu nivel maxim de înălțime - P+2E).

Nu se cunosc date despre prezența unor construcții subterane situate pe amplasamentul parcelei sau în imediata vecinătate a acesteia.

• Spațiul propus pentru amplasarea imobilului proiectat nu este cuprins în prezent de nicio construcție.

• Investigațiile geotehnice au fost reprezentate prin efectuarea de observații de teren (cărare geotehnică la nivelul terenului atât în interiorul limitelor de proprietate) și, respectiv, prin executarea (în sistem uscat, de la cota terenului natural - actual - CTA din amplasament) a 2 (două) foraje geotehnice și anume: *F1 (foraj de cercetare)*, respectiv, *F2 (foraj pentru verificarea / confirmarea uniformității litologice la nivelul întregului amplasament)*, cu adâncimea de investigare de 6.00 metri fiecare.

Locația forajelor F1 - F2 este ilustrată în schița cu amplasamentul sondajelor geotehnice – anexa 8).



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

- întocmirea Documentației Tehnice pentru Autorizarea executării lucrărilor de Construire – D.T.A.C. – menționate în titlul documentației geotehnice;

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

II. CARACTERIZARE GEOMORFOLOGICĂ ȘI GEOLOGICĂ

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

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

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

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

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

- tasările areale în zone cu pământuri loessoidale (loessuri remanente), ce conduc la apariția covoșurilor, procese de bălțire și crearea unor întinse zone cu exces de umiditate

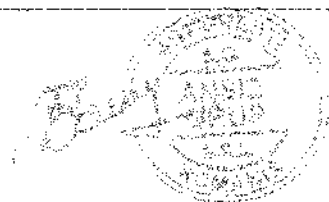
- șiroi, spălare în suprafață (remarcate primăvara și după ploile de lungă durată, îndeosebi în zonele de trecere de la câmp la versanți ai văilor) și suforii de dimensiuni reduse.

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

Cuaternarul este reprezentat prin următoarele stratotipuri și anume:

„Strato de Frâiești” - constituită litologic din orizonturi de pietrișuri și nisipuri secerate de argile;

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



• Orizontul pietrișurilor și nisipurilor de Colentina – larg desfășurat între raioane Argeș, Dâmbovița și Colentina – în grosime de 10 + 20 m;

• Depozitele loessoidale de pe câmpuri – cu grosimi cuprinse între 5 + 15 m

„Pătură” superficială (cea mai tânără) a cuaternarului este constituită din aluvionile din cadrul teraselor joase și lunci Colentinei (cu grosimi de 5 + 10 m) și unele depozite loessoidale (2 + 5 m grosime).

Depozitele loessoidale 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 argile – marnoase cu intercalații lenticulare nisipoase și *Pleistocen inferior*, constituite din argile - argile marnoase - marno argiloase, consolidate, în alternanță cu straturi de nisipuri (cu sau fără pietrișuri).

• Din punct de vedere structural întregul teritoriu sud-estic (din care face parte și arealul cercetat) aparține Platformei Moesice, unitate de vârstă situată la estuarul 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 investigații 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 exploatarea a construcției în raport cu terenul de fundare.

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

- Condiții de teren – terenuri „tune” – 2 puncte;
- Apa subterană – fără epuizamente – 1 punct;
- Clasificarea construcției după categoria de importanță – „normală” – 3 puncte;
- Vecinătăți – „fără riscuri” – 1 punct;
- Zone seismice – 0,30 x g – 3 puncte.

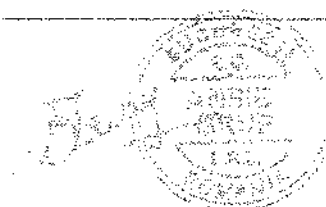
Riscul geotehnic stabilit pe baza punctajului cumulativ, cuprins între - 10 puncte, este (conform NP 074 / 2014, tabelul A1.5) de tip: „moderat”, (cuprins între 10 + 14 puncte), categoria geotehnică este „2”.

IV. DATE SPECIALE

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

Conform normativului P 100 / 1 - 2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zonarea valorii de vârf a accelerației 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 câș „T₀” a spectrului de răspuns, are valoarea de 1,6 secunde.

Zona seismică de calcul pentru proiectare „C”



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

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

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

* Temperatura medie anuală a aerului se situează în intervalul 11,5 °C + 12,0 °C:

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

* Precipitațiile medii mult-aniuale sunt cuprinse între 600 – 650 mm / an.

- cantitatea medie de precipitații din luna ianuarie: 60 + 65 mm,
- cantitatea medie de precipitații din luna iulie: 65 + 70 mm.

* Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 5054 / 65 este de 0,90 m.

* Regimul zărilor 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 maxima pe timpul iernii de până deosebi 125 km/oră.

* Conform GT 506 - 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 „medie”;

- posibilitate de alunecare „proble G”
- coeficientul K = 0.

V. CARACTERIZARE GEOLOGICĂ ȘI HIDROGEOLOGICĂ GENERALĂ

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

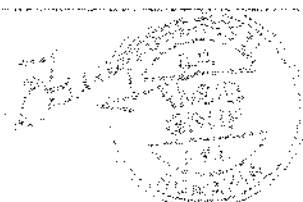
Acviferul cu nivel liber (la nivel hidrostatic - N3) nu a fost interceptat în forajele de studiu F1 și F2, la data executării acestora (marie 2021). În omisiunile mai sus specificate apa subterană nu intră în incidență cu fundația imobilului proiectat – P+2E.

VI. CERCETAREA TERENULUI DE FUNDARE

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

În forajele de studiu F1 și F2:

- până la 0,60 m, adâncime a fost străbătut orizontul superficial de sol vegetat;
- între 0,60 – 1,90 m., a fost străbătut un complex coeziv - argilos
- între 1,90 – 5,00 m.: a fost străbătut un complex coeziv – argilos-prăfos.



Succesiunea litologică este redată în fişele sintetice ale forajelor (anexele 6 - 7) şi profilul litologic prin foraje, scară 1 : 50 -- (anexa 5)

Analize de laborator geotehnic: - au constat în determinarea pe probele tulburate prelevate din forajul F-1 a repartiţiei granulometrice, a umidităţii, indiciilor fizici.

Pe straturile / stratele considerate portante şi / sau aflate în cuprinsul zonei active a sarcinilor transmise terenului de totalitatea acţiunilor şi încărcărilor construcţiei proiectate – (mobili - P+2E, au fost determinaţi pe probele prelevate din F-1) parametrii rezistenţei la forfecare (prin încercarea de forfecare directă) şi caracteristicile de compresibilitate în starea naturală (compresibilitatea în esometru).

În tabelele prezentate mai jos sunt redat parametrii fizico-mecanici de laborator (valori caracteristice) şi armoizamentului.

Tabel nr. 1

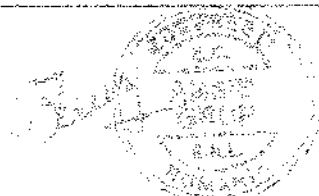
Caracteristica geotehnică, simbol, unitate de măsură	Orizont argilos, intervalul de adâncime 0,80 – 1,90 m (grosime 1,10 m.)
Limita superioară de plasticitate W_p (%)	65,4
Limita inferioară de plasticitate W_L (%)	37,5
Indicele de plasticitate I_p (%)	27,9
Umiditatea naturală w (%)	18,8
Indicele de consistenţă I_c	0,64
Greutate volumică γ_{sat} (kN/m ³)	19,3
Porozitatea n (%)	38,0
Indicele porilor e	0,64
Gradul de saturare S_r	0,64
Modulul de deformare esometric E_s (MPa)	15124
Coeficientul de laesare esometric α	2,30
Coeficientul c (kPa)	48
Unghiul de forfecare internă ϕ (°)	14°

Tabel nr. 2

Caracteristica geotehnică, simbol, unitate de măsură	Orizont argilos-prăfuit, intervalul de adâncime 1,80 – 3,15 m (grosime 1,35 m.)
Limita superioară de plasticitate W_p (%)	40,4
Limita inferioară de plasticitate W_L (%)	16,4
Indicele de plasticitate I_p (%)	24,1
Umiditatea naturală w (%)	21,9
Indicele de consistenţă I_c	0,62
Greutate volumică γ_{sat} (kN/m ³)	18,3
Porozitatea n (%)	40,9
Indicele porilor e	0,69
Gradul de saturare S_r	0,62

Tabel nr. 3

Caracteristica geotehnică, simbol, unitate de măsură	Orizont argilos-prăfuit, intervalul de adâncime 3,10 – 4,20 m (grosime 1,10 m.)
Limita superioară de plasticitate W_p (%)	30,5
Limita inferioară de plasticitate W_L (%)	11,4
Indicele de plasticitate I_p (%)	19,1
Umiditatea naturală w (%)	20,1
Indicele de consistenţă I_c	0,60
Greutate volumică γ_{sat} (kN/m ³)	18,2
Porozitatea n (%)	40,9
Indicele porilor e	0,69
Gradul de saturare S_r	0,60



Tabel nr. 4

Caracteristica geotehnică, simbol unitate de măsură	Orizont explorat-prăf, interval de adâncime, 4.50 - 5.00 m grosime maximă investigată 1.50 m.)
Limita superioară de plasticitate (P _L , %)	35.5
Limita inferioară de plasticitate (P _L , %)	14.5
Indicele de plasticitate (Ip, %)	21.0
Umiditatea naturală w (%)	19.5
Indicele de consistență (Ic)	0.78
Clasificarea umiditate - consistență	15.5
Porozitatea n ₁₀₀	43.1
Indicele porilor e	0.70
Gradul de saturare S _r	0.75

Volumul, natura și programul cercetărilor s-a 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 propusitate) și, respectiv, prin executarea a 2 (două) foraje geotehnice (efectuate manual, în sistem uscat) și anume: F1 (foraj de cercetare) și F2 (foraj) pentru verificarea uniformității litologice la nivelul întregului amplasament) cu adâncimea de investigare de 5,00 metri fiecare.

Locația forajelor F1 + F2 este ilustrată în schița cu amplasamentul sondajelor geotehnice – (anexa 8).

Prin executarea forajelor, se constată următoarea litologie a terenului:

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

- până la 0,60 m. adâncime a fost străbătut orizontul superficial de sol vegetat;
- între – 0,60 m. – 1,90 m. (1,30 m. grosime): argilă, cafenie, vâtoasă;
- între – 1,90 – 3,10 m. (1,20 m. grosime): argilă-prăfoasă, cafenie-gălbennă, vâtoasă, cu vine de calcar;
- între – 3,10 – 4,20 m. (1,10 m. grosime): argilă-prăfoasă, cafenie, vâtoasă, cu vine de calcar;
- între – 4,20 – 5,00 m. (grosime maximă investigată 1,60 m.), argilă-prăfoasă, gălbennă, consistentă, cu vine de și concreși calcar.

Forajele F1 și F2, au fost întrerupte la adâncimea de 5,00 m. / CTA (în stratul de argilă-prăfoasă, gălbennă, consistentă, cu vine de și concreși calcar).

VII. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

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

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

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

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



între 0,50 – 1,50 metri adâncime / CTA); Complexul argilos este aşezat peste o argilă-prăfoasă (între 1,50 – 6,00 m. / CTA);

- Acest orizont coeziv – argilos - de suprafaţă este caracterizat printr-o compresibilitate medie (cu valoarea modului de deformare edometric - „ $\beta_{e,0}$ ”, determinat pe proba prelevată F1, la 1,00 m. adâncime / CTA – de 13250 kPa), respectiv o consistenţă mare (aparţinând părţii median – superioare a domeniului „plastic vâtos” – cu valoarea indicelui de consistenţă - „ ic ”, determinată pe aceeaşi proba prelevată din forajul F1 – de 0,54).

- Spre adâncime şi în cuprinsul zonei active a sarcinilor transmise terenului de totalitatea acţiunilor şi încărcărilor aduse de elementele constructive propuse, complexul coeziv, menţionat mai sus, este continuat cu un orizonturi netrice de argilă-prăfoasă, cu vine - concreţii calcaroase interceptate în foraje sub 1,50 m. şi până la adâncimea maximă de investigare a forajelor (~ 6,00 m. / CTA).

- Aceste orizonturi argilos - prăfoase sunt caracterizate printr-o compresibilitate medie, respectiv o consistenţă mare (aparţinând domeniului „plastic vâtos” – cu valorile indicelui de consistenţă - „ ic ”, determinate în laborator pe probele prelevate din forajul F1, la 2,00 m., 3,50 m. şi 5,00 m. adâncime / CTA, cuprinse între 0,72 + 0,82).

În aceste condiţii – mai sus specificate recomandăm:

- Pentru proiectarea detaliilor fundaţiilor imobilului proiectat - P+2E, recomandăm adâncimea minimă de fundare $D_{f,min}$ = - 1,15 metri / cota terenului actual (CTA).

- La această adâncime se regăseşte un strat de argilă, cafeniu, vâtos (interceptat în foraje între minim 0,50 m. şi maxim 1,50 m. adâncime / CTA) şi se asigură, totodată, depăşirea adâncinii de îngheţ şi încastrarea în terenul natural (portant).

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

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

$$p_{conv} = 250 \text{ kPa (exclusiv ajustări)}$$

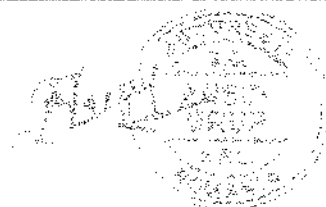
Pentru altă adâncime de fundare vor fi avuţi în vedere parametri geotehnici de calcul (inclusiv presiunea convenţională de bază) prezentaţi în cadrul anexei 1.

- soluţia de fundare – directă, prin fundaţii continue din grânzi încrucşate de beton armat sub zidurile de rezistenţă;

- vor fi prevăzute centuri armate la partea superioară a fundaţiei şi la fiecare nivel al construcţiei (imobilului proiectat);

- Dacă, din considerente tehnico – economice proiectantul decide o cotă inferioară de fundare (faţă de cea recomandată anterior), se implică încastrarea fundaţiei / fundaţiilor în alt strat portant, se vor avea în vedere caracteristicile fizico – mecanice, parametri geotehnici de calcul şi presiunile convenţionale de bază aferente stratului respectiv (prezentate în cadrul anexei 1).

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



- valoarea minimă recomandată a coeficientului de pat - K_s (pentru lăţimea convenţională a fundaţiei - $B = 1$ m. şi încărcări statice - tabelul K.2).

Tip de pământ / strat de fundare	Coeficientul de pat - K_s
argilă, vâtoasă	63000 - 100000 (kN/m ²)
argilă-prăfoasă, vâtoasă	63000 - 100000 (kN/m ²)

• Executarea săpăturilor pe măsura realizării acestora în adâncime

- Va fi analizată comportarea şi starea de eforturi generată de presiunea (împingerea) activă şi rezistenţa pasivă a pământului adiacent săpăturilor (necesare pentru realizarea fundaţiei nivelului inferior), precum şi decompresarea diferenţiată a pământului pe treptele adiacente de săpătură (la cotele corespunzătoare decoperţării orizonturilor superioare până la atingerea cotei finale).

• Specificatii şi recomandări constructive privind execuţia lucrărilor

> Datorită compresibilităţii mari a orizonturilor argiloase-prăfoase, prezente cuprinsul zonei active a sarcinilor transmise terenului de întăritare acţiunilor şi încărcărilor aduse de construcţie (interceptate de la 1,30 m. şi până la - 6,00 m. adâncime / CTA), recomandăm (funcţie de rezultatele verificărilor prin calcul - la stările limită) execuţia etapizată a elementelor constructive şi anume după realizarea fundaţiei / fundaţiilor şi a nivelului inferior - Parter (potrivit celor mai sus precizate) să fie lăsată o perioadă de aşteptare (de minim 15 + 20 zile), preferabil monitorizată cu reperi topografici, pentru consumarea lentă a tasărilor, după care se poate trece la execuţia suprastructurii / suprastructurii.

• Specificatii şi recomandări generale privind calitatea terenului de fundare

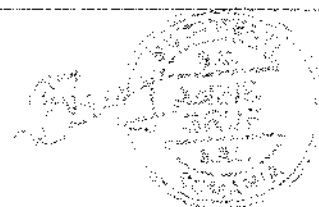
> În condiţiile specificate mai sus recomandăm ca săpăturile pentru fundaţii să fie efectuate în perioade secetoase (lipsite de precipitaţii) şi totodată punerea în operă a fundaţiilor să se realizeze într-o perioadă cât mai scurtă de timp.

- Pentru realizarea umpluturilor în jurul fundaţiilor înrobăului proiectat, vor fi utilizate materiale / pământuri cât mai puţin permeabile, compactate corespunzător.

- Punerea în operă a eventualelor umpluturi va fi urmată de protejarea / conservarea acestora şi impermeabilizarea perimetrelor adiacente.

- În vederea creşterii portanţei terenului de fundare, recomandăm compactarea terenului la nivelul cotei fundaţiilor proiectate, la un grad de compactare Proctor Normal "D" = 95 %, Prin această măsură se aduce un spor al presiunii convenţionale de circa 15 %.

- Dacă se consideră necesar pentru sporirea capacităţii portante a terenului de fundare recomandăm suplimentar (înainte de turnarea betonului de egalizare) o compactare dinamică intensivă cu aport de material granular (sort 0 + 53 mm) până la refuz, iar fracţia granulometrică mare este de preferat să fie angulară (piatră spartă - întrucât răspunde mai bine la compactare). Prin această măsură se aduce un spor al presiunii convenţionale de circa 20 %.



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

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

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

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

« RECOMANDĂRI CONSTRUCTIVE GENERALE PRIVIND EXECUTIA LUCRĂRILOR ȘI SIGURANȚA ÎN EXPLOATARE

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

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

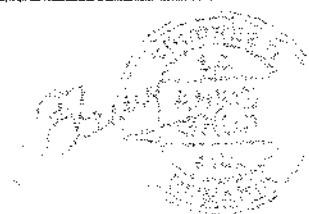
- În cazul platformelor de construcții pe terenuri cu pante mai mari de 1:5, se vor prevedea măsuri de protecție împotriva apelor care se scurg de pe "versanți" - pante naturale sau antropice, prin șanșuri de gardă a căror secțiune să asigure scurgerea debitului maxim al apelor meteorice;

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

- În situația în care la cote de fundare va constata existența unui strat de pământ moale cu consistență scăzută (datorat prezenței și stagnării apelor meteorice la nivelul tăluzii fundației), acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului. Totodată dacă grosimea acestuia depășește 30 - 50 cm, recomandăm îmbunătățirea terenului de fundare prin compactare dinamică intensivă și / sau cu ajutorul material granular (serii 0 + 63 mm.) până la refuz.

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

- Evitarea perturbării echilibrului hidrogeologic local a realizat lucrări care cută bară către naturale de scurgere a apelor către emisarii naturali și artificiale în funcțiune contribuind la ridicarea nivelului



apei subterane; Nu vor fi străpuse orizontul impermeabilizant alături de suprafața pânzei freatice

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

- Evitarea pierderilor de apă din rețelele scurgere și instalații prin alegerea soluțiilor adecvate
- Execuția excavațiilor pe porțiuni cu protejerea imediată a acestora
- Execuția umpluturilor în jurul fundațiilor și pereților primului nivel al construcțiilor de măsură de protecție sunt realizate.

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

* La structuri multietajate vor fi evitate fundațiile izolate, utilizând - de preferință - fundațiile continue (grinză încastrată și radieră).

* Micșorarea sensibilității construcțiilor la deformațiile terenului sporiți rezistența și rigiditatea spațială prin: utilizarea centurilor armare, separarea în tranșee de lungime limitată prin rosturi de tăiere, întărirea și rigidizarea infrastructurilor, alegerea unor forme în plan a construcțiilor cât mai simple, lungimea tranșeeilor se va stabili prin calcul în funcție de caracteristicile terenului de fundare și structura de rezistență.

Criterii pentru alegerea și gruparea măsurilor de limitare a mărimii cazurilor suplimentare prin umedire.

- Măsurile se adoptă în funcție de următoarele criterii:
- clasa de importanță, caracterul și destinația construcțiilor
 - natura proceselor tehnologice pe care le edăpătesc construcțiile.
 - sensibilitatea la umedire a pământului, exprimată prin grupa în care se încadrează terenul de fundare (A sau B) și prin mărimea tasărilor provocate prin umedire.
 - gradul de seismicitate al regiunii în care sunt amplasate construcțiile.
 - costul lucrărilor inițiale și costul lucrărilor de întreținere

În jurul construcțiilor se vor executa înlocuire etanșe de minim 1.00 m. lățime cu panta de 5% spre exterior

Sub notare se va așezare un strat de nisip de 0.10 m. bine compactat, după ce în prealabil s-a compactat fundul săpăturii

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

VIII. RECOMANDĂRI GENERALE

- Săpăturile pentru fundații se vor executa cu respectarea Normelor de Protecție a Muncii în vigoare:
- * Reglementările privind protecția, igiena, sănătatea și securitatea muncii în construcții - HG 300 / 2006, Legea 319 / 2006, HG 1146 / 2006
 - * Norme specifice de protecția muncii pentru prospectare și explorări geologice: MSPM - cod 53 / 1997



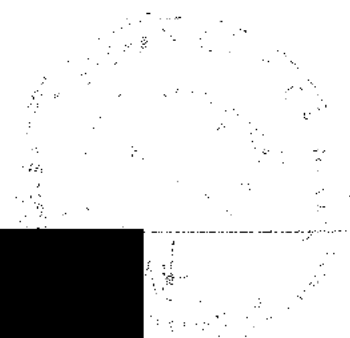
De asemenea, pentru proiectarea și executarea lucrărilor de construcții, vor fi avute în vedere reglementările tehnice în vigoare privind:

- Bazele proiectării structurilor SR EN 1990 / A1 – Decembrie 2005 și SR EN 1990 / NA – Octombrie 2005 (Anexa Națională);
- Stabilirea acțiunilor în construcții SR EN 1991 – 1, STAS 10100 / 1 – 16, STAS 10101 / 1 – 75, STAS 10101 / SA – 777, STAS 10101 / 1 – 78;
- Normativul privind fundarea construcțiilor de suprafață NP 113 – 2014;
- Determinarea valorilor caracteristice și de calcul ale parametrilor geotehnici – NP 122 – 2010;
- Fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umedire – NP 125 – 2010;
- Calculul și execuția elementelor de beton armat SR EN 1992 – 1, NE 012 – 1999;
- Construcțiile de zidărie proiectate SR EN 1996 – 1, CR 6 – 2009;
- Proiectarea structurilor pentru rezistență la cutremur SR EN 1998 – 1 SR EN 1998 – 3 SR EN 1998 – 5;
- Normativul privind proiectarea geotehnică a lucrărilor de susținere NP 124 – 2009;
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.

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

Modificarea conținutului studiului geotehnic fără avizul executanților sau nerespectarea acestuia duce la declinarea responsabilității sale față de eventualele urmări.

ÎNTOCMIT,
ing. geolog Cătălin Ioan Barbor



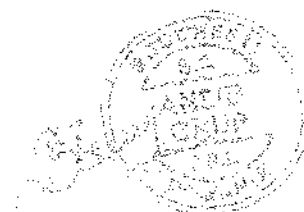
anexa 2

Harta geologica

F1 - F2

LEGENDA

F1 - F2 - foraje geotehnice.

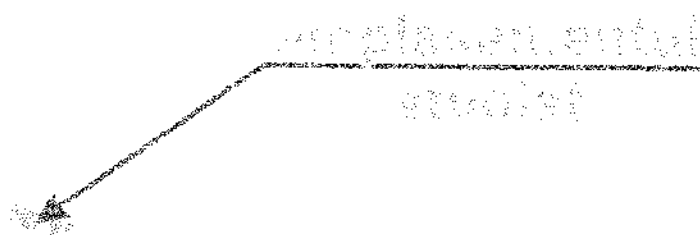


anexa 3

Plan de situatie

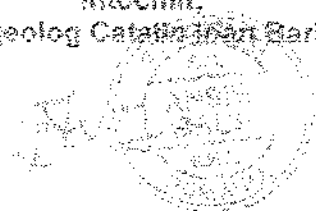


1:1000



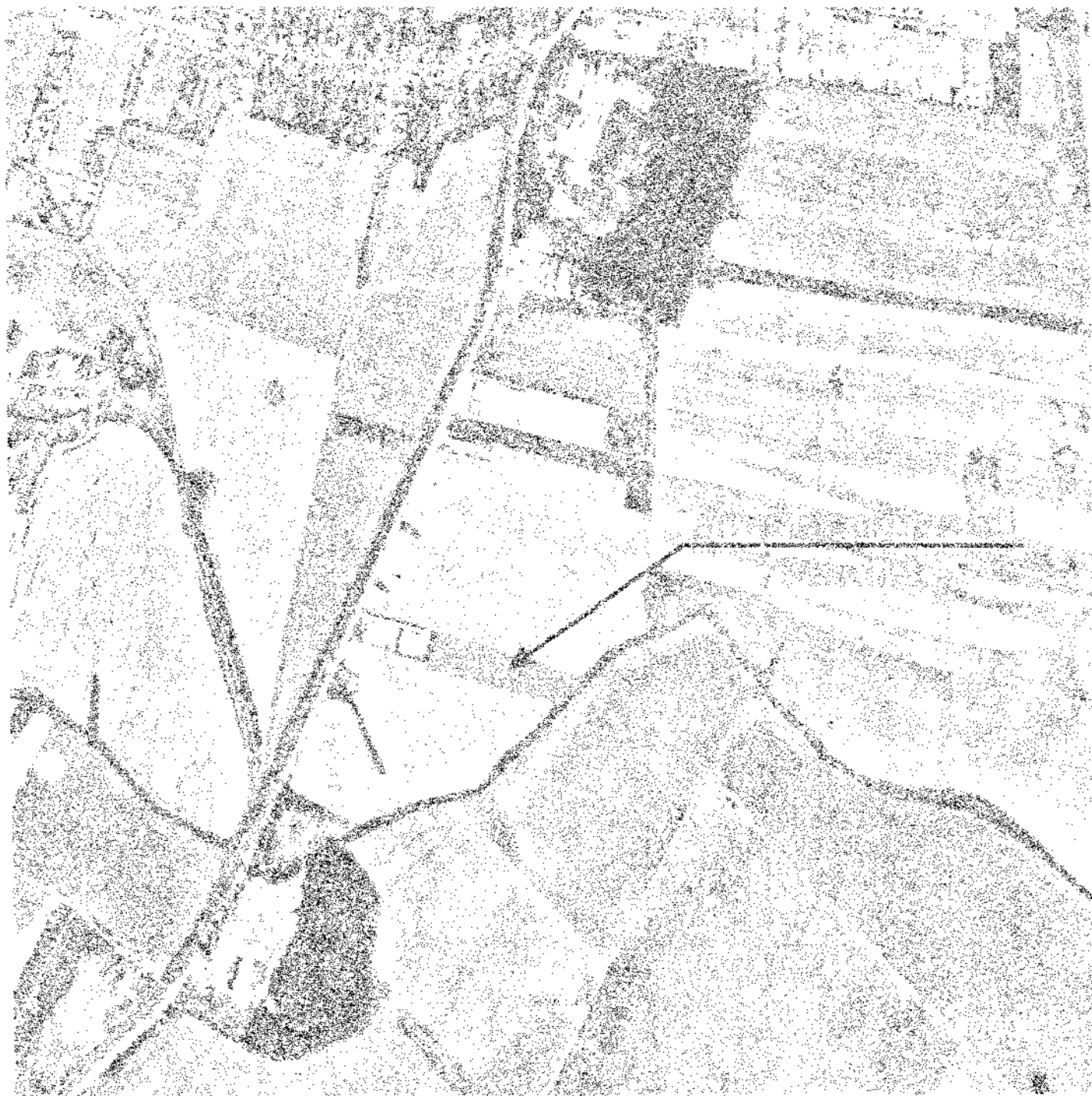
100

Intocmit:
Ing. geolog Catalin Barbor



anexa 4

Ortofotoplan



Intocmit;
ing. geolog Catalin Ioan Harber

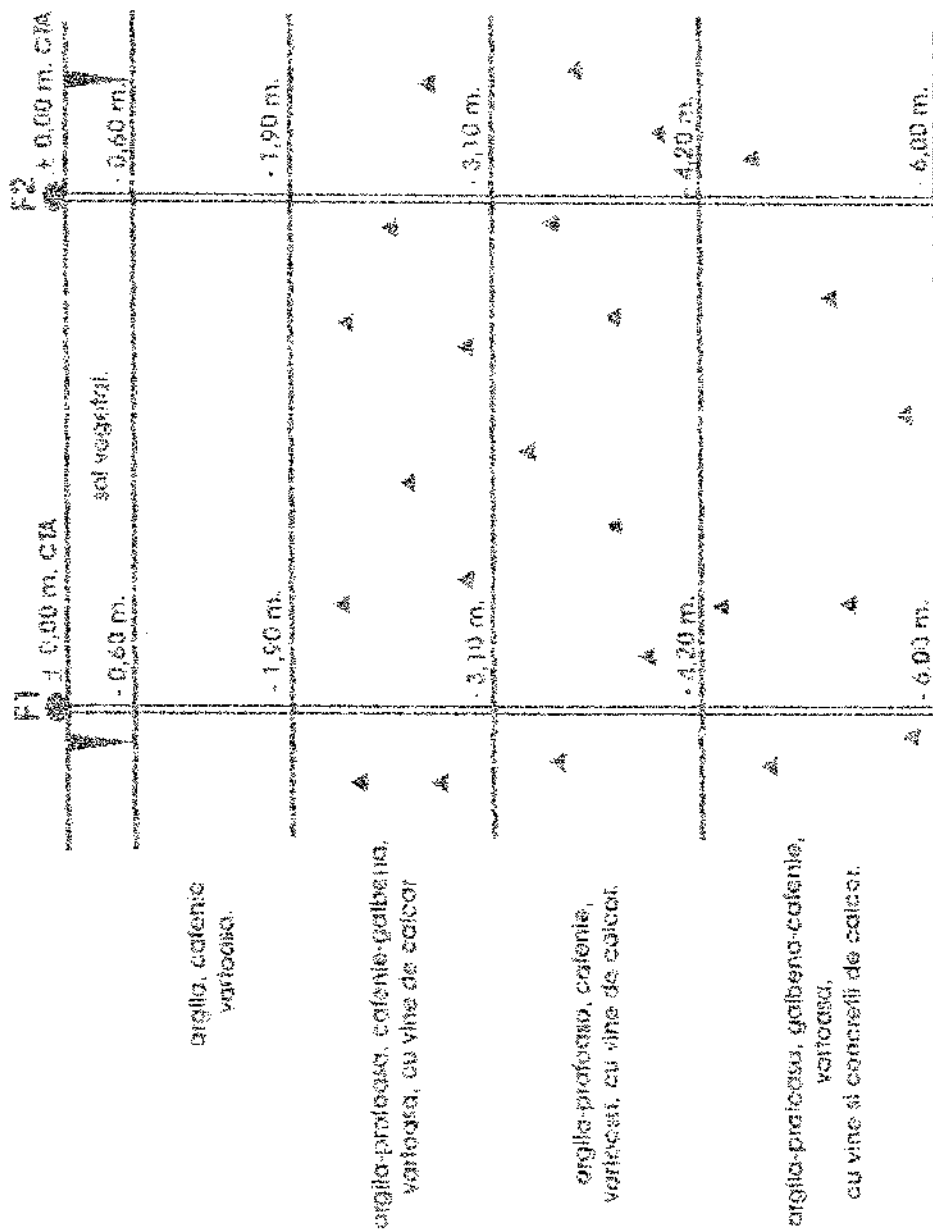


PROFIL LONGITUDINAL prin forajele F1 si F2

pentru obiectivul: „Construire spații birouri, depozitare, garaje, imobi cu regim final de înaltă proiectat - P+2E”,

pe amplasamentul situat în localitatea Popești - Leordeni, cartea 11, parcela 39, 40 și 41, lotul II, Județul Ilfov, numărul cadastral 110519.

anexa 6



Intocmit:
ing. geolog Catalin Ioan Barbor



WGA SINTCA FORALLI 2

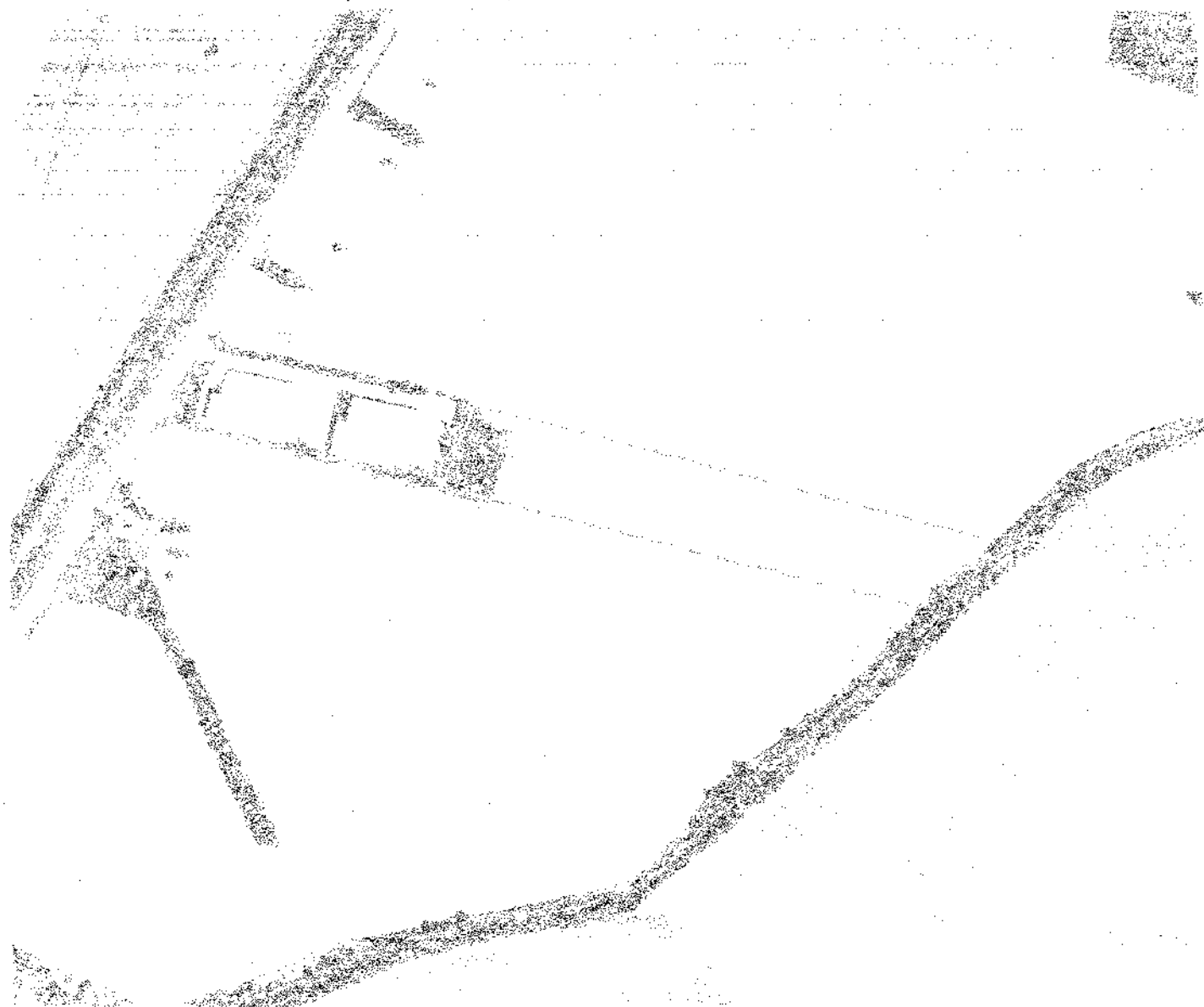
[illegible]

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, 26

2010年12月10日



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



Intocmit:
ing. geolog Catalin Ioan Barbor



Raport diagnostic arheologic

Denumirea proiectului/investiției: „DSE CONSULTING SRL”

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

Beneficiar: DSE CONSULTING SRL



SUMAR

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

1944

1945

1946

1947

1948

1949

1950

1. INTRODUCERE

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

319247.832 597132.304

319227.62 597107.1

319215.05 597092.04

319269.914 596789.292

319308.775 596796.15

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

2. SCOPUL INIȚIAL AL CERCETĂRII

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

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

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

4. SITUAȚIA ȘI METODOLOGIA DIAGNOSTICULUI ARHEOLOGIC

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

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

Ovidiu Tentea

Ovidiu

Alexandru Ratiu



Vlad Călina



5. ANEXE

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

6. LISTA ILUSTRAȚIILOR

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

Pl. 2. *Detaliul suprafeței cercetate.*

Pl. 3. Sondajul 1

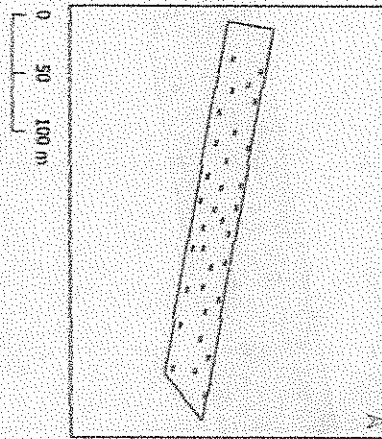
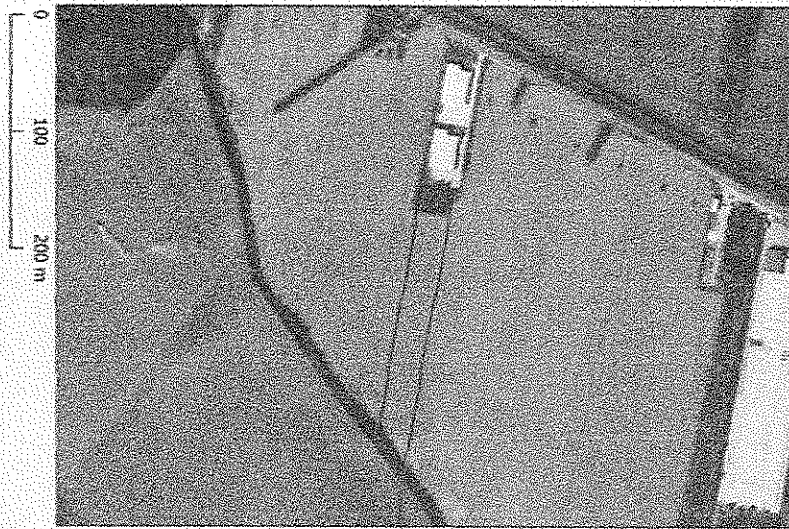
1. Suprafață
2. Profil

Pl. 4. Sondajul 15

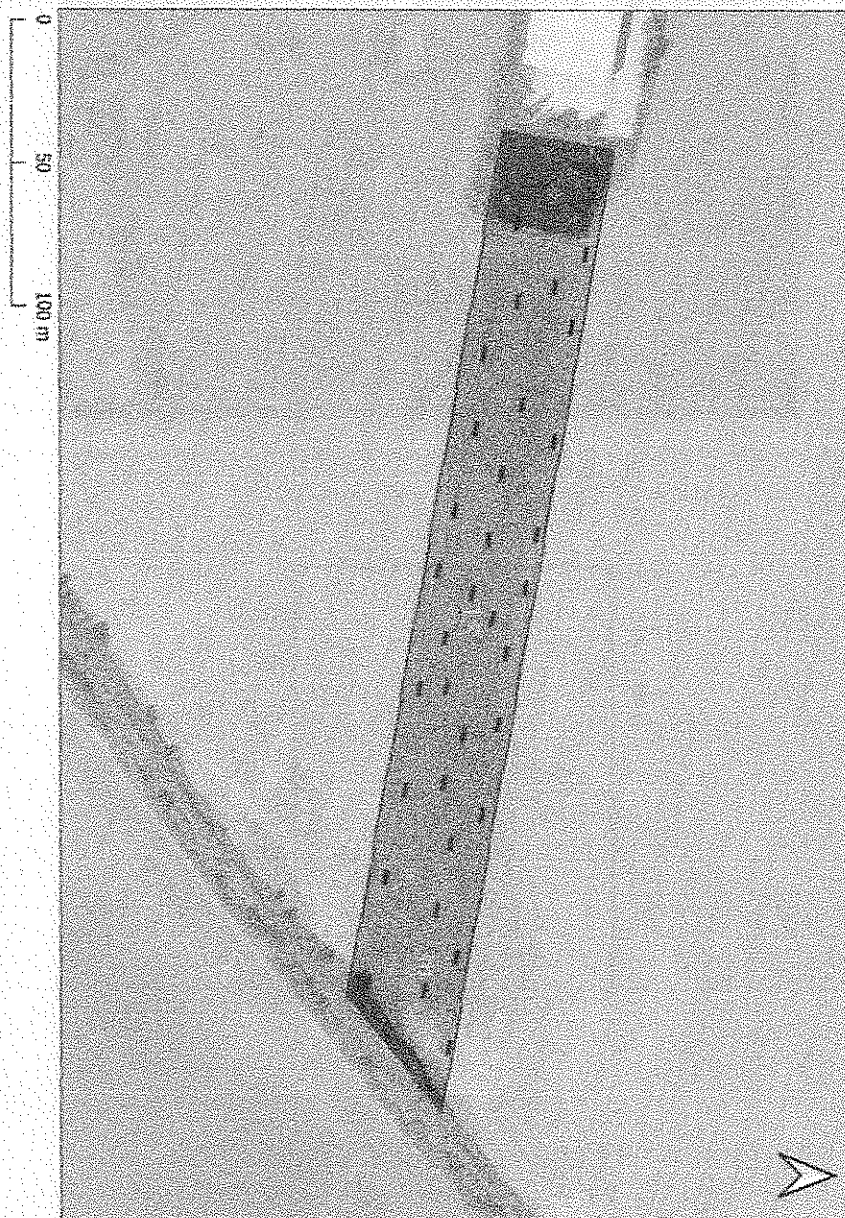
3. Suprafață
4. Profil

Pl. 5. Sondajul 30

5. Suprafață
6. Profil



PL 1



Pl. 2.



1.



2.

Pl. 3.

Pl. 3.



3.



4.

Pl. 4.



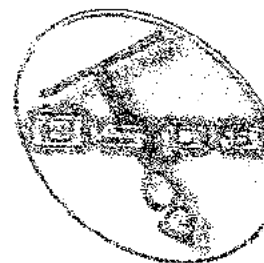
5.



6.

Pl. 5.

Fișul de Studii Pedologice și Agrochimice



OSPA GIURGIU - CONSULTING SRL
SARDESSA
ROMANIA
Str. Lanternei, nr. 131
Tel./Fax. 021-2403540
e-mail: ospa.giurgiu@yahoo.com

mun. Bucuresti, sector 2

Str. Lanternei, nr. 131

Tel./Fax. 021-2403540

e-mail: ospa.giurgiu@yahoo.com

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

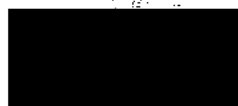
Beneficiar : SC DSE CONSULTING SRL

DIRECTOR.

BUCURU CONSTANTIN



Executant.
Ing. Alexu George



COLECTIV ELABORARE

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

MEMORIU PEDOLOGIC

INTRODUCERE

Studiul pedologic si de bonitare pentru terenul agricol in suprafata de 12801 mp. situat in extravilanul orasului Popesti-Leordeni, jud. Ilfov, tarla nr.11 parcela nr. 39.40.41 lot III, identificata prin numar cadastral 110519, s-a elaborat urmare cererii inaintate de SC DSE CONSULTING SRL, inregistrata la O.S.P.A. Giurgiu sub numarul 194/30.06.2020.

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

Cartarea pedologica s-a executat folosindu-se harta cadastrala, scara 1:200.

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 potenziometrica;
- Humus – oxidare umeda, metoda Walkley Black, modificata Gogoasa;
- SB – metoda Kappen;
- Ah – percolare cu acetat de K;
- CaCO_3 – metoda gazovolumetrica (metoda Scheiber);
- P – metoda Egner-Riehm-Domingo;
- K – metoda Egner-Riehm-Domingo;
- Granulometrie – metoda Kacinski.

CONDITII FIZICO-GEOGRAFICE

RELIEFUL

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

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

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

LITOLOGIA DEPOZITELOR DE SUPRAFAȚĂ

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

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

HIDROGRAFIA SI HIDROGEOLOGIA

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

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

CLIMA

Climatic, teritoriul in studiu face parte din ACO (Areal Climatic Omogen) nr.1, areal ce face parte din districtul (microzona) pedo-geoclimatică 19/2 IS-CI, cu clima calduraasa secetoasa (I), relief tabular de ses (S) in zona de dominanta a cernoziomurilor si iernoziomurilor argice. Acest aco evolueaza sub influenta unui relief de joasa altitudine si a precipitatiilor centri barici, ca de altfel intreg cuprinsul Campiei Romane. Activitatea acestoa are un rol foarte important in influentarea maselor de aer in a se deplasa dinspre centrele de maxima presiune (arii anticiclonale), catre centrele de minima presiune (arii ciclonale). Deci, acest teritoriu se afla in zona de influenta a paru sisteme barice: anticiclonii Azoric si Siberian si ariile ciclonale Islandeza si Mediteraneana. Pe langa influenta majora a acestor sisteme barice asupra deplasarilor maselor de aer, cu manifestari diferite de la vara la iarna, un rol important il au si factorii radiativi care, impreuna cu suprafata subiacenta constituie elemente demne de luat in seama in evolutia diurna, lunara, anotimpuala s-au anuala a principalelor aspecte climatice (regimul temperaturilor, precipitatiilor si eolian).

Caracterizarea climatica s-a facut pe baza inregistrarilor si prelucrarilor oferite de statiile meteorologice Heresti si Vidra. Cu toate ca volumul observatiilor meteorologice este mai mic la aceste statii, comparativ cu cele de la Bucuresti-Baneasa, au fost preluate datorita reprezentativitatii lor pentru aceasta zona.

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

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

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

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

SOLURILE

REPARTITIJA TERITORIALA A SOLURILOR

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

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

Astfel pe teritoriul studiat a fost identificat un singur tip de sol, acesta aparținând clasei „**LUVISOLURI**”.

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

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

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: grâu, orz, porumb, floarea soarelui, sfecla de zahăr, cartof, soia și mazăre-fasole.

Încadrarea medie a teritoriului în studiu, este de 55 puncte de bonitare (în regim natural), pe categoria de folosință arabil.

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

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

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

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

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

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

VEGETATIA

Geobotanic, terenul cartat face parte din zona de silvostepă.

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

Vegetația de parter este reprezentată de miorcăț (Setaria viridis), zarina (*Solanum nigrum*), costrei (*Echinoclon crus galli*), palamida (*Cirsium avensis*), rapita (*Sinapsis arvensis*), volbura (*Convolvulus arvensis*), traista ciobanului (*Capsela bursa pastoris*), urda vacii (*Draba verna*) s.a.

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

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

Încadrarea terenurilor agricole în clase de calitate

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

Determinarea parametrilor pe culturi și folosințe

Nr. crt.	Cultură - folosință	US 1	US 2
1.	Grâu	65	65
2.	Orz	58	58
3.	Porumb	58	52
4.	Florică Soarelui	58	52
5.	Cartof	41	38
6.	Sfeclă zahar	52	47
7.	Soia	58	52
8.	Mazăre Pădure	58	58
9.	ARABIL	56	53

Calitatea perimetrelor

Nr. US	Denumirea unității de sol (forma)	Suprafață m.p.	%	Punctaj mediu	Clasa de calitate	Apreciere
1	EL rs-K ₁ -5/5-Tet/NB-ANi	5800	40	56	III	mijlocie
2	EL rs-K ₁ -5/5-Tet/NB-ANi	7001	54	53	III	mijlocie
MEDIA PONDERATA		12801	100	55	III	mijlocie

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

DESCRIERE: *Preluvosol roșcat baticălcărie, lut argilos, dezvoltat pe depozite loessoide, arabil tasat*

Formula: *EL rs-K_r-S/S-Tet/NB-ANr*

Adreșul: *Hjos*. **Localitatea:** *Popoștii Leordeni*

Suprafața: *5800 mp*

Răspândirea: *câmpie*

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

CARACTERISTICILE SOLULUI

Morfologice și fizice:

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

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

Orizontul AB (40-61 cm) textură lut argilos, brun intens umed (7.5 YR 5/8), structură poliedrică angulară, medie bine dezvoltată, fin poros, tasat, trecere treptată.

Orizontul Bt (61-141 cm) textură lut argilos, brun intens umed (7.5 YR 5/8), structură poliedrică angulară, medie bine dezvoltată, fin poros, tasat, trecere treptată.

Orizontul Ck (sub 141 cm) textură lut argilos, galben roșcat umed (7.5 YR 6/8), astructurat, fin poros, tasat, efervescență slabă.

Chimice:

- reacția solului – *slab acidă: pH = 6,09;*
- conținut de humus – *mic: 3,17 %;*
- asigurarea solului cu azot – *mijlocie: IN = 2,86;*
- conținut de fosfor mobil – *mare: 46,25 ppm;*
- conținut de potasiu mobil – *mare: 210 ppm.*

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

DENUMIRE: *Preluvasol roșcat baticalcuaric, lut argilos, dezvoltat pe depozite loesvoide, erodat slab prin ape, usabil tasat*

Formula: *EL rs-K_r 5/3-Tel/NB-Ant - EAS*

Îălăreț: *Ilfov*, Localitate: *Popoști Leordeni*

Suprafața : *7001 mp*

Răspândirea: *câmpie*

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

CARACTERISTICILE SOLULUI

Morfologice și fizice:

Orizontul Ap (0-18 cm) textură lut argilos, brun închis umed (10 YR 3/3), structură slab definită datorită lucrărilor agricole, fin poros, moderat tasat, prezente rădăcini subțiri, trecere netă.

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

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

Orizontul Bt (61-141 cm) textura lut argilos, brun intens umed (7,5 YR 5/3), structură poliedrică angulară, medie bine dezvoltată, fin poros, tasat, trecere treptată.

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

Chimice:

- reacția solului – *slab acidă: pH = 6,12;*
- conținut de humus – *mic: 2,8 %;*
- asigurarea solului cu azot – *mijlocie: N = 2,16;*
- conținut de fosfor mobil – *mare: 42,16 ppm;*
- conținut de potasiu mobil – *mare: 220 ppm.*

151

ANALIZĂ PEZĂLĂRI ȘI FIZICĂ

PROZENTUR	Ap	Am	AB	Bu	Bu
Adămuri (cm)	0.30	25.35	40.80	70.80	110.170
Nisip grosier (2.0-0.2 mm) %	0.8	0.8	0.8	0.7	0.8
Nisip fin (0.2-0.02 mm) %	40.0	47.5	36.1	37.0	42.4
Praf / (0.02-0.002 mm) %	13.2	10.9	23.7	21.1	16.3
Argila (sub 0.002 mm) %	37.0	40.8	39.4	39.2	46.5
Argila fizică (sub 0.01 mm) %	49.1	48.6	52.6	50.8	50.9
TEXTURĂ	TT	TT	TT	TT	TT
Schelet (%)					
Densitate aparentă (DA g/cm ³)					
Porozitate totală (P _t %)					
Porozitate de aer (P _a %)					
Grind de nisip (G ₁ %)					
Coef. de higroscopicitate (C ₁ %)					
Coef. de afișare (C ₂ %)					
Capacitatea de câmp (C ₁ %)					
Capacitatea totală (C ₂ %)					
Capacitatea de apă utilă (C ₃ %)					
Capa. de rețineră maximă (C ₄ %)					
Conductivitate hidraulică (K _h mm/min)	6.00	6.28	6.47	6.80	7.01
pH în (H ₂ O)					
Carbonat (C _{ac} %)	3.17	2.99	2.33		
Humus (%)	2.56	1.69			
Indice de azot (IS)					
C ₁ %	0.160	0.105	0.070		
N total (%)					
P total (%)					

P mobil (ppm)	36.35	17.48
K mobil (ppm)	210	200
Bază de schimb (SB, me la 100 g sol)	22.0	27.8
Ca schimbabil (me la 100 g sol)		
Mg schimbabil (me la 100 g sol)		
K schimbabil (me la 100 g sol)		
Na schimbabil (me la 100 g sol)		
SB schimbabil (% din P)		
Hidrogen schimbabil (SH, me la 100 g sol)	1.35	5.70
Cap. de schimb cationic (C, me la 100 g sol)	29.35	28.50
Grind de sare în baze (V, %)	76.0	80.0
Aluminiu mobil (me la 100 g sol)		
Sare solubilă (L, %)		
Fe (μmho/cm)		
%AR		
Cl (me la 100 g sol)		
SO ₄ (me la 100 g sol)		
CO ₃ (me la 100 g sol)		
CO ₂ (me la 100 g sol)		
Ca ⁺⁺ (me la 100 g sol)		
Mg ⁺⁺ (me la 100 g sol)		
Na ⁺ (me la 100 g sol)		
K ⁺ (me la 100 g sol)		
Ca + Mg în extr. la satur. (me/l)		
Na în extr. la satur. (me/l)		

ANALIZE PEZUA SI CHIMICE

CANTENTURI		Ap	Alu	AR	IR	IR
Adunam (cm)		0.20	25.35	40.50	70.80	110.170
Nisip grosier (2 0-0.2 mm) %		3	7.5	0.8	0.7	0.8
Nisip fin (0.2-0.075 mm) %		48.0	45.5	36.1	37.0	42.4
Prad / (0.02-0.002 mm) %		14.2	10.9	23.5	21.1	16.3
Argila (sub 0.002 mm) %		35.0	40.8	39.4	39.2	40.5
Argila fizica (sub 0.01 mm) %		49.1	48.0	52.6	50.8	50.0
EXTRA		11	11	11	11	11
Schelat (%)						
Densitate aparenta (DA g/cm ³)						
Porozitate totala (PT %)						
Porozitate de uerata (PA %)						
Grad de fisare (GF %)						
Coef. de digestibilitate (CH %)						
Coef. de ofilire (CI %)						
Capacitate de camp (CC %)						
Capacitate totala (CT %)						
Capacitate de apa utila (CU %)						
Capa. de excludere maxima (CEM %)						
Conductivitate hidraulica (K mm/or)						
pH in H ₂ O		6.12	6.50	6.30	6.51	6.99
Carbonati (CaCO ₃ %)						
Humus (%)		2.8	2.88	2.15		
Indice de acid (IN)		2.16	1.70			
C/N						
N total (%)		0.160	0.165	0.070		
P total (%)						

IR 2

P mobil (ppm)	4.110	30.40
K mobil (ppm)	4.20	300
Baze de schimb (SB, me la 100 g sol)	25.0	32.8
Ca schimbabil (me la 100 g sol)		
Mg schimbabil (me la 100 g sol)		
K schimbabil (me la 100 g sol)		
Na schimbabil (me la 100 g sol)		
Na schimbabil (% din f)		
Hydrogen schimbabil (SH, me la 100 g sol)	7.33	5.70
Cap. de schimb cationic (C, me la 100 g sol)	29.36	28.50
Coef. de satur. in baze (N, %)	76.0	80.0
Aluminiu mobil (me la 100 g sol)		
Saturi solubile (T, %) (%)		
Lee (mmol/cm)		
SAR		
CT (me la 100 g sol)		
SO ₄ (me la 100 g sol)		
CO ₃ (me la 100 g sol)		
Cl (me la 100 g sol)		
Ca ²⁺ (me la 100 g sol)		
Mg ²⁺ (me la 100 g sol)		
Na ⁺ (me la 100 g sol)		
K ⁺ (me la 100 g sol)		
Ca + Mg in exch. la satur. (me/l)		
Na in exch. la satur. (me/l)		

[illegible][illegible]

CONCLUZII

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

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

Au fost delimitate si descrise doua unitati de sol.

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

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

J40/11896/2005, ro 17755420

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

tel. 0731.309.778.

MEMORIU TEHNIC

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

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

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

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

FOAIE DE CAPAT

PROIECT:

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

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

INITIATOR:

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

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

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

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

DATA:

03.2020

ŞEF PROIECT:

Urb. Diplomat Sorina TACHIU



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

BORDEROU

PIESE SCRISE:

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

PIESE DESENATE:

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

Memoriu Tehnic Explicativ

CUPRINS

1. Introducere

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

2. Stadiul actual al dezvoltării

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

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

4. Concluzii, măsuri în continuare

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

CAPITOLUL 1

I. INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

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

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

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

Faza: PUZ si STUDIU DE OPORTUNITATE

Data: 03.2020

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

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

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

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

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



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

Configurarea terenului: dimensiune/orientare/accese

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

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

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

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

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

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

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

Vecinatatile terenului, in conformitate cu PAD, sunt:

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

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

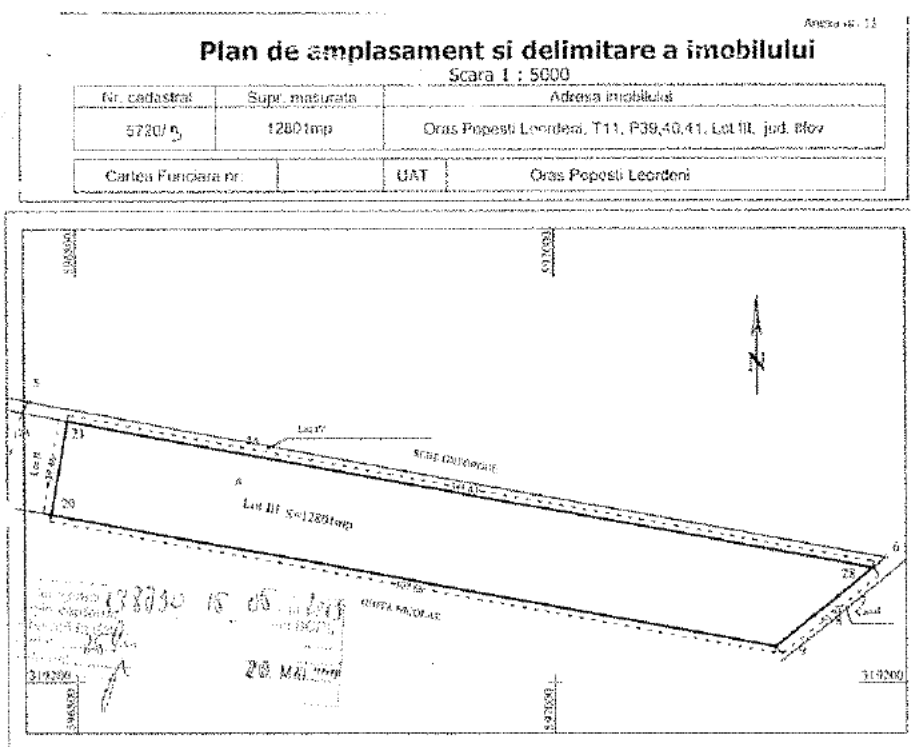
S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.

J40/11896/2005, ro 17755420

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

tel. 0731.309.778.

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



A. Date referitoare la teren

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

B. Date referitoare la constructie

Constr. nr.	Suprafata la sol (mp)	Valoarea de inregistrare	Mentiiuni
1	2	3	5
TOTAL			

Inventar de coordonate

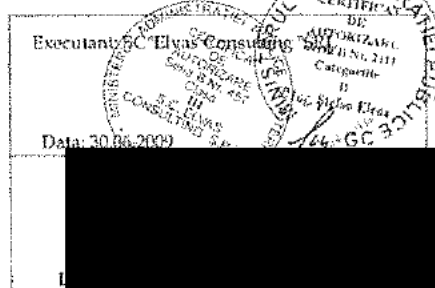
Sistem de proiectie: Demercr26 N

Lot III

Nr. lot.	Coordonate pct.de contur		Longitud. loturi Pct.1+13
	X (m)	Y (m)	
20	119247.032	597132.904	32.307
8	119227.620	597167.100	19.617
9	119245.050	597042.640	397.679
20	119269.914	596787.232	29.461
21	119300.725	596796.050	341.634

Suprafata totala masurata=12801mp

Suprafata din acte=12800mp



Imaginea 2 - Schema teren investitie – PAD.

Categoria de folosinta a terenurilor

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

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

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

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



Imaginea 3 Sursa: Google maps - Vedere existent

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

1.2. OBIECTUL PUZ

Solicitări ale temei program

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

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

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

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

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

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

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

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

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

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

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

Astfel au fost elaborate:

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

Legislație aplicabilă:

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

CAPITOLUL 2:

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

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

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

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

Orașul Popești-Leordeni este format din trei foste sate: Popești–Conduratu sau Pavlicheni, Popești–Români și Leordeni, fiind așezat pe moșia „Ciumernicul” a unor boieri ziși „din Popești” și „din Sintești”. În anul 1873 aceste trei sate s-au contopit, formând așezarea Popești–Leordeni⁷. Prima atestare documentară a acestor sate datează din 1530.

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

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

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

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

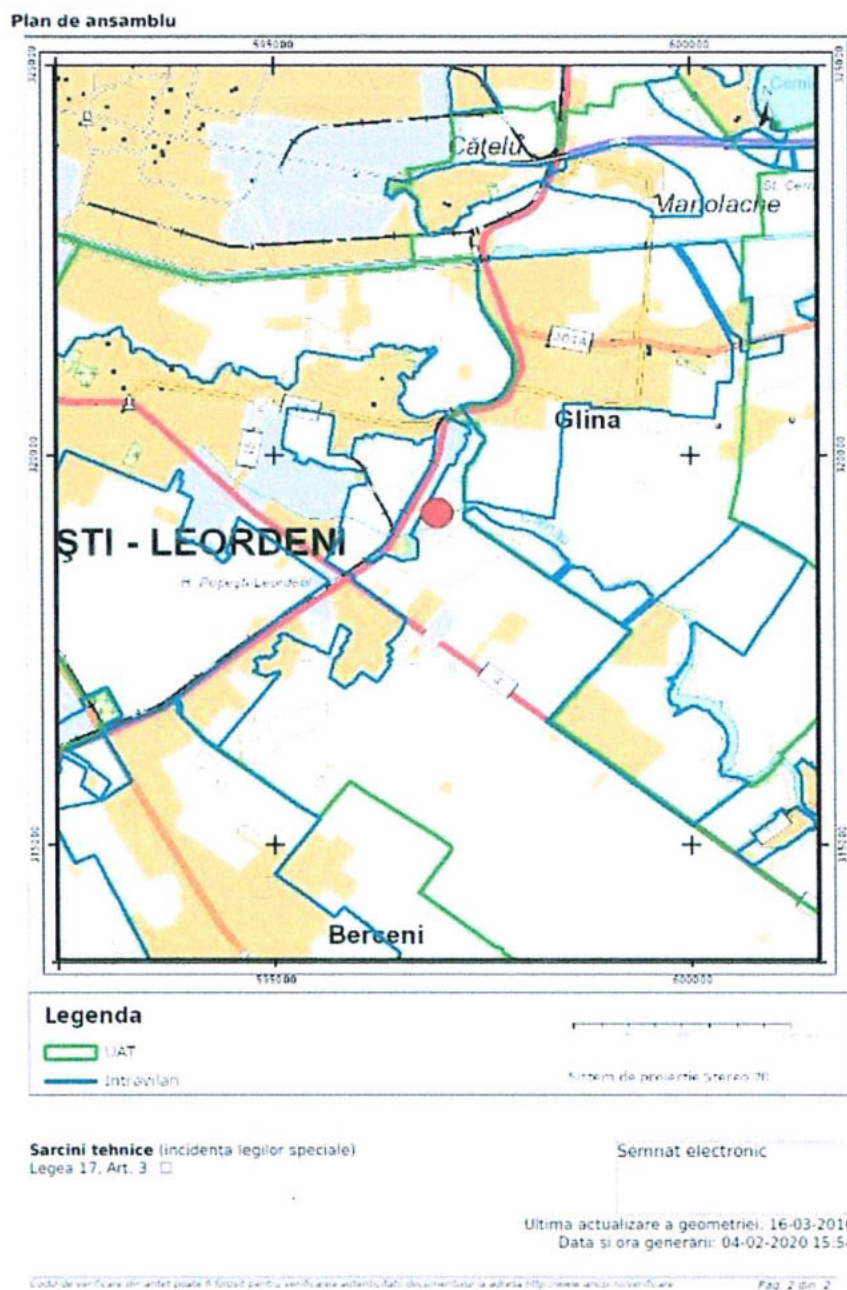
Lucrarea cuprinde documentația premergătoare elaborării proiectului de investiție pentru completarea echipării zonei cu infrastructura rutieră și edilitară pentru extinderea dorită, construcția nouă aferentă noii funcțiuni.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

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



Sursa: Google maps - Vedere existent



Sursa: OCPI: extras plan

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relief

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

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

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

Hidrografie

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

Climă

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

2.4. CIRCULAȚIA

ACCESIBILITATE:

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

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor:

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

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

J40/11896/2005, ro 17755420

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

tel. 0731.309.778.

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

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ: ASPECTE CRITICE

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

2.5. Ocuparea terenurilor

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

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

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

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

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

2.6. Echiparea edilitară

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

APĂ si CANALIZARE

Faza I

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

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

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

Faza II

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

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

ENERGIE ELECTRICĂ

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

REȚELE DE TELECOMUNICAȚIE SURSE ȘI REȚELE ALIMENTARE CU CALDURĂ

Nu este cazul.

GAZE NATURALE

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

2.7. Probleme de mediu

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

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

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

2.8. Optiuni ale populatiei

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

Legea 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

CAPITOLUL 3:

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Amplasamentul este optim pentru amplasarea unei zone mixte – servicii-spatii birouri si depozitare/productie.

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

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

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

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

În cadrul zonei reglementate cuprinse în acest P.U.Z. nu sunt elemente valoroase ale cadrului natural local. În vecinătatea imediată nu există elemente de cadru natural cu valoare peisagistică; se remarcă prezenta în limita estică a terenului a unui canal, pentru

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

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

3.4. Modernizarea circulatiei

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

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

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

Organizarea de santier se va rezolva in limitele terenului studiat.

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

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

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

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

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

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

Indicatori Urbanistici Propusi

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

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

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

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

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

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

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

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

3.7. Protecția mediului

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

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

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

Sursele de poluare pot fi numai in situatii accidentale.

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

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

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

3.8.Norme de igiena si sanatate plublica

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

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

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

3.9. Obiective de utilitate publica

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

CAPITOLUL 4:

4. CONCLUZII

4.1. Strategie de dezvoltare urbană

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

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

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

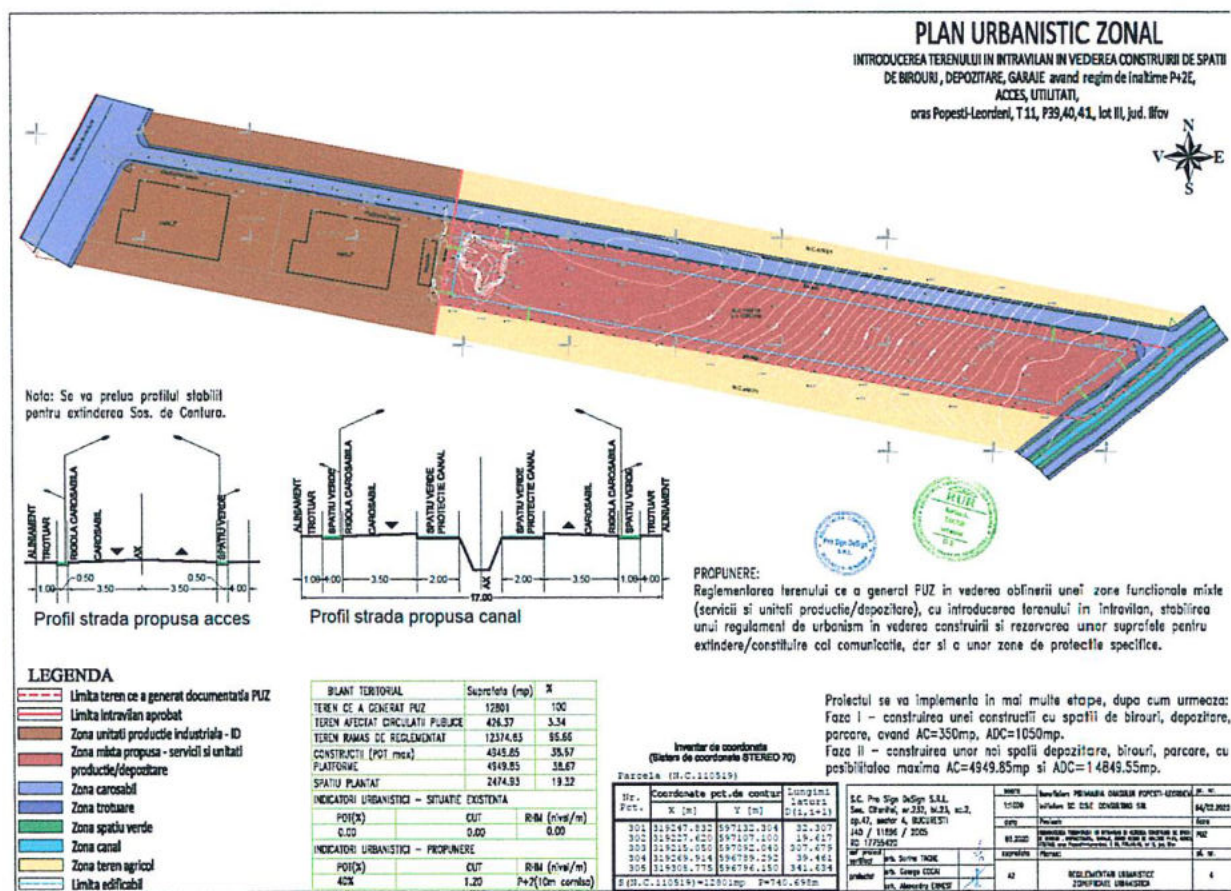
Din această perspectivă se propune revitalizarea zonei existente prin amenajarea unei zone mixte – servicii si depozitare/productie.

Elemente de concept

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

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

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



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

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

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

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

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

4.4. Categoriile de costuri

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privați

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

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

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

J40/11896/2005, ro 17755420

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

tel. 0731.309.778.

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

2. Lucrări de amenajare a terenului, respectiv:

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

3. Măsuri de protecție a mediului;

Categorii de costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice locale

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

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

ȘEF PROIECT:

Urb. Diplomat Sorina TACHE



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

J40/11896/2005, ro 17755420

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

tel. 0731.309.778.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

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

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

J40/11896/2005, ro 17755420

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

tel. 0731.309.778.

FOAIE DE CAPAT

PROIECT:

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

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

INITIATOR:

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

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

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

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

DATA:

03.2020

ŞEF PROIECT:

Urb. Diplomat Sorina TACHE

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

PLAN URBANISTIC ZONAL **Regulament Local de Urbanism**

CUPRINS

CAPITOLUL 1.....	5
I. DISPOZIȚII GENERALE	5
1. Rolul R.L.U.....	5
2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism	5
3. Domeniul de aplicare	6
CAPITOLUL 2	6
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	6
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural	6
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	7
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	7
7. Reguli cu privire la modernizarea circulației publice și asigurarea acceselor obligatorii	7
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	8
9. Reguli cu privire la parametrii urbanistici	8
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejurimi și iluminat public.....	9
CAPITOLUL 3	9
III. ZONIFICARE FUNCTIONALA.....	9
11. Unitati si subunitati functionale - REGLEMENTĂRI PROPUSE.....	9
CAPITOLUL 4	9
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE	10
ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE	10
ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.....	10
ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.....	10
ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR	11
ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	11

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

CAPITOLUL 1

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

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

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

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea lucrărilor de execuție a construcțiilor în limitele teritoriului studiat în P.U.Z. Vecinatările terenului, în conformitate cu PAD, sunt:

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

Prin regulamentul menționat s-a urmărit:

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

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

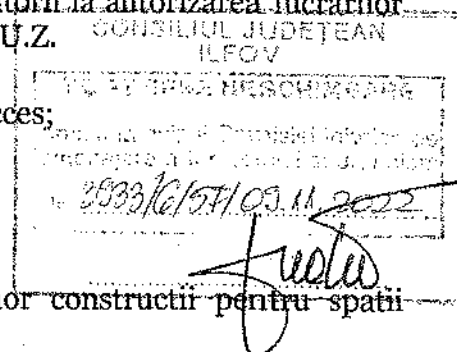
La elaborarea regulamentului s-a ținut cont de regulamentul aferent Planului General de Urbanism al orașului Popești-Leordeni având la baza legislația specifică în vigoare precum și Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G.R 525/1996 republicat la 27.11.2002, ale căror prevederi sunt detaliate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

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

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

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

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



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

3. Domeniul de aplicare

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

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

Valabilitate și modificări

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

CAPITOLUL 2

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

6.2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei - Clădirile propuse vor fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, cu o retragere minimă față de limitele laterale menționată în plansa de Reglementari Urbanistice.

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

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

7.1. Modernizarea circulațiilor publice

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

7.2. Accese și circulații

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

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

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

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

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

7.3. Staționarea autovehiculelor

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

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

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

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

9. Reguli cu privire la parametrii urbanistici

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

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

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

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

10.1. Spații verzi

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

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

10.2. Împrejurimi

10.2.1. Se recomandă împrejmuirea terenului cu plasa.

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

CAPITOLUL 3

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale - REGLEMENTĂRI PROPUSE

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

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

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

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

CAPITOLUL 4

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise:

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

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu conditionari:

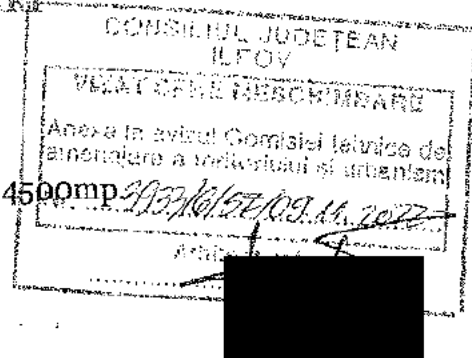
- depozite agricole de mici dimensiuni – ADCmax=3000mp;
- depozite de materiale refolosibile – ADCmax=2000mp
- depozite en-gros si en-detail de dimensiuni medii – ADCmax=4500mp

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

U.T.R. Vp (Etapa II)

Se interzic:

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



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

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

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

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

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

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

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

J40/11896/2005, ro 17755420

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

tel. 0731.309.778.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

U.T.R. V3 (Etapă II):

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

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

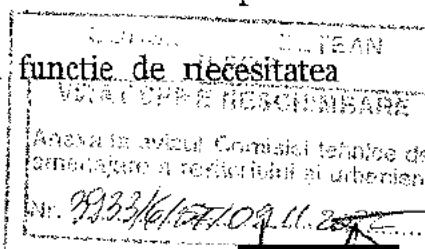
- Se recomandă împrejmuiri transparente de maxim 2,0 metri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

12. PLAN URBANISTIC ZONAL - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM: INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPAȚII BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVÂND REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, ACCES, UTILITĂȚI – Oraș POPEȘTI-LEORDENI, T11, P30, 40, 41, lot III, Județ ILFOV



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

J40/11896/2005, ro 17755420

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

tel. 0731.309.778.

extinderii/constituirii unor drumuri publice.

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

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

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

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

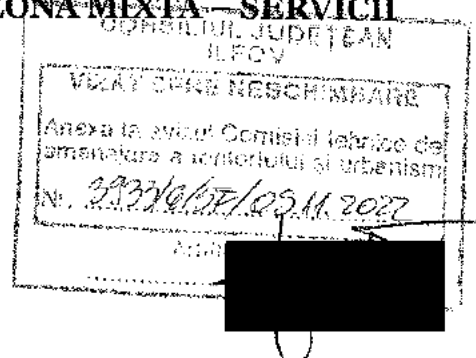
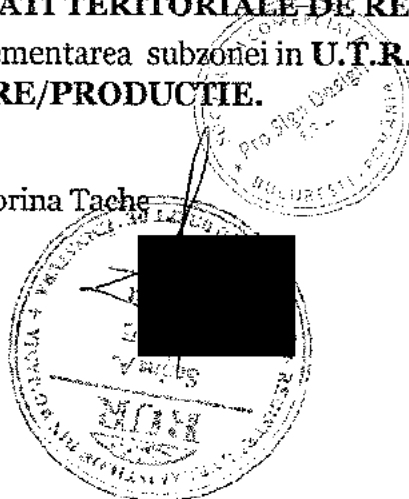
CAPITOLUL 5

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

Sef proiect,

Urb. Diplomat Sorina Tache



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

ANEXĂ

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

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

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

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

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

COMERȚ = structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

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

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

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

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

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

J40/11896/2005, RO 17755420

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

tel. 0731.309.778.

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

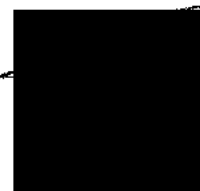
• **Procent de ocupare a terenului (POT)** = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului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

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

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

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.) = suprafața convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.

EDIFICABIL (SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ) = suprafața componentă a unei parcele în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile respectării Regulamentului Local de Urbanism.



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

J40/11896/2005, ro 17755420

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

tel. 0731.309.778.

PLAN ACTIUNE

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

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

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

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

J40/11896/2005, ro 17755420

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

tel. 0731.309.778.

FOAIE DE CAPAT

PROIECT:

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

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

INITIATOR:

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

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

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

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

DATA:

03.2020

ŞEF PROIECT:

Urb. Diplomat Sorina TACHE

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

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

J40/11896/2005, ro 17755420

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

tel. 0731.309.778.

I. INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

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

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

Proiectant de specialitate urbanism: S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L. – Str. Povestei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3, Sector 4, Bucuresti, Romania.

Faza: PUZ si STUDIU DE OPORTUNITATE

Data: 03.2020

Etapizarea investitiei propuse:

- A. Aprobarea in Consiliul Local al orasului Popesti Leordeni a prezentului P.U.Z. – dupa avizarea documentatiei mai sus mentionata acesta se va supune aprobarii in Consiliul Local Popesti Leordeni.**
- B. Obtinerea Certificatului de Urbanism in vederea Autorizatiei de Construire pentru investitiile propuse**
- C. Obtinerea Autorizatiei de Construire investitiile propuse dupa intocmirea DTAC specifica si avizarea acesteia;**
- D. Executarea lucrarilor de edificare a cladirilor spatiile de birouri, garaje, parcare, alei accese;**
- E. Executarea lucrarilor de bransamente si racorduri retele edilitare;**
- F. Receptia lucrarilor executate.**
- G. Actualizare documentatie cadastrala si Intabulare in Cartea Funciara a lucrarilor executate.**

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

A.Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- I. Constructii noi:**
 - a. Cladire birouri, spatii garaje, depozitare etc;
 - b. Echipamentele edilitare: bransamente utilitati – alimentare cu energie electrica, gaze, telefonie si CATV, alimentare cu apa, canalizare;
 - c. Imprejmuire teren aferent loturi propuse;
 - d. Platforme carosabile si pietonale in interiorul loturilor;
 - e. Amenajare spatii libere loturi – plantare vegetatie joasa/medie si inalta; iluminat architectural interior lot.
- II. Racorduri la drumurile publice pentru asigurarea acceselor carosabile**
- III. Amenajarea spațiilor verzi din incinta – plantare, amplasare mobilier urban, alei, sistem irigatii, sistem iluminat.**
- IV. Realizarea echiparii edilitare – racordarea la rețelele de alimentare cu apa, energie electrica, gaze, canalizare, telefonie, CATV etc in momentul prezentei acestora in zona. Realizarea echiparii in sistem individual (put forat si bazin vidanjabil) pana la extinderea rețelelor publice.**
- V. Asigurarea securitatii obiectivelor private**

B.Categoriile de operatiuni efectuate in exploatarea investitiei vor fi:

- I. Trecerea in domeniu public al drumului privat existent, precum si a altor suprafete pentru extrinderea circulatiilor existente.**
- VI. Lucrari pentru modernizare drum privat – extinderea profilui, amenajarea carosabilului, a trotuarelor, a spatiilor plantate aferente, sistem iluminat public, semnalizare si marcare drum/intersectii/statii transport in comun;**
- VII. Lucrari pentru amenajare drum propus canal - amenajarea carosabilului, a trotuarelor, sistem iluminat public, semnalizare si marcare drum/intersectii;**
- VIII. Intretinerea spatiilor publice – intretinerea, repararea, salubritizarea strazilor publice; intretinerea salubritizarea spatiilor verzi – scuar, a echipamentelor de irigat/iluminat; intretinerea, modernizarea, extinderea echiparilor edilitare (alimentare cu apa, energie electrica, gaze, canalizare, telefonie, CATV etc); intretinerea, repararea, modernizarea, salubritizarea statiilor de transport in comun.**
- IX. Amenajarea spațiilor verzi de tip scuar – plantare, amplasare mobilier urban, alei acces loturi, alei pietonale/piste biciclete, sistem irigatii, sistem iluminat.**
- X. Intretinerea obiectivelor aflate pe domeniu privat – intretinerea, repararea, salubritizarea constructiilor si incintelor locuintelor/dotarilor.**

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

J40/11896/2005, ro 17755420

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

tel. 0731.309.778.

XI. Asigurarea securitatii spatiilor publice

Obligatiile actorilor implicati:

Se evidentiaza doua categorii de actori implicati:

- **Actori privati** – persoane fizice si juridice, dupa caz, reprezentati in prima faza de catre Initiatorii documentatiei;
- **Actori publici** – autoritati publice locale sau persoane juridice reprezentanti ai autoritatii locale (operatori utilitati si echipare edilitara).

Operatiuni aflate in **responsabilitatea actorilor privati**, din fonduri private - (Initiatorilor prezentei documentatii in prima etapa): Categoria A.

Operatiuni aflate in **responsabilitatea actorilor publici** (din fonduri publice, parteneriate public-private, fonduri proprii etc): Categoria B.

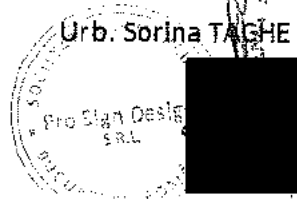
Intocmit,

Arh. Alexandru ERNEST



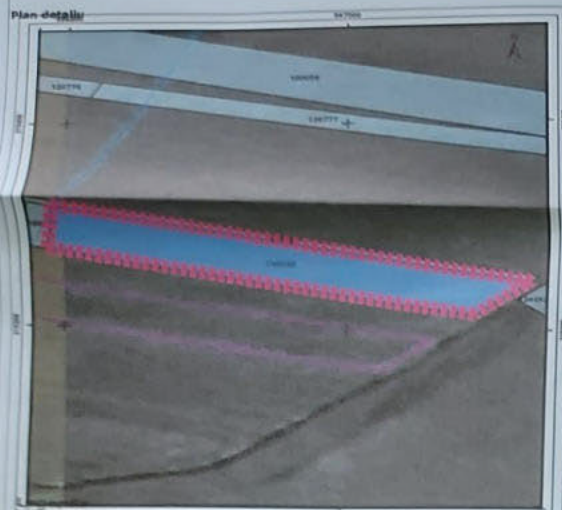
Verificat,

Urb. Sorina TAGHE



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

Teren: 12.801 mp
Intravilan - NU, Extravilan - DA
Categoría de folosință (mp): Agrar



PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII
DE BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE avand regim de inaltime P+2E,
ACCES, UTILITATI,
oras Popești-Leordeni, T 11, P39,40,41, lot III, jud. Ilfov



LEGENDA

Terenul ce a generat documentatia PUZ



Terenul, în suprafața de 128001mp, ce face obiectul prezentei documentații
PUZ se afla poziționat în partea estică a localității, în extravilanul orașului
Popești-Leordeni, conform documentației PUG aprobat, dar în imediata
vecinătate a intravilanului existent, având folosință agricolă.
Acesta are accesul asigurat din Centura București prin lot drum acces.

Inventar de coordonate
(Sistem de coordonate STEREO 70)

Parcela (N.C.110519)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(L,I+1)
	X [m]	Y [m]	
301	319247.832	597132.304	32.307
302	319227.620	597107.100	19.617
303	319215.050	597092.040	307.679
304	319269.914	596789.292	39.461
305	319308.775	596796.150	341.634

S(N.C.110519)=12801mp P=740.698m

S.C. Pro Sign DeSign S.R.L.
Str. Povestel, nr.10, bl.C, Sp.Com.3,
sector 4, BUCUREȘTI
J40 / 11896 / 2005
RO 17755420

scara
1:10000
data
03.2020
suprafata
A2
planșă

Beneficiar: PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI
Initiator: SC DSE CONSULTING SRL
Proiect:
INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII
DE BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES,
UTILITATI, oras Popești-Leordeni, T 11, P39,40,41, lot III, jud. Ilfov
PUS
planșă
01





PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIII DE SPATII DE BIROURI , DEPOZITARE, GARAJE avand regim de inaltime P+2E, ACCES, UTILITATI, oras Popesti-Leordeni, T 11, P39,40,41, lot III, jud. Ilfov



LEGENDA

Terenul ce a generat documentatia PUZ

Terenul, in suprafata de 128001mp, ce face obiectul prezentei documentatii PUZ se afla in extravilanul orasului Popesti-Leordeni, conform documentatiei PUG aprobat, dar in imediata vecinatate a intravilanului existent (UTR 4), avand folosinta agricola.

Acesta are accesul asigurat din Centura Bucuresti prin lot drum acces.

ILF. JUDEȚEAN ILFOV
VLAJ CRISTE NESCHEARE
Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. 3033/16.05.2020



Inventar de coordonate
(Sistem de coordonate STEREO 70)

Parcela (N.C.110519)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latitudi D(U+1)
	X [m]	Y [m]	
301	319247.832	597132.304	32.307
302	319227.820	597107.100	19.617
303	319215.050	597092.040	307.679
304	319269.914	596789.292	39.461
305	319308.775	596796.150	341.634

S(N.C.110519)=12801mp P=740.698m

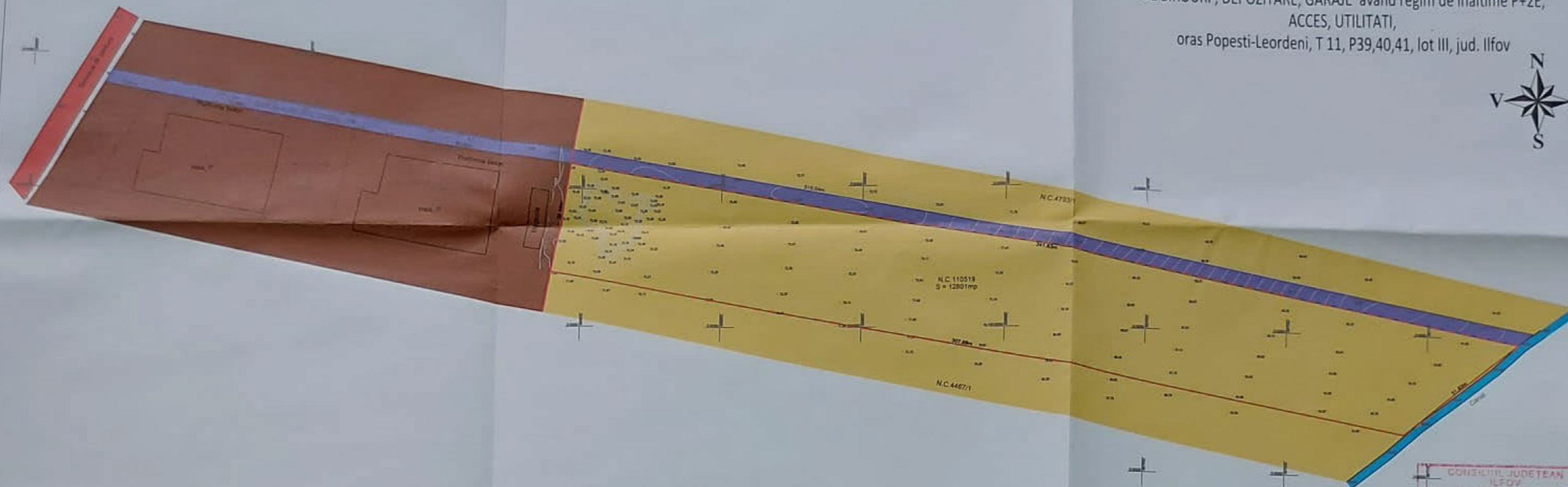
S.C. Pro Sign DeSign S.R.L.
Str. Povestei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3,
sector 4, BUCUREȘTI
J40 / 11896 / 2005
RO 17755420

set proiect verificat
proiectat
urb. Sorina TACHE
urb. George COCAI
arb. Alexandru ERNEST

scara	Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI POPEȘTI-LEORDENI	pr. nr.
1:10000	Initiator: SC DSE CONSULTING SRL	64/02.2020
data	Proiect:	faza
03.2020	INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIII DE SPATII DE BIROURI , DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI, oras Popesti-Leordeni, T 11, P39,40,41, lot III, jud. Ilfov	PUZ
suprafata	Plansa:	pl. nr.
A2	INCADRARE IN PUG APROBAT	02

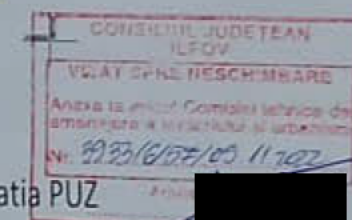
PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII DE BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE avand regim de inaltime P+2E, ACCES, UTILITATI, oras Popesti-Leordeni, T 11, P39,40,41, lot III, jud. Ilfov



LEGENDA

- Limita teren ce a generat documentatia PUZ
- Limita intravilan aprobat
- Zona unitati productie industrial
- Zona drum acces - privat
- Zona Centura Bucuresti
- Zona teren agricol
- Zona canal



Terenul studiat se afla in extravilanul localitatii, adiacent intravilanului (UTR 4, zona de unitati productie industrial), avand in prezent folosinta agricola.

Accesul se face din Soseaua de Centura a Mun. Bucuresti printr-un drum privat, cu profilul de 5.00m - proprietatea indiviza a NC 100406, NC 100737, NC 110519 (initiator PUZ).

Disfunctionalitati:

1. Potentialul economic al terenului nu este valorificat in contextul dezvoltarii actuale si al oportunitatilor zonei.
2. Centura Bucuresti are profil nemodernizat, marcaje si structura/imbracaminte deteriorate.
3. Drumul privat pentru acces nu este amenajat corespunzator.
4. Existenta unor elemente care nu au definite zone de protectie: Centura Bucuresti, Canal - Calnau.

Inventar de coordonate (Sistem de coordonate STEREO 70)

Parcela (N.C.110519)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
301	319247.832	597132.304	32.307
302	319227.620	597107.100	19.617
303	319215.050	597092.040	307.679
304	319269.914	596789.292	39.461
305	319308.775	596796.150	341.634
S(N.C.110519)=12801mp P=740.698m			

S.C. Pro Sign DeSign S.R.L.
Str. Povestei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3,
sector 4, BUCURESTI
J40 / 11896 / 2005
RO 17755420
ser proiect
verificat urb. Sorina TACHE
proiectat urb. George COCAI
arh. Alexandru ERNEST

scara	Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI POPEȘTI-LEORDENI	pr. nr.
1:1000	Initiator: SC DSE CONSULTING SRL	64/02.2020
data	Proiect:	faza
03.2020	INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII DE BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI, oras Popesti-Leordeni, T 11, P39,40,41, lot III, jud. Ilfov	PUZ
suprafata	Planşa:	pl. nr.
A2	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE DISFUNCTIONALITATI	3

Reglementarea terenului ce a generat PUZ in vederea obtinerii unei zone functionale mixte (servicii si unitati productie/depozitare), cu introducerea terenului in intravilan, stabilirea unui regulament de urbanism in vederea construirii si rezervarea unor suprafete pentru extindere/constituire cai comunicatie, dar si a unor zone de protectie specifice.

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII
DE BIROURI , DEPOZITARE, GARAJE avand regim de inaltime P+2E,
ACCES, UTILITATI,
oras Popesti-Leordeni, T 11, P39,40,41, lot III, jud. Ilfov

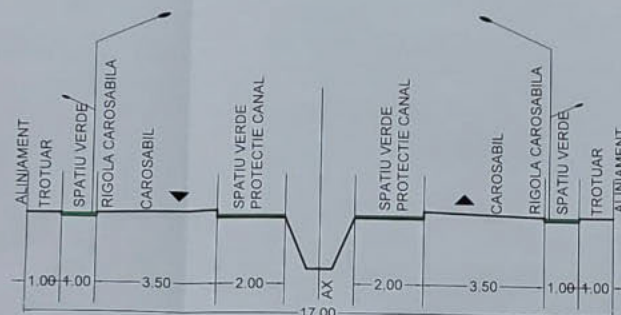


NOTA:
In urma sapaturilor tuturor sondajelor planificate nu a fost identificat niciun indiciu privind existenta unor urme sau interventii antropice relevante; intreaga suprafata sapata este libera de sarcina arheologica conform Raportului diagnostic arheologic.

Nota: Se va prelua profilul stabilit pentru extinderea Sos. de Centura.



Profil strada propusa acces



Profil strada propusa canal

LEGENDA

- Limita teren ce a generat documentatia PUZ
- Limita intravilan aprobat
- Zona unitati productie industriala - ID
- Zona mixta propusa - servicii si unitati productie/depozitare
- Zona carosabil
- Zona trotuare
- Zona spatiu verde
- Zona canal
- Zona teren agricol
- Limita edificabil
- Limita zone afectate de echipamente edilitare amplasate subteran - solutie individuala: puf forat (1), bazin retentie cu separator de hidrocarburi (2), bazin vidanjabile (3)

BILANT TERITORIAL		Suprafata (mp)	%
TEREN CE A GENERAT PUZ		12801	100
TEREN AFECTAT CIRCULATII PUBLICE		426.37	3.34
TEREN RAMAS DE REGLEMENTAT		12374.63	96.66
CONSTRUCTII (POT _{max})		4949.85	38.67
PLATFORME		4949.85	38.67
SPATIU PLANTAT		2474.93	19.32
INDICATORI URBANISTICI - SITUATIE EXISTENTA			
POT(%)	CUT	RHM (nivel/m)	
0.00	0.00	0.00	
INDICATORI URBANISTICI - PROPUNERE			
POT(%)	CUT	RHM (nivel/m)	
40%	1.20	P+2(10m cornisa)	

Inventar de coordonate
(Sistem de coordonate STEREO 70)

Parcela (N.C.110519)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(I,I+1)
	X [m]	Y [m]	
301	319247.832	597132.304	32.307
302	319227.620	597107.100	19.617
303	319215.050	597092.040	307.679
304	319269.914	596789.292	39.461
305	319308.775	596796.150	341.634
S(N.C.110519)=12801mp P=740.698m			

Proiectul se va implementa in mai multe etape, dupa cum urmeaza:

Faza I - construirea unei constructii cu spatii de birouri, depozitare, parcare, avand AC=350mp, ADC=1050mp.

Faza II - construirea unor noi spatii depozitare, birouri, parcare, cu posibilitatea maxima AC=4949.85mp si ADC=14849.55mp.

Utilitatile edilitare se vor realiza in sistem individual in Faza I proiectului, si anume:

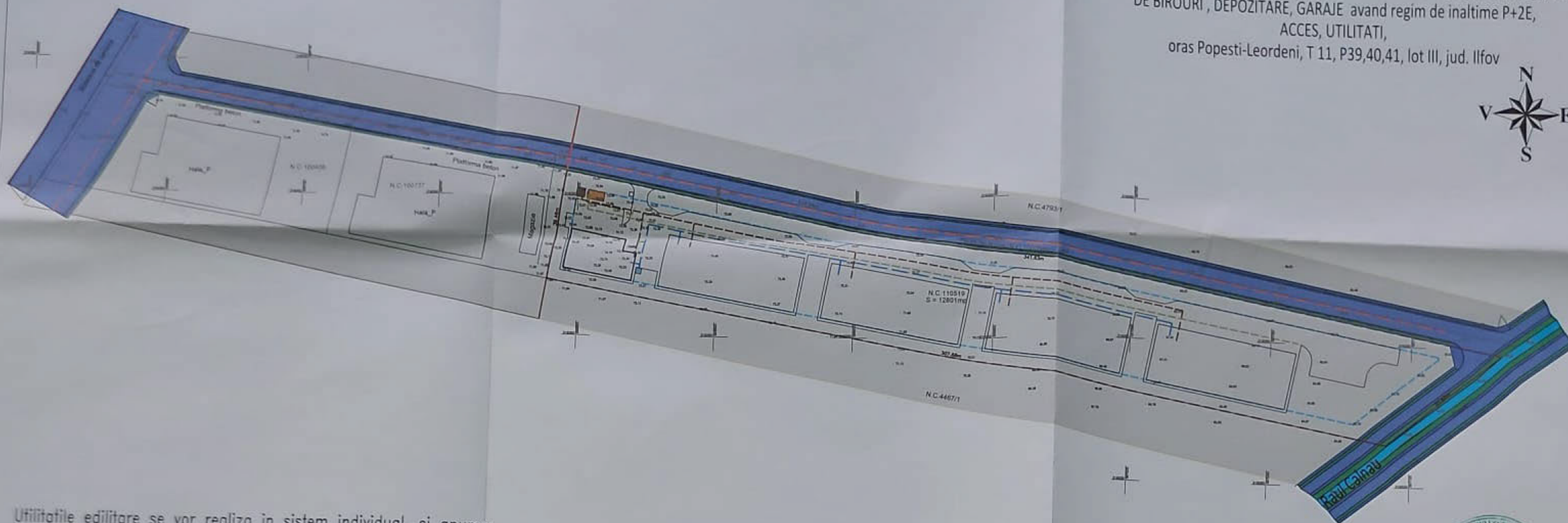
- alimentare cu apa - se vor realiza un put forat amplasat intr-un camin subteran, in conformitate cu legislatie in domeniu;
- canalizarea apelor menajere - vor fi colectate intr-un bazin vidanjabil de 20mc, evacuat periodic de catre o societate contractata in acest sens;
- canalizarea apelor pluviale - vor fi colectate intr-un bazin retentie de 40mc dupa trecerea printr-un separator de hidrocarburi, fiind folosite mai apoi la udarea spatiilor verzi.

In faza II utilitatile edilitare se vor realiza prin racordarea investitiei retele publice de alimentare cu apa si canalizare, dupa extinderea acestora in zona studiata.

S.C. Pro Sign DeSign S.R.L. Str. Povestei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3, sector 4, BUCURESTI J40 / 11896 / 2005 RO 17755420	scara	Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI POPESTI-LEORDENI	df. nr.
	1:1000	Initiator: SC DSE CONSULTING SRL	64/02.2020
set proiect verificat proiectat arb. Alexandru ERNEST	data	Proiect:	faza
	03.2020	INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII DE BIROURI , DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI, oras Popesti-Leordeni, T 11, P39,40,41, lot III, jud. Ilfov	PUZ
suprafata	Planşa:		pl. nr.
	A2	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE URBANISTICA	4

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII DE BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE avand regim de inaltime P+2E, ACCES, UTILITATI, oras Popesti-Leordeni, T 11, P39,40,41, lot III, jud. Ilfov



Utilitatile edilitare se vor realiza in sistem individual, si anume:

- alimentare cu apa - se vor realiza un put forat amplasat intr-un camin subtera, in conformitate cu legislatie in domeniu;
- canalizarea apelor menajere - vor fi colectate intr-un bazin vidanjabil de 20mc, evacuat periodic de catre o societate contractata in acest sens;
- canalizarea apelor pluviale - vor fi colectate intr-un bazin retentie de 40mc dupa trecerea printr-un separator de hidrocarburi, fiind folosite mai apoi la udarea spatiilor verzi.

LEGENDA

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Limita teren ce a generat documentatia PUZ | | Alimentare cu energie electrica |
| | Limita intravilan aprobat | | Alimentare cu gaze |
| | Teren proprietate privata | | Alimentare cu apa |
| | Zona carosabil | | Canalizare menajera |
| | Zona trotuare | | Canalizare pluviala |
| | Zona spatiu verde | | Camin subteran pentru putul forat (faza I) |
| | Zona raul Calnau | | Bazin vidanjabil 20mc (faza I) |
| | Zona teren agricol | | Bazin de retentie cu separator hidrocarburi 40mc (faza I) |
| | Limita edificabil | | |

Inventar de coordonate (Sistem de coordonate STEREO 70)

Parcela (N.C.110519)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
301	319247.832	597132.304	32.307
302	319227.620	597107.100	19.617
303	319215.050	597092.040	307.679
304	319269.914	596789.292	39.461
305	319308.775	596796.150	341.634

S(N.C.110519)=12801mp P=740,698m

S.C. Pro Sign DeSign S.R.L.
Str. Povestei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3,
sector 4, BUCURESTI
J40 / 11896 / 2005
RO 17755420

sef proiect
verificat
proiectat
arh. Alexandru ERNEST

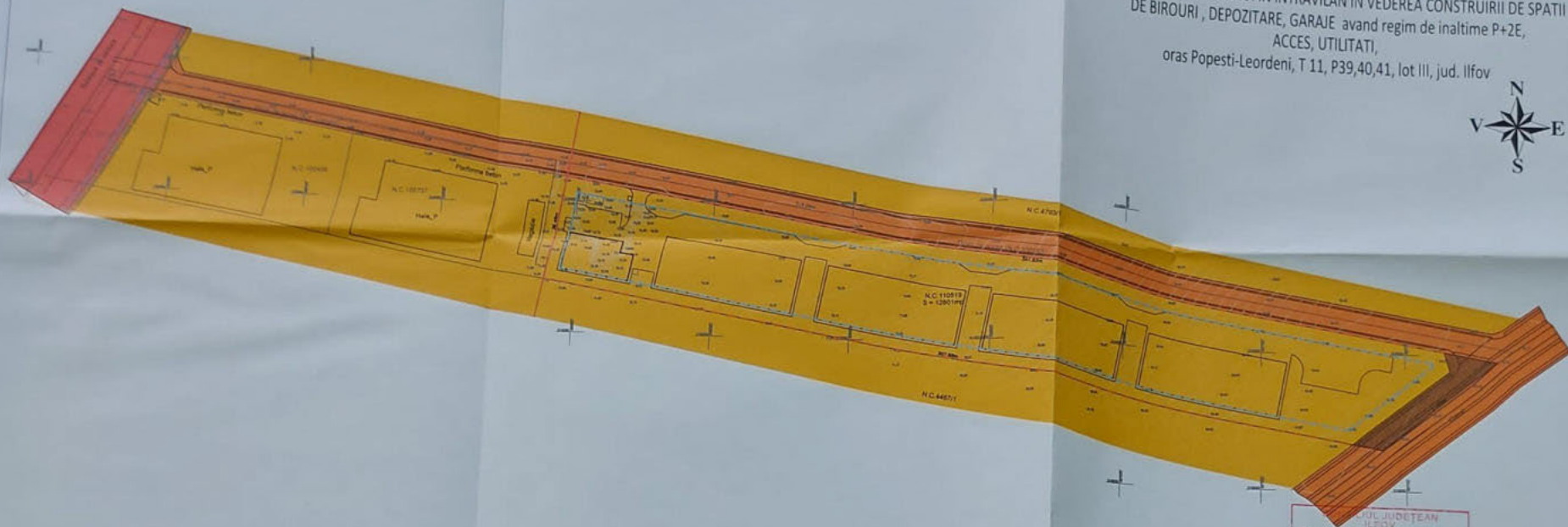


BILANT TERITORIAL		Suprafata (mp)	%
TEREN CE A GENERAT PUZ		12801	100
TEREN AFECTAT CIRCULATII PUBLICE		426.37	3.34
TEREN RAMAS DE REGLEMENTAT		12374.63	96.66
CONSTRUCTII (POT max)		4949.85	38.67
PLATFORME		4949.85	38.67
SPATIU PLANTAT		2474.93	19.32
INDICATORI URBANISTICI – SITUATIE EXISTENTA			
POT(%)	CUT	RHM (nivel/m)	
0.00	0.00	0.00	
INDICATORI URBANISTICI – PROPUNERE			
POT(%)	CUT	RHM (nivel/m)	
40%	1.20	P+2(10m cornisă)	

scara	Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI POPESTI-LEORDENI	pr. nr.
1:1000	Initiator: SC DSE CONSULTING SRL	64/02.2020
data	Proiect:	faza
03.2020	INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII DE BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI, oras Popesti-Leordeni, T 11, P39,40,41, lot III, jud. Ilfov	PUZ
suprafata	Planşa:	pl. nr.
A2	REGLEMENTARI URBANISTICE ECHIPARE EDILITARA	5

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII
DE BIROURI , DEPOZITARE, GARAJE avand regim de inaltime P+2E,
ACCES, UTILITATI,
oras Popesti-Leordeni, T 11, P39,40,41, lot III, jud. Ilfov



PROPUNERE:
Pentru constituirea drumului de-a lungul canalului se propune rezervarea pentru trecerea ulterioara prezentei documentatii, in domeniul public a unei suprafete 426.37mp.

LEGENDA

- Limita teren ce a generat documentatia PUZ
- Limita intravilan aprobat
- Teren proprietate privata
- Teren domeniu public de interes regional
- Teren domeniu public de interes local
- Teren ce va trece din proprietate privata in domeniu public

Inventar de coordonate (Sistem de coordonate STEREO 70)

Parcela (N.C.110519)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latiri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
301	319247.832	597132.304	32.307
302	319227.620	597107.100	19.617
303	319215.050	597092.040	307.679
304	319269.914	596789.292	39.461
305	319308.775	596796.150	341.634

S(N.C.110519)=12801mp P=740.698m

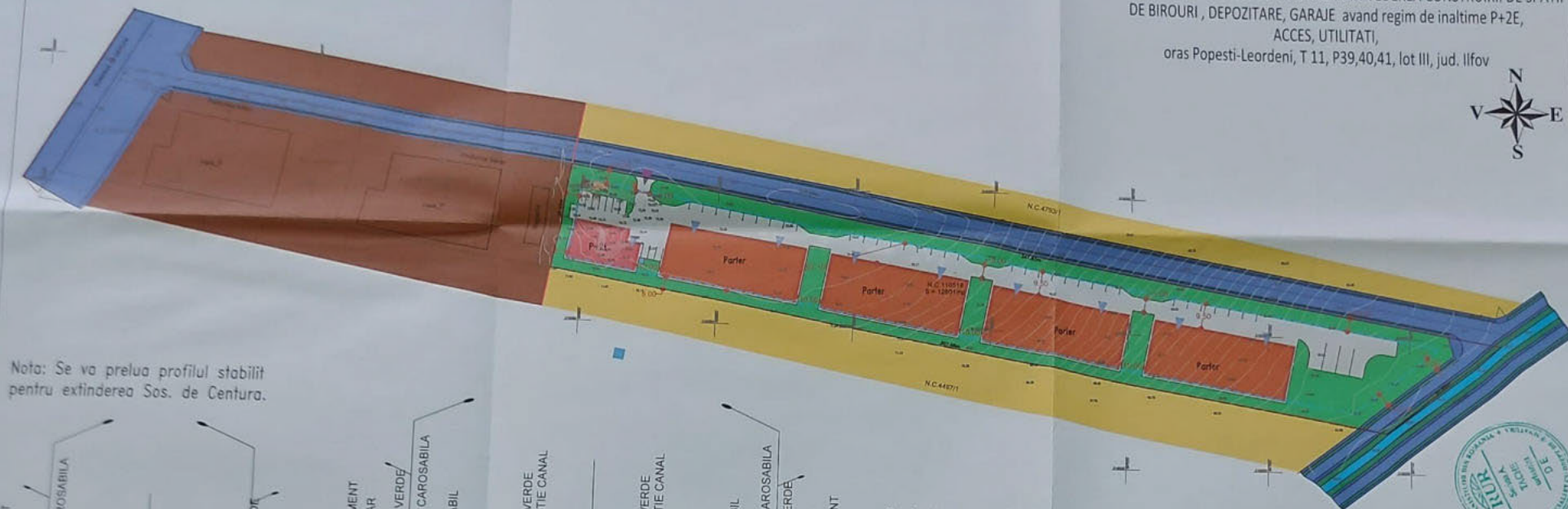
S.C. Pro Sign DeSign S.R.L.
Str. Povestei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3,
sector 4, BUCURESTI
J40 / 11896 / 2005
RD 17755420

ser proiect
verificat
proiectat
urb. Sorina TACHE
urb. George COCAI
arb. Alexandru ERNEST

scara	Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI POPESTI-LEORDENI	Dr. nr.
1:1000	Initiator: SC DSE CONSULTING SRL	54/02.2020
data	Proiect:	1220
03.2020	INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII DE BIROURI , DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI, oras Popesti-Leordeni, T 11, P39,40,41, lot III, jud. Ilfov	PUZ
suprafata	Plansa:	pl. nr.
A2	REGLEMENTARI URBANISTICE REGIM JURIDIC	6

PLAN URBANISTIC ZONAL

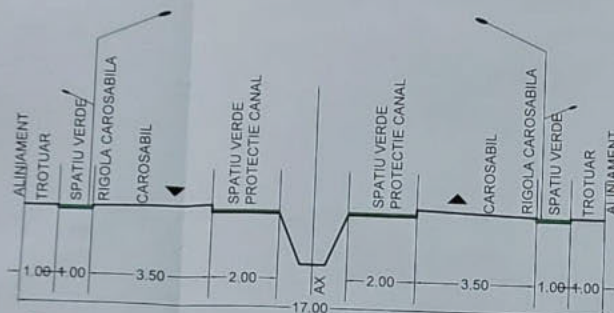
INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII DE BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE avand regim de inaltime P+2E, ACCES, UTILITATI, oras Popesti-Leordeni, T 11, P39,40,41, lot III, jud. Ilfov



Nota: Se va prelua profilul stabilit pentru extinderea Sos. de Centura.



Profil strada propusa acces



Profil strada propusa canal

LEGENDA

- Limita teren ce a generat documentatia PUZ
- Limita intravilan aprobat
- Zona unitati productie industrială - ID
- Zona carosabil
- Zona trotuare
- Zona spatiu verde
- Zona canal
- Zona teren agricol

- Limita edificabil
- Constructie hala depozitare/productie (faza II)
- Constructie cladire spatii birouri (faza I)
- Constructie cabina poarta (faza I)
- Camin subteran pentru putul forat (faza I)
- Bazin vidanjabil 20mc (faza I)
- Bazin de retentie cu separator hidrocarburi 40mc (faza I)
- Constructie platforma
- Spatiu plantat incinta
- ▲ ▲ Acces incinta/cladire

Proiectul se va implementa in mai multe etape, dupa cum urmeaza:

Faza I - construirea unei constructii cu spatii de birouri, depozitare, parcare, avand AC=350mp, ADC=1050mp.

Faza II - construirea unor noi spatii depozitare, birouri, parcare, cu posibilitatea maxima AC=4949.85mp si ADC=14849.55mp.

Utilitatile edilitare se vor realiza in sistem individual in Faza I proiectului, si anume:

- alimentare cu apa - se vor realiza un put forat amplasat intr-un camin subteran, in conformitate cu legislatie in domeniu;
- canalizarea apelor menajere - vor fi colectate intr-un bazin vidanjabil de 20mc; evacuat periodic de catre o societate contractata in acest sens;
- canalizarea apelor pluviale - vor fi colectate intr-un bazin retentie de 40mc dupa trecerea printr-un separator de hidrocarburi, fiind folosite mai apoi la udarea spatiilor verzi.

In faza II utilitatile edilitare se vor realiza prin racordarea investitiei retelei de alimentare cu apa si canalizare, dupa extinderea acestora in zona studiata.

Inventar de coordonate
(Sistem de coordonate STEREO 70)

Parcela (N.C.110519)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(L+1)
	X [m]	Y [m]	
301	319247.832	597132.304	32.307
302	319227.620	597107.100	19.617
303	319215.050	597092.040	307.679
304	319269.914	596789.292	39.461
305	319308.775	596796.150	341.634
S(N.C.110519)=12801mp P=740.698m			

S.C. Pro Sign DeSign S.R.L.
Str. Povestei, nr.10, bl.C, Sp.Com.3,
sector 4, BUCURESTI
J40 / 11896 / 2005
RO 17755420

Sat proiect verificat
urb. Sorina TACHE
proiectat
urb. George COCAI
arb. Alexandru ERNEST

scara	1:1000	Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI POPESTI-LEORDENI	Pr. nr.
data	03.2020	Initiator: SC DSE CONSULTING SRL	64/02.2020
suprafata	A2	Proiect:	faza
		INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII DE BIROURI, DEPOZITARE, GARAJE, AVAND REGIM DE INALTIME P+2E, ACCES, UTILITATI, oras Popesti-Leordeni, T 11, P39,40,41, lot III, jud. Ilfov	PUZ
		Planşa:	pl. nr.
		ILUSTRARE URBANISTICA	7