



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

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

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul  
„Introducere în intravilan în vederea construirii unui Centru Sportiv Multifuncțional și Sală Polivalentă,  
amenajare accese, căi de circulație carosabile și pietonale, spații verzi, împrejmuire și utilități”

Având în vedere:

- Raportul de specialitate al Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru înregistrat sub nr. 58116/20.10.2023;
- Referatul de aprobare referatul de aprobare a Primarului orașului Popești Leordeni nr. 8122/20.10.2023;
- 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.60865/06.11.2023;

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 Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.136, alin.(1), alin.(2), alin.(3), alin.(4) și art.196, alin.(1), lit.a) din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

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

**Art.1** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „Introducere în intravilan în vederea construirii unui Centru Sportiv Multifuncțional și Sală Polivalentă, amenajare accese, căi de circulație carosabile și pietonale, spații verzi, împrejmuire și utilități”, situat în orașul Popești-Leordeni, strada Sf. Voievozi, T1 - P39/6; T4 - P85 și P85/2, lot 1; T1 - P18/2, lot 2, identificat cu nr. cadastrale 128036 și 128037, pe terenul în suprafață de 51.600,00 mp aflat în proprietatea orașului Popești-Leordeni conform actului de dezlipire autentificat sub nr.2054/25.05.2021 încheiat la UNNP-BIN Țerovan Maria Magdalena.



**Art.2** Prezenta documentație de urbanism are valabilitate 5 (cinci) ani de la data aducerii la cunoștință publică.

**Art.3** Dacă în perioada de valabilitate sunt demarate lucrările de execuție, aceasta se prelungește până la finalizarea lucrărilor propuse prin documentație.

**Art.4** Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul orașului Popești-Leordeni prin aparatul de specialitate al acestuia.

**Art.5** Secretarul General al orașului Popești-Leordeni va asigura comunicarea prezentei, potrivit competențelor legale.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Silviu CAZACU**



**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR GENERAL AL ORASULUI,**  
**Mădălina ICHIM**





CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI LEORDENI  
NR.-----60865-----/-----06.11.-----2023

**RAPORT DE AVIZARE  
COMISIA NR. 4**

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

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul  
„Introducere în intravilan în vederea construirii unui centru sportiv multifuncțional și sală  
polivalentă, amenajare accese, căi de circulație carosabile și pietonale, spații verzi, împrejmuire  
și utilități” – inițiator Primarul orașului Petre Iacob.

Comisia nr 4 acordă aviz

*favorabil*

Președinte: ȘTEFĂNESCU GEORGE-A

Secretar: MITRAN CONSTANTIN

Membru: DUMITRESCU BUJOR CRI

Membru: CIOTOIANU MARIAN

Membru: BARBU CONSTANTIN VIR

ROMÂNIA – JUDEȚUL ILFOV  
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI – LEORDENI  
PIAȚA SFÂNTA MARIA, NR.1  
Telefon 0374.408.821; Fax 0374.408.822

NR. 58940/26.10.2023

**PROCES – VERBAL DE AFISARE**

Subsemnații, Margareta ICHIM și Laurențiu BOSTAN, am procedat la afișarea actului:  
Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „Introducere în  
Intravilan în Vederea Construirii Unui Centru Sportiv Multifuncțional și Sală Polivalentă, Amenajare  
Accese, Căi de Circulație Carosabile și Pietonale, Spații Verzi, Împrejmuire și Utilități,” , la avizierul  
Consiliului Local din Piața Sfânta Maria, nr.1, oraș Popești – Leordeni, județul Ilfov.



L.S.



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

*nr. 58/69/26.10.2023*

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul  
„INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV  
MULTIFUNCȚIONAL ȘI SALĂ POLIVALENTĂ, AMENAJARE ACCESE, CĂI DE  
CIRCULAȚIE CAROSABILE ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI”

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

Având în vedere avizul favorabil nr.13861/2/7F din 12.10.2023 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 03.08.2023 și avizul arhitectului șef al județului Ilfov nr.13861/2/7F din 12.10.2023, raportul de specialitate al Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru înregistrat sub nr.58116/20.10.2023, referatul de aprobare a Primarului orașului Popești Leordeni nr.58122/20.10.2023;

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 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.

**Consiliul Local al orașului Popești Leordeni adoptă prezenta Hotărâre:**

**Art. 1:** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCȚIONAL ȘI SALĂ POLIVALENTĂ, AMENAJARE ACCESE, CĂI DE CIRCULAȚIE CAROSABILE ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI” situat în orașul Popești - Leordeni, strada Sf. Voievozi, T1 - P39/6; T4 - P85 și P85/2, lot 1; T1 - P18/2, lot 2, identificat cu nr. cadastrale 128036 și 128037, pe terenul în suprafață de 51.600,00 mp aflat în proprietatea orașului Popești Leordeni conform actului de dezlipire autentificat sub nr.2054/25.05.2021 încheiat la UNNP-BJN Terovan Maria Magdalena.

**Art. 2:** Prezenta documentație de urbanism are valabilitate 5 (cinci) ani de la data aducerii la cunoștință publică.

**Art. 3:** Dacă în perioada de valabilitate sunt demarate lucrările de execuție, aceasta se prelungește până la finalizarea lucrărilor propuse prin documentație.

**INIȚIATOR,**  
**PRIMARUL ORAȘULUI,**  
**Petre IACOB**



**AVIZAT PENTRU LEGALITATE**  
**SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI,**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI  
CABINET PRIMAR  
Piata Sfânta Maria, nr. 1; tel. 0311313412  
Web: <http://www.ppl.ro>; e-mail : [relatiipublice@ppl.ro](mailto:relatiipublice@ppl.ro)  
Nr.58122/20.10.2023

### **REFERAT APROBARE**

**PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCȚIONAL ȘI SALĂ POLIVALENTĂ, AMENAJARE ACCESE, CĂI DE CIRCULAȚIE CAROSABILE ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI”**

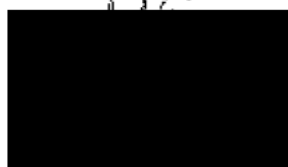
Având în vedere raportul de specialitate nr.58116/20.10.2023 întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru din cadrul Primăriei orașului Popești - Leordeni prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCȚIONAL ȘI SALĂ POLIVALENTĂ, AMENAJARE ACCESE, CĂI DE CIRCULAȚIE CAROSABILE ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI” situat în orașul Popești - Leordeni, strada Sf. Voievozi, T1 - P39/6; T4 - P85 și P85/2, lot 1; T1 - P18/2, lot 2, identificat cu nr. cadastrale 128036 și 128037 și ținând cont de prevederile O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ, art.136, alin.(8), lit.a).

### **PROPUN:**

Analizarea și aprobarea de către Consiliul Local al orașului Popești-Leordeni a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal: „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCȚIONAL ȘI SALĂ POLIVALENTĂ, AMENAJARE ACCESE, CĂI DE CIRCULAȚIE CAROSABILE ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI”.

**PRIMARUL ORAȘULUI,**

**Petre TACOB**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI - LEORDENI  
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU  
Nr. 58116/20.10.2023

AVIZAT,  
PRIMARUL ORAȘULUI,  
Petre IACOB

### RAPORT DE SPECIALITATE

**Cu privire la documentația de P.U.Z. pentru terenul situat în orașul Popești-Leordeni, strada Sf. Voievozi, T1 - P39/6; T4 - P85 și P85/2, lot 1; T1 - P18/2, lot 2, identificat cu nr. cadastrale 128036 și 128037**

Având în vedere cererea înregistrată sub nr.58.116 din 20.10.2023, adresată de GHEORGHIU SILVIU în calitate de șef serviciu Achiziții Publice Investiții și Urmărire Contracte, reprezentant al orașului Popești Leordeni având calitate de proprietar, prin care solicită aprobarea P.U.Z.-ului pentru autorizarea unui obiectiv de investiții pentru „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCȚIONAL ȘI SALĂ POLIVALENTĂ, AMENAJARE ACCESE, CĂI DE CIRCULAȚIE CAROSABILE ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI” situat în orașul Popești – Leordeni, strada Sf. Voievozi, T1 - P39/6; T4 - P85 și P85/2, lot 1; T1 - P18/2, lot 2, identificat cu nr. cadastrale 128036 și 128037, menționăm următoarele:

- terenul în suprafață de 51.600,00 mp se află în proprietatea orașului Popești Leordeni conform actului de dezlipire autentificat sub nr.2054/25.05.2021 încheiat la UNNP-BÎN Terovan Maria Magdalena;

- terenul este situat în extravilanul localității existent la 01.01.1990;

- au fost obținute avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr.414/37397 din 12.07.2022 emis de primarul orașului Popești-Leordeni, avizul favorabil nr.13861/2/7F din 12.10.2023 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 03.08.2023 și avizul arhitectului șef al județului Ilfov nr.13861/2/7F din 12.10.2023;

- documentația pentru obiectivul de investiții „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCȚIONAL ȘI SALĂ POLIVALENTĂ, AMENAJARE ACCESE, CĂI DE CIRCULAȚIE CAROSABILE ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI”, a fost întocmită de S.C. ARHITECT EVOLUTION SRL.

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

ARHITECT ȘEF,  
arh. Raluca Florentina POPESCU

ÎNTOCMIT,  
insp. sup. Daniela NICULAE

ROMÂNIA – JUDEȚUL ILFOV  
CONSILIUL LOCAL AL ORĂȘULUI POPEȘTI – LEORDENI  
PIAȚA SFÂNTA MARIA, NR.1  
Telefon 0374.408.821; Fax 0374.408.822

NR. 58970/26.10.2023

PROCES – VERBAL DE AFISARE

Subsemnații, Margareta ICHIM și Laurențiu BOSTAN, am procedat la afișarea actului: Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „Introducere în Intravilan în Vederea Construirii Unui Centru Sportiv Multifuncțional și Sală Polivalentă, Amenajare Accese, Căi de Circulație Carosabile și Pietonale, Spații Verzi, Împrejmuire și Utilități.”, la avizierul Consiliului Local din Piața Sfânta Maria, nr.1, oraș Popești – Leordeni, județul Ilfov.



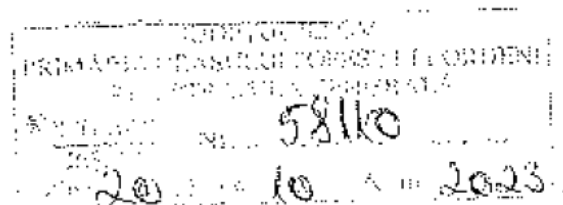
L.S.





ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața Sf. Maria, nr. 1, Popești-Leordeni, Județul Ilfov  
Tel.: 0311313400; fax: 0374.408.822;  
web:www.ppl.ro



Domnule Primar

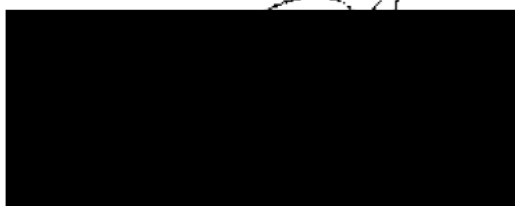
Subsemnatul Silviu GHEORGHIU, în calitate de șef serviciu Achiziții Publice, Investiții și Urmărire Contracte, din cadrul Primăriei orașului Popești-Leordeni, vă rog respectuos a-mi aproba înaintarea documentației reprezentând Plan Urbanistic Zonal către Consiliul Local, în vederea aprobării obiectivului de investiții situat în orașul Popești-Leordeni, T1, P39/6, T4, P85,85/2, Lot1, T1, P18/2, Lot 2, identificat cu nr. Cad.128036 și 128037, privind Introducere în intravilan în vederea construirii unui Centru Sportiv Multifuncțional și Sală Polivalentă, amenajare acces, căi de circulație carosabile și pietonale, spații verzi, împrejurire.

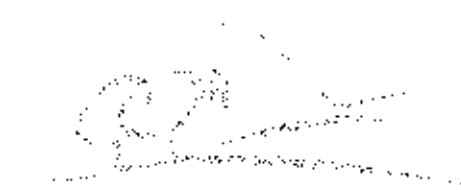
Multumesc anticipat!

DATA

20.10.2023

SEMNĂTURA,





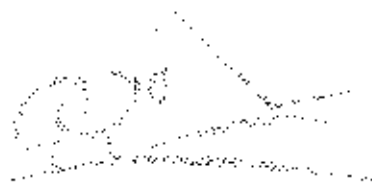
**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**  
Strada Sold. Iosif Ion. Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1,  
Etaj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti  
C.F : J40/6428/29.05.2014; CUI 33224071  
Cont : RO70BRDE441SV06343984410  
BRD Sucursala CAMIL RESSU

## MEMORIU DE PREZENTARE

### CUPRINS

|                                                                                                                                                                                                                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Cap.1. INTRODUCERE .....                                                                                                                                                                                                                                    | 5         |
| <b>Date de recunoaștere a documentației.....</b>                                                                                                                                                                                                            | <b>5</b>  |
| • Denumirea lucrării: INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCTIONAL (lotul1) SI SALA POLIVALENTA (lotul 2). AMENAJARE ACCESE, ALEI AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI..... | 5         |
| • Adresa (localizare) : jud. Ilfov, oras Popesti Leordeni, T1-P39/6, T4-P85, 85/2, LOT1, T1-P18/2, LOT2; N.C. 128036 si N.C. 128037.....                                                                                                                    | 5         |
| • Beneficiar: U.A.T. Oras Popesti Leordeni .....                                                                                                                                                                                                            | 5         |
| • Proiectant general: S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.....                                                                                                                                                                                                    | 5         |
| • Subproiectanți, colaboratori: -.....                                                                                                                                                                                                                      | 5         |
| • Data elaborării: februarie 2022.....                                                                                                                                                                                                                      | 5         |
| <b>Obiectul lucrării .....</b>                                                                                                                                                                                                                              | <b>5</b>  |
| • Solicitări ale temei-program .....                                                                                                                                                                                                                        | 6         |
| • Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.....                                                                                                                                                                          | 7         |
| <b>Surse documentare.....</b>                                                                                                                                                                                                                               | <b>7</b>  |
| • Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ.....                                                                                                                                                                                                | 7         |
| • Date statistice.....                                                                                                                                                                                                                                      | 7         |
| • Proiect de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei ...                                                                                                                                                             | 8         |
| • Metodologia utilizata.....                                                                                                                                                                                                                                | 8         |
| • Cadrul legal .....                                                                                                                                                                                                                                        | 8         |
| Cap.2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....                                                                                                                                                                                                                  | 9         |
| <b>2.1. Evoluția zonei .....</b>                                                                                                                                                                                                                            | <b>9</b>  |
| • Date privind evoluția zonei .....                                                                                                                                                                                                                         | 9         |
| • Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității .....                                                                                                                                                                         | 9         |
| • Potențial de dezvoltare .....                                                                                                                                                                                                                             | 10        |
| <b>2.2. Încadrare în localitate .....</b>                                                                                                                                                                                                                   | <b>11</b> |
| • Poziția zonei față de intravilanul localității .....                                                                                                                                                                                                      | 11        |
| • Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general. etc.....                                                                                            | 12        |
| <b>2.3. Elemente ale cadrului natural .....</b>                                                                                                                                                                                                             | <b>12</b> |
| • Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, climă, condiții geotehnice. riscuri naturale.....                                                                                      | 12        |
| <b>2.4. Circulația .....</b>                                                                                                                                                                                                                                | <b>17</b> |
| • Aspecte critice privind deslășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-după caz .....                                                                                                                                    | 17        |
| <b>2.5. Ocuparea terenurilor.....</b>                                                                                                                                                                                                                       | <b>18</b> |
| • Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.....                                                                                                                                                                                  | 18        |
| • Relaționări între funcțiuni.....                                                                                                                                                                                                                          | 19        |





**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**

Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1,

Etaj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti

C.F : J40/6428/29.05.2014; CUI 33224071

Cont : RO70BRDE441SV06343984410

BRD Sucursala CAMIL RESSU

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| • Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 19        |
| • Asigurarea de spații verzi.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 19        |
| • Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine .....                                                                                                                                                                                                                                                                                | 20        |
| • Principalele disfuncționalități.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 21        |
| <b>2.6. Echipare edilitare .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>21</b> |
| • Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețea de transport energie electrică, rețea de telecomunicații, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilitatea de alimentare cu gaze naturale-supra caz.).....                                | 21        |
| <b>2.7. Probleme de mediu .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>21</b> |
| • Conform Ordinului comun al MAPPM (nr.214/RT/1999)-MLPAT (NR. 16/NN/1999) și ghidul sau de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism. ....                                                                        | 21        |
| • Relația cadrul natural-cadrul construit .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 22        |
| • Evidențierea riscurilor naturale și antropice.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 22        |
| • Marcarca punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă .....                                                                                                                                                                                                            | 22        |
| • Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție .....                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 22        |
| Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 22        |
| <b>2.8. Opțiuni ale populației.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>22</b> |
| • Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei. ....                                                                                                                                                                                      | 22        |
| • Se vor expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ. ....                                                                                                                                                                                                 | 23        |
| <b>Cap. 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>23</b> |
| <b>3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>23</b> |
| • Se vor prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice....                                                                                                                                                                       | 23        |
| <b>3.2. Prevederi ale P.U.G. ....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>25</b> |
| • Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat cu implicațiile asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicații, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor; lucrări majore prevăzute în zonă; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului, etc..... | 25        |
| <b>3.3. Valorificarea cadrului natural.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>26</b> |
| • Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural; relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului; adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare, etc.....                                                 | 26        |
| <b>3.4. Modernizarea circulației.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>26</b> |
| • Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizare și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare-garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări, etc);.....                                                                                    | 26        |
| • Organizarea circulației feroviare-după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice; devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare-garare, etc);.....                                                                                                                                                                        | 26        |



|                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| • Organizarea circulației navale-după caz (lucrări instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători, amenajări portuare, etc):.....                                                                          | 27        |
| • Organizarea circulației aeriene - după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servicii impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice, etc):.....                                                                              | 27        |
| • Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu handicap).....                                                                                                                                       | 27        |
| <b>3.5. Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....</b>                                                                                                                                                                              | <b>27</b> |
| • Descrierea soluției urbanistice.....                                                                                                                                                                                                                                    | 28        |
| • Regim de înălțime.....                                                                                                                                                                                                                                                  | 29        |
| • Modul de utilizare a terenului.....                                                                                                                                                                                                                                     | 29        |
| • Spații verzi.....                                                                                                                                                                                                                                                       | 31        |
| <b>3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....</b>                                                                                                                                                                                                                          | <b>31</b> |
| • Alimentarea cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiuni; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale tracurilor rețelelor de distribuție existente, etc..... | 31        |
| • Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc. ....                                                                                                          | 31        |
| • Alimentarea cu energie electrică; asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public, etc. ....  | 32        |
| • Telecomunicații : extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV, etc. ....                                                                                                         | 32        |
| • Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente, etc.....                                                                                                                                                     | 32        |
| • Alimentarea cu gaze naturale; după caz-extinderi ale capacității existente; procedură de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc.....                                                                                                     | 32        |
| • Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun, construcții și amenajări specifice, etc. ....                                                                               | 32        |
| <b>3.7. Protecția mediului.....</b>                                                                                                                                                                                                                                       | <b>32</b> |
| • Protecția calității apelor.....                                                                                                                                                                                                                                         | 33        |
| • Protecția aerului.....                                                                                                                                                                                                                                                  | 33        |
| • Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor.....                                                                                                                                                                                                                    | 33        |
| • Protecția împotriva radiațiilor.....                                                                                                                                                                                                                                    | 33        |
| • Protecția solului și a subsolului.....                                                                                                                                                                                                                                  | 33        |
| • Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.....                                                                                                                                                                                                                       | 33        |
| • Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public.....                                                                                                                                                                                                  | 34        |
| <b>3.8. Obiective de utilitate publică.....</b>                                                                                                                                                                                                                           | <b>34</b> |
| <b>Cap.4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....</b>                                                                                                                                                                                                                        | <b>34</b> |
| • Înscriserea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.....                                                                                                                                                                               | 34        |



**S.C. ARCHITECT EVOLUTION S.R.L.**  
Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1,  
Etag 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti  
C.F : J40/6428/29.05.2014; CUI 33224071  
Cont : RO70BRDE441SV06343984410  
BRD Sucursala CAMIL RESSE

---

## **LISTA DE RESPONSABILITĂȚI**

**PROIECTANT: S.C. "ARCHITECT EVOLUTION" S.R.L.**

**Coordonator proiect URB. CEBANU ANDREI** \_\_\_\_\_

**Proiectant: urbanist URB. CEBANU ANDREI** \_\_\_\_\_

**Desenat: urbanist HROMEI CRISTINA NICOLETA** \_\_\_\_\_



**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**  
Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1,  
Etaj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti  
C.F : J40/6428/29.05.2014; CUI 33224071  
Cont : RO70BRDE441SV06343984410  
BRD Sucursala CAMII, RESSU

## MEMORIU DE PREZENTARE

### Cap.1. INTRODUCERE

#### Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCTIONAL (lotul1) SI SALA POLIVALENTA (lotul 2), AMENAJARE ACCESE, ALEI AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI
- **Adresa (localizare) :** jud. Ilfov, oras Popesti Leordeni, T1-P39/6, T4-P85, 85/2, LOT1, T1-P18/2, LOT2; N.C. 128036 si N.C. 128037
- **Beneficiar:** U.A.T. Oras Popesti Leordeni
- **Proiectant general:** S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.  
Adresa: Mun. Bucuresti, str. Sold. Iosif Ion, nr.8, bl.7A, sc. 1, etaj 2, ap.9, sector 3
- **Subproiectanți, colaboratori:** -
- **Data elaborării:** februarie 2022

**Nota :** Terenul în suprafață de 81407,00mp este situat în extravilanul localității si aparține domeniului privat al Oras Popesti Leordeni.

Din suprafata totala de 81407.00mp doar 51600.00mp fac obiectul prezentei documentații de urbanism restul de teren in suprafata de 29807.00mp, care are categoria de folosinta apa statatoare si partial neproductiv, NU este reglementata de prezentul Plan Urbanistic Zonal.

#### Obiectul lucrării

Planul de urbanism zonal - P.U.Z., stabilește reglementări specifice pentru o zonă dintr-o localitate urbană, acoperind toate funcțiunile: de locuire, servicii, producție, circulație, utilități, spații verzi, instituții publice, etc.

P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție , ci o fază premergătoare realizării investiției.

Unele prevederi ale P.U.Z.-ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, se pot realiza etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dar înscrise coordonat cu prevederile P.U.Z.

R.L.U. este o documentație cu caracter de reglementare, ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și exploatare a construcțiilor amplasate pe porțiunea de teren pe care este propusă realizarea investiției, în cazul de față, *introducere in intravilan in*



**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**  
Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8, Bl. 7A. Sc. 1,  
Etaaj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti  
C.F : J40/6428/29.05.2014; CUI 33224071  
Cont : RO70BRDE441SV06343984410  
BRD Sucursala CAMIL RESSU

*vederea construirii unui centru sportiv multifunctional (lotul1) si sala polivaleta (lotul 2), amenajare accese, alei auto si pietonale, spatii verzi, imprejurire si utilitati, în județul Ilfov, oras Popesti Leordeni, T1-P39/6, T4-P85, 85/2. LOT1, T1-P18/2, LOT2; N.C. 128036 si N.C. 128037.*

• **Solicitări ale temei-program**

Datele necesare întocmirii documentației au fost prelucrate din tema de proiectare, furnizată de beneficiar, din documentația cadastrală, ridicarea topografică și studiul geotehnic.

*Se solicită introducerea în intravilan în vederea construirii unui centru sportiv multifunctional (lotul1) si sala polivaleta (lotul 2), amenajare accese, alei auto si pietonale, spatii verzi, imprejurire si utilitati.*

Obiectivul de investiții se încadrează în strategia de dezvoltare locală a orașului Popești-Leordeni 2016-2022.

Obiectivele de bază ale politicii de dezvoltare regională sunt următoarele: - diminuarea dezechilibrelor regionale existente, cu accent pe stimularea dezvoltării echilibrate și pe revitalizarea zonelor defavorizate (cu dezvoltare întârziată); preîntâmpinarea producerii de noi dezechilibre; - îndeplinirea criteriilor de integrare în structurile UE și de acces la instrumentele financiare de asistență pentru țările membre (fonduri structurale și de coeziune); - corelarea cu politicile sectoriale guvernamentale de dezvoltare; stimularea cooperării interregionale, interne și internaționale, care contribuie la dezvoltarea economică și care este în conformitate cu prevederile legale și cu acordurile internaționale încheiate de România.

Amenajarea terenului aflat în studiu prin "Programul Național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități" are în vedere obținerea unei calități superioare a spațiului public și îmbunătățirea indicatorilor de mediu, astfel încât spațiul să funcționeze ca un nucleu de odihnă și relaxare pentru oamenii care locuiesc în zona, să răspundă nevoilor de trafic pietonal și organizării unor locuri de joacă pentru copii atractive și sigure.

Având în vedere deficitul de spații verzi în interiorul orașului, raportat la numărul de locuitori, se impun o serie de măsuri cu scopul de a îmbunătăți calitatea vieții prin amenajarea de spații care să încurajeze activitățile în aer liber, fără să afecteze fondul plantat existent, al protejării și gestionării durabile a spațiilor verzi existente și al creșterii standardelor de viață a locuitorilor.



**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**  
Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1,  
Etaj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti  
C.F. : J40/6428/29.05.2014; CUI 33224071  
Cont : RO70BRDE441SV06343984410  
BRD Sucursala CAMIL RESSU

Parcul propus a se amenaja prin Proiectul „Amenajarea arhitecturala si peisagistica a Parcului Popesti-Leordeni” va deveni o zona verde importanta , un reper urban valoros, participand la ridicarea generala a calitatii vietii al locuitorilor zonei.

• **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Conform P.U.G. Oras Popesti Leordeni aprobat prin HCL nr. 08 din 21.02.2002 prelungit, terenul în suprafață de 81407,00mp (din care 51600.00mp fac obiectul prezentei documentatii de urbanism) este situat în extravilanul localitatii si aparține domeniului privat al Oras Popesti Leordeni, potrivit actului de dezlipire autentificat sub nr. 2054/25.05.2021 încheiat la UNNP-BIN Terovan Maria Magdalena.

Din suprafata totala de 81407.00mp a fost eliminata suprafata de 29807.00mp care are categoria de folosinta apa statatoare si partial neproductiv.

**Surse documentare**

• **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**

- P.U.G. Oras Popesti Leordeni și R.L.U. aferent aprobat prin H.C.L. 08 din 21.02.2002
- Strategia de Dezvoltare a Orasului Popesti Leordeni
- Lista studiilor de fundamantare întocmite concomitent cu PUZ
  - Ridicare topografică în Sterco 70
  - Studiu geotehnic

• **Date statistice**

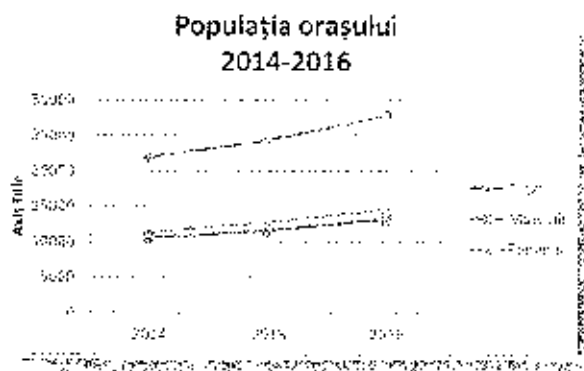
➤ **Numar de locuitori:**

Populația orașului este într-o continuă creștere prin extinderea zonelor de locuit. Astfel, în ultimii 15 ani numărul de locuitori a crescut de la 15.100, la peste 27.000.

- Oficial: **21.895 de locuitori** - recensământ 2011

Conform recensământului din anul 2011, Popești-Leordeni are o populație de 21.895 de locuitori, fiind al patrulea centru urban al județului Ilfov din punct de vedere demografic, după Voluntari, Pantelimon și Buftea.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Popești-Leordeni se ridică la 21.895 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 15.115 locuitori.





**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**

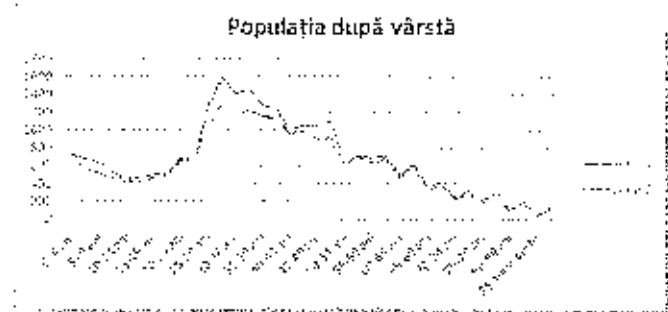
Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1.

Etaaj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti

C.F : 340/6428/29.05.2014; CUI 33224071

Cont : RO70BRDE441SV06343984410

BRD Suenrsala CAMIL RESSU



- **Proiect de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Proiectele de investiții publice identificate în zonă sunt :

- Studiu de fezabilitate ” AMENAJAREA ARHITECTURALA SI PEISAGISTICA A PARCULUI POPESTI-LEORDENI, ORASUL POPESTI-LEORDENI, JUDETUL ILFOV” elaborat în anul 2020

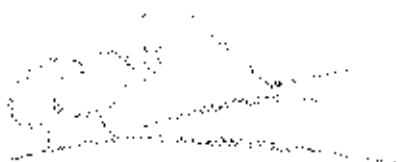
- **Metodologia utilizata**

Metodologia utilizata este in conformitate cu „Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal” aprobata cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/n/16 august 2000.

- **Cadrul legal**

**Legislatia in vigoare in domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului, in special :**

- Regulamentul General de Urbanism -HG 525/1996 republicata
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului actualizata,
- Ordinul 50/1998 cu privire la proiectare si realizarea strazilor in localitatile rurale.
- Norme de aplicare a legii 350/2001 – ordinul 233/2016
- Legea 50/1991 actualizata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Legea 10/1995 privind calitatea in constructii
- Ordin Ministerului Sanatatii nr.119 din 2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata a populatiei -actualizat
- Legea 135/2014 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatii
- Ordinul 90/1991- culori si semne conventionale
- Legea 265/2006 privind protectia mediului



-OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate

## **Cap.2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

#### **• Date privind evoluția zonei**

Populația orașului este într-o continuă creștere prin extinderea zonelor de locuit. Astfel, în ultimii 15 ani numărul de locuitori a crescut de la 15.100, la peste 27.000.

Ca urmare a dezvoltării activităților economice și sociale, în multe zone, se produce degradarea spațiilor verzi. În scopul îmbunătățirii factorilor de mediu și a creșterii calității vieții, o măsura necesară este creșterea suprafețelor reprezentate de spațiile verzi din localități, protejarea și gestionarea durabilă a acestora. Aceste măsuri vor duce la creșterea standardelor de viață a locuitorilor

#### **• Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Zona studiată cuprinde teritorii ocupate cu construcții, dar și terenuri libere, în teritoriul intravilan și extravilan al orașului Popești Leordeni.

Momentul caracteristic evoluției actuale a zonei este relaționat cu evenimentele istorice ale anului 1989, cu Legea nr.18/1990 privind Fondul Funciar.

Semnificativ pentru zonă, în contextul documentațiilor de urbanism aprobate și în relație cu dezvoltarea localităților după 1990, se identifică:

- tendințe în evoluția localităților - de construire a parcelelor aflate în proprietate privată, terenuri ce beneficiază de accese carosabile la drumuri existente.

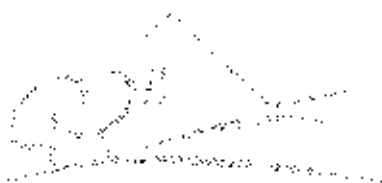
**În zona studiată se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:**

- zonă locuire
- zonă mixtă servicii-comert, locuire
- zonă turism, agrement sport
- zonă agrement, locuire, servicii
- zonă circulații carosabile/parcaje
- spații verzi aferente zonelor funcționale

Relația funcțională în cadrul construit existent, asigurarea compatibilității funcțiunilor în cadrul construit existent, ocuparea judicioasă a terenurilor, integrarea spațială a viitoarelor



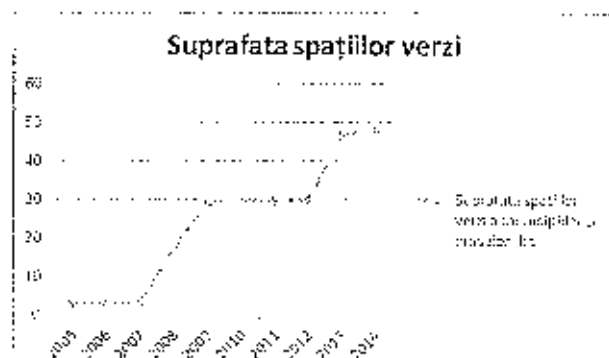




**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**  
Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1,  
Etaj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti  
C.F. : J40/6428/29.05.2014; CUI 33224071  
Cont : RO70BRDE441SV06343984410  
BRD Sucursala CAMIL RESSU

- Insuficienta dezvoltare a zonelor verzi aflate în zona.

Deși sunt în creștere, suprafața de spații verzi este încă insuficientă.



- Necesitatea creșterii gradului de confort și civilizație prin investițiile propuse;
- Creșterea calității factorilor de mediu prin suprafețele de zone verzi majorate, amenajate și întreținute corespunzător.

Toate aceste considerente fundamentează necesitatea și mai ales oportunitatea investiției: “Amenajarea arhitecturala și peisagistica a Parcului Popești-Leordeni”.

Inființarea acestui spațiu verde cu suprafața de peste 8ha prin **Programul Național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități** are în vedere obținerea unei calități superioare a spațiului public și îmbunătățirea indicatorilor de mediu, astfel încât parcul să funcționeze ca un nucleu de socializare, odihnă și relaxare pentru oamenii care locuiesc în zona, să răspundă nevoilor de trafic pietonal precum și organizării unor locuri de joacă pentru copii atractive și sigure. Parcul va deveni o zonă verde importantă, un reper urban valoros, participând la ridicarea generală a calității vieții locuitorilor orașului Popești-Leordeni.

## 2.2. Încadrare în localitate

### • Poziția zonei față de intravilanul localității

Proiectul propus este amplasat în Oras Popești Leordeni, T1-P39/6, T4-P85, 85/2, LOT1, T1-P18/2, LOT2; N.C. 128036 și N.C. 128037, terenul având o suprafață totală de 81407 mp.

Din suprafața totală de 81407.00mp doar 51600.00mp face obiectul prezentei documentații de urbanism, restul de teren în suprafața de 29807.00mp, care are categoria de folosință apă statatoare și parțial neproductiv, NU este reglementată de prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Terenurile sunt amplasate în partea de nord față de oras Popești Leordeni

Terenurile aparțin domeniului privat al Orașului Popești Leordeni conform informațiilor cadastrale.



**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**

Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1,

Etaj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti

C.F : J40/6428/29.05.2014; CUI 33224071

Cont : RO70BRDE441SV06343984410

BRD Sucursala CAMIL RESSU

Folosința actuală a terenului este extravilan neproductiv, ape stătătoare și pasune.

**Accesul la teren se poate realiza:**

- din str. Sf. Voievozi => str. Porumbăruului => str. Leordeni, drum care face legătura între Popești Leordeni și București
- din str. Heleșteului => str. Violetelor => str. Leordeni, drum care face legătura între Popești Leordeni și București

**Terenul are următoarele limite (dimensiuni) și vecinătăți:**

**Vecinătăți nr. cad. 128036:**

- la nord : Sere Popești Leordeni -91.67ml+55.93ml+4.42ml+39.27ml+48.89ml+133.08ml - 45.18ml+153.25ml; lot 2- 31.92ml+133.11ml+3.97ml; NC125291-50.91ml+4.45ml; N.C.124747 - 17.23ml+11.5ml+13.86ml+8.63ml+ 12.57ml+ 16.86ml+20.91ml+14.2ml+14.79ml+13.20ml+11.07ml+15.87ml+11.03ml+9.03ml+7.18ml+15.65ml+4.25ml+4.88ml+ 6.08ml+7.91ml+ 43.72ml+22.11ml +15.59ml+ 14.33ml.
- la est: N.C. 107529- 69.97ml+24.71ml+2.90ml
- la vest: str. Sf.Voievozi- 3.95ml
- la sud: Consiliul Local Popești Leordeni-28.93ml+11.30ml+22.40ml+0.96ml; N.C. 1953/3- 23.27ml; N.C. 1953/3-276.84ml+122.77ml; N.C. 108113-210.91ml+59.15ml; N.C.125293-61.35ml, N.C. 117127 -balta amenajata-116.22ml+208.13ml; NC.C.125593-43.27ml

**Vecinătăți nr. cad. 128037:**

- la nord : Sere Popești Leordeni -138.98ml
- la vest: Sere Popești Leordeni - 18.24ml+48.18ml+9.65ml
- la sud : lot 1-31.92ml+133.11ml+3.97ml
- la est: nr. cad. 125291-31ml

- **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.**

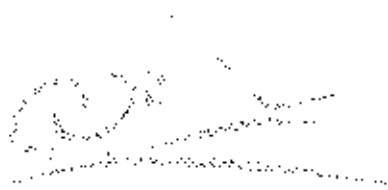
Amplasamentul este accesibil din str. Leordeni drum care face legătura între sat

București și Popești Leordeni=> str. Leordeni=> str. Sf. Voievozii și str. Heleșteului.

În momentul de față zona beneficiază de echipare tehnică-edilitară.

**2.3. Elemente ale cadrului natural**

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale**



#### ▪ **Cadru natural**

Zona cuprinde elemente de cadru natural care sa fie mentionate ca avand capacitatea de a impune solutii de punere in valoare sau de utilizare in scopul armonizarii constructiilor cu mediul natural.

Structurarea urbana trebuie sa asigure prin compozitie si amenajari peisagistice (cunoscand ca in prezent zona nu prezinta elemente de cadru natural semnificative sau demne de luat in considerare) dimensionarea corecta a suprafetei spatiilor verzi in raport cu suprafata construita conform prevederilor normelor tehnice in vigoare si astfel se va contribui la imbunatatirea ambiantei si microclimatului in zona studiata.

Spatiile verzi vor ocupa min. 30% din suprafata totala a parcelei, dupa realizarea amenajarilor de incinta.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul cercetat este situat in marca unitate geomorfologica a Campiei Romane - unitatea Campia Bucurestii, caracterizata prin suprafete in general plane, fara denivelari importante. Alitudinea terenului in zona este cuprinsa intre 75 m si 80 m.

„Campul Bucurestii”, desfasurat pe terasele Dambovitei, se prezinta sub forma unui camp larg (de 6 - 8 km latime), orientat nord - vest – sud - est si a carui altitudine scade pe aceeaasi directie.

Culoarul vail raului Dambovita prezinta la momentul actual un traseu linear (in prezent acesta avand cursul integral regularizat), dar in trecut acesta avea un curs foarte meandrat, lunca cu largime variabila (0,6 - 1.5 km.) si terase joase, iar vaiugile (afuenti principali sau secundari ai Dambovitei, ce introduc o anumita variatie in monotonia reliefului) sunt putine la numar, inguste, putin adancite si cu debit de lichid nesemnificativ.

Procesele geomorfologice actuale si degradarea terenurilor la nivelul regiunii din care face parte si zona amplasamentului (desfasurat in Campia Bucurestii) sunt relativ nesemnificative (ca numar, variatie si intensitate), intrucat relieful - destul de „sters”, cu energie fragmentare si pante reduse - nu favorizeaza desfasurarea acestora, iar mare parte din teritoriu prezinta un grad de sistematizare crescut. Mentionam totusi in distributia proceselor (pentru zonele nesistematizate sau sistematizate partial) urmatoarele:

- tasarile areale in zone cu pamanturi loessoidice (loessuri romaniate), ce conduc la aparitia eroziunilor, procese de baltire si crearea unor intinse zone cu exces de umiditate.

- siroini, spalare in suprafata (remarcate primavara si dupa ploile de lunga durata, indeosebi in zonele de trecere de la camp la versanti vailor) si sufozii de dimensiuni reduse.

Din punct de vedere geologic (conform cu harta geologica, scara 1 :200.000, foaia 44 - Bucuresti - anexa 2), zona investigata face parte din marca unitate de vorland denumita Platforma Moesica si se desfasoara exclusiv pe formatiuni recente de varsta cuaternara (Holocen si Pleistocen superior) alcatuite din depozite loessoidice, aluvionare (pietrisuri si nisipuri), nisipuri argiloase si argile ale luncii si teraselor Dambovitei si afluentilor acestuia.

Cuaternarul este reprezentat prin urmatoarele complexe stratigrafice:

- „Strate de Fratesti” - constituite litologic din orizonturi de pietrisuri si nisipuri separate de argile;

- „Complexul nisipurilor fine de Mostitea” - intercalate cu argile si argile (10 + 15 m grosime);



- „Orizontul pietrisurilor si nisipurilor de Colentina” - larg desfasurat intre raurile Arges si Colentina - in grosime de  $10 \div 20$  m
- - depozite loessoide - pe campuri - cu grosimi cuprinse intre  $5 \div 15$  m.

„Patura” superficiala (cea mai tanara) a cuaternarului este constituita din aluviunile din cadrul teraselor joase si lungi raului Dambovita (cu grosime cuprinsa intre  $5 \div 10$  m) si unele depzite loessoide (grosime  $2 \div 5$  m).

Depozitele loessoide acopera toate formele de relief din Campia Romana, cu exceptia zonelor inundabile. Ele prezinta o mare varietate structurala si texturala, atat pe orizontala cat si pe verticala.

In profunzime sunt prezente formatiuni de varsta (Pleistocen mediu) reprezentate printr-un complex argilo - marnos si cu numeroase intercalatii lenticulare, preponderant nisipoase si depozite de varsta (Pleistocen inferior) constituit din argile, marne si / sau marne argiloase in alternanta cu straturi de nisipuri, cu sau fara pietrisuri.

Din punct de vedere seismic, conform STAS 11100 I 1 - 85 amplasamentul se situeaza in macrozona scismica de gradul „8<sub>1</sub>” (grade MSK), cu o perioada de revenire la 50 ani (1).

Conform normativului P 100 I 1 - 2013, referitor la proiectarea seismica a constructiilor - zonarea valorii de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare „a<sub>g</sub>”, avand intervalul mediu de recurenta (al magnitudinii) IMR = 225 ani si 20 % probabilitate de depasire la 50 de ani, este de 0,30, iar perioada de colt „T<sub>e</sub>” a spectrului de raspuns, are valoarea de 1,6 secunde. Zona seismica de calcul pentru proiectare este „C”.

Din punct de vedere hidrologic - zona studiata este situata pe terasele medii - superioare ale raului Dambovita intreaga retea hidrografica (constituita din paraie cu caracter semi-permanent sau sezonier) fiind tributara - bazinului hidrografic al Dambovitei.

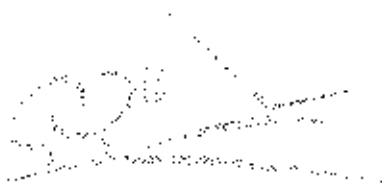
Orasul Popesti-Leordeni prezinta o clima temperat continentală cu nuanță excesivă, cu veri călduroase și secetoase și ierni friguroase, dominate de prezența frecventă a maselor de aer rece continental din E, sau arctic din N și de vânturi puternice care viscolesc zăpada. Valorile medii multianuale ale temperaturii aerului înregistrează o ușoară creștere de la N (10.5o C) la S (11o C). Temperatura maximă absolută (40o C) a fost înregistrată la Snagov (20 august 1945), iar temperatura minimă absolută (-35o C), tot la Snagov (25 ianuarie 1942). Amplitudinea rezultată din cumulara valorilor extreme (75o C), precum și aceea a mediilor lunare ale temperaturii aerului (25o C) reflectă caracterul continentalismului accentuat al climatului județului Ilfov. Cantitatea medie multianuală a precipitațiilor oscilează în jurul valorii de 500 mm (la Brănești și Vidra). Regimul eolian se caracterizează prin predominarea vânturilor dinspre NE (21.6 %) și E (19.7 %) care bat cu viteze medii anuale de 2-2.5 m/s, cu maxime pe timpul iernii ce pot depăși 125 km/oră.

Adancimea maxima de inghet, conform STAS 6054 I 85 este de 0,90 m.

Regimul eolian se caracterizeaza prin predominarea vanturilor dinspre NE (21.6 %) si E (19.7 %) care bat cu viteze medii anuale de 2-2.5 m/s, cu maxime pe timpul iernii ce pot depasi 125 km/ora.

Conform GT 006 - 97 - Ghid pentru identificarea si monitorizarea alunecarilor de teren, arealul din care face parte si zona cercetata se caracterizeaza prin:

- potential de producere a alunecarilor: „redus”;
- posibilitate de alunecare: „practic 0”;



· coeficientul „K” = 0.

Acviferul cu nivel liber nu a fost interceptat în forajele de studiu, la data executării acestora (aprilie 2016). În condițiile mai sus specificate apa subterană nu intra în incidența cu fundațiile imobilului proiectat.

Rezultatele forajelor au permis realizarea unei imagini geologo-tehnice a zonei cercetate. Litologia terenului pe amplasamentul respectiv, așa cum rezulta din forajele executate pentru prezenta lucrare, este următoarea:

0,00 - 0,50 m - strat de sol vegetal

0,50 - 1,00 m - argila prăfoasă, loessoidă, cafenie - gălbuie, plastic vâtoasă.

În forajele executate anterior s-au întâlnit următoarele

1,00 - 2,20 m - argilă prăfoasă cafenie - gălbuie, plastic vâtoasă

2,20 - 5,70 m - praf argilos loessoid, slab nisipos, gălbui, plastic vâtos

5,70 - 6,00 m - nisip roșcat umed.

Nivelul apei subterane și caracterul stratului acvifer

Apa subterană nu a fost întâlnită în forajele executate pentru prezenta lucrare, însă din forajele executate anterior, nivelul hidrostatic este situat la adâncimea de 7,00 - 8,00 m de la suprafața terenului natural.

Suprafața terenului pe care se propune implementarea proiectului este de 81.407,00mp. Terenul nu prezintă diferențe semnificative de nivel. Accesul la lot se realizează facil, cu drumuri de acces pe laturile de est și de vest.

Terenul propus pentru amenajare are în componență și un lacuș de apă cu suprafața de 29.270,00mp, pe care se pot practica activități specifice (pescuit sportiv, plimbări cu barca, etc).

Amenajarea propusă se adresează atât locuitorilor din zonă cât și tuturor vizitatorilor ocazionali, noul parc fiind cuprins prin reglementările urbanistice în categoria de zonă de agrement și utilități publice.

Terenul, favorabil ca relief, este liber de construcții și fără instalații sau dotări urbane. Proiectul prezent propune crearea unor zone care să introducă un microclimat agreabil determinat de prezența unei vegetații bogate în climatul tipic al zonei. Prin amenajarea terenului se propune crearea unor nuclee de verdeață având un rol de îmbunătățirea a relațiilor interumane și de comuniune socială, accesibile și educative : se urmărește să se creeze relații sociale armonioase, parcul urmând să devină locul predilect de întâlnire al locuitorilor zonei care vor avea posibilitatea să dezvolte activități familiale de grup și de tip plimbare.

Prin amenajarea zonei studiate se va asigura un microclimat plăcut ce va crea o atmosferă bună comunității, iar prin sensibilizarea populației asupra utilității amenajărilor, oamenii și le vor însuși ca spațiu comunitar, integrându-l în viața cotidiană.

Dotările propuse pentru realizarea amenajării sunt: aleile, spațiile verzi, mobilierul urban, mobilierul pentru locurile de joacă, iluminatul (instalații cu panouri fotovoltaice) și sistemul de irigații vor avea o calitate și un design deosebit, corespunzător zonei, amplasamentului și contextului urban. De asemenea, vor fi realizate și construcții care vor lărgi paleta de activități disponibile: unități de alimentație publică, centru de activități, grup social, locuri de parcare.



Se urmăresc câteva direcții principale de acțiune:

- Se are în vedere a se asigura și accesul persoanelor cu dizabilități, realizare cf. NP 051/2012. Soluții propuse nu afectează mediul înconjurător;
- Echipamentele și materialele propuse respectă ORDINUL NR. 119/2014, emis de Ministerul Sănătății, conform căruia spațiile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să se evite accidentările utilizatorilor. Mobilierul urban specific, propus are de agărementele tehnice necesare;

Proiectul constă în realizarea construcțiilor propuse, plantări de material dendrologic, realizarea parcarilor, a aleilor carosabile, pietonale și a pistelor pentru biciclete și amenajarea unor spații de joacă cu dotările aferente, utilizându-se o investiție medie care va permite o funcționalitate bună a zonei studiate.

Realizarea suprafețelor studiate, la o investiție maximă:

- amenajarea suprafețelor existente în conformitate cu destinația lor și cu normele în vigoare
- montarea mobilierului urban;
- amenajare suprafețe locuri de joacă
- dotarea locurilor de joacă cu echipament specific
- realizarea iluminatului, cu surse regenerabile de energie,
- montarea unui sistem de irigații;
- racordarea construcțiilor la furnizorii de utilități (energie electrică, apă/canalizare)
- montarea unui sistem de supraveghere video cu circuit închis

ceea ce va genera următoarele efecte:

- a). grad crescut de folosire a zonei studiate, consecința a dotărilor prevăzute
- b). șanse mari de supraviețuire de-a lungul timpului, a materialului dendrologic plantat
- c). necesitatea mult mai redusă a efectuării intervențiilor și investițiilor ulterioare fazei de reabilitare inițială, prin procurarea de material dendrologic nou.
- d). costuri scăzute în cazul bransamentelor la rețelele locale de utilități.
- e). Costuri mai reduse pentru asigurarea unui climat de siguranță și a descurajării actelor de vandalism.

#### ▪ **Clima**

Teritoriul aparține climatei temperat-continentale cu nuanțe excesive.

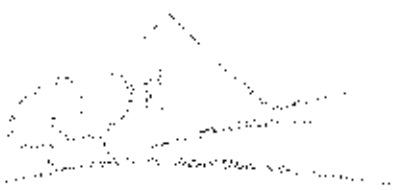
Clima orașului Popești-Leordeni este excesiv continentală, caracteristică câmpiilor estice. Verile sunt foarte calde și uscate, iar iernile geroase, cu viscole puternice.

Temperatura medie anuală este de 10,9°C, iar a lunii cele mai reci, ianuarie, este de 28°C.

Vânturile dominante bat din sectoarele E și V având frecvențe de (21,2% ) și respectiv (16,3%).

Precipitațiile medii anuale înregistrează valori de peste 550 mm, cu maximum pluviometric la începutul verii(iunie 919 mm) și minimum în iarnă (februarie 31,5mm).

Caracterizarea pe anotimpuri relevă următoarele:

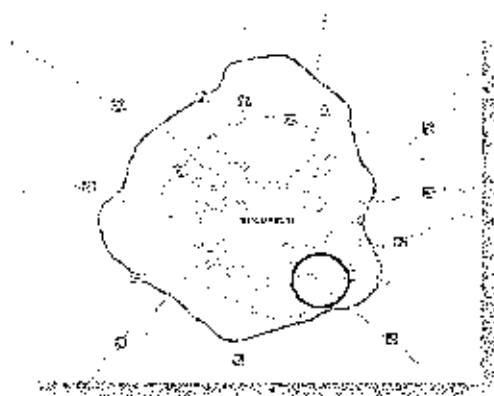


- Verile- au temperaturi zilnice care pot atinge valori de 30-40°C, înregistrându-se 30 zile tropicale (temperatura maximă 30°C). Precipitațiile prezintă mari intensități (torențialitatea ridicată) și sunt variabile în timp și diferite cantități.
- Ierile- sunt caracteristice prin scăderi de temperatură apreciabile cu valori care se situează în general între -10°C și -20°C. Zăpezile pot fi în unii ani mai abundente și se produc frecvente viscole (furtuni de zăpadă).
- Primăverile- au durată și apariție diferită. sunt în general scurte și prezintă contraste de la o zi la alta; temperaturile medii lunare variază de la 5°C la 17°C. iar precipitațiile totalizează 150mm.
- Toamnelor- de asemenea, fiind anotimpuri de tranziție ca și primăverile, au tendință de prelungire spre iarnă. uneori sunt relativ uscate. cu temperaturi medii lunare cuprinse între 5°C și 18°C. Ceața este un fenomen meteo-climatic frecvent în acest spațiu cu numeroase lacuri și albiș de râuri; anual se înregistrează 40-50 de zile de ceață, cu deosebire în anotimpurile de tranziție și iarna.

## 2.4. Circulația

- Aspecte critice privind deslășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-după caz

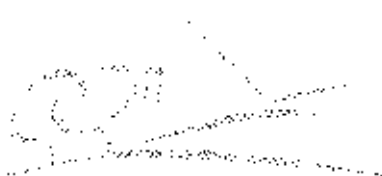
Orașul Popești-Leordeni se află la sud-est de municipiul București, pe malul drept al râului Dâmbovița. De centrul capitalei îl despart 9 kilometri. Prin oraș trece șoseaua națională DN4, care leagă Bucureștiul de Oltenița. Aceasta se intersectează, la limita sud-estică a orașului, cu șoseaua de centură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



Pe teritoriul orașului Popești-Leordeni există instalațiile necesare serviciilor feroviare, linia ferată de centură fiind una dintre magistralele care permit fluidizarea traficului de marfă care are ca punct de plecare gările din București.

Trama stradala existenta a avut o dezvoltare spontana, majoritatea strazilor fiind din pamant/pietris, urmand a fi modernizate.





**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**  
Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8. Bl. 7A, Sc. 1,  
Etag 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti  
C.F : J40/6428/29.05.2014; CUI 33224071  
Cont : RO70BRDE441SV06343984410  
BRD Sucursala CAMIL RESSU

Dezvoltarea și modernizarea rețelei de căi de comunicație reprezintă un element de bază în relansarea economică a județului Ilfov, în creșterea calității vieții populației, în înscrierea județului în rețeaua europeană de transport.

Programul în sectorul rutier elaborat de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului și al Administrației Naționale a Drumurilor, are ca obiectiv menținerea viabilității rețelei rutiere și reabilitarea principalelor artere de transport rutiere existente, în deosebi pentru drumurile europene, în scopul îmbunătățirii confortului și siguranței traficului.

#### **Circulația rutiera:**

Arterele principale de circulație sunt:

- Drumul Național 4 București - Oltenița, aflat în responsabilitatea Companiei Naționale de Autostrăzi și Drumuri Naționale;
- Șoseaua Berceni - aflată în administrarea Municipiului București;
- Splaiul Unirii - aflat în administrarea Municipiului București
- Șoseaua de centură a Bucureștiului - aflată în responsabilitatea Companiei Naționale de Autostrăzi și Drumuri Naționale;

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

În zona studiată se disting următoarele zone diferențiale sub aspect funcțional:

- zonă locuire
- zonă turism, agrement sport
- zonă agrement, locuire, servicii
- zonă circulații carosabile/parcage
- spații verzi aferente zonelor funcționale

- din str. Sf. Voievozi => str. Porumbăruului => str. Leordeni, drum care face legătura între Popești Leordeni și București

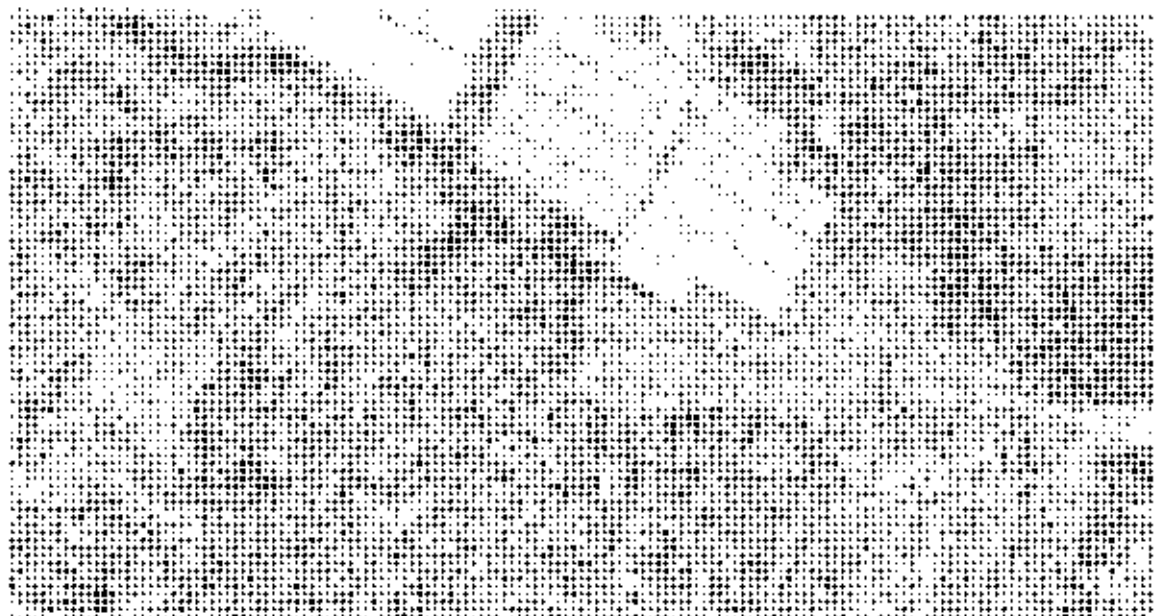
- din str. Heleșteului => str. Violetelor => str. Leordeni, drum care face legătura între Popești Leordeni și București.



- **Relaționări între funcțiuni**

Se identifică relaționări între funcțiunile din zonă: institutii și servicii publice, funcțiuni complementare, servicii aferente echipării tehnico-edilitare, spații comerciale/servicii, circulația carosabilă organizată, parcaje aferente, accese pietonale.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit**



**Zona studiată prezintă:**

- Zone de locuire (ansambluri rezidențiale cu locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+1E)
- zona servicii - comerț: P.O.T. existent=50%, C.U.T. existent=1,0
- zona circulații carosabile/parcaje/alei pietonale
- spații verzi aferente zonelor funcționale
- terenuri libere de construcții

- **Asigurarea de spații verzi**

Spațiile publice multifuncționale reprezintă o componentă a zonelor verzi intravilane și pot fi definite ca zone verzi menite a satisface anumite nevoi ale populației. Aceste nevoi se referă la necesitățile de relaxare, de timp petrecut în contact cu natura, de socializare, de joacă și de participare la activități fizice și sportive. Parcurile publice sunt concepute în principal pentru a produce o serie de beneficii (recreative și sociale) care pot fi obținute exclusiv prin amenajarea lor.



Ca toate celelalte zone verzi, și acest spațiu multifuncțional poate avea o influență considerabilă asupra caracteristicilor mediului rezidențial. De exemplu, va îmbunătăți atmosfera, hidrologia zonei, va reduce zgomotul produs de trafic și de alte activități, va mări biodiversitatea. Toate acestea pot genera beneficii economice considerabile pentru populație.

De exemplu, activitățile recreative pot spori creșterea performanțelor cognitive și fizice care pot duce direct la creșterea productivității muncii și indirect, la scăderea timpului pierdut din cauza bolii. Îmbunătățirea calității aerului și posibilitatea activității fizice pot îmbunătăți starea de sănătate și pot reduce cheltuielile sistemului sanitar. Reducerea temperaturii aerului în timpul verii duce la scăderea costurilor de climatizare.

Prin funcționalitățile sale, acest spațiu multifuncțional va fi dedicat cetățenilor. În perimetrul său aceștia vor putea să se întâlnească și să socializeze. Amenajarea sa, va putea fi făcută numai prin intervenția publică luându-se în considerare nevoile comunității.

Spatiile verzi în general, printre care se numără și acest spațiu multifuncțional datorită componentelor sale, pot produce o serie largă de beneficii pentru populație. După revizuirea literaturii științifice în domeniu pot fi enumerate o serie de efecte benefice ce vor fi generate prin implementarea acestui proiect:

- efecte benefice directe și indirecte asupra sănătății populației zonei;
- coeziunea socială, simțul comunității, legături mai puternice între vecini, un sentiment mai mare de securitate a zonei;
- modalități mai sănătoase de joacă pentru copii;
- mai puține infracțiuni asupra proprietăților, mai puține infracțiuni violente și mai puține vandalisme;
- creșterea valorii imobiliare a zonei;
- sporirea biodiversității;
- îmbunătățirea calității aerului prin reducerea poluanților atmosferici;
- efecte pozitive de temperatură și microclimatice;
- efecte asupra hidrologiei zonei;
- reducerea zgomotului;
- îmbunătățirea estetică a comunei

• **Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

- Nu este cazul



**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**  
Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1,  
Etaj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti  
C.F. : J40/6428/29.05.2014; CUI 33224071  
Cont : RO70BRDE441SV06343984410  
BRD Sucursala CAMIL RESSU

• **Principalele disfuncționalități**

| <b>TABEL CU DISFUNCȚIONALITĂȚI ȘI PRIORITĂȚI</b> |                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DOMENII</b>                                   | <b>DISFUNCȚIONALITĂȚI</b>                                                                                                                                                 | <b>PRIORITĂȚI</b>                                                                                                                                          |
| <b>FUNCȚIUNI</b>                                 | Zonă rezidențială în care se face simțită lipsa infrastructurii de agrement- sport în proximitatea lor                                                                    | Direcție strategică de acțiune -turism și sport                                                                                                            |
| <b>CIRCULAȚIE</b>                                | *Profil strădal redus pentru : <ul style="list-style-type: none"><li>- str. Sf. Voivozi</li><li>- str. Helesteului</li></ul> *Inexistența unui sistem de traseu pietonale | Modernizarea strazilor la un profil de : <ul style="list-style-type: none"><li>- 9m pentru str. Sf. Vievozi</li><li>- 6m pentru str. Helesteului</li></ul> |
| <b>REȚELE<br/>EDILITARE</b>                      | *În zonă studiată există rețea de alimentare cu apă și canalizare                                                                                                         | Extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare la nivel de oras Popesti Leordeni                                                                  |

**2.6. Echipare edilitare**

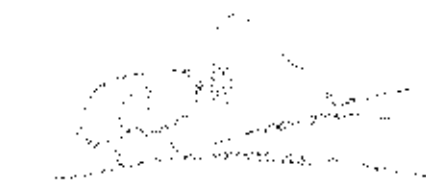
- Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețea de transport energie electrică, rețea de telecomunicații, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilitatea de alimentare cu gaze naturale-supa caz.).
  - Alimentare cu apă-canalizare- există rețea de alimenatre cu apă și rețea de canalizare în zonă
  - Alimentare energie electrică și telecomunicații-alimentarea cu energie electrică se realizează din postul de transformare existent în zonă
  - Alimentarea gaze naturale- nu există rețea de alimentare cu gaze în zonă.
  - Alimentarea cu energie termică- nu este cazul

Pentru realizarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară a amplasamentului s-au obținut avizele deținătorilor de rețele, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori.

**2.7. Probleme de mediu**

- Conform Ordinului comun al MAPPM (nr.214/RT/1999)-MLPAT (NR. 16/NN/1999) și ghidul sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:



- **Relația cadrul natural-cadrul construit**

S-a evidențiat în analiza critică a situației existente, cu prioritate de intervenție-efectuarea studiului geotehnic pe parcelă.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu se evidențiază riscuri antropice, activitățile existente neconstituind disfuncționalități majore pentru zonă.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă**

Circulația carosabilă- nu se evidențiază puncte/trasee din sistemul căilor de comunicații- cu riscuri pentru zonă.

Circulația carosabilă se efectuează pe traseul :

- str. Leordeni=> str. Porumbarului=> str. Sf. Voievozi
- str. Leordeni=> str. Helesteului

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Monumentele istorice și de arhitectură fac parte integrantă din patrimoniul cultural național și sunt protejate prin lege. Conform Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural. Prin Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 a fost aprobată lista monumentelor istorice ce include și monumentele de arhitectură și siturile arheologice.

Nu există monumente istorice.

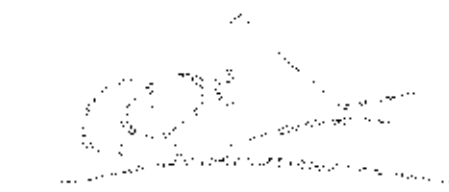
- **Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz**

Nu este cazul

## **2.8. Opțiuni ale populației**

- **Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.**

Conform PUG Oras Popesti Leordeni în curs de avizare, în această zonă se dorește realizarea unor spații de sport și agrement.



- Se vor expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

Funcțiunea solicitată de investitor: „INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCTIONAL (lotul1) SI SALA POLIVALENTA (lotul 2), AMENAJARE ACCESE, ALEI AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI” în jud. Ilfov, oras Popesti Leordeni, T1-P39/6, T4-P85, 85/2, LOT1, T1-P18/2, LOT2; N.C. 128036 si N.C. 128037.

### **Cap. 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

Obiectivul PUZ-ului este analizarea și reglementarea modului de construire pentru zona studiată, în contextul schimbării regimului tehnic al terenului, apariției noilor investiții în zonă, obținerii investițiilor în contextul corelării cu documentațiile de urbanism aprobate în zonă și al dezvoltării ulterioare a zonei.

Obiectivul investiției care a generat elaborarea prezentei documentații PUZ este:

„INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCTIONAL (lotul1) SI SALA POLIVALENTA (lotul 2), AMENAJARE ACCESE, ALEI AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI” în jud. Ilfov, oras Popesti Leordeni, T1-P39/6, T4-P85, 85/2, LOT1, T1-P18/2, LOT2; N.C. 128036 si N.C. 128037.

Pentru obiectivul de investiție, se solicită:

- Introducerea terenului în intravilan
- Stabilirea regimului de aliniere
- Stabilirea indicatorilor urbanistici
- Regimul de înălțime

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

- Se vor prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.



**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**  
Strada Sold. Iosif Iona, Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1,  
Etaj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti  
C.F. : J40/6428/29.05.2014; CUI 33224071  
Cont : RO70BRDE441SV06343984410  
BRD Sucursala CAMIL RESSU

- Studiu de fezabilitate " AMENAJAREA ARHITECTURALA SI PEISAGISTICA A PARCULUI POPESTI-LEORDENI, ORASUL POPESTI-LEORDENI, JUDETUL ILFOV"  
elaborat în anul 2020

Prin prezentul studiu de fezabilitate se propune amenajarea peisagistica si arhitecturala a unui teren ce apartine domeniului public al orasului Popesti-Leordeni cu scopul realizării unei zone verzi valoroase de punct de vedere urbanistic , social, peisagistic si a factorilor de mediu.

Amenajarea propusa se adreseaza atat locuitorilor din zona cat si tuturor vizitatorilor ocazionali, noul parc fiind cuprins prin reglementarile urbanistice in categoria de zona de agrement si utilitati publice.

Terenul, favorabil ca relieful, este liber de constructii si fara instalatii sau dotari urbane . Studiul de Fezabilitate prezent propune crearea unor zone care să introducă un microclimat agreabil determinat de prezența unei vegetații bogate în climatul tipic al zonei. Prin amenajarea terenului se propune crearea unor nuclee de verdeata având un rol de îmbunătățirea a relațiilor interumane și de comuniune socială, accesibile si educative : se urmareste să se creeze relații sociale armonioase, parcul urmand să devină locul predilect de întâlnire al locuitorilor zonei care vor avea posibilitatea să dezvolte activități familiale de grup și de tip plimbare.

Prin amenajarea parcului studiat se va asigura un microclimat plăcut ce va crea o atmosferă bună comunității, iar prin sensibilizarea populației asupra utilității amenajărilor, oamenii și le vor însușescă ca spațiu comunitar, integrându-l în viața cotidiană .

Dotările propuse pentru realizarea amenajării sunt: aleile, spațiile verzi, mobilierul urban, mobilierul pentru locurile de joacă, iluminatul (instalații cu panouri fotovoltaice) și sistemul de irigații vor avea o calitate și un design deosebit, corespunzător zonei, amplasamentului și contextului urban. De asemenea, vor fi realizate si constructii care vor largi paleta de activitati disponibile: unitati de alimentatie publica, centru de activitati, grup social, locuri de parcare.

Se urmăresc câteva direcții principale de acțiune:

- Se are în vedere a se asigura si accesul persoanelor cu dizabilități, realizare cf. NP 051/2012. Soluții propuse nu afecteaza mediul înconjurător;

- Echipamentele si materialele propuse respecta ORDINUL NR. 119/2014, emis de Ministerul Sanatatii, conform caruia spatiile de joaca pentru copii vor fi amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativei in vigoare astfel incat sa fie evitate



accidentările utilizatorilor. Mobilierul urban specific, propus are de agrementele tehnice necesare;

Consta în realizarea construcțiilor propuse, plantări de material dendrologic, realizarea parcarilor, a aleilor carosabile, pietonale și a pistelor pentru biciclete și amenajarea unor spații de joacă cu dotările aferente, utilizându-se o investiție medie care va permite o funcționalitate bună a zonei studiate .

Realizarea suprafețelor studiate, la o investiție maximă:

- amenajarea suprafețelor existente în conformitate cu destinația lor și cu normele în vigoare
- montarea mobilierului urban;
- amenajare suprafețe locuri de joacă
- dotarea locurilor de joacă cu echipament specific
- realizarea iluminatului, cu surse regenerabile de energie,
- montarea unui sistem de irigații;
- racordarea construcțiilor la furnizorii de utilități (energie electrică, apă/canalizare)
- montarea unui sistem de supraveghere video cu circuit închis

ceea ce va genera următoarele efecte:

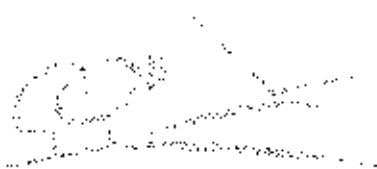
- a). **grad crescut de folosire a zonei studiate** , conștința a dotărilor prevăzute
- b). **sanse mari de supraviețuire de-a lungul timpului**, a materialului dendrologic plantat
- c). **necesitatea mult mai redusă a efectuării intervențiilor și investițiilor ulterioare** fazei de reabilitare inițială, prin procurarea de material dendrologic nou,
- d). **costuri scăzute în cazul bransamentelor la rețelele locale de utilități.**
- e). **Costuri mai reduse pentru asigurarea unui climat de siguranță și a descurajării actelor de vandalism.**

Din datele prezentate este evident că investiția este de mare impact pentru dezvoltarea durabilă a orașului Popești Leordeni, devenind un punct central al activităților sportive și recreative din Orașul Popești-Leordeni.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

- **Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat cu implicațiile asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicații, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința**





terenurilor; lucrări majore prevăzute în zonă; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului, etc.

Terenului este în extravilanul localității.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

- Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural; relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului; adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare, etc

Valorificarea cadrului natural face obiectul studiu de fezabilitate " AMENAJAREA ARHITECTURALA SI PEISAGISTICA A PARCULUI POPESTI-LEORDENI, ORASUL POPESTI-LEORDENI, JUDETUL ILFOV" elaborat în anul 2020, studiu ce este detaliat la pct. 3.1. *Concluzii ale studiilor de fundamentare.*

### **3.4. Modernizarea circulației**

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- **Organizarea circulației și a transportului în comun** (modernizare și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare+garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări, etc);
  - str. Leordeni=> str. Porumbarului=> str. Sf. Voievozi (profil propus la 9m)
  - str. Leordeni=> str. Helesteului (profil propus la 6m)

Parcările pentru obiectivul de investiție se vor realiza pe parcela beneficiarului. Numărul de parcaje se va stabili în funcție de destinația terenurilor în conformitate cu H.G. 525.

- **Organizarea circulației feroviare-după caz** (construcții și instalații necesare circulației specifice; devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare-garare, etc);

Nu este cazul



- **Organizarea circulației navale-după caz (lucrări instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării traportului de mărfuri și călători, amenajări portuare, etc);**

Nu este cazul

- **Organizarea circulației aeriene - după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servicii impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice, etc);**

Nu este cazul

- **Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu handicap)**

În cadrul centrului sportiv multifuncțional sunt propuse alei pietonale, pista pentru bicicliști, banda de alergare.

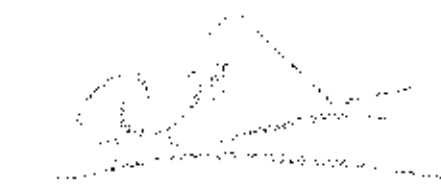
Aleile pietonale și piste pentru bicicliști vor fi încadrate cu borduri de 10 cm lățime și finisaj din asfalt BA8 cu o grosime de 3 cm, având la bază o structură formată din 10 cm balast compactat, balast stabilizat 10 cm.

Delimitarea aleilor pietonale de piste pentru bicicliști se va realiza prin aplicarea unei benzi de vopsea pentru marcaje stradale cu o lățime de 10 cm.

Forma aleilor pietonale și a pistelor pentru bicicliști va fi una organică oferind un acces facil către toate zonele de interes din cadrul spațiului amenajat.

### **3.5. Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Având în vedere tendința de dezvoltare a acestei părți a orasului Popești Leordeni, Unitatea Administrativ Teritorială a orasului a inițiat, pe terenul în suprafață de 81407,00mp conform măsurărilor cadastrale, realizarea unui **Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea teren în intravilan în vederea construirii unui centru sportiv multifuncțional (lotul 1) și sala polivalentă (lotul 2), amenajare accese, alei auto și pietonale, spații verzi, împrejurimi teren** în județul Ilfov, oras Popești Leordeni, T1-P39/6, T4-P85, 85/2, LOT1, T1-P18/2, LOT2; N.C. 128036 și N.C. 128037.



#### • Descrierea solutiei urbanistice

Suprafata terenului pe care se propune implementarea proiectului este de 81.407,00mp. Terenul nu prezinta diferente semnificative de nivel. Accesul la lot se realizeaza facil, cu drumuri de acces pe laturile de est si de vest

Terenul propus pentru amenajare are in compunere si un lacu de apa cu suprafata de 29.806,00mp, pe care se pot practica activitati specifice (pescuit sportiv, plimbari cu barca, etc).

Amenajarea propusa se adreseaza atat locuitorilor din zona cat si tuturor vizitatorilor ocazionali, noul parc fiind cuprins prin reglementarile urbanistice in categoria de zona de agrement si utilitati publice.

Terenul, favorabil ca relieful, este liber de constructii si fara instalatii sau dotari urbane. Proiectul prezent propune crearea unor zone care sa introduca un microclimat agreabil determinat de prezenta unei vegetatii bogate in climatul tipic al zonei. Prin amenajarea terenului se propune crearea unor nuclee de verdeata avand un rol de imbunatatirea a relatiilor interumane si de comuniune sociala, accesibile si educative : se urmareste sa se creeze relatii sociale armonioase, parcul urmand sa devina locul predilect de intalnire al locuitorilor zonei care vor avea posibilitatea sa dezvolte activitati familiale de grup si de tip plimbare.

Prin amenajarea zonei studiate se va asigura un microclimat placut ce va crea o atmosfera buna comunitatii, iar prin sensibilizarea populatiei asupra utilitatii amenajarilor, oamenii si le vor insuseasca ca spatiu comunitar, integrandu-l in viata cotidiana.

Dotarile propuse pentru realizarea amenajarii sunt: aleile, spatiile verzi, mobilierul urban, mobilierul pentru locurile de joaca, iluminatul (instalatii cu panouri fotovoltaice) si sistemul de irigatii vor avea o calitate si un design deosebit, corespunzator zonci, amplasamentului si contextului urban. De asemenea, vor fi realizate si constructii care vor largi paleta de activitati disponibile: unitati de alimentatie publica, centru de activitati, grup social, locuri de parcare.

Se urmaresc cateva directii principale de actiune:

- Se are in vedere a se asigura si accesul persoanelor cu dizabilitati, realizare cf. NP 051/2012. Solutii propuse nu afecteaza mediul inconjurator;
- Echipamentele si materialele propuse respecta ORDINUL NR. 119/2014, emis de Ministerul Sanatatii, conform caruia spatiile de joaca pentru copii vor fi amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitate accidentarile utilizatorilor. Mobilierul urban specific, propus are de agrementele tehnice necesare;

Proiectul consta in realizarea constructiilor propuse, plantari de material dendrologic, realizarea parcarilor, a aleilor carosabile, pietonale si a pistelor pentru biciclete si amenajarea unor spatii de joaca cu dotarile aferente, utilizandu-se o investitie medie care va permite o functionalitate buna a zonei studiate.

Realizarea suprafetelor studiate, la o investitie maxima:

- amenajarea suprafetelor existente in conformitate cu destinatia lor si cu normele in vigoare
- montarea mobilierului urban;
- amenajare suprafete locuri de joaca



**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**

Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1,

Etaj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti

C.F. : J40/6428/29.05.2014; CUI 33224071

Cont : RO70BRDE441SV06343984410

BRD Sucursala CAMIL RESSU

- dotarea locurilor de joaca cu echipament specific
- realizarea iluminatului, cu surse regenerabile de energie,
- montarea unui sistem de irigații;
- racordarea construcțiilor la furnizorii de utilități (energie electrică, apă/canalizare)
- montarea unui sistem de supraveghere video cu circuit închis

ceea ce va genera următoarele efecte:

- a). grad crescut de folosire a zonei studiate , consecinta a dotarilor prevazute
- b). sanse mari de supravietuire de-a lungul timpului, a materialului dendrologic plantat
- c). necesitatea mult mai redusa a efectuării intervențiilor si investițiilor ulterioare fazei de reabilitare initiala, prin procurarea de material dendrologic nou.
- d). costuri scazute in cazul bransamentelor la rețelele locale de utilitati.
- e). Costuri mai reduse pentru asigurarea unui climat de siguranta si a descurajarii actelor de vandalism.

- **Regim de înălțime**

Regimul de înălțime general va fi redus, specific zonelor rurale- P-P+2E (15m)

- **Modul de utilizare a terenului**

**UTR M- subzona funcțiunilor mixte, compatibile cu funcțiunea de locuire -instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, zona spații verzi, sport și agrement,**

Valorile propuse pentru procentul de ocupare a terenului

- **POT max: 50%**

Valorile coeficientul de utilizare rezultă din înălțimea și procentul de ocupare propuse pentru diferitele funcțiuni.

- **CUT max: 1,0**

**UTR IS- Zona instituții și servicii publice**

Valorile propuse pentru procentul de ocupare a terenului

- **POT max: 50%**

Valorile coeficientul de utilizare rezultă din înălțimea și procentul de ocupare propuse pentru diferitele funcțiuni.

- **CUT max: 1,5**

**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**

Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1,

Eraj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti

C.F : 340/6428/29.05.2014; CUI 33224071

Cont : RO70BRDE441SV06343984410

BRD Sucursala CAMIL RESSU

**Amplasarea cladirilor fata de aliniament:**

- Retragera minima a clădirilor față de la aliniament este de 5,0 m.

**Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:**

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragera față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă/streasina, dar nu mai puțin de 5 metri, retragera față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă/streasina, dar nu mai puțin de 5 metri.

Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil, precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

**BILANT TERITORIAL TOTAL (LOT1+LOT2)**

|                                                                                  | Stotala<br>[mp] | %       |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------|
| Suprafata teren                                                                  | 51600,00mp      | 100,00% |
| UTR M-Zona mixta instituti publice-servicii<br>si zona sport-agrement, din care: | 43761,00mp      | 84,80%  |
| UTR IS-Zona instituti publice-servicii                                           | 7839,00mp       | 15,20%  |

**BILANT TERITORIAL LOT 1-N.C. 128036**

|                                                                                  | Stotala<br>[mp] | %    |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------|
| UTR M-Zona mixta instituti publice-servicii<br>si zona sport-agrement, din care: | 43761,00mp      | 100% |
| Zona constructii                                                                 | 21860,50mp      | 50%  |
| Zona spatii verzi                                                                | 8752,20mp       | 20%  |
| Zona cal de circulati carosabile si pietonale                                    | 13128,30mp      | 30%  |

**BILANT TERITORIAL LOT 2-N.C. 128037**

|                                               | Stotala<br>[mp] | %    |
|-----------------------------------------------|-----------------|------|
| UTR IS-Zona instituti publice-servicii        | 7839,00mp       | 100% |
| Zona constructii                              | 3919,50mp       | 50%  |
| Zona spatii verzi                             | 1567,80mp       | 20%  |
| Zona cal de circulati carosabile si pietonale | 2351,70mp       | 30%  |

**INDICATORI URBANISTICI UTR M**

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| POT MAXIM PROPU         | 50% |
| CUT MAXIM PROPU         | 1.0 |
| REGIM MAXIM DE INALTIME | P-1 |

**INDICATORI URBANISTICI UTR IS**

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| POT MAXIM PROPU         | 50% |
| CUT MAXIM PROPU         | 1.5 |
| REGIM MAXIM DE INALTIME | P-2 |



- **Spații verzi**

Terenul studiat, precum și majoritatea vecinătăților se încadrează în categoria de folosință terenuri arabile.

Modificarea folosinței terenului cu trecerea suprafeței agricole în categoria de folosință curți-construcții, duce la folosirea terenurilor nearabile în scopuri urbanistice, astfel realizându-se recuperarea terenurilor degradate.

Pentru păstrarea caracterului rural și a funcționării optime a unui cartier de locuințe se propune realizarea pe parcele a min. 20 % spații verzi, precum și plantații de aliniament pentru străzile propuse.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

În funcție de concluziile analizei critice a situație existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii de probleme:

- **Alimentarea cu apă:** lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.

Orasul Popești Leordeni are rețea de alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua orasului Popești Leordeni

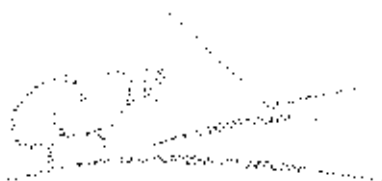
- **Canalizare:** îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc.

Apele uzate menajere rezultate în incinta terenului vor fi colectate și evacuate în rețeaua orasului Popești Leordeni.

Zona de acumulare pentru apa pluvială posibil infestată cu hidrocarburi este compusă din zonele de acces și din platformele de parcare. În aceste zone, apele vor fi colectate prin tevi din PVC, SN4 Dc315mm, pozate de o parte și de alta a zonei carosabile.

Gurile de scurgere vor fi din beton cu depozit de namol și parafrunzar

Caminele de vizitare și schimbare direcție vor fi din beton.



Separatorul hidrocarburi  $Q=130$  l/s, raport 1:1 cu filtru coalescent va fi amplasat în zona de parcare. De la separatorul de hidrocarburi apa va fi direcționată către un bazin de retenție ape pluviale de unde vor fi evacuate pe teren.

- Alimentarea cu energie electrică; asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public, etc.

Alimentare cu energie electrică se va face din rețeaua existentă

- Telecomunicații : extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV, etc.

Rețeaua de telecomunicații este asigurată de către Telekom

- Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente, etc.

Încălzirea se va face cu centrale termice .

- Alimenatrea cu gaze naturale: după caz-extinderi ale capacității existente; procedură de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc.

Alimentarea cu gaze naturale se va face din rețeaua existentă

- Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun, construcții și amenajări specifice, etc.

Resturile menajere vor fi depozitate în spații special amenajate în cadrul incintei.

### **3.7. Protecția mediului**

Activitățile propuse pe terenul studiat au un grad scăzut de poluare și nu afectează mediul prin emisii, deversări etc. De asemenea, construcțiile vor fi realizate din materiale durabile și în conformitate cu legislația de mediu în vigoare, nu se vor folosi materiale ce pot dăuna mediului sau pot afecta sănătatea oamenilor.



Avand în vedere că zona studiată nu se încadrează în categoria terenurilor ce prezintă riscuri naturale, nu sunt necesare lucrări de consolidare a malurilor, de prevenire a alunecărilor de teren etc.

- **Protecția calității apelor**

Evacuarea apelor pluviale de pe terasă și acoperișuri precum și a celor de pe platformele carosabile (încarcate cu hidrocarburi) se va face prin preluarea acestora printr-o rețea de canalizare pluvială, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și apoi colectate într-un bazin de retenție .

- **Protecția aerului**

Încălzirea construcțiilor se va realiza prin montarea de centrale termice proprii cu evacuare simplă în exteriorul clădirilor, centrale termice cu combustibil gaze naturale, complet automatizate, cu evacuarea gazelor de ardere prin coșuri exterioare, din oțel inoxidabil, ce vor fi ridicate deasupra aticului clădirilor la o înălțime de min. 1 m.

Se poate avea în vedere și se poate studia posibilitatea folosirii surselor de energie alternative pentru prepararea apei calde menajere și pentru încălzire: panouri solare, pompe de caldura etc.

- **Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor**

Funcțiunile propuse nu vor crea probleme de zgomot sau vibrații.

- **Protecția împotriva radiațiilor**

Nu există surse de radiații. Se vor folosi materiale de construcție și finisaj ce nu dau daune sănătății oamenilor sau mediului.

- **Protecția solului și a subsolului**

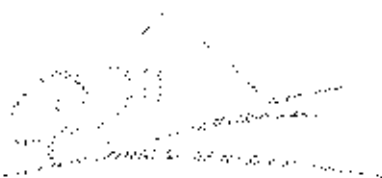
Funcțiunile propuse nu vor produce substanțe poluante pentru sol.

Terenul pe care se propune dezvoltarea a fost teren arabil și nu necesită tratamente de decontaminare.

- **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

Nu este cazul.





- **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Propunerile urbanistice se integrează în tendința de dezvoltare a localității, neavând înălțimi sau densități ridicate.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Terenul se menține în domeniul privat al comunei Orasului Popești Leordeni

## **Cap.4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Se vor prezenta concluziile privind:

- **Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.**

„INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCTIONAL (lotul 1) SI SALA POLIVALENTA (lotul 2). AMENAJARE ACCESE, ALEI AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI” în jud. Ilfov, oras Popesti Leordeni, T1-P39/6, T4-P85, 85/2, LOT1, T1-P18/2, LOT2: N.C. 128036 si N.C. 128037.

P.U.Z.-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiective, reglementări de urbanism-permisuni și restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Pe baza analizei critice a situație existente a prevederilor P.U.G., și a opiniei inițiatorilor, continutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme:

- Zonificarea funcțională a terenului
- Organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii rurale
- Indici și indicatori urbanistici: regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.,
- Dezvoltarea infrastructurii rutiere și tehnico-edilitară
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Măsuri de protecție a mediului
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică
- Reglementări- permisuni și restricții- incluse în Regulamentul Local de Urbanism



**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**

Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1.

Etaj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti

C.F : J40/6428/29.05.2014; .CUI 33224071

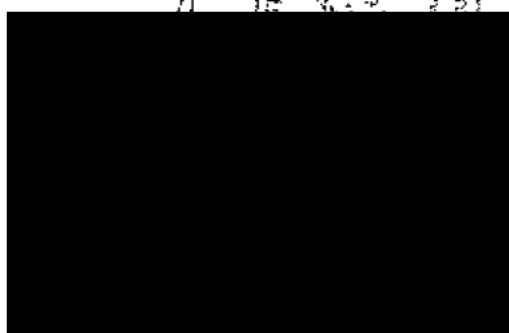
Cont : RO70BRDE441SV06343984410

BRD Sucursala CAMIL RESSU

Întocmit,

S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.

Urb. Cebanu Andrei



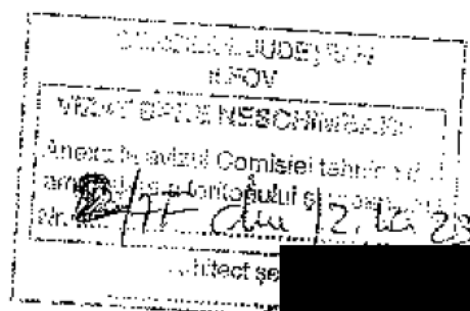


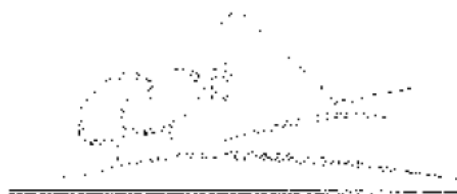
**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**  
Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1,  
Etaj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti  
C.F. : J40/6428/29.05.2014; CUI 33224071  
Cont : RO70BRDE441SV06343984410  
BRD Sucursala CAMIL RESSU

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **AFERENT PUZ**

- Denumirea obiectivului de investiție care a generat studiul urbanistic:  
**INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN  
VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV  
MULTIFUNCTIONAL (lotul 1) SI SALA POLIVALENTA (lotul 2),  
AMENAJARE ACCESE, ALEI AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI,  
IMPREJMUIRE SI UTILITATI**
- Amplasament:  
**JUDET ILFOV, ORAS POPESTI-LEORDENI, T1-P39/6, T4-P85, 85/2,  
LOT1, T1-P18/2, LOT2; N.C. 128036 si N.C. 128037**
- Inițiator:  
**U.A.T. ORAS POPESTI-LEORDENI**
- Proprietar teren:  
**U.A.T. ORAS POPESTI-LEORDENI**
- Proiectant:  
**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**  
(Sef de proiect si proiectant : urb. Cebanu Andrei)
- Faza de proiectare:  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**
- Data elaborării:  
**FEBRUARIE 2022**



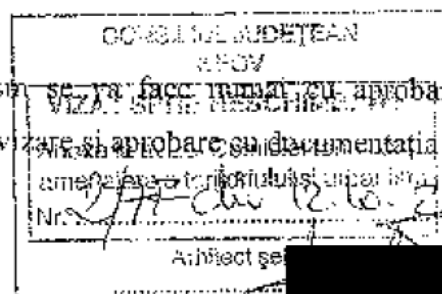


**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**  
Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1,  
Etaj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti  
C.F. : J40/6428/29.05.2014; CUI 33224071  
Cont : RO70BRDE441SV06343984410  
BRD Sucursala CAMIL RESSU

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

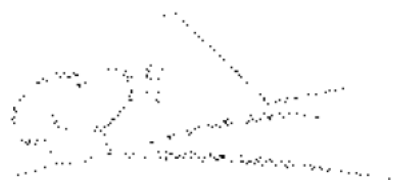
### **1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM**

- Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului PUZ, amplasat în extravilanul oras Popești Leordeni.
- Este obligatorie respectarea normelor cuprinse în prezentul Regulament la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat.
- Prezentul Regulament detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal al terenurilor din Oras Popești Leordeni, T1-P39/6, T4-P85, 85/2, LOT1, T1-P18/2, LOT2; N.C. 128036 și N.C. 128037, județul Ilfov.
- Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată în 2004 și ale Legii nr. 350/2001, modificată și completată prin Legea 289/2006.
- Operațiune importantă ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va detalia, adapta sau modifica reglementările din Plan Urbanistic General al orasului Popești Leordeni
- Situație specială- inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulației, infrastructură edilitară, instituții de utilitate publică și agrement).
- Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai cu aprobarea unor modificări ale PUZ-ului, urmând aceeași cale de avizare și aprobare cu documentația inițială.



### **1.2. BAZA LEGALĂ**

La baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, ale cărei prevederi sunt detaliate conform zonei studiate, precum și „Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.



**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**  
Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1,  
Etaj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti  
C.F : J40/6428/29.05.2014; CUI 33224071  
Cont : RO70BRDE441SV06343984410  
BRD Sucursala CAMIL RESSU

### **1.3. DOMENIUL DE APLICARE**

Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu PUZ-ul ce îl însoțește, cuprinde norme obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru obiectivele propuse în zonă, precum și pentru respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prezentul PUZ sau a altor operațiuni ale compartimentului de specialitate a Consiliului Local al orasului Popesti Leordeni.

**Suprafata pentru care s-a elaborat lucrarea este de 51600,00 mp.**

**Din suprafata totala de 81407.00mp doar 51600.00mp fac obiectul prezentei documentatii de urbanism restul de teren in suprafata de 29807.00mp, care are categoria de folosinta apa statatoare si partial neproductiv, NU este reglementata de prezentul Plan Urbanistic Zonal.**

Pentru intregul teren au fost stabilite lucrări admise și interzise. Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal al terenului în suprafață de **51600 mp**, situat în extravilanul Oras Popesti Leordeni, T1-P39/6, T4-P85. 85/2, LOT1, T1-P18/2. LOT2; N.C. 128036 si N.C. 128037, județul Ilfov.

Terenul ce genereaza PUZ va cuprinde :

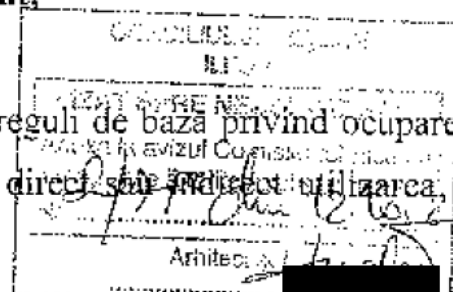
- **UTR M- subzona funcțiunilor mixte, compatibile cu funcțiunea de locuire -instituii, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, zona spatii verzi, sport si agrement,**
- **UTR IS-Instituti si servicii publice**

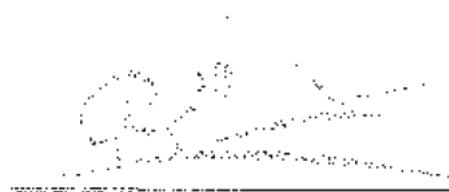
La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenului, cuprinse în acte normative care statuează direct sau indirect utilizarea, și ocuparea terenurilor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apa și ale cuvetelor lacurilor se va face conform art. 7 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu valoare peisagistica sau zone naturale protejate se va face conform art. 8 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national se va face conform art. 9 din R.G.U.





**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**  
Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1.  
Etaj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti  
C.F : J40/6428/29.05.2014; CUI 33224071  
Cont : RO70BRDE441SV06343984410  
BRD Sucursala CAMIL RESSU

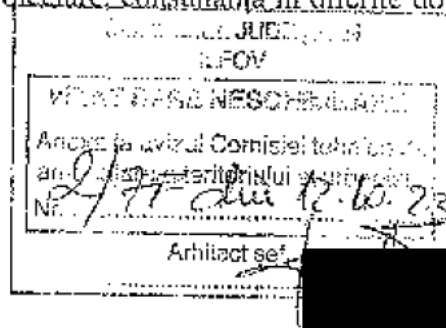
**UTR M- subzona funcțiunilor mixte, combatibile cu funcțiunea de locuire - instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, zona spații verzi, sport și agrement,**

## **II. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

#### **Utilități permise :**

- spațiu public multifuncțional (agrement, recreere, odihnă, sport, etc)
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă (sală de sport, sală polivalentă)
- instituții, servicii și echipamente publice;
- sport și recreere în spații acoperite;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- birouri, inclusiv ale administrației locale
- spații verzi amenajate;
- spații libere pietonale;
- spații sociale și medicale
- comerț cu amănuntul și mic gros;
- restaurant, cofetării, cafenele, etc
- spații verzi amenajate pentru activități de recreere (picnic, plimbări, activități care să nu genereze zgomot (teren minifotbal, zona fitness adulți/ persoane cu dizabilitati, teren de tenis cu tribuna de 240 locuri, skate park/bike park, zonă câțărare, locuri de joacă pe categorii de vârstă, teren berrminton, teren volei
- zonă amenajată pentru agrement (scenă pentru spectacol, zonă spectatori)





**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**  
Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1,  
Etaj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti  
C.F : J40/6428/29.05.2014; CUI 33224071  
Cont : RO70BRDE441SV06343984410  
BRD Sucursala CAMIL RESSU

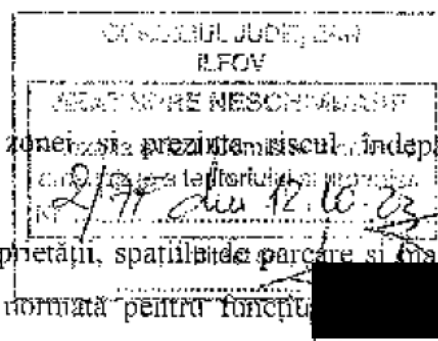
- servicii de deservire publica(alimentatie publică);
- terase
- pistă pentru bicicliști
- pista de alergat
- fantâni arteziene
- amenajare de pontoane pentru practicarea de sporturi pe apa.
- Amenajarea de loisoare, spatii de piknic, etc
- parcaje la sol, la subsol sau multietajate (cu respectarea regimului de înălțime al zonei);
- infrastructură rutieră adecvată care să deservească întreaga zonă.
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban. amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici). alimentație publică și comerț;

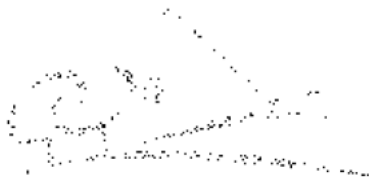
## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI COMPLEMENTARE PERMISE

- Amplasare de panouri publicitare- numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice activități care nu corespund caracterului zonei și prezintă risc de îndepărtării investitorilor interesați;
- orice funcțiuni care nu pot asigura în interiorul proprietății, spațiul de parcare și manevră auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament;
- activități cu impact semnificativ asupra mediului, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale refofosibile;





- lucrări de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;

### **III. SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, pentru a fi construibile, vor avea dimensiuni minime de 1000 mp și front la strada de minim 20 m.
- Cladirile nou propuse pot fi grupate pe terenuri care vor avea acces pietonal din circulația publica și acces auto comun spre parcuri comune amenajate pe lot.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Amplasarea clădirilor față de drumurile publice se face conform art. 18 al R.G.U. și conform profilelor proiectate.

- Retragerca minima a clădirilor față de la aliniament este de 5,0 m.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retrageca față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă/streasina, dar nu mai puțin de 3 metri. retrageca față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă/streasina, dar nu mai puțin de 5 metri.

Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil, precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

Clădirile vor respecta între ele distanțe minime egale cu înălțimea la cornișă/streașina a celei mai înalte ;





- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,5 metri, numai în cazul în care ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală sau dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile de locuit, iar pentru alte funcțiuni se respecta normele specifice.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct: după caz, numărul și mărimea acceselor se majorează potrivit specificului fiecărei funcțiuni.

Pentru realizarea unui nou pol instituții publice și agrement în această zonă se propun profile:

### o Construcții administrative

Construcțiile vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

Accesele carosabile vor fi, în măsura posibilului, separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu.

Accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente.

Aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

### o Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumator, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafața comercială mai mică de 50 mp.).

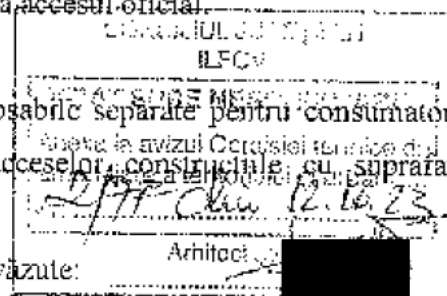
În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

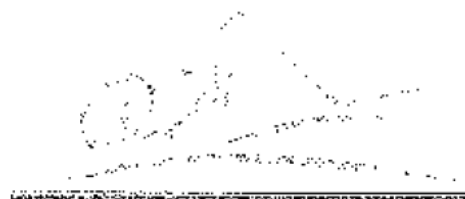
- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

### o Construcții de cultura

Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:





**S.C. ARCHITECT EVOLUTION S.R.L.**  
Strada Sold. Iosif Ion. Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1,  
Etaaj 2. Ap. 9, Sector 3, Bucuresti  
C.F : J40/6428/29.05.2014; CUI 33224071  
Cont : RO70BRDE441SV06343984410  
BRD Sucursala CAMIL RESU

- alci carosabile in interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din drumuri clasificate;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizeaza direct din stradă.

o **Construcții și amenajări sportive**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

o **Construcții și amenajări de agrement**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcărilor pentru obiectivul de investiție se vor realiza pe parcela beneficiarului. Numărul de parcaje se va stabili în funcție de destinația terenurilor în conformitate cu H.G. 525.

• **Construcții administrative**

Vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10 salariați plus un spor de 20- 30% pentru invitați. in functie de activitatile desfasurate in cladiri.

Atunci cand constructiile cuprind sali de conferinta si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare

• **Construcții financiar-bancare**

Pentru toate categoriile de constructii financiar-bancare vor fi prevazute cate un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

In functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreuna cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

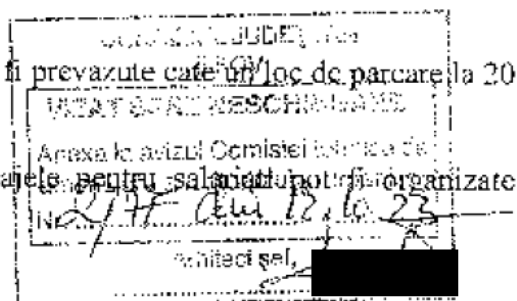
• **Construcții culturale**

Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:

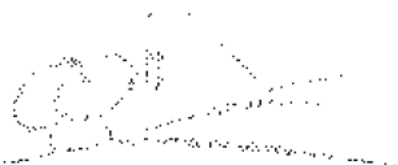
- pentru muzee și expoziții cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere;
- pentru alte constructii cu destinație culturală un loc la 10-20 de locuri în sala.

• **Construcții de sanatate**

Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%; Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz în care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public



**Beneficiar: U.A.T. POPEȘTI LEORDENI**



- **Constructii si amenajari sportive**

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- pentru sali de competitii sportive, sali de antrenament, sala polivalenta - un loc de parcare la 5-20 de locuri;

- **Constructii si amenajari de agrement**

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

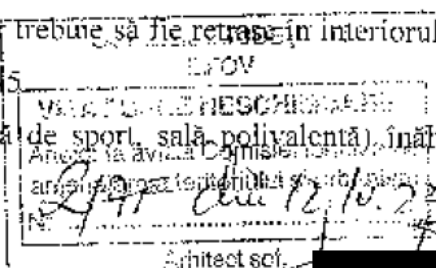
## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau doua niveluri în funcție de volumetria caracteristica funcțiunii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1E (H maxim cornișă = 10m).

Se admite unul sau două niveluri suplimentare, dar trebuie să fie retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și a tangentei la aceasta la 45

Pentru practicarea sportului în spații acoperite (sală de sport, sală polivalentă) înălțimea clădirii poate ajunge la 25m



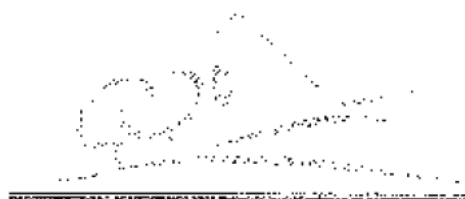
## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul de zonă de instituții de utilitate publică și agrement. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

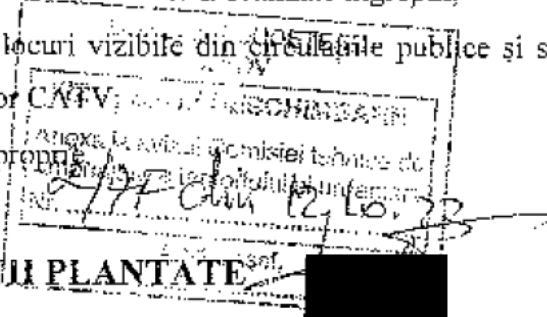
Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță".



**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**  
Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1,  
Etaj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti  
C.F : J40/6428/29.05.2014; CUI 33224071  
Cont : RO70BRDE441SV06343984416  
BRD Sucursala CAMIL RESSU

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Alimentarea cu apă și canalizarea se rezolvă în sistem centralizat, în conformitate cu legislația în domeniu;
- în momentul extinderii rețelei comunale de apă și canalizare în zonă, clădirile de pe teren se vor racorda la aceste rețele;
  - Zona de acumulare pentru apa pluvială posibil infestată cu hidrocarburi este compusă din zonele de acces și din platformele de parcare. În aceste zone, apele vor fi colectate prin tevi din PVC, SN4 De315mm, pozate de o parte și de alta a zonei carosabile.
- Gurile de scurgere vor fi din beton cu depozit de namol și parafrunzar
- Caminele de vizitare și schimbare direcție vor fi din beton.
- Separatorul hidrocarburi Q=130 l/s, raport 1:1 cu filtru coalescent va fi amplasat în zona de parcare, subteran și va avea punct de descarcare în rețeaua de canalizare existentă în amplasament.
- Toate noile bransamente pentru electricitate și gaze naturale vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor
- Apele meteorice vor fi deversate doar în incinta proprie



## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 150 mp și vor fi prezente în procent minim de 20%;
- Se va crea o bandă cu plantație de aliniament la drumul de exploatare, atunci când acesta va fi asfaltat și lărgit
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și/sau plante decorative și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime.
- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate și cu respectarea distanțelor normate față de rețele.



**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**  
Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1,  
Etaj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti  
C.F : J40/6428/29.05.2014; CUI 33224071  
Cont : RO70BRDE441SV06343984410  
BRD Sucursala CAMIL RESSU

- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget. utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

## **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirea zonei trebuie sa respecte urmatoarele reguli :

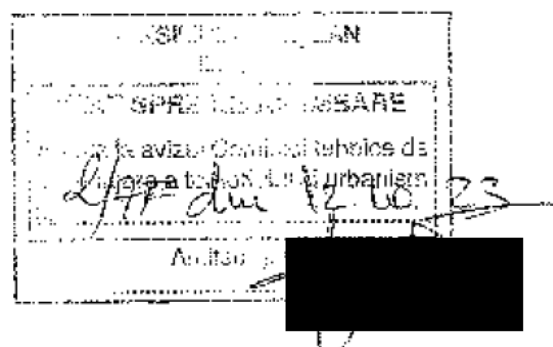
- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 m. din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă, dublată sau nu de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 m.

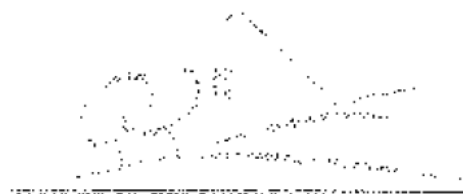
## **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim=50%

## **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim=1,0 pentru înălțimi P+1E





**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**  
Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1,  
Etag 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti  
C.F : J40/6428/29.05.2014; CUI 33224071  
Cont : RO70BRDE441SV06343984410  
BRD Sucursala CAMIL RESSU

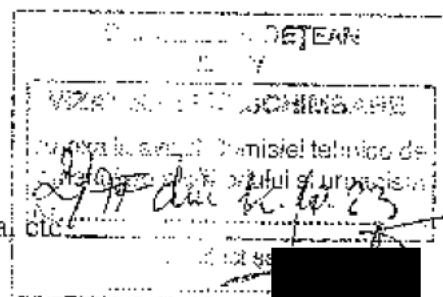
**UFR IS- Zona institutii si servicii publice**

## **IV. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

#### **Utilitati permise :**

- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexe necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă (sală de sport, sală polivalentă) și dependințe
- instituții, servicii și echipamente publice;
- sport și recreere în spații acoperite;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- birouri, inclusiv ale administrației locale
- spații sociale și medicale
- comerț cu amănuntul și mic gros;
- restaurant, cofetării, cafenele, alimentație publică, etc.
- spații verzi amenajate
- parcaje la sol, la subsol sau multietajate (cu respectarea regimului de înălțime al zonci);
- infrastructură rutieră adecvată care să deservască întreaga zonă.
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- spații de depozitare a echipamentelor sportive



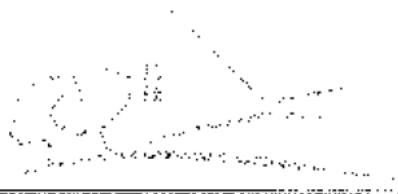
### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI COMPLEMENTARE PERMISE**

- Amplasare de panouri publicitare- numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice activități care nu corespund caracterului zonci și prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;

**Beneficiar: U.A.T. POPEȘTI LEORDENI**

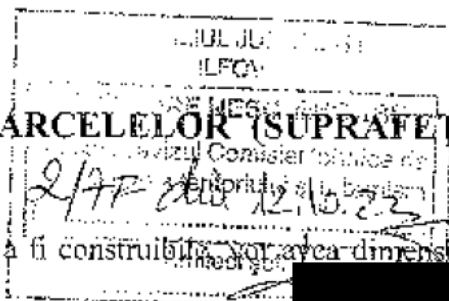


- orice funcțiuni care nu pot asigura în interiorul proprietății, spațiile de parcare și manevră auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament;
- activități cu impact semnificativ asupra mediului, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban
- depozitare de materiale refolosibile;
- lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;

#### **V. SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, pentru a fi construite vor avea dimensiuni minime de 1000 mp și front la strada de minim 20 m.
- Clădirile nou propuse pot fi grupate pe terenuri care vor avea acces pictorial din circulația publică și acces auto comun spre parcuri comune amenajate pe lot.



#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Amplasarea clădirilor față de drumurile publice se face conform art. 18 al R.G.U. și conform profilurilor proiectate.

- Retragera minimă a clădirilor față de la aliniament este de 5,0 m.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat; retragera față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișa/streasina, dar nu mai puțin de 5 metri, retragera față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișa/streasina, dar nu mai puțin de 5 metri.



Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil, precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

Clădirile vor respecta între ele distanțe minime egale cu înălțimea la cornișă/streașina a celei mai înalte ;

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,5 metri, numai în cazul în care ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală sau dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile de locuit, iar pentru alte funcțiuni se respecta normele specifice.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct; după caz, numărul și mărimea acceselor se mărește potrivit specificului fiecărei funcțiuni.

Pentru realizarea unui nou pol instituții publice și agrement în această zonă se vor realiza profile:

- **Construcții administrative**

Construcțiile vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

Accesole carosabile vor fi, în măsura posibilului, separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu.

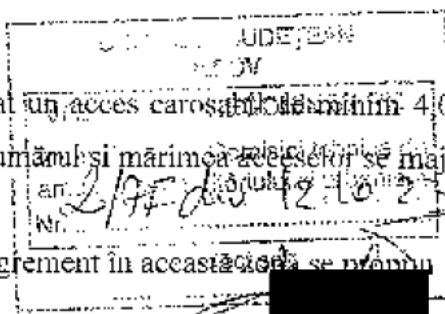
Accesole carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente.

Aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

- **Construcții de cultura**

Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:







**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**  
Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1,  
Etaj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti  
C.F : J40/6428/29.05.2014; CUI 33224071  
Cont : RO70BRDE441SV06343984410  
BRD Sucursala CAMIL RESSU

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din drumuri clasificate;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din stradă.

o **Construcții și amenajări sportive**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

o **Construcții și amenajări de agrement**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcări pentru obiectivul de investiție se vor realiza pe parcela beneficiarului. Numărul de parcaje se va stabili în funcție de destinația terenurilor în conformitate cu H.G. 525.

• **Construcții administrative**

Vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 salariați plus un spor de 20-30% pentru invitați, în funcție de activitățile desfășurate în clădiri.

Atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare

• **Construcții culturale**

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

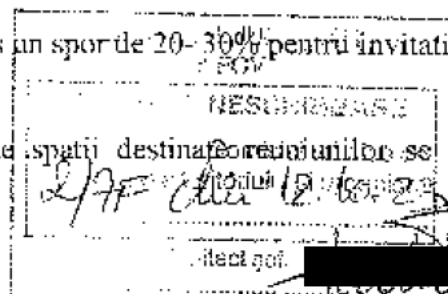
- pentru muzee și expoziții câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
- pentru alte construcții cu destinație culturală un loc la 10-20 de locuri în sală.

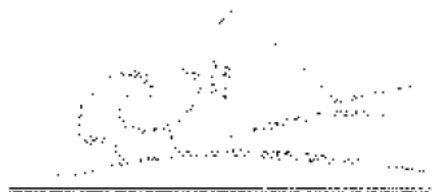
• **Construcții de sanătate**

Pentru construcții de sanătate vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%. Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public

• **Construcții și amenajări sportive**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:





**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**  
Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1,  
Etaaj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti  
C.F. : J40/6428/29.05.2014; CUI 33224071  
Cont : RO70BRDE441SV06343984410  
BRD Sucursala CAMIL RESU

- pentru sali de competiții sportive, sali de antrenament, sala polivalenta - un loc de parcare la 5-20 de locuri;

- **Construcții și amenajări de agrement**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau doua niveluri în funcție de volumetria caracteristică funcțiunii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P-2E (H maxim cornișă = 15m).

Se admite unul sau două niveluri suplimentare, dar trebuie să fie retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și a tangentei la aceasta la 45.

Pentru practicarea sportului în spații acoperite (sală de sport, sală polivalentă) înălțimea clădirii poate ajunge la 25m.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul de zonă de instituții de utilitate publică și agrement. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor acoperite clădirii și anexelor.

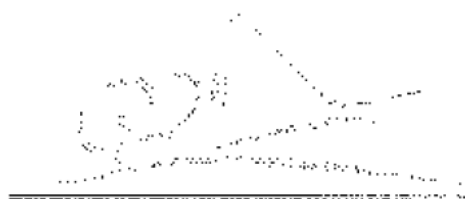
Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea necorespunzătoare a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Alimentarea cu apă și canalizarea se rezolvă în sistem centralizat, în conformitate cu legislația în domeniu;



**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**

Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1.

Etaj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti

C.F. : J40/6428/29.05.2014; CUI 33224071

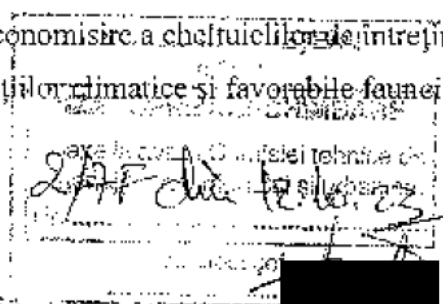
Cont : RO70BRDE441SV06343984410

BRD Sucursala CAMIL RESSU

- În momentul extinderii rețelei comunale de apă și canalizare în zonă, clădirile de pe teren se vor racorda la aceste rețele;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și gaze naturale vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- Apele meteorice vor fi deversate doar în incinta proprie.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 150 mp și vor fi prezente în procent minim de 20%;
- Se va crea o bandă cu plantație de aliniament la drumul de exploatare, atunci când acesta va fi asfaltat și lărgit
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și/sau plante decorative și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime.
- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate și cu respectarea distanțelor normate față de rețele.
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.



### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea zonei trebuie să respecte următoarele reguli:

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă, dublată sau nu de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative ale parcelilor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 m.

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**POT maxim=50%**



**S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**  
Strada Sold. Iosif Ion. Nr. 8, Bl. 7A, Sc. 1,  
Etaj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti  
C.F : J40/6428/29.05.2014; C.U 33224071  
Cont : RO70BRDE441SV06343984410  
BRD Sucursala CAMIL RESSI

## ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim=1,5 pentru înălțimi P+2E

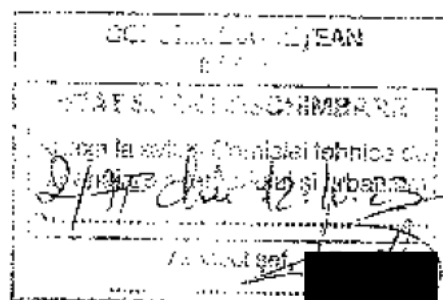
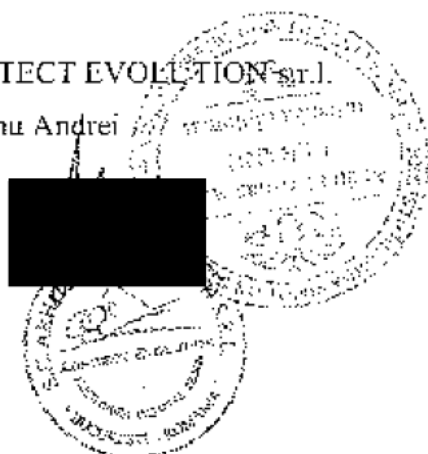
CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din  
REGULAMENTUL DE URBANISM aferent P.U.Z.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării  
P.U.Z.- ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a  
situației din zonă.

Întocmit,

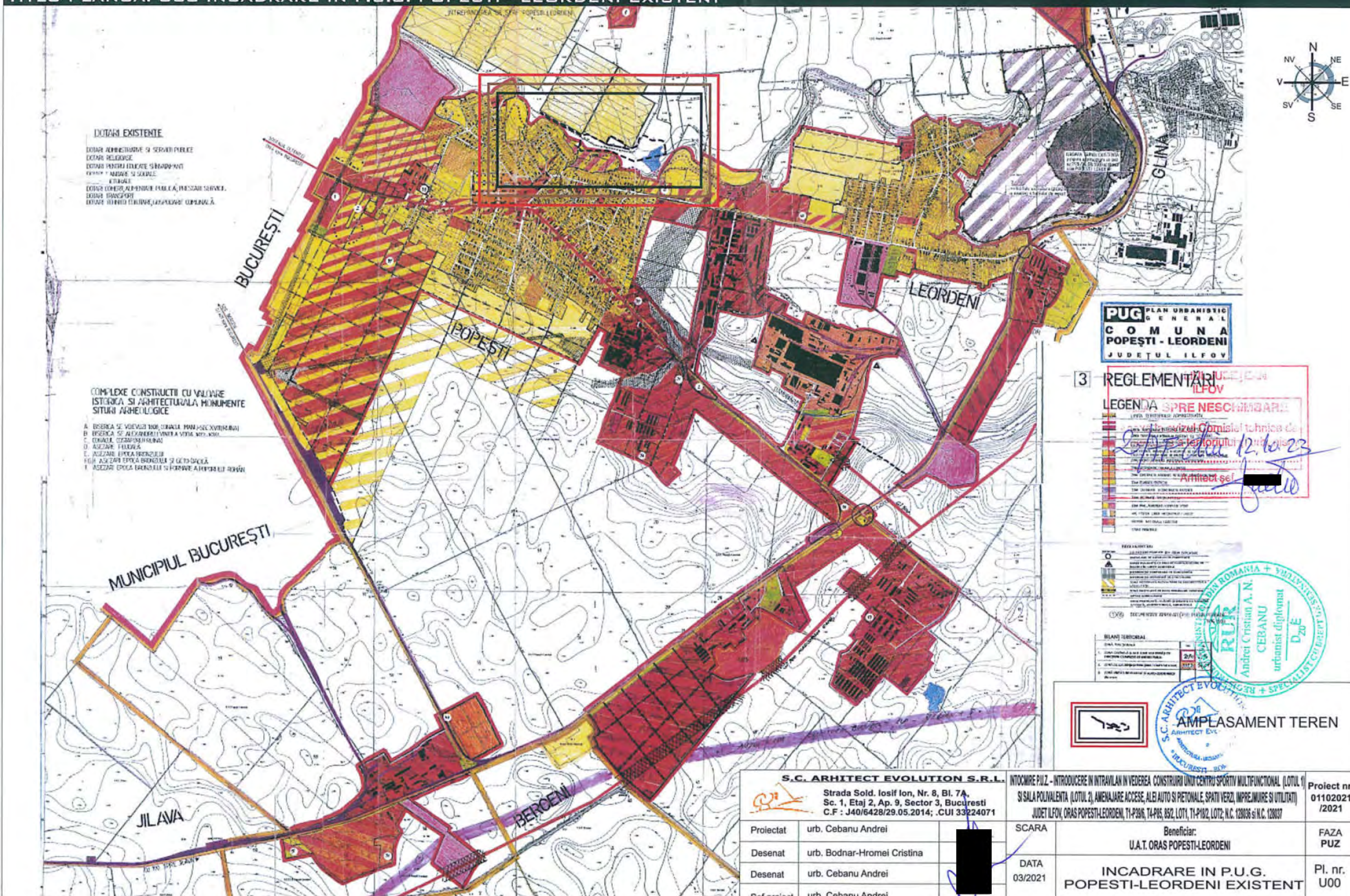
s.c. ARHITECT EVOLUTION s.r.l.

urb. Cebanu Andrei





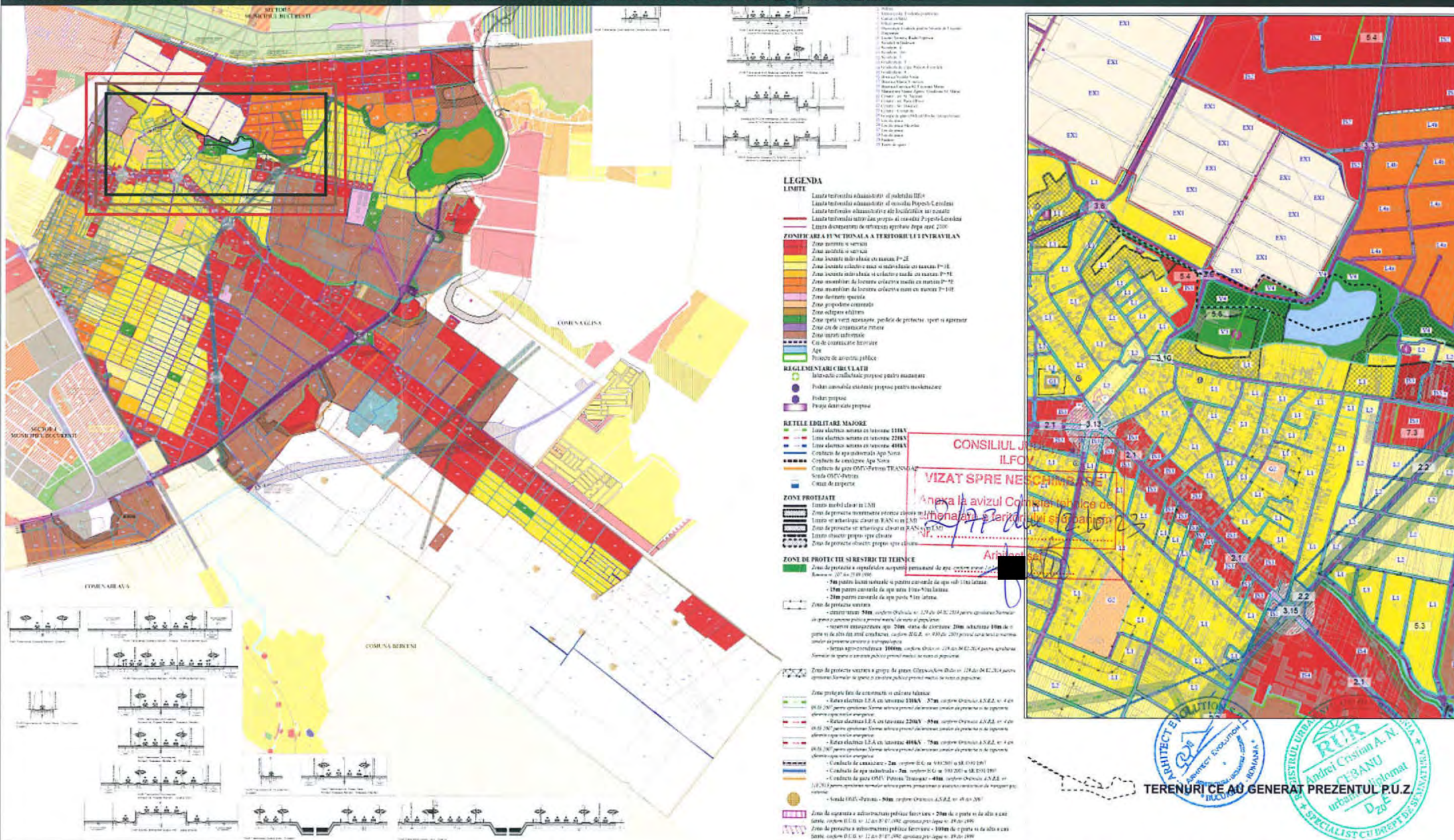
INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCTIONAL (LOTUL 1) SI SALA POLIVALENTA (LOTUL 2), AMENAJARE ACCESE, ALEI AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI)  
JUDET ILFOV, ORAS POPESTI-LEORDENI, T1-P39/6, T4-P85, 85/2, LOT1, T1-P18/2, LOT2; N.C. 128036 si N.C. 12803  
TITLU PLANSA: U00 INCADRARE IN P.U.G. POPESTI - LEORDENI EXISTENT





INTOCMIRE P.U.Z. - INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCTIONAL (LOTUL 1) SI SALA POLIVALENTA (LOTUL 2), AMENAJARE ACCESE, ALEI AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI) JUDET ILFOV, ORAS POPESTI-LEORDENI, T1-P39/6, T4-P85, 85/2, LOT1, T1-P18/2, LOT2; N.C. 128036 si N.C. 12803

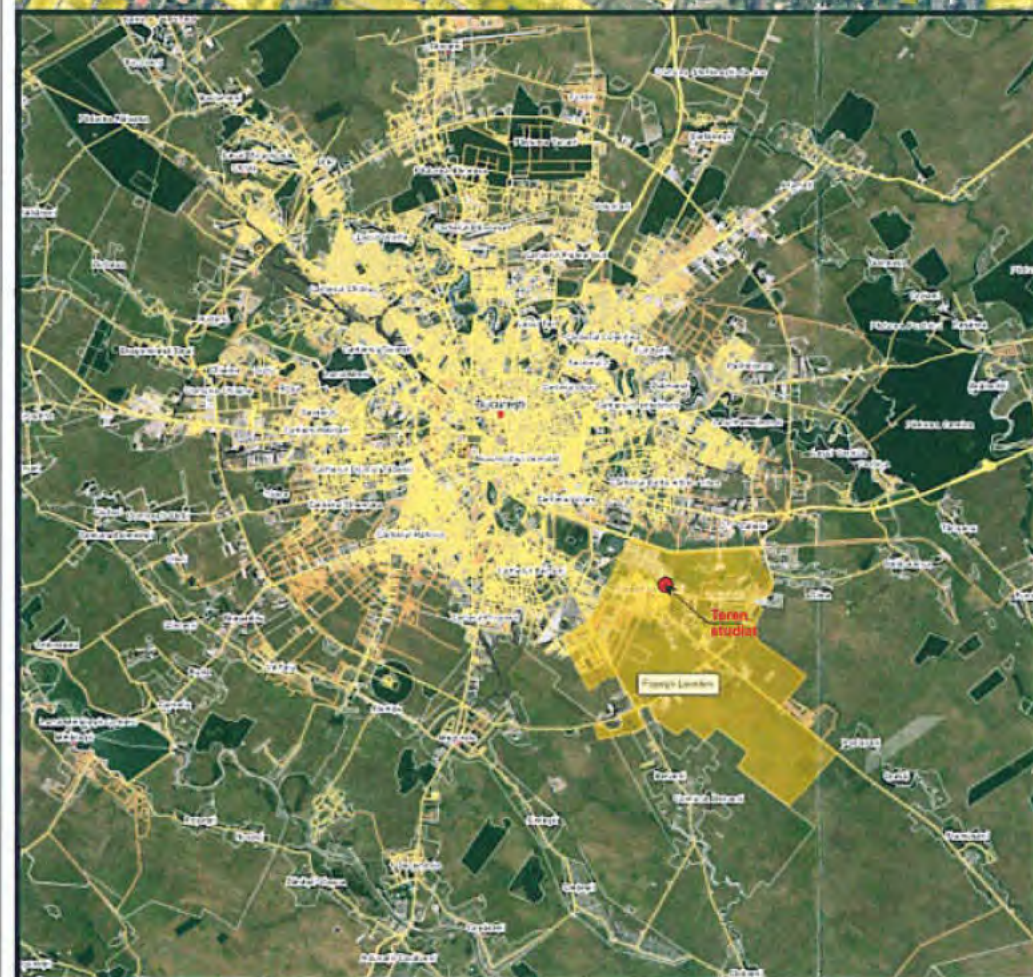
TITLU PLANSA: U01 INCADRARE IN P.U.G. POPESTI - LEORDENI IN CURS DE APROBARE



|                                                                                                                                                                         |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.</b><br>Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8, Bl. 7A,<br>Sc. 1, Etaj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti<br>C.F. : J40/6428/29.05.2014; CUI 3324071 |                             | INTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCTIONAL (LOTUL 1) SI SALA POLIVALENTA (LOTUL 2), AMENAJARE ACCESE, ALEI AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI) JUDET ILFOV, ORAS POPESTI-LEORDENI, T1-P39/6, T4-P85, 85/2, LOT1, T1-P18/2, LOT2; N.C. 128036 si N.C. 128037 |                                                       | Proiect nr.<br>01102021 /2021 |
| Proiectat                                                                                                                                                               | urb. Cebanu Andrei          | SCARA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Beneficiar:                                           | FAZA                          |
| Desenat                                                                                                                                                                 | urb. Bodnar-Hromei Cristina |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | U.A.T. ORAS POPESTI-LEORDENI                          | PUZ                           |
| Desenat                                                                                                                                                                 | urb. Cebanu Andrei          | DATA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ÎNCADRARE P.U.G. POPESTI LEORDENI IN CURS DE APROBARE | Pl. nr.                       |
| Sofortant                                                                                                                                                               | urb. Cebanu Andrei          | 02/2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                       | U01                           |



INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCTIONAL (LOTUL 1) SI SALA POLIVALENTA (LOTUL 2), AMENAJARE ACCESE, ALEI AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI)  
JUDET ILFOV, ORAS POPESTI-LEORDENI, T1-P39/6, T4-P85, 85/2, LOT1, T1-P18/2, LOT2; N.C. 128036 si N.C. 128037  
TITLU PLANSA: U03 INCADRARE IN SISTEM SATELIT

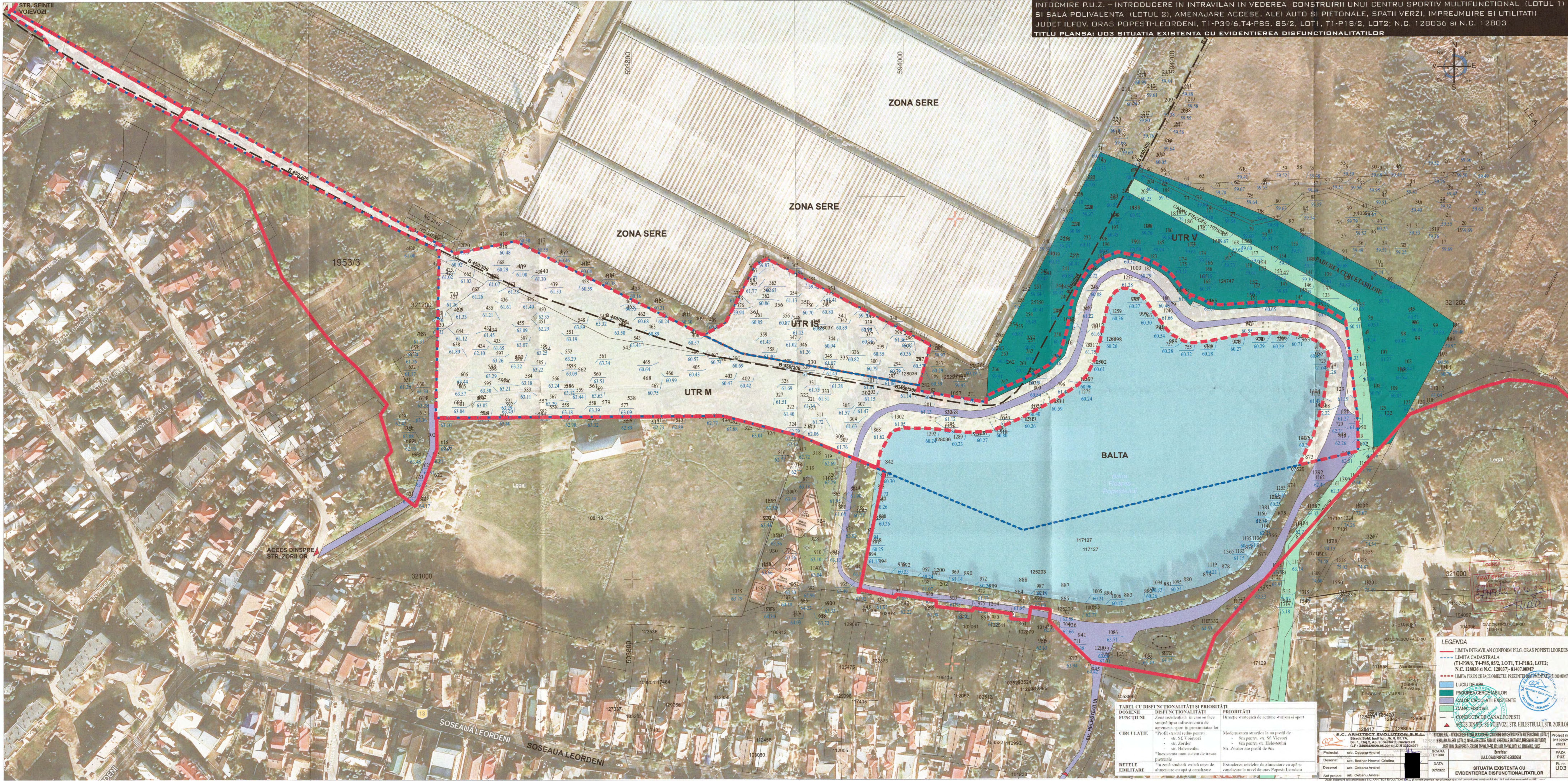


Terenurile care au generat PUZ-ul sunt situate in extravilanul localitatii existente conform P.U.G. oras Popesti Leordeni. Leordeni (in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr.68/2000 faza PUG , aprobata prin HCL nr. 08/21.02.2002, prelungit prin HCL 11/27.02.2012, respectiv H.C.L. nr.19/27.03.2014, H.C.L. nr. 04 din 31.01.2017, H.C.L. nr. 54 din 07.06.2017, H.C.L. nr. 123 din 19.11.2018, H.C.L. nr.127 din 20.11.2019), mai exact in T1-P39/6, T4-P85, 85/2, LOT1; T1-P18/2, lot2, sau identificat cu N.C. 128036 si N.C. 128037.

Nota : Terenul în suprafață de 81407,00mp este situat in extravilanul localitatii si apartine domeniului privat al Oras Popesti Leordeni. Din suprafata totala de 81407.00mp doar 51600.00mp fac obiectul prezentei documentatii de urbanism, restul de teren in suprafata de 29807.00mp, care are categoria de folosinta apa statatoare si partial neproductiv, NU este reglementata de prezentul Plan Urbanistic Zonal.

|                                                                                                                                                                         |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.</b><br>Strada Sold. Iosif Ion, Nr. 8, Bl. 7A<br>Sc. 1, Etaj 2, Ap. 9, Sector 3, Bucuresti<br>C.F : J40/6428/29.05.2014; .CUI 33224071 |                             | INTOCMIRE PUZ – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCTIONAL (LOTUL 1) SI SALA POLIVALENTA (LOTUL 2), AMENAJARE ACCESE, ALEI AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI)<br>JUDET ILFOV, ORAS POPESTI-LEORDENI, T1-P39/6, T4-P85, 85/2, LOT1, T1-P18/2, LOT2; N.C. 128036 si N.C. 128037 |                                             | Proiect nr.<br>01102021<br>/2021 |
| Proiectat                                                                                                                                                               | urb. Cebanu Andrei          | SCARA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Beneficiar:<br>U.A.T. ORAS POPESTI-LEORDENI | FAZA<br>S.O.                     |
| Desenat                                                                                                                                                                 | urb. Bodnar-Hromei Cristina | DATA<br>02/2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | INCADRARE IN SISTEM SATELIT                 | Pl. nr.<br>03                    |
| Desenat                                                                                                                                                                 | urb. Cebanu Andrei          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             |                                  |
| Sef proiect                                                                                                                                                             | urb. Cebanu Andrei          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             |                                  |





INTOCMIRE P.U.Z. - INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCTIONAL (LOTUL 1) SI SALA POLIVALENTA (LOTUL 2), AMENAJARE ACCESE, ALEI AUTO SI PIETONALE VERZI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI) JUDEUL ILDOV, DRAS POPESTI-LEORDENI, T1-P39/6,T4-P85, 85/2, LOT1, T1-P18/2, LOT2; N.C. 128036 si N.C. 12803

TITLU PLANSA: U03 SITUATIA EXISTENTA CU EVIDENTIEREA DISFUNCTIONALITATILOR



**LEGENDA**

- LIMITA INTRAVILAN CONFORM P.L.G. ORAS POPESTI LEORDENI
- LIMITA CADASTRALA
- (T1-P39/6, T4-P85, 85/2, LOT1, T1-P18/2, LOT2; N.C. 128036 si N.C. 128037); 81407.00MP
- LIMITA TEREN CE FACE OBIECTUL PREZENTAT (CONTINUTUL SI 1600.00MP)
- LUCIU DE APA
- PADUREA CERCEASILOR
- CANAL DE CIRCULATIE EXISTENTE
- CANAL DE CIRCULATIE
- CONDUCTA DE CANAL POPESTI
- ACCES DIN STR. SE VOIEVOZI, STR. HELESTELULI, STR. ZORILOR

**TABEL CU DISFUNCTIONALITATI SI PRIORITATI**

| DOMENIU    | DISFUNCTIONALITATI                                                                                  | PRIORITATI                                                                              |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| FUNCTIUNI  | Zona rezidentiala in care se face constructia infrastructurii de amenajare sport in proximitate lor | Modernizarea stanzelor la un nivel de - 9m pentru st. SE Viciova                        |
| CIRCULATIE | *Profilul stanzelor rezidentiale                                                                    | - st. SE Viciova                                                                        |
|            | *Inexistenta unui sistem de tunelare pietonale                                                      | - st. Zorilor                                                                           |
|            |                                                                                                     | Str. Zorilor are profil de 9m                                                           |
| RETELE     | *Inexistenta unui sistem de tunelare pietonale                                                      | Modernizarea stanzelor la un nivel de - 9m pentru st. SE Viciova                        |
| EDILITARE  | *Inexistenta unui sistem de tunelare pietonale                                                      | Extinderea retelei de alimentare cu apă si canalizare la nivel de oraș Popești-Leordeni |

**S.C. ARHITECTURA EVOLUTIV S.R.L.**  
Strada Popești-Leordeni, Nr. 4, Bl. 2, Sc. 1, Etaj 2, Ap. 8, Sector 3, București  
C.F. 34064220/29.03.2014; CUI 3324071

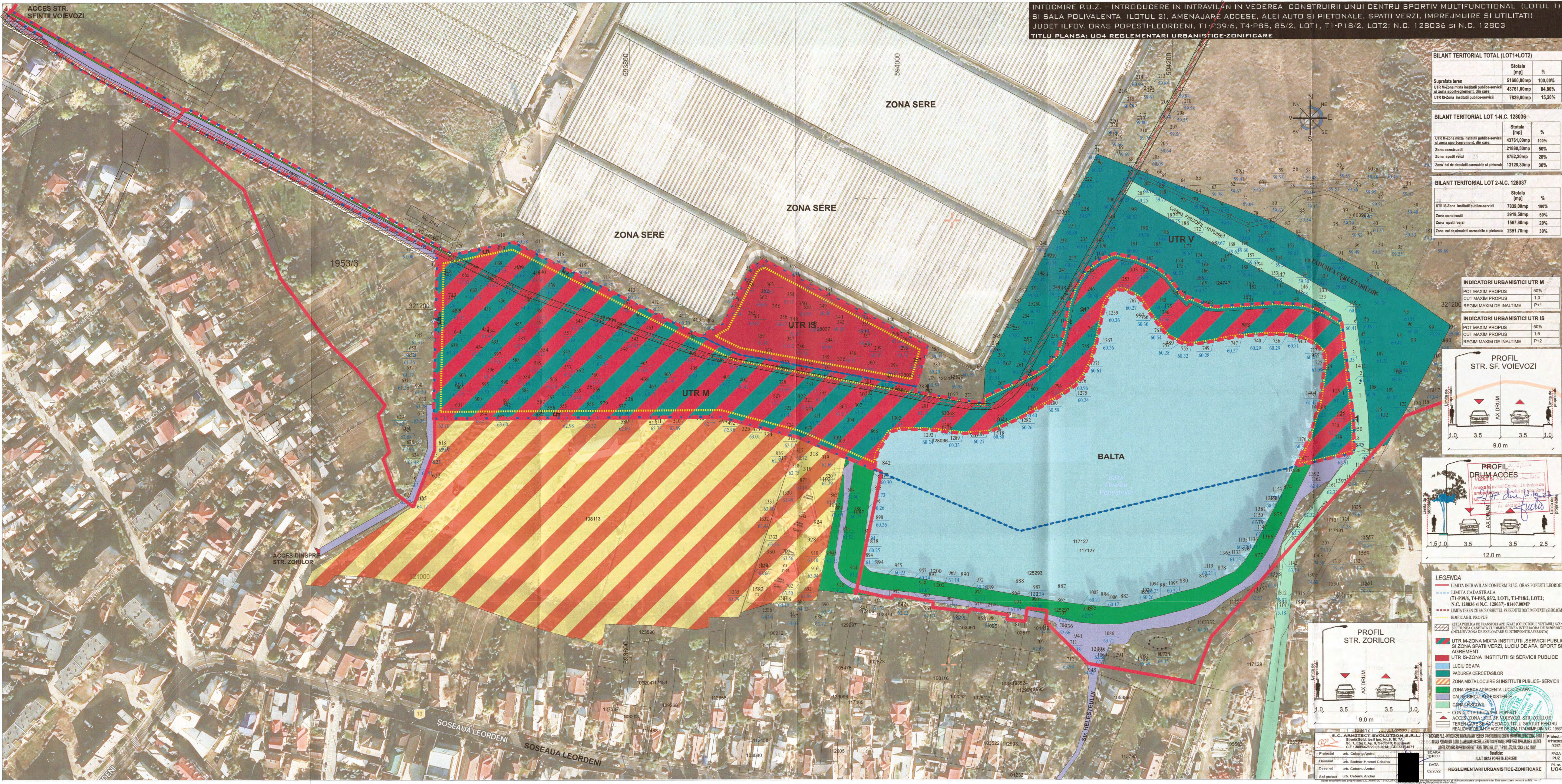
Proiectat: Lr. Cebanu Andrei  
Desenat: Lr. Bodnar-Ionel Crăciun  
Verificat: Lr. Cebanu Andrei  
Suf. proiect: Lr. Cebanu Andrei

SCALA: 1:1000  
DATA: 02/2022

**SITUATIA EXISTENTA CU EVIDENTIEREA DISFUNCTIONALITATILOR**

Proiect nr. 0102021/2021  
PAZA PUZ  
U03





INTOCMIRE P.U.Z. - INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCTIONAL (LOTUL 1) SI SALA POLIVALENTA (LOTUL 2), AMENAJARE ACCESE, ALEI AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI)  
JUDET ILFOV, ORAS POPESTI-LEORDENI, T1-P39/6, T4-PB5, 85/2, LOT1, T1-P18/2, LOT2; N.C. 128036 SI N.C. 12803  
TITLU PLANS: U04 REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

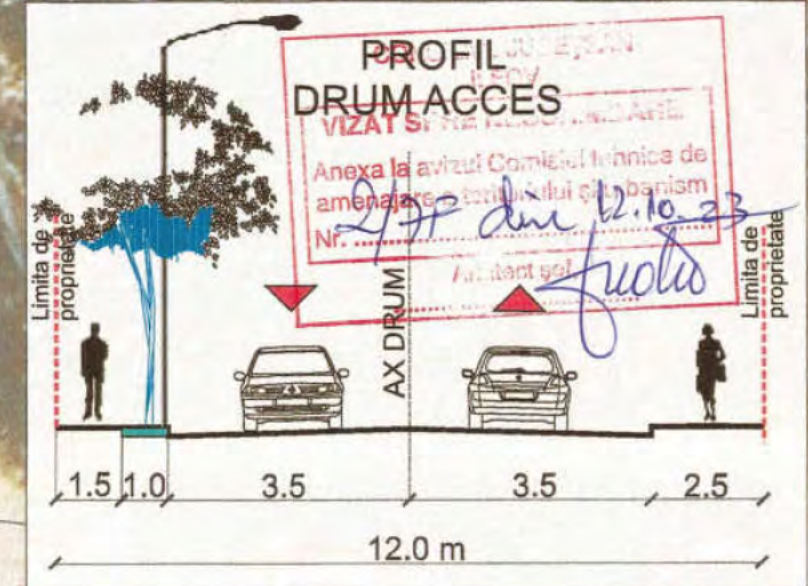
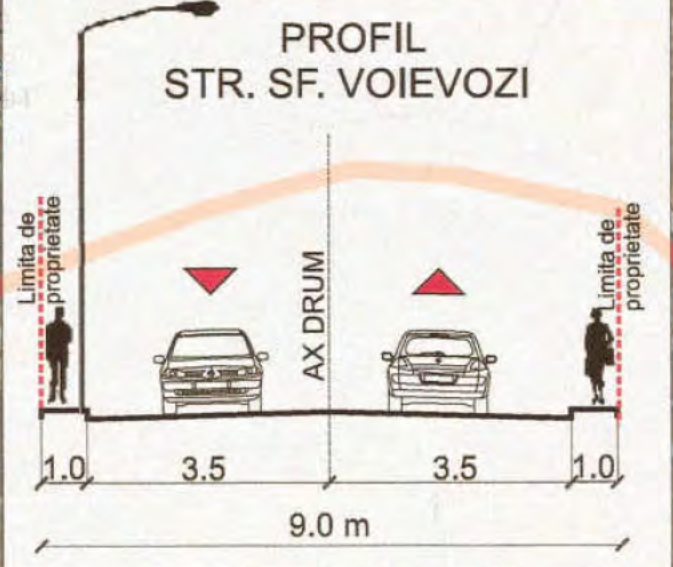
| BILANT TERITORIAL TOTAL (LOT1+LOT2)                                           |              |  |         |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|--|---------|
|                                                                               | Stotala [mp] |  | %       |
| Suprafata teren                                                               | 51600,00mp   |  | 100,00% |
| UTR M-Zona mixta instituti publice-servicii si zona sport-agrement, din care: | 43761,00mp   |  | 84,80%  |
| UTR IS-Zona instituti publice-servicii                                        | 7839,00mp    |  | 15,20%  |

| BILANT TERITORIAL LOT 1-N.C. 128036                                           |              |  |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|--|------|
|                                                                               | Stotala [mp] |  | %    |
| UTR M-Zona mixta instituti publice-servicii si zona sport-agrement, din care: | 43761,00mp   |  | 100% |
| Zona constructii                                                              | 21880,50mp   |  | 50%  |
| Zona spatii verzi                                                             | 8782,20mp    |  | 20%  |
| Zona cai de circulatie carosabile si pietonale                                | 13128,30mp   |  | 30%  |

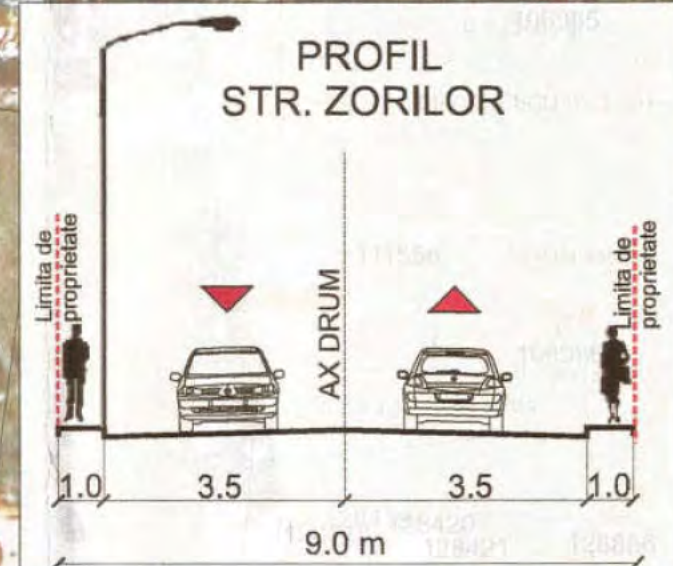
| BILANT TERITORIAL LOT 2-N.C. 128037            |              |  |      |
|------------------------------------------------|--------------|--|------|
|                                                | Stotala [mp] |  | %    |
| UTR IS-Zona instituti publice-servicii         | 7839,00mp    |  | 100% |
| Zona constructii                               | 3919,50mp    |  | 50%  |
| Zona spatii verzi                              | 1567,80mp    |  | 20%  |
| Zona cai de circulatie carosabile si pietonale | 2351,70mp    |  | 30%  |

| INDICATORI URBANISTICI UTR M |     |
|------------------------------|-----|
| POT MAXIM PROPU              | 50% |
| CUT MAXIM PROPU              | 1,0 |
| REGIM MAXIM DE INALTIME      | P+1 |

| INDICATORI URBANISTICI UTR IS |     |
|-------------------------------|-----|
| POT MAXIM PROPU               | 50% |
| CUT MAXIM PROPU               | 1,5 |
| REGIM MAXIM DE INALTIME       | P+2 |



- LEGENDA**
- LIMITA INTRAVILAN CONFORM P.U.G. ORAS POPESTI LEORDENI
  - - - - - LIMITA CADASTRALA
  - - - - - T1-P39/6, T4-PB5, 85/2, LOT1, T1-P18/2, LOT2; N.C. 128036 SI N.C. 128037 - 81407,00MP
  - LIMITA TEREN CE FACE OBIECTUL PREZENTULUI DOCUMENTATI (51600,00MP)
  - EDIFICIUL PROPUS
  - RESEA PUBLICA DE TRANSPORTARE UZATE (COLECTORIUL VIZITABIL) AVAND SECTIUNEA CASAPATA CU DIMENSIUNEA INTERIOARA DE 800/300CM (INCLUSIV ZONA DE EXPLOATARE SI INTERVENTIE ASERVENTA)
  - UTR M-ZONA MIXTA INSTITUTII, SERVICII PUBLICE SI ZONA SPATII VERZI, LUCIU DE APA, SPORT SI AGREMENT
  - UTR IS-ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE
  - LUCIU DE APA
  - PADUREA CERCEASILOR
  - ZONA MIXTA LOCUIRE SI INSTITUTII PUBLICE-SERVICII
  - ZONA VERDE ADJACENTA LUCIULUI DE APA
  - CAI DE CIRCULATIE EXISTENTE
  - CANAL FISIOVIL
  - CONDUCTA DE CANAL POPESTI
  - ACCES ZONA - STR. SF. VOIEVOZI, STR. ZORILOR/ TEREN DE PARCARE SI CECARATU GRATUIT PENTRU REALIZAREA DE ACCES DE 10M/17450MP DIN V.C. 1953/3



|                                            |                             |                                     |            |
|--------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------|
| S.C. ARHITECTURA EVOLUTIV S.R.L.           |                             | PROIECT DE URBANISMUL SI CONSTRUCII |            |
| Strada Soli, Iord. nr. 8, Bl. 7A           |                             | Proiect nr. 01102021                |            |
| Str. 1, Etaj 2, An. 8, Sector 2, Bucuresti |                             | P.U.Z.                              |            |
| C.F. 1: 1406/428/29.05.2014; CUI 33324071  |                             | P.U.Z.                              |            |
| Proiectat                                  | urb. Cebanu Andrei          | DATA                                | 02/2022    |
| Desenat                                    | urb. Bodnar-Hornei Cristina | REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE | PL nr. U04 |
| Desenat                                    | urb. Cebanu Andrei          |                                     |            |
| Self proiect                               | urb. Cebanu Andrei          |                                     |            |



INTOCMIRE P.U.Z. - INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCTIONAL (LOTUL 1) SI SALA POLIVALENTA (LOTUL 2), AMENAJARE ACCESE, ALEI AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI, IMPREJUMUIRE SI UTILITATI) JUDET ILFOV, ORAS POESTI-LEORDENI, T1-P39/6, T4-P85, 85/2, LOT1, T1-P18/2, LOT2; N.C. 128036 si N.C. 12803

**TITLU PLANSA: U05 REGLEMENTARI CAI DE CIRCULATII**

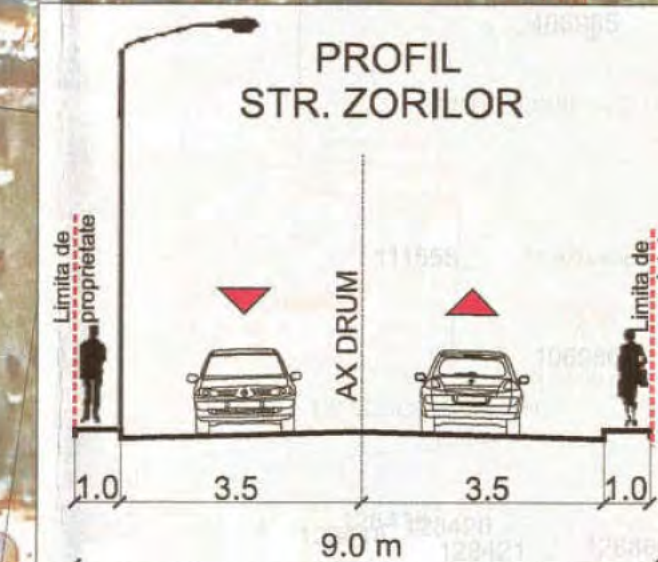
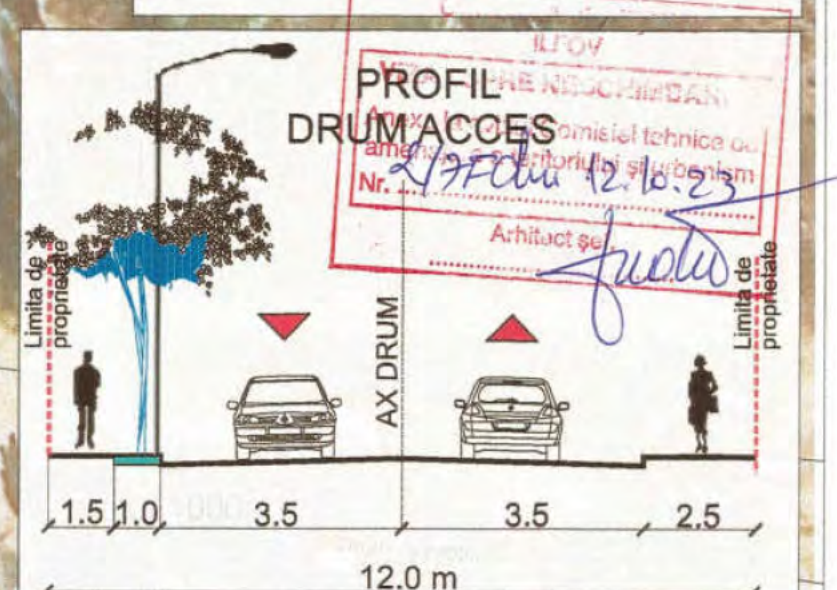
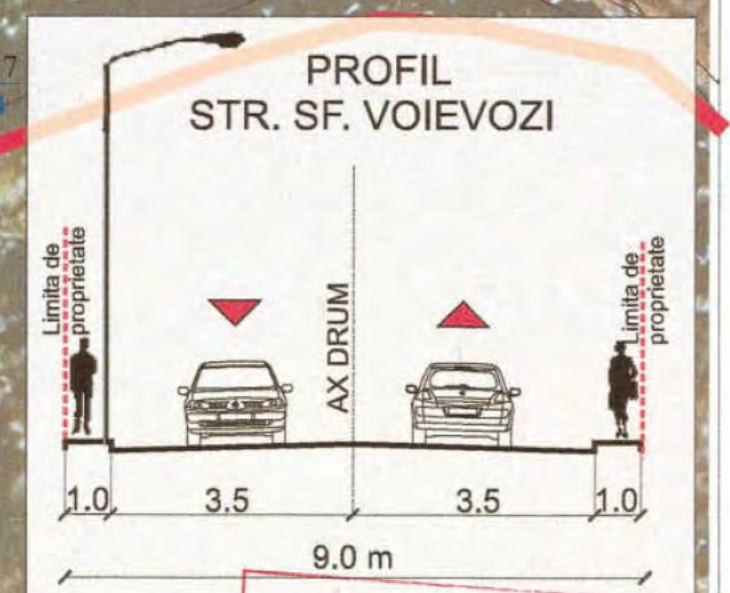
|                                                                                | Stotala<br>[mp] | %       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------|
| Suprafata teren                                                                | 51600,0mp       | 100,00% |
| UTR M-Zona mixta institutii publice-servicii si zona sport-agrement, din care: | 43761,00mp      | 84,80%  |
| UTR IS-Zona institutii publice-servicii                                        | 7839,00mp       | 15,20%  |

|                                                                                  | Stotala<br>[mp] | %    |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------|
| UTR M-Zona mixta instituti publice-servicii<br>si zona sport-agrement, din care: | 43761,00mp      | 100% |
| Zona constructii                                                                 | 21880,50mp      | 50%  |
| Zona spatii verzi                                                                | 8752,20mp       | 20%  |
| Zona cal de circulatii carosabile si pietonale                                   | 13128,30mp      | 30%  |

|                                                | Stotala<br>[mp] | %    |
|------------------------------------------------|-----------------|------|
| UTR IS-Zona instituti publice-servicii         | 7839,00mp       | 100% |
| Zona constructii                               | 3919,50mp       | 50%  |
| Zona spatii verzi                              | 1567,80mp       | 20%  |
| Zona cal de circulatii carosabile si pietonale | 2351,70mp       | 30%  |

| INDICATORI URBANISTICI UTR M |     |
|------------------------------|-----|
| POT MAXIM PROPUȘ             | 50% |
| CUT MAXIM PROPUȘ             | 1,0 |
| REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME      | P+1 |

| INDICATORI URBANISTICI UTR IS |     |
|-------------------------------|-----|
| POT MAXIM PROPUS              | 50% |
| CUT MAXIM PROPUS              | 1,5 |
| REGIM MAXIM DE INALTIME       | P+2 |

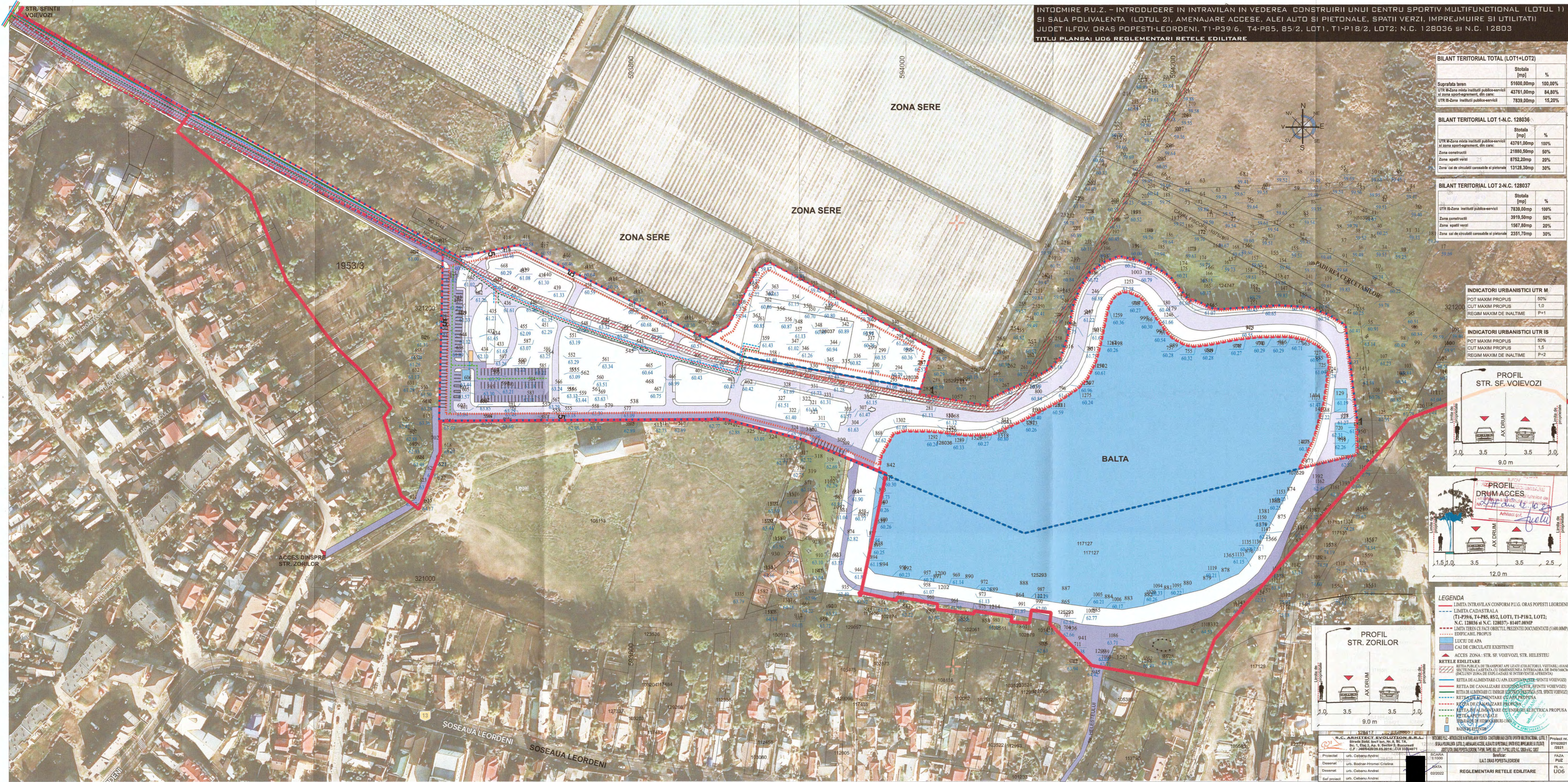


**LEGENDA**

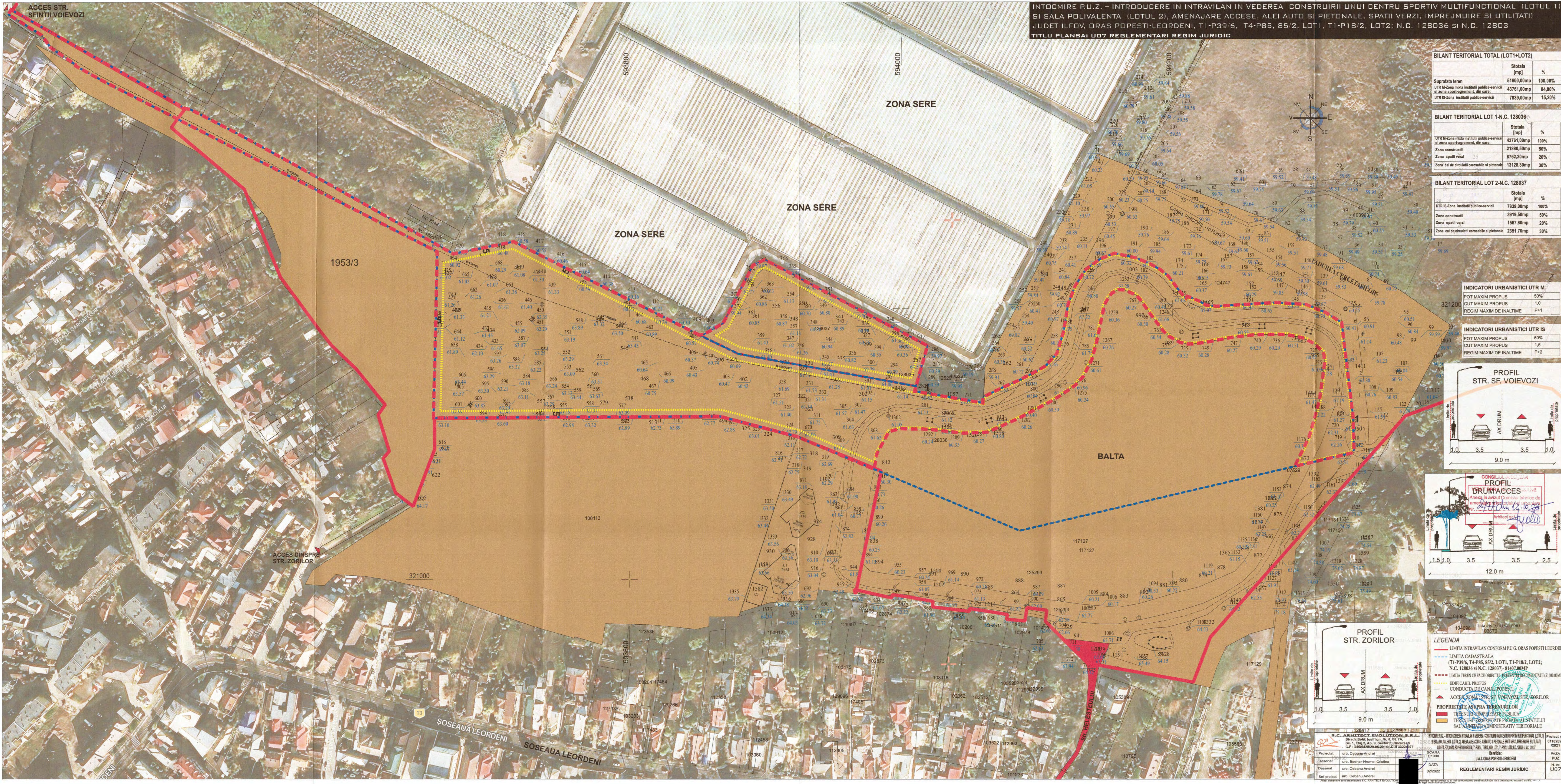
- LIMITA INTRAVILAN CONFORM P.U.G. ORAS POPESTI LEORDENI
- LIMITA CADASTRALA  
(T1-P396, T4-P85, R52, L01, T1-P82, L072;  
N.C. 120363 si N.C. 128037) 8147.00MP
- LIMITA PRINTEINTE FACE OBIECTUL PREZENTAT IN PLANUL DE DETALIAT (51600.00MP)
- EDIFICIIL PRONIS  
SETEA PUBLICA DE TRANSPORT APE LARE (COLATA DINTRE VEZIBELI ALB SI  
ALB) SI CALEA FERATA DINTRE STATIONII LANTZBURGA SI DEVA 3500M  
(CONSTRUCIUNEA DEPELATARE SI INEROTITIE ALERATA)
- CALI DE APE
- CALI DE CIRCULATI EXISTENTE

[illegible]









INTOCMIRE P.U.Z. - INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCTIONAL (LOTUL 1) SI SALA POLIVALENTA (LOTUL 2), AMENAJARE ACCESE, ALEI AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI) JUDET ILFOV, ORAS POPESTI-LEORDENI, T1-P39/6, T4-P85, 85/2, LOT1, T1-P18/2, LOT2; N.C. 128036 SI N.C. 12803

TITLU PLANSA: U07 REGLEMENTARI REGIM JURIDIC

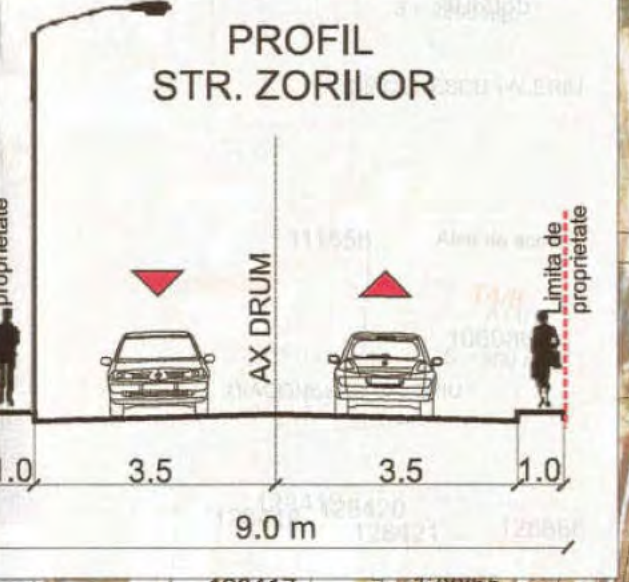
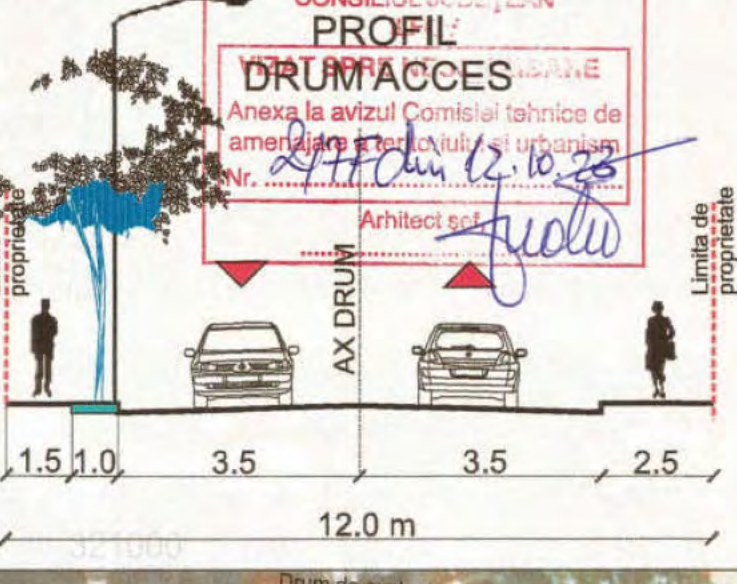
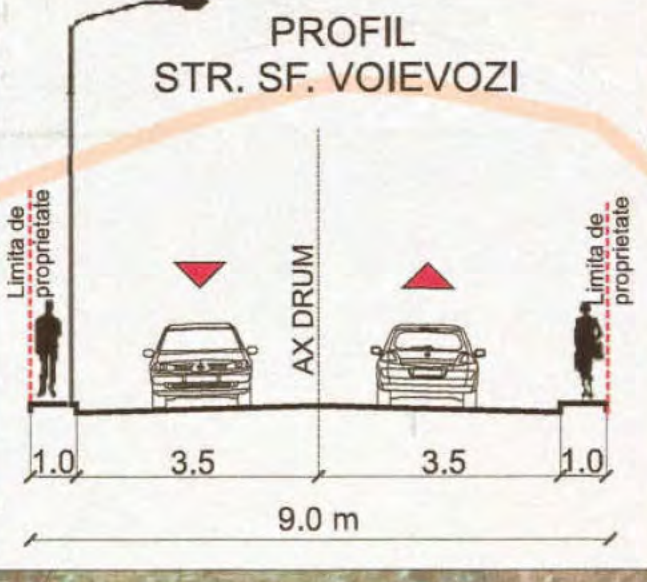
| BILANT TERITORIAL TOTAL (LOT1+LOT2)                                            |              |         |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------|
|                                                                                | Stotala [mp] | %       |
| Suprafata teren                                                                | 51600,00mp   | 100,00% |
| UTR M-Zona mixta instituti publice-servicii si zona sport-amenajare, din care: | 43761,00mp   | 84,80%  |
| UTR IS-Zona instituti publice-servicii                                         | 7839,00mp    | 15,20%  |

| BILANT TERITORIAL LOT 1-N.C. 128036                                            |              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------|------|
|                                                                                | Stotala [mp] | %    |
| UTR M-Zona mixta instituti publice-servicii si zona sport-amenajare, din care: | 43761,00mp   | 100% |
| Zona constructii                                                               | 21880,50mp   | 50%  |
| Zona spatii verzi                                                              | 8752,20mp    | 20%  |
| Zona cai de circulatie carosabile si pietonale                                 | 13128,30mp   | 30%  |

| BILANT TERITORIAL LOT 2-N.C. 128037            |              |      |
|------------------------------------------------|--------------|------|
|                                                | Stotala [mp] | %    |
| UTR IS-Zona instituti publice-servicii         | 7839,00mp    | 100% |
| Zona constructii                               | 3919,50mp    | 50%  |
| Zona spatii verzi                              | 1587,80mp    | 20%  |
| Zona cai de circulatie carosabile si pietonale | 2351,70mp    | 30%  |

| INDICATORI URBANISTICI UTR M |     |
|------------------------------|-----|
| POT MAXIM PROPUIS            | 50% |
| CUT MAXIM PROPUIS            | 1.0 |
| REGIM MAXIM DE INALTIME      | P+1 |

| INDICATORI URBANISTICI UTR IS |     |
|-------------------------------|-----|
| POT MAXIM PROPUIS             | 50% |
| CUT MAXIM PROPUIS             | 1.5 |
| REGIM MAXIM DE INALTIME       | P+2 |



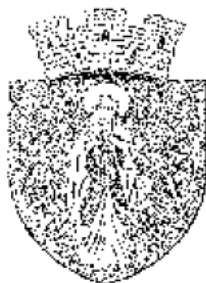
- LEGENDA**
- LIMITA INTRAVILAN CONFORM P.U.G. ORAS POPESTI LEORDENI
  - - - LIMITA CADASTRALA
  - - - - - LIMITA TEREN CE FACE OBIECTUL PREZENTULUI DOCUMENTATII (51600,00MP)
  - - - - - EDIFICIUL PROPUIS
  - - - - - CONDUCTA DE CANALIZARE
  - - - - - ACCES ZONA STR. SF. VOIEVOZI STR. ZORILOR
  - - - - - PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
  - - - - - TEREN IN PROPRIETATE PUBLICA
  - - - - - TEREN IN PROPRIETATE PANA LA AL STATULUI SAU LIMITA ADMINISTRATIV TERITORIALE

| S.C. ARHITECT. EVOLUTION S.R.L.                          |                             |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Strada Solari, nr. 10, et. 1, sc. 1, sector 2, Bucuresti |                             |
| C.F. 1466428/29.05.2014, CUI 3332271                     |                             |
| Proiectat                                                | urb. Cebanu Andrei          |
| Desenat                                                  | urb. Bodnar-Hromel Cristina |
| Verificat                                                | urb. Cebanu Andrei          |
| Sef proiect                                              | urb. Cebanu Andrei          |
| DATA                                                     | 02/2022                     |
| REGLEMENTARI REGIM JURIDIC                               |                             |
| PL. nr.                                                  | U07                         |









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

SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU

OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923



PRIMAR

Nr. 37397 din 08.07.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 414 /37397/ 12.07.2022

În scopul: **ÎNTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRI UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCȚIONAL ȘI SALĂ POLIVALENTĂ, AMENAJARE ACCES, CĂI DE CIRCULAȚIE CAROSABILE ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE**

Ca urmare a cererii adresate de domnul SILVIU GHEORGHIU, reprezentant al PRIMĂRIEI ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI cu sediul în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, Piața Sfânta Maria, nr. 1, înregistrată cu nr. 37397 din 08.07.2022,

pentru imobilul - teren - situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, T.1, P.39/6, T. 4 P. 85, 85/2, Lot 1, T. 1, P. 18/2, Lot 2, identificat prin numerele cadastrale 128036 și 128037, plan de amplasament și delimitare a imobilului, acte de proprietate anexate,

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

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

SE CERTIFICĂ:

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Terenul în suprafață de 51.600,00 mp este situat în extravilanul localității, și se află în proprietatea Orașului Popești-Leordeni, conform Actului de dezlipire autentificat cu nr. 2054/25.05.2021, încheiat la UNNPR-BIN Terovan Maria-Magdalena

NOTĂ: În conformitate cu art. 7, alin. (9) din Legea nr. 50/1991 (r) primăria orașului 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: intravilan - neproductiv, pășune;
- propusă: întocmire P.U.Z. - introducere în intravilan în vederea construirii unui centru sportiv multifuncțional și sală polivalentă, amenajare acces, căi de circulație carosabile și pietonale.

**3. REGIMUL TEHNIC:**

În P.U.G. al localității Popești-Leordeni zona este înregistrată ca teren extravilan fără reglementări. Orice modificare este permisă numai prin întocmirea unui P.U.Z. în baza prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului.



Alte avize/acorduri:

[X] Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice

[X] Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ poliția rutieră

☐ sănătatea populației

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

[X] Comisia Tehnică a Consiliului Județean Ilfov

[X] HCL Popești-Leordeni aprobare P.U.Z.

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

☐ studiul geotehnic

☐ studiu de însorire

☐ proces-verbal de pichetare

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.

Se vor păstra avizele și acordurile obținute în baza certificatului de urbanism nr. 580/49338/01.10.2021

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

PRIMAR,  
Petre IACOB

SECRETAR GENERAL UAT,  
Margareta ICHIM

ARHITECT ȘEF,  
arch. Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,  
Robert DEMETRIAN

Achitat taxa de: scutire de taxă în conformitate cu Codul Fiscal, art. 476, alin. (1), lit. f)

Prezentul Certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin-poștă la data de 13.09.2022

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 12.09.2023 până la data de 11.09.2024

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 UAT,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin poștă



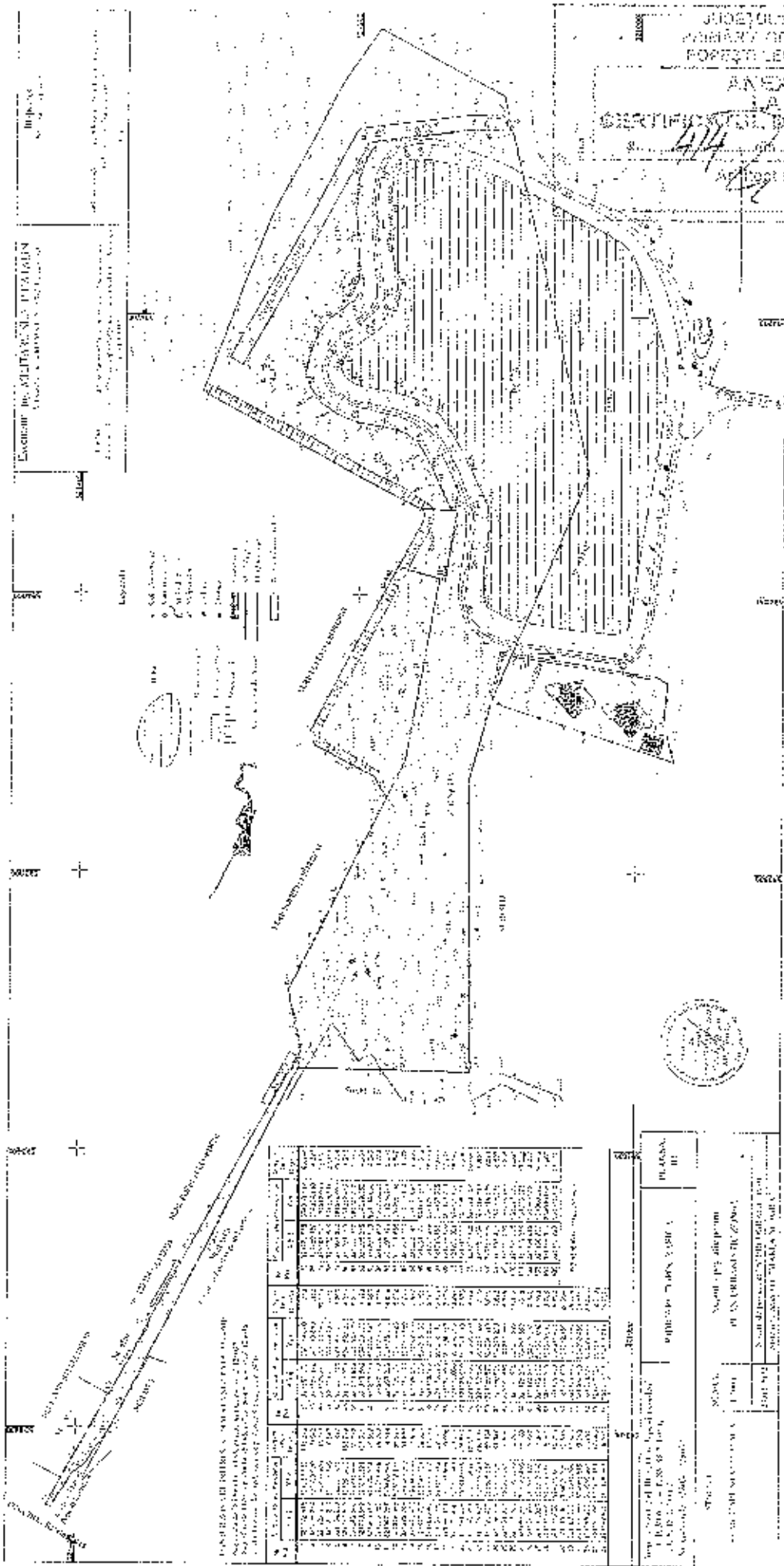
JOSEPH GRADUATE  
FARMER GRADUATE  
FARMER GRADUATE

ANS: A

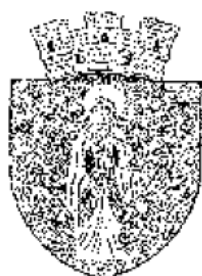
## CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO

424 12.07.2023

~~4/12/93~~







ROMANIA JUDEȚUL ILFOV

PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

PIAȚA SFÂNTA MARIA, NR. 1

Tel. 0374/40.88.19, 0374/40.88.20, 0374/40.88.21, Fax 0374/40.88.22, web: www.ppl.ro  
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU

OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923

Nr. 67451 din 08.12.2022

## CLARIFICARE

Privind Certificatul de urbanism nr. 414/37397/12.07.2022

Ca urmare a analizării documentației care a stat la baza emiterii Certificatului de urbanism nr. 414/37397/12.07.2022, facem următoarea clarificare:

- Zona de interes propusă spre studiu, în suprafață de 51 600, 00 mp, așa cum reiese din certificatul de urbanism menționat mai sus, la capitolul 1 REGIMUL JURIDIC, este constituită din parcele în suprafață de 7 839,00 mp, identificată cu nr. cadastral 128037 și 43 761,00 mp din parcela identificată cu nr. cadastral 128036, care are o suprafață totală de 73 568,00 mp. Din această suprafață totală a fost eliminată suprafața de 29 807,00 mp individualizată cadastral în planșa anexă la certificatul de urbanism nr 414/37397/2022. Terenul aferent acestei suprafețe are categoria de folosință ape stătătoare și parțial neproductiv.

Prezentul document constituie înscriere de mențiuni și face parte integrantă din Certificatul de urbanism nr. 414/37397/12.07.2022, emis de Primăria Orașului Popești-Leordeni.

PRIMARUL ORAȘULUI,

Petru IACOB

SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI

Raluca-Gabriela DRĂGOTONIU

Șef Serviciu

(Cf. Dispoziției nr. 544/29.11.2022)

ARHITECT ȘEF,  
arch. Raluca-Florina POPESCU

ÎNTOCMIT

Robert DEMETRIAN



**CERTIFICATE OF ANALYSIS**

~~Article 15~~

Authorization: Series RO-MEB-F, No. 5772, Category B

ଆନନ୍ଦପୁର ଓ ପୁରୀ

Data: 23.01.2022

Conținutul informațional este disponibil în baza de date integrată și  
actualizată lunar în sistemul de informatică

Data.....

CONȚINUT ZONA DE INTERES- SUPRAFAȚA STUDIATĂ: 51600MP  
-Suprafața de 7839mp terenul identificate prin nr. cadastral 128017  
-Suprafața de 4376 mp din terenul identificate prin nr. cadastral 128016  
Istoricul de coordonare- Sistem de precizie: Hengruig de 1970

| Nr. Pct. | Coordonate pnt. de control |            | Lungimi latit. (km) | Nr. Pct. | Coordonate pnt. de control |            | Lungimi latit. (km) | Nr. Pct. | Coordonate pnt. de control |             | Lungimi latit. (km) |
|----------|----------------------------|------------|---------------------|----------|----------------------------|------------|---------------------|----------|----------------------------|-------------|---------------------|
|          | X [m]                      | Y [m]      |                     |          | X [m]                      | Y [m]      |                     |          | X [m]                      | Y [m]       |                     |
| 1        | 321172,615                 | 594339,615 | 1,31,25             | 38       | 321180,070                 | 594134,020 | 1,37,12             | 75       | 321120,015                 | 593333,116  | 0,85,57             |
| 2        | 321239,220                 | 593930,880 | 8,45,38             | 39       | 321412,370                 | 594102,660 | 1,35,62             | 76       | 321189,432                 | 594324,750  | 14,32,27            |
| 3        | 321252,270                 | 593922,970 | 46,10,31            | 40       | 321175,250                 | 594164,180 | 27,36,57            | 77       | 321107,127                 | 594317,613  | 13,11,31            |
| 4        | 321251,770                 | 593854,510 | 1,37,22             | 41       | 321175,250                 | 594164,180 | 27,36,57            | 78       | 321107,127                 | 594317,613  | 22,11,11            |
| 5        | 321260,230                 | 593854,510 | 3,07,22             | 42       | 321170,710                 | 594150,920 | 1,42,05             | 79       | 321204,338                 | 594326,738  | 18,73,38            |
| 6        | 321180,592                 | 593851,450 | 15,24,19            | 43       | 321200,370                 | 594102,82  | 4,21,11             | 80       | 321201,565                 | 594329,44,7 | 7,61,13             |
| 7        | 321240,508                 | 593714,480 | 45,19,42            | 44       | 321211,610                 | 594055,670 | 5,24,10             | 81       | 321202,487                 | 594224,545  | 5,24,10             |
| 8        | 321240,552                 | 593870,771 | 113,01,18           | 45       | 321213,020                 | 594150,320 | 4,57,12             | 82       | 321202,615                 | 594214,250  | 6,28,19             |
| 9        | 321306,788                 | 594254,314 | 40,02,02            | 46       | 321213,020                 | 594150,320 | 3,95,15             | 83       | 321207,538                 | 594214,250  | 6,28,19             |
| 10       | 321329,620                 | 594111,440 | 38,26,48            | 47       | 321213,020                 | 594150,320 | 14,04,54            | 84       | 321204,937                 | 594210,284  | 1,73,42             |
| 11       | 321357,567                 | 594111,440 | 1,37,26             | 48       | 321213,020                 | 594150,320 | 14,04,54            | 85       | 321207,494                 | 594210,284  | 1,73,42             |
| 12       | 321354,058                 | 594111,440 | 55,83,38            | 49       | 321213,020                 | 594150,320 | 14,04,54            | 86       | 321211,610                 | 594150,320  | 18,04,54            |
| 13       | 321372,740                 | 594042,520 | 11,05,07            | 50       | 321180,110                 | 594533,480 | 5,24,49             | 87       | 321224,170                 | 594150,310  | 7,77,19             |
| 14       | 321404,530                 | 593934,330 | 3,94,46             | 51       | 321179,240                 | 594197,240 | 0,93,47             | 88       | 321228,644                 | 594150,310  | 9,20,33             |
| 15       | 321417,437                 | 593934,330 | 11,05,07            | 52       | 321213,020                 | 594150,320 | 5,30,58             | 89       | 321213,020                 | 594150,320  | 11,05,07            |
| 16       | 321402,233                 | 593934,330 | 11,29,25            | 53       | 321213,020                 | 594211,010 | 1,81,10             | 90       | 321237,338                 | 594150,310  | 18,05,25            |
| 17       | 321492,295                 | 593937,070 | 27,36,57            | 54       | 321179,240                 | 594211,010 | 10,58,17            | 91       | 321240,756                 | 594157,256  | 11,06,06            |
| 18       | 321330,411                 | 593937,070 | 1,81,10             | 55       | 321179,240                 | 594211,010 | 5,37,57             | 92       | 321326,730                 | 594141,256  | 13,70,11            |
| 19       | 321321,455                 | 593937,070 | 27,36,58            | 56       | 321179,240                 | 594211,010 | 13,70,57            | 93       | 321326,730                 | 594141,256  | 13,70,57            |
| 20       | 321368,236                 | 594142,010 | 2,04,41             | 57       | 321179,240                 | 594211,010 | 7,83,51             | 94       | 321326,730                 | 594141,256  | 20,04,41            |
| 21       | 321424,261                 | 594142,010 | 12,77,11            | 58       | 321179,240                 | 594211,010 | 0,27,52             | 95       | 321326,730                 | 594141,256  | 20,04,41            |
| 22       | 321114,021                 | 594565,730 | 21,90,57            | 59       | 321180,110                 | 594260,100 | 4,51,10             | 96       | 321182,730                 | 594111,240  | 16,25,57            |
| 23       | 321210,230                 | 594565,730 | 20,15,10            | 60       | 321180,110                 | 594260,100 | 5,06,09             | 97       | 321182,730                 | 594111,240  | 12,21,11            |
| 24       | 321105,320                 | 594565,730 | 61,24,30            | 61       | 321180,110                 | 594260,100 | 7,80,52             | 98       | 321157,480                 | 594106,110  | 8,22,27             |
| 25       | 321081,261                 | 594565,730 | 5,70,16             | 62       | 321180,110                 | 594260,100 | 8,26,95             | 99       | 321155,250                 | 594096,734  | 12,88,88            |
| 26       | 321058,201                 | 594565,730 | 5,70,16             | 63       | 321180,110                 | 594260,100 | 11,66,69            | 100      | 321146,730                 | 594096,734  | 11,30,20            |
| 27       | 321035,300                 | 594565,730 | 10,05,53            | 64       | 321178,240                 | 594260,550 | 6,48,17             | 101      | 321146,730                 | 594096,734  | 17,22,02            |
| 28       | 321015,080                 | 594565,730 | 8,05,53             | 65       | 321174,220                 | 594300,850 | 7,47,12             | 102      | 321134,595                 | 594096,734  | 6,44,42             |
| 29       | 321111,320                 | 594565,730 | 7,23,07             | 66       | 321172,520                 | 594300,850 | 6,09,03             | 103      | 321132,807                 | 594096,734  | 6,09,03             |
| 30       | 321111,000                 | 594565,730 | 8,50,00             | 67       | 321152,000                 | 594310,870 | 2,70,05             | 104      | 321131,580                 | 594010,666  | 3,95,57             |
| 31       | 321111,020                 | 594565,730 | 10,25,00            | 68       | 321152,000                 | 594310,870 | 4,79,00             | 105      | 321149,721                 | 594010,100  | 21,01,18            |
| 32       | 321116,180                 | 594400,220 | 13,01,18            | 69       | 321158,720                 | 594312,700 | 27,25,14            |          |                            |             |                     |
| 33       | 321177,770                 | 594046,790 | 17,84,20            | 70       | 321215,650                 | 594300,780 | 20,28,38            |          |                            |             |                     |
| 34       | 321177,770                 | 594046,790 | 17,84,20            | 71       | 321215,650                 | 594300,780 | 20,28,38            |          |                            |             |                     |
| 35       | 321177,770                 | 594046,790 | 17,84,20            | 72       | 321215,650                 | 594300,780 | 20,28,38            |          |                            |             |                     |
| 36       | 321133,030                 | 594112,485 | 17,64,81            | 73       | 321208,174                 | 594300,780 | 2,80,00             |          |                            |             |                     |
| 37       | 321214,030                 | 594128,068 | 8,26,74             | 74       | 321208,174                 | 594300,780 | 24,70,77            |          |                            |             |                     |

$S(2) = 51402 \text{ mg}$ ,  $P = 2655.00 \text{ mg}$

Amplazament: Jud. Ilfov, Oraș Popești Leordeni  
T. 1, P. 39/6, T. 4, P. 85, 85/2, Lot 1;  
T. 1, P. 18/2, LOT 2  
Nr. cadastru: 128036, 128037

KIDCARE TOPOGRAFICA

PLANS A:  
B1

6.

Suport topografic pentru  
AN URBANISTIC ZONAL

Sistem de producție "STEREOGRAFIC 1970"

STATE OF KENTUCKY: MARION COUNTY:







**România  
Județul Ilfov  
Consiliul Județean**

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

Ca urmare a cererii adresate de U.A.T. POPEȘTI-LEORDENI (reprezentată de Primar Iacob Petre), cu sediul în ~~municipiul~~ orașul/comuna Popești-Leordeni, județul Ilfov, cod poștal -, Piața Sfânta Maria, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, înregistrată cu nr. 13861 din 19.07.2023, completată cu nr. 21248 din 11.10.2023 și

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

**AVIZ**

Nr. 13861/2/7F din 12.10.2023

**PENTRU**

**PUZ – „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRI UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCȚIONAL ȘI SALĂ POLIVALENTĂ, AMENAJARE ACCESE, ALEI AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI”, ORAȘUL POPEȘTI-LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV**

**GENERAT DE IMOBILUL:** identificat prin numerele cadastrale 128036 și 128037, amplasat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, strada -, F.N., T1-P39/6, T4-P85, T4-P85/2-L1, T1-P18/2-L2, cu suprafața de 51.600,00mp din acte, proprietate publică a U.A.T. conform Acte de proprietate, Încheierii de intabulare și extrase C.F. anexate. Pentru acest amplasament a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr. 414/37397 din 12.07.2022 prelungit până la data de 12.07.2024 de către Primăria Orașului Popești-Leordeni.

**INIȚIATOR: U.A.T. POPEȘTI-LEORDENI**

**PROIECTANT: S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.**

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: urb. ANDREI CRISTIAN CEBANU, lit. Dzo.E**

**AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ:** se află preponderent în extravilanul orașului Popești-Leordeni și este delimitată de proprietăți publice și private.

În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 1/27.01.2022 de către Primăria Orașului Popești-Leordeni și Avizul Tehnic Consultativ nr. 4044R/6/3C din 23.12.2022 de către Consiliul Județean Ilfov.

**PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior** – cu HCL nr. 08/21.02.2002, HCL nr. 11/27.02.2012, HCL nr. 19/27.03.2014, HCL nr. 04/31.01.2017, HCL nr. 123/19.11.2018 și HCL nr. 127/20.11.2019 terenul este extravilan arabil, zonă fără reglementări.

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

**UTR: M – funcțiuni mixte, compatibile cu funcțiunea de locuire:**

- Regim de construire: izolat;
- Funcțiuni predominante: instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, spații verzi, sport și agrement;
- RH max = P+IE (se admit unul sau două niveluri suplimentare, retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4 m și a tangentei la acesta la 45°);

Înțocmit: consilier **Constantin Bortă**, Pagina 1 din 3



ISO 9001  
Sistem de Management al Calității  
Certificat

01/11/2021 17:54:43

0000000000

01/11/2021 17:54:43

http://www.cglb.ro

01/11/2021 17:54:43

01/11/2021 17:54:43





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

- $H_{max} = 10,00m$  (pentru săli de sport sau săli polivalente  $\approx 25,00m$  – se va ține cont de Ordinul 1993/ 2002 privind proiectarea sălilor de sport NP-065-02);
- $POT_{max} = 50\%$ ;
- $CUT_{max} = 1,0mp$  ADC/mp teren;

**Retragerea minimă față de aliniamente și drumuri constituite/reglementate:**

- $5,00m$  față conform planșa de reglementări;

**Retrageri minime față de limitele laterale:**

- Jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin  $5,00m$  conform planșei de Reglementări Urbanistice;

**Retrageri minime față de limitele posterioare:**

- Jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin  $5,00m$ , conform planșei de Reglementări Urbanistice.

**UTR: IS – zone instituții și servicii publice:**

- Regim de construire: izolat;
- Funcțiuni predominante: instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, spații verzi, sport și agrement;
- $RH_{max} = P+2E$  (se admit unul sau două niveluri suplimentare, retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de  $4m$  și a tangentei la acesta la  $45^\circ$ );
- $H_{max} = 15,00m$  (pentru săli de sport sau săli polivalente  $\approx 25,00m$  – se va ține cont de Ordinul 1993/ 2002 privind proiectarea sălilor de sport NP-065-02);
- $POT_{max} = 50\%$ ;
- $CUT_{max} = 1,5mp$  ADC/mp teren;

**Retragerea minimă față de aliniamente și drumuri constituite/reglementate:**

- $5,00m$  față conform planșa de reglementări;

**Retrageri minime față de limitele laterale:**

- Jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin  $5,00m$  conform planșei de Reglementări Urbanistice;

**Retrageri minime față de limitele posterioare:**

- Jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin  $5,00m$ , conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea specificațiilor planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare. Retragerile astfel definite sunt obligatorii – depășirea lor nu se admite.

**CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Accesul în zona studiată se va face din strada Sfinții Voievozi ce va avea un profil de  $9,00m$ , cu un carosabil de  $7,00m$  și trotuare de  $1,00m$  pe ambele sensuri situat în nord-vestul proprietății și din strada Zorilor ce va avea un profil de  $9,00m$ , cu un carosabil de  $7,00m$  și trotuare de  $1,00m$  pe ambele sensuri situat în sud-vestul proprietății. Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta prevederile PUG și ale Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Popești Leordeni;

Se va organiza circulația auto-moto-velo-sport și transportul în comun (inclusiv amplasarea stațiilor), precum și circulațiile pietonale (ținându-se cont și de Legea nr. 448/ 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap).

**SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT:** În conformitate cu prevederile R.L.U și ale avizului Agenției pentru Protecția Mediului nr. 81/18.07.2023, rectificat cu nr. 16085 din 10.10.2023 – 20% pentru

Întocmit: consilier **Constantin Bortă**, Pagina 2 din 3



2  
Societate Ilfov  
Societate Ilfov  
București

100  
100  
100  
100

100  
100  
100  
100





România  
Județul Ilfov  
Consiliul Județean

UTR M și 20% pentru UTR IS. Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi, nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007;

**ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:** Alimentarea cu apă/canalizare se va asigura conform soluției avizate de Agenția pentru Protecția Mediului și de Administrația Națională Apele Române cu racordare la utilitățile publice; Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 03.08.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de Reglementări Urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100mp.

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.

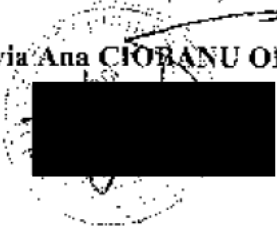
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Nerespectarea planului, determină anularea prezentului aviz conform art. 62, alin. 1) și 2) din Legea nr. 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. 414/37397 din 12.07.2022 prelungit până la 12.07.2024 și eliberat de Primăria Orașului Popești-Leordeni.

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

ARHITECT SEF,

Arh. Urb. Olivia Ana CIOBANU OPRESCU



Întocmit: consilier Constantin Bortă, Pagina 3 din 3



Societate de  
Servicii Consultanță  
Urbanistice

RO 151175603  
CUI 401433  
RO 151175603

Strada 131175603  
131175603  
Strada 131175603





**PRIMĂRIA ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI**

prin **Silviu Gheorghiu**  
reprezentant **Radu Gabriela**

**Adresa de corespondență**  
Piața Sfânta Maria nr. 1,  
orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov

București, 05 aprilie 2023

Ref: RG 92306068, S4-23511115 din 03.04.2023

Obiect: **AVIZ - Plan Urbanistic Zonal**

Conform cererii dumneavoastră înregistrată la Registratura Apa Nova București S.A. cu numărul S4-23511115 din 03.04.2023, prin care solicitați traseul rețelelor publice de apă potabilă și canalizare existente în zonă, în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilan în vederea construirii unui centru sportiv multifuncțional și sală polivalentă, amenajare acces, căi de circulație carosabile și pietonale, spații verzi, împrejurimi, conform certificatului de urbanism nr. 414/37397 din 12.07.2022, emis de Primăria orașului Popești-Leordeni, județul Ilfov, vă informăm că:

**Aplicabilitatea documentului se referă strict la terenul cu suprafața de 73568,00 mp, NC 128036, Lot 1 (T1, P39/6, T1, P53/1, T4, P85, 85/2, Lot1, T1, P18/2, Lot2) și terenul cu suprafața de 7839,00 mp, NC 128037, Lot 2 (T1, P39/6, T1, P53/1, T4, P85, 85/2, Lot1, T1, P18/2, Lot2), orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov.**

#### **Rezoluție:**

Se avizează întocmirea Planului Urbanistic Zonal, condiționat de neafectarea rețelei publice de transport ape uzate (colectorul vizibil) având secțiune casetată cu dimensiunea interioară B 450/308 cm, ce traversează terenurile NC 128036, Lot 1 și NC 128037, Lot 2.

Orice lucrare trebuie să respecte legislația în vigoare, respectiv prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Standard Român (SR) nr. 8591/1997 aprobat de Directorul General al Institutului Român de Standardizare la 20.11.1996 (distanțele, în plan orizontal și vertical: de min. 3,0 m față de rețelele publice de alimentare cu apă potabilă, respectiv de min. 2,0 m față de rețelele publice de canalizare);
- Legii serviciului de alimentare cu apă și canalizare nr. 241/2006;
- Regulamentului cadru al serviciului de alimentare cu apă și canalizare, aprobat prin Ordinul 88/2007 al Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Publice de Gospodărie Comunală;
- Regulamentului serviciului de alimentare cu apă și canalizare al Municipiului București aprobat prin H.C.G.M.B nr. 820/22.11.2018;
- Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 275/15.07.2020 - privind aprobarea "Normelor pentru avizarea, autorizarea, coordonarea și execuția lucrărilor de infrastructură (tehnică-edilitare și stradale) de pe teritoriul Municipiului București";
- Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

APA NOVA BUCUREȘTI S.A.  
Str. Tinerilor nr. 30A, etajul 3 etajul nr. 10  
Sector 5, București  
Capital Social subscris integral și versat: 50.497.492 Lei  
C.I.F.: RO 122/88949, C.R.C.: J405005/1996  
Tel.: 021/207.77.77; Fax: 021/207.44.57  
e-mail: relatii\_clienti@apanovabucuresti.ro  
Web: www.apanovabucuresti.ro

Document privat, emis de Apa Nova București S.A. (denumită mai jos "ANP"). Documentul se adresează exclusiv destinatarului și poate conține informații confidențiale și date cu caracter personal. Dacă ați primit sau accesați acest document din greșală, vă rugăm să ne anunțați de urgență la numărul 7777 (tarif normat), apoi să îl distrugăți sau să îl ștergeți. Aveți responsabilitatea protejării conținutului acestui document. În distribuirea, modificarea sau divulgarea sa neautorizată este interzisă. ANP implementează măsuri tehnice și organizatorice pentru protejarea datelor dumneavoastră cu caracter personal. Detaliile despre prelucrările de date se găsesc pe [www.apanovabucuresti.ro](http://www.apanovabucuresti.ro), secțiunea "Termeni și Condiții".





#### **Precizări:**

Pe planul anexat s-a trasat rețeaua publică de transport ape uzate (colectorul vizibil) având secțiune casetă cu dimensiunea interioară B 450/306 cm, cu eroarea rezultată din lipsa fondului de plan cadastru reactualizat (aflat în exploatarea Apa Nova București S.A., prin concesionare).

**Terenurile studiate sunt traversate de rețeaua publică de transport ape uzate (colectorul vizibil) având secțiune casetă cu dimensiunea interioară B 450/306 cm (inclusiv zona de exploatare și intervenție aferentă).**

Generatoarea superioară a colectorului cu dimensiunea interioară B 450/306 cm din zona studiată, este situată la o adâncime variabilă sub cota terenului, cuprinsă între 1,00 m - 4,00 m datorită terenului neamenajat a zonei studiate.

**Construcțiile propuse, reprezentate de centru multifuncțional (Lot 1), respectiv sală polivalentă (Lot 2) în configurația actuală a amplasamentului pus la dispoziție, nu impactează traseul colectorului B450/306 cm, ce traversează zona studiată pe o lungime de aproximativ 680 m, acestea aflându-se amplasate în cel mai defavorabil punct la o distanță de aproximativ 5,5 m (Lot 1), respectiv la o distanță de aproximativ 0,80 m (Lot 2) față de zona de exploatare și intervenție a colectorului.**

În vederea elaborării documentației PUZ și a proiectului de drum, se va lua în considerare necesitatea studierii și expertizării zonei de circulație rutieră (menționată în documentația pusă la dispoziție) care se suprapune cu amplasamentul colectorului și cu zona de exploatare și intervenție a acestuia.

Se vor lua măsuri speciale, având în vedere adâncimea de pozare și importanța funcțională a colectorului magistral pentru Municipiul București.

Pe durata executării lucrărilor prevăzute, se va ține cont de măsurile necesare protecției structurii de rezistență a colectorului și a anexelor acestuia, iar deșeurile rezultate în urma execuției lucrărilor să nu fie depozitate pe anexele (căminele de acces) rețelei de canalizare, în vederea evitării blocării/colmatării anexelor acesteia. Acestea vor fi depozitate corespunzător în conformitate cu prescripțiile Legislative de Mediu în vigoare. Nu se vor planta arbori sau alte plante ce pot dezvolta rădăcini periculoase pentru rețeaua publică de canalizare.

Atenționăm că nu se admite evacuarea directă la canalizarea publică a apelor provenite din epuismențe.

Conform SR 8591/1997 este necesar a se respecta zona de exploatare și intervenție față de construcțiile subterane, de suprafață existente sau de perspectivă.

**Luând în considerare prevederile Regulamentului serviciului de alimentare cu apă și de canalizare București aprobat prin HCGMB nr. 820/22.11.2018, racordarea instalațiilor interioare ale utilizatorilor/beneficiarilor este permisă numai la canalele de distribuție, coroborat cu datele identificate în teren, rezultă următoarele condiționări:**

**-Art. 36 alineat 2 – Racordarea instalațiilor interioare ale utilizatorilor/beneficiarilor este permisă numai la canalele de serviciu. Nu este permisă racordarea instalațiilor interioare ale utilizatorilor/beneficiarilor în canalele colectoare, la gurile de scurgere, în Casetă sau în drenurile aferente acesteia.**

**-Art. 53 alineat 5 – Pentru orice zonă de dezvoltare care afectează o suprafață de teren de minim 1000 mp, trebuie studiată, proiectată și aplicată una din soluțiile de mai jos, iar avizul definitiv eliberat de operator se acordă numai după demonstrarea tehnică a avantajului soluției de colectare și evacuare a apelor meteorice, față de celelalte opțiuni, în următoarea succesiune:**





- (a) infiltrații (prin bazin de infiltrații, pavaj poros, spații neconstruite înierbate); este sarcina solicitantului de a demonstra oportunitățile de infiltrație a terenului. Orice altă soluție propusă de acesta ar putea fi realizată numai dacă posibilitățile de infiltrație sunt insuficiente;
- (b) evacuare directă în emisar cu toate măsurile necesare respectării NTPA 001-2002;
- (c) stocare temporară pentru reutilizare sau evacuare controlată ulterioară evenimentului pluviometric.

Recomandăm, având în vedere perspectivele de dezvoltare aferente zonei, asigurarea unui sistem de preluare a apelor în sistem divizor (separativ), prin transportarea apelor provenite din precipitații de pe suprafața considerabilă de 51600 mp, printr-o rețea de canalizare pentru colectare și evacuare ape meteorice, în vederea asigurării sistematizării rețelei de canalizare astfel încât serviciul de canalizare să poată asigura satisfacerea exigențelor utilizatorilor și dezvoltării tehnologice.

Apa Nova București S.A. atrage atenția asupra posibilelor instalații interioare de apă - canal existente pe terenul supus studiului. Instalațiile interioare de apă - canal, nu sunt în exploatarea prin concesiune la Apa Nova București S.A. și nu va fi responsabilă, în niciun fel, de daunele produse terților ca urmare a afectării instalațiilor interioare de apă - canal prin lucrările propuse pe amplasamentul studiat.

Menționăm că distrugerea, avarierea sau degradarea, din culpă sau intenționat, a unor părți din rețeaua publică de canalizare sau a oricăror obiecte tehnologice (gură scurgere și anexe, etc.), provocată cu ocazia execuției lucrărilor menționate mai sus va fi remediată prin grija și pe cheltuiala dumneavoastră, fără a fi exonerată de plata daunelor sau eventualelor pagube produse cu această ocazie, atât Apa Nova București S.A., cât și terților care utilizează aceste rețele.

În cazul în care se întâlnesc alte rețele de apă potabilă, și canalizare nefigurate de societatea noastră pe plan sau se constată o neconcordanță între planurile cadastrale trasate de Apa Nova București S.A. și situația reală de pe teren, aveți obligația să respectați distanțele prevăzute de normativele în vigoare și să solicitați prezența la fața locului a reprezentanților Apa Nova București S.A. la telefon 021.207.77.77 pentru modificare pe planuri sub semnătură și încheierea unui proces verbal între părți care să reflecte situația din teren.

#### **Responsabilități beneficiar:**

Deoarece în zona proprietății de la adresa sus menționată ce se află pe teritoriul orașului Popești-Leordeni, Apa Nova București S.A. nu deține în exploatare (prin concesiune) rețele publice de apă potabilă/ industrială de transport și de distribuție și nici rețele publice de canalizare de distribuție, pentru utilități apă-canal vă recomandăm să vă adresați VEOLIA SERVICII INTEGRATE - Orașul Popești-Leordeni.

#### **Valabilitate:**

Prezentul aviz a fost redactat pe 4 (patru) pagini și este valabil pe o perioadă de 12 luni de la data emiterii, în concordanță cu datele și cerințele specificului investiției, cuprinse în cererea și actele depuse de către client, coroborate cu condițiile de asigurare a serviciului la rețelele publice de apă potabilă și canalizare în zona studiată.

Prezentul aviz pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal a fost emis în conformitate cu Dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 812/2014; nu se va utiliza la solicitarea autorizației de construire.





Apa Nova București atrage atenția asupra obligațiilor investitorilor prevăzute în Legea 10/1995, art. 22:

- lit. b) impune obligația de obținere a acordurilor și a avizelor prevăzute de lege, precum și a autorizației de construire și acordului/autorizației administratorului drumului pentru realizarea bransamentelor la rețelele de utilități ale infrastructurii edilitare, cu plata taxelor de racordare aferente bransamentelor;
- lit. f) impune obligația ca efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilitate publică și căilor de acces.

Nerespectarea procedurii legale de autorizare a construcțiilor și instalațiilor se sancționează de către organele abilitate în conformitate cu prevederile legislative în vigoare și conduce la desființarea lucrărilor executate ilegal.

În cazul nerespectării întocmai și în totalitate a condițiilor arătate anterior, Apa Nova București S.A. nu-și asumă nicio responsabilitate, beneficiarul și executantul lucrărilor fiind cei în măsură să răspundă pentru încălcarea acestora și pentru toate prejudiciile ce decurg dintr-o astfel de nerespectare.

Prezentul aviz nu înlocuiește Autorizația de Construire și nici Ordinul de Începere a lucrărilor. Obligativitatea obținerii acestor documente revine în sarcina beneficiarului lucrărilor.

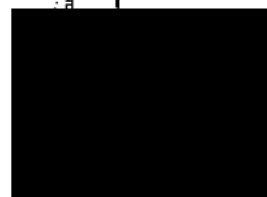
S-a aplicat holograma numărul 0053279.

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

- ☎ Serviciul Relații Clienți din str. Tunari nr. 60A, sector 2, clădirea Ștefan cel Mare, parter, program de luni până vineri între orele 08:00 – 17:00
- ☎ telefon 021.207.77.77 sau \*7777
- 📧 online [relatii\\_clienti@apanovabucuresti.ro](mailto:relatii_clienti@apanovabucuresti.ro) sau pe formularul de contact relații clienți de pe site-ul [www.apanovabucuresti.ro](http://www.apanovabucuresti.ro)

Apa Nova București S.A. prin împuternicit

Dragoș Bogdan STAFIEȘCU  
Director Direcția Rețele Apă







**PRIMĂRIA ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI**  
prin **Silviu Gheorghiu**  
reprezentant **Radu Gabriela**

**Adresa de corespondență**  
Piața Sfânta Maria nr. 1,  
orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov

București, 05 aprilie 2023

Ref: RG 92306068, S4-23511115 din 03.04.2023

Obiect: **AVIZ - Plan Urbanistic Zonal**

Conform cererii dumneavoastră înregistrată la Registratura Apa Nova București S.A. cu numărul S4-23511115 din 03.04.2023, prin care solicitați traseul rețelelor publice de apă potabilă și canalizare existente în zonă, în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilan în vederea construirii unui centru sportiv multifuncțional și sală polivalentă, amenajare acces, căi de circulație carosabile și pietonale, spații verzi, împrejurimi, conform certificatului de urbanism nr. 414/37397 din 12.07.2022, emis de Primăria orașului Popești-Leordeni, județul Ilfov, vă informăm că:

**Aplicabilitatea documentului** se referă strict la terenul cu suprafața de 73568,00 mp, NC 128036, **Lot 1** (T1, P39/6, T1, P53/1, T4, P85, 85/2, Lot1, T1, P18/2, Lot2) și terenul cu suprafața de 7839,00 mp, NC 128037, **Lot 2** (T1, P39/6, T1, P53/1, T4, P85, 85/2, Lot1, T1, P18/2, Lot2), orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov.

#### **Rezoluție:**

Se avizează întocmirea Planului Urbanistic Zonal, condiționat de neafectarea rețelei publice de transport ape uzate (colectorul vizitabil) având secțiune casetată cu dimensiunea interioară B 450/306 cm, ce traversează terenurile NC 128036, **Lot 1** și NC 128037, **Lot 2**.

Orice lucrare trebuie să respecte legislația în vigoare, respectiv prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Standard Român (SR) nr. 8591/1997 aprobat de Directorul General al Institutului Român de Standardizare la 20.11.1996 (distanțele, în plan orizontal și vertical: de min. 3,0 m față de rețelele publice de alimentare cu apă potabilă, respectiv de min. 2,0 m față de rețelele publice de canalizare);
- Legii serviciului de alimentare cu apă și canalizare nr. 241/2006;
- Regulamentului cadru al serviciului de alimentare cu apă și canalizare, aprobat prin Ordinul 88/2007 al Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Publice de Gospodărie Comunală;
- Regulamentului serviciului de alimentare cu apă și canalizare al Municipiului București aprobat prin H.C.G.M.B nr. 820/22.11.2018;
- Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 275/15.07.2020 - privind aprobarea "Normelor pentru avizarea, autorizarea, coordonarea și execuția lucrărilor de infrastructură (tehnico-edilitare și stradale) de pe teritoriul Municipiului București";
- Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

APA NOVA BUCUREȘTI S.A.  
Str. Tunari nr. 60A, clădirea Ștefan cel Mare,  
Etajele 6-9, Sector 2, București  
Capital Social subscris, integral vărsat: 53.497.460 Lei  
C.I.F.: RO 12276949, O.R.C.: J40/9006/1999  
Tel. 021/207.77.77; Fax 021/312.44.37  
E-mail: [relatii.clienti@apanovabucuresti.ro](mailto:relatii.clienti@apanovabucuresti.ro)  
Web: [www.apanovabucuresti.ro](http://www.apanovabucuresti.ro)

Document privat, emis de Apa Nova București S.A. (denumită mai jos "ANB"). Documentul se adresează exclusiv destinatarului și poate conține informații confidențiale și date cu caracter personal. Dacă ați primit sau accesat acest document din greșală, vă rugăm să ne anunțați de urgență la numărul 7777 (tarif normal), apoi să îl distrugeți sau să îl ștergeți. Aveți responsabilitatea protejării conținutului acestui document, iar distribuirea, modificarea sau divulgarea sa neautorizată este interzisă. ANB implementează măsuri tehnice și organizatorice pentru protejarea datelor dumneavoastră cu caracter personal. Detalii despre prelucrările de date se găsesc pe [www.apanovabucuresti.ro](http://www.apanovabucuresti.ro), secțiunea "Termeni și Condiții".





#### **Precizări:**

Pe planul anexat s-a trasat rețeaua publică de transport ape uzate (colectorul vizibil) având secțiune casetată cu dimensiunea interioară B 450/306 cm, cu eroarea rezultată din lipsa fondului de plan cadastru reactualizat (aflat în exploatarea Apa Nova București S.A., prin concesionare).

**Terenurile studiate sunt traversate de rețeaua publică de transport ape uzate (colectorul vizibil) având secțiune casetată cu dimensiunea interioară B 450/306 cm (inclusiv zona de exploatare și intervenție aferentă).**

Generatoarea superioară a colectorului cu dimensiunea interioară B 450/306 cm din zona studiată, este situată la o adâncime variabilă sub cota terenului, cuprinsă între 1,00 m - 4,00 m datorită terenului neamenajat a zonei studiate.

**Construcțiile propuse, reprezentate de centru multifuncțional (Lot 1), respectiv sală polivalentă (Lot 2) în configurația actuală a amplasamentului pus la dispoziție, nu impactează traseul colectorului B450/306 cm, ce traversează zona studiată pe o lungime de aproximativ 680 m, acestea aflându-se amplasate în cel mai defavorabil punct la o distanță de aproximativ 5,5 m (Lot 1), respectiv la o distanță de aproximativ 0,80 m (Lot 2) față de zona de exploatare și intervenție a colectorului.**

În vederea elaborării documentației PUZ și a proiectului de drum, se va lua în considerare necesitatea studierii și expertizării zonei de circulație rutieră (menționată în documentația pusă la dispoziție) care se suprapune cu amplasamentul colectorului și cu zona de exploatare și intervenție a acestuia.

Se vor lua măsuri speciale, având în vedere adâncimea de pozare și importanța funcțională a colectorului magistral pentru Municipiul București.

Pe durata executării lucrărilor prevăzute, se va ține cont de măsurile necesare protecției structurii de rezistență a colectorului și a anexelor acestuia, iar deșeurile rezultate în urma execuției lucrărilor să nu fie depozitate pe anexe (căminele de acces) rețelei de canalizare, în vederea evitării blocării/colmatării anexelor acesteia. Acestea vor fi depozitate corespunzător în conformitate cu prescripțiile Legislative de Mediu în vigoare. Nu se vor planta arbori sau alte plante ce pot dezvolta rădăcini periculoase pentru rețeaua publică de canalizare.

Atenționăm că nu se admite evacuarea directă la canalizarea publică a apelor provenite din epuismențe.

Conform SR 8591/1997 este necesar a se respecta zona de exploatare și intervenție față de construcțiile subterane, de suprafață existente sau de perspectivă.

**Luând în considerare prevederile Regulamentului serviciului de alimentare cu apă și de canalizare București aprobat prin HCGMB nr. 820/22.11.2018, racordarea instalațiilor interioare ale utilizatorilor/beneficiarilor este permisă numai la canalele de distribuție, coroborat cu datele identificate în teren, rezultă următoarele condiționări:**

**-Art. 36 aliniat 2 – Racordarea instalațiilor interioare ale utilizatorilor/beneficiarilor este permisă numai la canalele de serviciu. Nu este permisă racordarea instalațiilor interioare ale utilizatorilor/beneficiarilor în canalele colectoare, la gurile de scurgere, în Casetă sau în drenurile aferente acesteia.**

**-Art. 53 aliniat 5 – Pentru orice zonă de dezvoltare care afectează o suprafață de teren de minim 1000 mp, trebuie studiată, proiectată și aplicată una din soluțiile de mai jos, iar avizul definitiv eliberat de operator se acordă numai după demonstrarea tehnică a avantajului soluției de colectare și evacuare a apelor meteorice, față de celelalte opțiuni, în următoarea succesiune:**





- (a) infiltrații (prin bazin de infiltrații, pavaj poros, spații neconstruibile înierbate); este sarcina solicitantului de a demonstra oportunitățile de infiltrare a terenului. Orice altă soluție propusă de acesta ar putea fi realizată numai dacă posibilitățile de infiltrare sunt insuficiente;*
- (b) evacuare directă în emisar cu toate măsurile necesare respectării NTPA 001-2002;*
- (c) stocare temporară pentru reutilizare sau evacuare controlată ulterioară evenimentului pluviometric.*

Recomandăm, având în vedere perspectivele de dezvoltare aferente zonei, asigurarea unui sistem de preluare a apelor în sistem divizor (separativ), prin transportarea apelor provenite din precipitații de pe suprafața considerabilă de 51600 mp, printr-o rețea de canalizare pentru colectare și evacuare ape meteorice, în vederea asigurării sistematizării rețelei de canalizare astfel încât serviciul de canalizare să poată asigura satisfacerea exigențelor utilizatorilor și dezvoltării tehnologice.

Apa Nova București S.A. atrage atenția asupra posibilelor instalații interioare de apă - canal existente pe terenul supus studiului. Instalațiile interioare de apă - canal, nu sunt în exploatarea prin concesiune la Apa Nova București S.A. și nu va fi responsabilă, în niciun fel, de daunele produse terților ca urmare a afectării instalațiilor interioare de apă - canal prin lucrările propuse pe amplasamentul studiat.

Menționăm că distrugerea, avarierea sau degradarea, din culpă sau intenționat, a unor părți din rețeaua publică de canalizare sau a oricăror obiecte tehnologice (gură scurgere și anexe, etc.), provocată cu ocazia execuției lucrărilor menționate mai sus va fi remediată prin grija și pe cheltuiala dumneavoastră, fără a fi exonerată de plata daunelor sau eventualelor pagube produse cu această ocazie, atât Apa Nova București S.A., cât și terților care utilizează aceste rețele.

În cazul în care se întâlnesc alte rețele de apă potabilă, și canalizare nefigurate de societatea noastră pe plan sau se constată o neconcordanță între planurile cadastrale trasate de Apa Nova București S.A. și situația reală de pe teren, aveți obligația să respectați distanțele prevăzute de normativele în vigoare și să solicitați prezența la fața locului a reprezentanților Apa Nova București S.A. la telefon 021.207.77.77 pentru modificare pe planuri sub semnătură și încheierea unui proces verbal între părți care să reflecte situația din teren.

#### **Responsabilități beneficiar:**

Deoarece în zona proprietății de la adresa sus menționată ce se află pe teritoriul orașului Popești-Leordeni, Apa Nova București S.A. nu deține în exploatare (prin concesiune) rețele publice de apă potabilă/ industrială de transport și de distribuție și nici rețele publice de canalizare de distribuție, pentru utilități apă-canal vă recomandăm să vă adresați VEOLIA SERVICII INTEGRATE - Orașul Popești-Leordeni.

#### **Valabilitate:**

Prezentul avis a fost redactat pe 4 (patru) pagini și este valabil pe o perioadă de 12 luni de la data emiterii, în concordanță cu datele și cerințele specificului investiției, cuprinse în cererea și actele depuse de către client, coroborate cu condițiile de asigurare a serviciului la rețelele publice de apă potabilă și canalizare în zona studiată.

Prezentul avis pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal a fost emis în conformitate cu Dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 812/2014; nu se va utiliza la solicitarea autorizației de construire.





Apa Nova București atrage atenția asupra obligațiilor investitorilor prevăzute în Legea 10/1995, art. 22:

- lit. b) impune obligația de obținere a acordurilor și a avizelor prevăzute de lege, precum și a autorizației de construire și acordului/autorizației administratorului drumului pentru realizarea branșamentelor la rețelele de utilități ale infrastructurii edilitare, cu plata taxelor de racordare aferente branșamentelor;
- lit. f) impune obligația ca efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilitate publică și căilor de acces.

Nerespectarea procedurii legale de autorizare a construcțiilor și instalațiilor se sancționează de către organele abilitate în conformitate cu prevederile legislative în vigoare și conduce la desființarea lucrărilor executate ilegal.

În cazul nerespectării întocmai și în totalitate a condițiilor arătate anterior, Apa Nova București S.A. nu-și asumă nicio responsabilitate, beneficiarul și executantul lucrărilor fiind cei în măsură să răspundă pentru încălcarea acestora și pentru toate prejudiciile ce decurg dintr-o astfel de nerespectare.

Prezentul aviz nu înlocuiește Autorizația de Construire și nici Ordinul de Începere a lucrărilor. Obligatorietatea obținerii acestor documente revine în sarcina beneficiarului lucrărilor.

S-a aplicat holograma numărul 0053279.

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

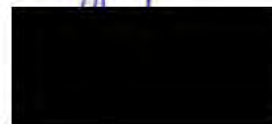
☎ Serviciul Relații Clienți din str. Tunari nr. 60A, sector 2, clădirea Ștefan cel Mare, parter, program de luni până vineri între orele 08:00 – 17:00

☎ telefon 021.207.77.77 sau \*7777

🌐 online [relatii.clienti@apanovabucuresti.ro](mailto:relatii.clienti@apanovabucuresti.ro) sau pe formularul de contact relații clienți de pe site-ul [www.apanovabucuresti.ro](http://www.apanovabucuresti.ro)

Apa Nova București S.A. prin împuternicit

Dragoș Bogdan STAFIESCU  
Director Direcția Rețele Apă





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

Silviu Gheorghiu reprezentant al  
 Primăriei Orașului Popești-Leordeni

Piața Sfânta Maria, nr. 1  
 Oraș Popești-Leordeni  
 Județ Ilfov

Nr/dață: 30902 / 318744839 / 26.05.2023 RG

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 30902 / 318744839 din 26.05.2023, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarării pentru întocmire plan urbanistic zonă PUZ – **introducere în intravilan în vederea construirii unui centru sportiv multifuncțional și sală polivalentă, amenajare acces, căi de circulație carosabile și pietonale, spații verzi, împrejurimi** – în județul Ilfov, oraș Popești-Leordeni, teren identificat prin nr. cadastrale: 128036, 128037 - în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scară 1:1000 vizat de societatea noastră, proiect nr. 01102021/2021, elaborat de Arhitect Evolutions SRL, completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conduite, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”). Detalii privind rețeaua de distribuție existentă în zona de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz, unde au fost evidențiate și soluțiile de proiectare rețea distribuție pentru lucrări aflate în derulare.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

- să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar să pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
- să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
- să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
- să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale."

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, 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.

Viltoarele, construcții și/sau instalații subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viltoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.

Lucrările viltoare propuse prin PUZ **pot afecta** structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare (PM/PRM/SRS/SRM), răsuflători, casete protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subsanșamblele aferente (postament, legătură conductă și priză anodică, bransament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

1526/22.05.2023

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

Nr. Reg. Com. 14012728/2022  
 CUI: RO 23368833  
 Capital social: 76.201.912 lei



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

**Aviz de principiu nr. 30902 / 318744839 / 26.05.2023 RG**



În urma analizării documentației depuse se emite:

### AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-rețela.ro/casă-ta/nu-am-gaz>.
3. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-rețela.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-branșament>.
4. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0,9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui leu de branșament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
5. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
6. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.
7. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
8. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
9. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea pretabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
10. 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 DGSR.
11. Pentru execuția de branșamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de

Valoarea:

Distrigaz Sud Rețele S.R.L.  
Rd. Marasesti, nr. 4-6, Coro 5  
Sector 4, București, 040254  
Căli Center 021 9376

Nr. Reg. Com. J40/2729/2008  
CUI RO 23303803  
Capital social: 75.251.910 lei



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

Proiectant: S.C. PROIECTA 2000 S.R.L. Nr. Reg. Com. J40/2729/2008 CUI RO 23303803 Capital social: 75.251.910 lei



racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

12. Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.  
13. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 414/37397 din 12.07.2022, eliberat de Primăria Orașului Popești-Leordeni, județul Ilfov.

Laila Ducouso El Hima

ȘEF DEPARTAMENT  
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONALE

Cati Gheorghe

REȚELE SRI  
Operator Cerere Informații

Departament Mentona

Specializată

(2)

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:

- plan de situație scara 1:1000;
- plan GIS al DGSR sc. 1:1000;
- Flyer DGSR;
- Tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018;
- Actura nr. 130/15.04.2024

www.digaz.ro

Distrigaz Sud Rețele S.R.L.  
Bd. Măgureni nr. 4-8 Corp B  
Sector 4 București, 040254  
Call Center: 021.9375

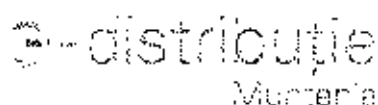
Nr. Reg. Com. 140/3725/2008  
CUI: RO 23308833  
Capital social: 78.205.910 lei



distrigazsud-retele.ro

021.9375





**E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.**

Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI

Telefon/fax: 0219291 / 0372875235

Nr. 17555082 din 07/06/2023

Catre

**ORASUL POPESTI-LEORDENI**, domiciliul/sediul in judetul **ILFOV**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **POPESTI-LEORDENI**, PIATA Sfanta Maria, nr. 1, bl. - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. 17555082 / 19/05/2023, pentru obiectivul Intocmire PUZ introducere in intravilan in vederea construirii unui centru sportiv multifunctional si sala polivalenta , amenajare acces cai de circulatie carosabile si pietonale , spatii verzi, imprejmuire cu destinatia Intocmire PUZ introducere in intravilan in vederea construirii unui centru sportiv multifunctional si sala polivalenta , amenajare acces cai de circulatie carosabile si pietonale , spatii verzi, imprejmuire situat in judetul **ILFOV**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **POPESTI-LEORDENI**, Strada Tarla, nr. 128036-ne, bl. - , et. - , ap. - , CF 128036, nr. cad. 128036.

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

#### **AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL**

**Nr. 17555082 / 07/06/2023**

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

Din analiza certificatului de urbanism nr. 414/37397 din 12.07.2022, a planului de situatie prezentat, cat si a verificarilor in teren, rezulta ca amplasamentul propus prezinta puncte comune (paralelisme si intersectii) cu retelele noastre energetice, respectiv linia electrica aeriana LEA 20 kV si linia electrica subterana LES 20 kV.

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant), Zona MT/JT Ilfov Est asigura asistenta tehnica suplimentara. Prezentul este un aviz de principiu, nu constituie aviz de amplasament si nu poate fi utilizat pentru obtinerea autorizatiei de construire. Prezentul s-a eliberat pentru Comisia de coordonare retele in vederea obtinerii PUZ ; Conform Ordinului ANRE nr. 239/2019, privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice, se va pastra o distanta de 3.5 m (5 m stanga - dreapta fata de axul liniei) intre conductorul extrem al LEA 20 kV la deviatia maxima si cea mai apropiata parte a cladirii, fara sa constituie traversare. Pentru LES 0.4 kV si LES 20 kV conform Ordinului ANRE nr. 239/2019 , privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice , este interzis a se realiza orice fel de constructii la distante mai mici in plan orizontal (paralelism) de 0,6 m fata de cablurile electrice. SE VOR RESPECTA DISTANTELE DE VECINATATE FATA DE LINIILE ELECTRICE AFLATE IN ZONA



**CONFORM NORMATIVELOR IN VIGOARE: ORDINUL ANRE nr. 239/2019, PE 106/2003, NTE003/04/00, NTE007/08/00, SR8591/97 SI LEGEA ENERGIEI ELECTRICE nr.123/2012 ;\*\***

- \* Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Ilfov Est cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura. Inceperea, respectiv desfasurarea lucrarilor de constructii, sapaturi se va face cu instiintarea si colaborarea permanenta cu personalul autorizat UO MT JT Est si numai dupa obtinerea de avize punctuale pentru viitoarele obiective propuse ; Pentru realizarea unor trasee exacte a LES 20 kV, respectiv LES 0,4 kV,este necesara deplasarea in teren a echipei PRAM impreuna cu un reprezentant din partea constructorului cu intocmire de PVR pentru executare si predare traseu. In zonele de apropiere sau in punctele de intersectie cu instalatiile electrice sapaturile se vor executa numai manual ( la casma ) si cu asistenta tehnica de la Zona MT/JT Ilfov Est\*\*
- \* Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- \* In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele rețelilor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- \* Executantul sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantul sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- \* **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.** aviz tehnic de racordare\*\*

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

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

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

Racordarea la rețeaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

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



- punerea sub tensiune finală a instalației de utilizare;

În vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție, solicitantul trebuie să prezinte dosarul instalației de utilizare

- În cazul în care în zona mai sunt și alte instalații electrice care nu aparțin **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.**, solicitantul va obține obligatoriu avizul de amplasament și de la proprietarul acestor instalații electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMoeLECTRICA, alți delinatori de instalații, după caz).
- Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilității Certificatului de Urbanism nr. 414/37397 / 12/07/2022, respectiv până la data de 12/07/2023.
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexează 1 planuri de situație vizate de Zona MT/IT Ilfov Est.
- Redactat în 2 (două) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.  
Manager UT Ilfov  
Plaiasu Vlad

Verificat  
Lazar Robert

Semnat de  
CLAUDIU HAPAIANU  
la 08/06/2023 la  
11:04:29 EST

Întocmit  
Nicolae Iuliana

Ca urmare a prelungirii valabilității Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament până la .....

Responsabil .....

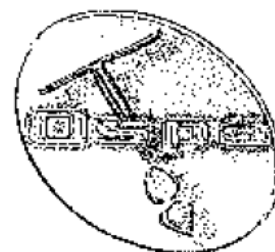
\* pentru aviz favorabil fără condiții se va înscrie ""Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu condiții se vor înscrie distanțele minime de apropiere și încercuire între obiectivul propus și rețelele electrice (LEA sau LES) existente în zonă, în conformitate cu prescripțiile energetice în vigoare.

\*\* dacă nu sunt condiții se va înscrie "Nu este cazul"

\*\*\* se bifează căsuța corespunzătoare situației, se specifică tipul de bransament propus și întăririle de rețea (dacă este cazul)



# Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice



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

OSPA - OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE  
ȘI AGROCHIMICE  
BUCUREȘTI  
Tel./Fax. 021-2403540  
e-mail: ospa.giurgiu@yahoo.com

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

Beneficiar :  
Primăria Orașului  
Popești -- Leordeni, Județul Ilfov.

DIRECTOR,  
Ing. Alecu Gheorghe



Executant,  
Ing. Petre Daniel





## COLECTIV ELABORARE

- ing. Petre Daniel      - *resp. lucrare*
- ing. chimist Ghe. Nicoleta - *analize laborator*
- *Tone Elena*                      - *cartografie*
- Georgeta Gogoasă              - *editie*



## MEMORIU PEDOLOGIC

### INTRODUCERE

Studiul pedologic si de bonitare pentru terenul arabil in suprafata de 51.600 mp, situat in extravilanul orasului Popesti Leordeni, jud. Ilfov, identificata prin numere cadastrale 128036 si 128037 s-a elaborat urmare cererii inaintate de Primaria Orasului Popesti - Leordeni, Judetul Ilfov, si inregistrata la O.S.P.A. Giurgiu sub numarul 149/26.05.2023, *pentru obiectul de investitie : INTOCMIRE PUZ- INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCTIONAL SI SALA POLIVALENTA, AMENAJARE ACCES, CAI DE CIRCULATIE CAROSABILE SI PIETONALE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 414 /12.07.2022.*

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

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

Studiul a fost intocmit conform Ordinului nr.362/2021 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.

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

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





## *CONDITII FIZICO-GEOGRAFICE*

### *RELIEFUL*

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

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

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

### *LITOLOGIA DEPOZITELOR DE SUPRAFATA*

Roca de solificare este data de un amalgam de depozite fluviale de provenienta aluvo-proluviala.

### *HIDROGRAFIA SI HIDROGEOLOGIA*

Hidrografic teritoriul apartine bazinului Arges prin reprezentatul sau Dambovitza care prezinta un curs regularizat ce se varsa in Arges, in dreptul localitatii Budesti.

Din punct de vedere hidrologic pânza freatică se caracterizează printr-un conținut scăzut de săruri, toate încadrându-se la categoria apelor potabile, bune la gust, insipide și inodore.

### *CLIMA*

Climatic, teritoriul in studiu face parte din ACO (Areal Climatic Omogen) nr.1, areal ce face parte din districtul (microzona) pedo-geoclimatica 19/2 IS-C1, cu clima calduraosa secetoasa (I), relief tabular de ses (S) in zona de dominanta a cernoziomurilor si facozionurilor argice. Acest areal evolueaza sub influenta unui relief de joasa altitudine si a precipitatiilor centri barici, ca de altfel intreg cuprinsul Campiei Romane. Activitatea acestora are un rol foarte important in influentarea maselor de aer in a se deplasa dinspre centrele de maxima presiune (arii anticiclonale), catre centrele de minima presiune (arii ciclonale). Deci, acest teritoriu se afla in zona de



influenta a patru sisteme barice: anticiclonii Azoric si Siberian si ariile ciclonale Islandeza si Mediteraneeana. Pe langa influenta majora a acestor sisteme barice asupra deplasarii maselor de aer, cu manifestari diferite de la vara la iarna, un rol important il au si factorii radiativi care, impreuna cu suprafata subiacenta constituie elemente deosebite 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-Bancasa, au fost preluate datorita reprezentativitatii lor pentru aceasta zona.

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

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

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.

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

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

Cantitatea medie anuala multianuala de precipitatii este de 510 mm/m<sup>2</sup> (ind.4 si 4C, simbol SM, cod 0525, cu limite 501-550 mm/m<sup>2</sup>), realitate care, are efect negativ asupra valorii notelor de bonitare. Din repartitia anuala a acesteia se remarca un excedent pluvial la sfarsitul primaverii si inceputul verii, iar iarna deficit.

Cea mai mare cantitate medie lunara multianuala de precipitatii se inregistreaza in luna iunie (87,0 mm/m<sup>2</sup>), iar cea mai mica in luna ianuarie (24,4 mm/m<sup>2</sup>). Cu toate ca, vara se inregistreaza cele mai mari cantitati de precipitatii, acestea pot fi caracterizate drept insuficiente atata timp cat, evapotranspiratia reala este, la randul ei, mai mare, generand in felul acesta un pronuntat deficit de apa in sol.



Regimul eolian este influențat de arile anticlonale care își manifesta 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 anticlonului Siberian. Iarna activitatea acestui câmp baric, coroborat cu activitatea ciclonei Mediteraneene poziționate deasupra mării Egee, creează o puternică circulație la nivelul troposferei, din direcția nord-est spre sud-vest, astfel încât ia naștere vântul cunoscut sub numele de „Crivat”.

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

#### *VEGETAȚIA*

Geobotanic, terenul cartat face parte din zona de silvostepă.

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

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

### *SOLURILE*

#### *REPARTIȚIA TERITORIALĂ 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 învelișului 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 și analizat un singur tip de sol, aparținând clasei: „*PROTISOLURI*”

#### *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, denumeste noțiunea de „bonitatea terenurilor”.

Bonitatea 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 „neproductiv”, nota de bonitare în regim natural, s-a calculat ca fiind media aritmetică a notelor de bonitare pentru toate culturile importante prevăzute în „Metodologia întocmirii studiilor pedologice vol. I, II și III”, elaborată de Institutul de Cercetări pentru Pedologie și Agrochimie București în anul 1987.

Încadrarea medie a teritoriului în studiu, este de 33 puncte de bonitare (în regim natural).

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

Încadrarea terenurilor agricole în clase de calitate

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



**Determinarea parametrică pe culturi și folosințe**

| Nr. crt. | Cultură – folosință | US 1      |
|----------|---------------------|-----------|
| 1.       | Pășune              | 45        |
| 2.       | Paneață             | 45        |
| 3.       | Mar                 | 45        |
| 4.       | Par                 | 45        |
| 5.       | Prun                | 45        |
| 6.       | Cires               | 45        |
| 7.       | Cais                | 45        |
| 8.       | Piersic             | 45        |
| 9.       | VV                  | 45        |
| 10.      | VM                  | 45        |
| 11.      | Grau                | 45        |
| 12.      | Orz                 | 45        |
| 13.      | Porumb              | 45        |
| 14.      | Floarea soarelui    | 45        |
| 15.      | Cartof              | 45        |
| 16.      | Sfecla zahar        | 45        |
| 17.      | Soia                | 45        |
| 18.      | Mazare fasole       | 45        |
| 19.      | În ulei             | 45        |
| 20.      | În furaj            | 45        |
| 21.      | Canepa              | 45        |
| 22.      | Lucerna             | 45        |
| 23.      | Trifoi              | 45        |
| 24.      | Legume              | 45        |
|          | <b>Media</b>        | <b>33</b> |

**Calitatea perimetrului**

| Nr. US | Denumirea unității de sol (formula)                      | Suprafața m.p. | %   | Punctaj mediu | Clasa de calitate | Aprecieri |
|--------|----------------------------------------------------------|----------------|-----|---------------|-------------------|-----------|
| 1      | AS mo/g <sub>2</sub> -K <sub>1</sub> -t/I-Tft/NB-NP Pb38 | 51.600         | 100 | 33            | IV                | slaba     |





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

DENUMIRE: *Aluviosol molic-gleizat, slab proxicalcaric, lut mediu / lut mediu, dezvoltat pe depozite fluviatile mijlocii, arabil tasat*

Formula: AS mo/g<sub>2</sub>-K<sub>1</sub>-I/I-Tf/NB-NP Pb38

Județul: *Ifov*, Localitatea: *Popești Leordeni*

Suprafața : *51.600 mp*

Răspândirea: *lunca*

Condiții naturale în care apare: *luncă plană; adâncimea apei freatice 2,01-3,00 m*

### CARACTERISTICILE SOLULUI

Morfologice și fizice:

*Orizontul Am (0-34 cm)* brun închis umed (10 YR 3/4) textură lut mediu, structură glomerulară mică, slab poros, moderat tasat, frecvente rădăcini subțiri, efervescență moderată, acoperit cu tufărișuri și maracinișuri.

*Orizontul Am/C (40-64 cm)* brun gălbui închis umed (10 YR 4/4) textură lut mediu, structură glomerulară mediu dezvoltată, slab poros, tasat, efervescență moderată.

*Orizontul Ck (64-90 cm)* brun gălbui umed (10 YR 5/4) textură lut mediu, fără structură glomerulară mediu dezvoltată, slab poros, efervescență puternică, tasat.

*Orizontul CkGo (sub 90 cm adâncime)* brun gălbui umed (10 YR 5/6) cu pete de oxizi de fier de culoare oliv (5 Y 5/6) în proporție de 15% din suprafața secțiunii, textură lut mediu, fără structură, slab poros, efervescență puternică, tasat.

Chimice:

- reacția solului – *alcalină*: pH = 7,77;
- conținut de humus – *mic*: 2,07 %;
- asigurarea solului cu azot – *mic*: IN = 1,66;
- conținut de fosfor mobil – *mic*: 29,5 ppm;
- conținut de potasiu mobil – *mijlociu*: 180 ppm.



## US 1

## ANALIZE FIZICE SI CHIMICE

| ORIZONTURI                                 |  | Am    | Am    | Am/C  | Ok    | CrG <sub>0</sub> |                                                  |       |
|--------------------------------------------|--|-------|-------|-------|-------|------------------|--------------------------------------------------|-------|
| Adancimi (cm)                              |  | 0-20  | 25-35 | 40-50 | 70-80 | 100-120          | P mobil (ppm)                                    | 29,5  |
| Nisip grosier (2,0-0,2mm) %                |  | 0,9   | 1,5   | 9,0   | 3,5   | 2,8              | K mobil (ppm)                                    | 180   |
| Nisip fin (0,2-0,02 mm) %                  |  | 27,0  | 26,3  | 51,1  | 45,4  | 46,9             | Baze de schimb (SB, me la 100 g sol)             | 49,4  |
| Praf (0,02-0,002 mm) %                     |  | 26,4  | 27,2  | 16,9  | 19,1  | 23,0             | Ca schimbabil (me la 100 g sol)                  |       |
| Argila (sub 0,002 mm) %                    |  | 45,7  | 45,0  | 33,0  | 27,0  | 27,3             | Mg schimbabil (me la 100 g sol)                  |       |
| Argila fizica (sub 0,01 mm) %              |  | 61,6  | 60,2  | 31,7  | 36,0  | 38,2             | K schimbabil (me la 100 g sol)                   |       |
| TEXTURA                                    |  | TT    | TT    | LL    | LL    | LL               | Na schimbabil (me la 100 g sol)                  |       |
| Schelet (%)                                |  |       |       |       |       |                  | Na schimbabil (% din T)                          |       |
| Densitate aparenta (DA g/cm <sup>3</sup> ) |  |       |       |       |       |                  | Hidrogen schimbabil (SH, me la 100 g sol)        | 0,80  |
| Porozitate totala (PT %)                   |  |       |       |       |       |                  | Cap. de schimb cationic (T, me la 100 g sol)     | 50,20 |
| Porozitate de aeratie (PA %)               |  |       |       |       |       |                  | Grad de satur. in baze (V, %)                    | 98,4  |
| Grad de tasare (CT %)                      |  |       |       |       |       |                  | Aluminiu mobil (me la 100 g sol)                 |       |
| Coef. de higroscopitate (CH %)             |  |       |       |       |       |                  | Saturi solubile (t : 5) (%)                      |       |
| Coef. de ofilire (CO %)                    |  |       |       |       |       |                  | Ecce (ntmbocem)                                  |       |
| Capacitate de camp (CC %)                  |  |       |       |       |       |                  | SAR                                              |       |
| Capacitate totala (CT %)                   |  |       |       |       |       |                  | Cl <sup>-</sup> (me la 100 g sol)                |       |
| Capacitate de apa uila (CU %)              |  |       |       |       |       |                  | SO <sub>4</sub> <sup>-2</sup> (me la 100 g sol)  |       |
| Capa. de cedare maxima (CCD max. %)        |  |       |       |       |       |                  | CO <sub>3</sub> H <sup>-</sup> (me la 100 g sol) |       |
| Conductivitate hidraulica (K, mm/ora)      |  | 7,60  | 7,44  | 7,92  | 7,90  | 8,0              | CO <sub>3</sub> <sup>-2</sup> (me la 100 g sol)  |       |
| pH in H <sub>2</sub> O                     |  | 6     | 6     | 9     | 9     | 10               | Ca <sup>+2</sup> (me la 100 g sol)               |       |
| Carbonati (CaCO <sub>3</sub> %)            |  | 2,07  | 1,65  | 0,90  |       |                  | Mg <sup>+2</sup> (me la 100 g sol)               |       |
| Humus (%)                                  |  | 2,55  | 2,16  |       |       |                  | Na <sup>+</sup> (me la 100 g sol)                |       |
| Indice de azot (IN)                        |  |       |       |       |       |                  | K <sup>+</sup> (me la 100 g sol)                 |       |
| C : N                                      |  |       |       |       |       |                  | Ca + Mg in extr. la satur. (me/l)                |       |
| N total (%)                                |  | 0,135 | 0,115 | 0,053 |       |                  | Na in extr. la satur. (me/l)                     |       |
| P total (%)                                |  |       |       |       |       |                  |                                                  |       |



**FISA DE CALCUL A NOTELOR DE BONITARE IN CONDITII NATURALE**

US 1

| Cultura folosiata   | Temp. corectata | Precipitati corectate | Grad gleizare | Grad pseudogleiz. | grad saliniz. salcaliz. | Textura | Grad poluare | Panta | Alunecari | Adancime apa freatica | Inundabil. | Porozit. Totala | Continut CaCO3 | Reactie | Volum edafic | Rezerva humus | Exces umiditate | NOTA |
|---------------------|-----------------|-----------------------|---------------|-------------------|-------------------------|---------|--------------|-------|-----------|-----------------------|------------|-----------------|----------------|---------|--------------|---------------|-----------------|------|
| IND.NR.             | 3C              | 4C                    | 14            | 15                | 16/17                   | 23      | 29           | 33    | 38        | 39                    | 40         | 44              | 61             | 63      | 133          | 144           | 181             |      |
| COD                 | 10,5            | 525                   | 2             | 0                 | 0                       | 50      | 38           | 1     | 0         | 2                     | 0          | 25              | 0              | 7,5     | 138          | 90            | 0               |      |
| Pasune              | 1               | 0,8                   | 1             | 1                 | 1                       | 1       | 0,7          | 1     | 1         | 1                     | 1          | 0,9             | 1              | 1       | 1            | 0,9           | 1               | 45   |
| Faneata             | 1               | 0,7                   | 1             | 1                 | 1                       | 1       | 0,7          | 1     | 1         | 1                     | 1          | 0,9             | 1              | 1       | 1            | 0,8           | 1               | 35   |
| Mar                 | 1               | 0,8                   | 1             | 1                 | 1                       | 1       | 0,6          | 1     | 1         | 1                     | 1          | 0,8             | 1              | 1       | 1            | 0,9           | 1               | 35   |
| Par                 | 1               | 0,9                   | 1             | 1                 | 1                       | 1       | 0,7          | 1     | 1         | 1                     | 1          | 0,8             | 1              | 1       | 1            | 0,9           | 1               | 45   |
| Prun                | 1               | 0,9                   | 1             | 1                 | 1                       | 1       | 0,7          | 1     | 1         | 1                     | 1          | 0,9             | 1              | 1       | 1            | 0,9           | 1               | 51   |
| Cires               | 1               | 1                     | 1             | 1                 | 1                       | 0,9     | 0,6          | 1     | 1         | 0,9                   | 1          | 0,8             | 1              | 1       | 1            | 0,9           | 1               | 35   |
| Cais                | 1               | 1                     | 1             | 1                 | 1                       | 0,9     | 0,7          | 1     | 1         | 1                     | 1          | 0,8             | 1              | 1       | 1            | 0,9           | 1               | 45   |
| Piersic             | 1               | 1                     | 1             | 1                 | 1                       | 0,9     | 0,5          | 1     | 1         | 1                     | 1          | 0,8             | 1              | 1       | 1            | 0,9           | 1               | 32   |
| VV                  | 1               | 1                     | 1             | 1                 | 1                       | 1       | 0,6          | 1     | 1         | 0,8                   | 1          | 0,8             | 1              | 1       | 1            | 0,9           | 1               | 35   |
| VM                  | 1               | 1                     | 1             | 1                 | 1                       | 1       | 0,5          | 1     | 1         | 0,8                   | 1          | 0,8             | 1              | 1       | 1            | 0,8           | 1               | 26   |
| Grau                | 1               | 0,9                   | 1             | 1                 | 1                       | 1       | 0,6          | 1     | 1         | 0,9                   | 1          | 0,9             | 1              | 1       | 1            | 0,8           | 1               | 35   |
| Orz                 | 1               | 0,9                   | 1             | 1                 | 1                       | 1       | 0,6          | 1     | 1         | 0,9                   | 1          | 0,8             | 1              | 1       | 1            | 0,8           | 1               | 31   |
| Porumb              | 1               | 0,9                   | 1             | 1                 | 1                       | 1       | 0,5          | 1     | 1         | 1                     | 1          | 0,8             | 1              | 1       | 1            | 0,8           | 1               | 29   |
| Floarea soarelui    | 1               | 0,9                   | 1             | 1                 | 1                       | 1       | 0,5          | 1     | 1         | 0,9                   | 1          | 0,8             | 1              | 1       | 1            | 0,8           | 1               | 26   |
| Cartof              | 0,9             | 0,9                   | 1             | 1                 | 1                       | 0,9     | 0,5          | 1     | 1         | 0,9                   | 1          | 0,8             | 1              | 1       | 1            | 0,7           | 1               | 18   |
| Sfecla zahar        | 1               | 0,9                   | 1             | 1                 | 1                       | 0,5     | 0,5          | 1     | 1         | 1                     | 1          | 0,8             | 1              | 1       | 1            | 0,7           | 1               | 23   |
| Soia                | 1               | 0,9                   | 1             | 1                 | 1                       | 1       | 0,6          | 1     | 1         | 0,9                   | 1          | 0,8             | 1              | 1       | 1            | 0,8           | 1               | 31   |
| Mazare fasole       | 1               | 0,9                   | 1             | 1                 | 1                       | 1       | 0,5          | 1     | 1         | 0,9                   | 1          | 0,8             | 1              | 1       | 1            | 0,8           | 1               | 26   |
| Inalei              | 1               | 0,9                   | 1             | 1                 | 1                       | 1       | 0,7          | 1     | 1         | 0,9                   | 1          | 0,8             | 1              | 1       | 1            | 0,7           | 1               | 32   |
| In fuior            | 0,9             | 0,9                   | 1             | 1                 | 1                       | 0,9     | 0,7          | 1     | 1         | 0,9                   | 1          | 0,8             | 1              | 1       | 1            | 0,8           | 1               | 29   |
| Canepa              | 1               | 0,9                   | 1             | 1                 | 1                       | 1       | 0,7          | 1     | 1         | 0,9                   | 1          | 0,8             | 1              | 1       | 1            | 0,7           | 1               | 32   |
| Lucerna             | 1               | 0,9                   | 1             | 1                 | 1                       | 1       | 0,7          | 1     | 1         | 0,9                   | 1          | 0,8             | 1              | 1       | 1            | 0,8           | 1               | 36   |
| Trifoi              | 0,8             | 0,8                   | 1             | 1                 | 1                       | 1       | 0,7          | 1     | 1         | 1                     | 1          | 0,9             | 1              | 1       | 1            | 0,8           | 1               | 32   |
| Legume              | 1               | 0,9                   | 1             | 1                 | 1                       | 1       | 0,5          | 1     | 1         | 1                     | 1          | 0,8             | 1              | 1       | 1            | 0,7           | 1               | 25   |
| NOTA MEDIE Agricola |                 |                       |               |                   |                         |         |              |       |           |                       |            |                 |                |         |              | IV            | 33              |      |



## CONCLUZII

Suprafata de 51.600 mp apartinand Primariei Orasului Popesti – Leordeni, Judetul Ilfov, este situata in marea unitate geomorfologica a Campiei Romane si anume in subdiviziunea Campia Vlasiei – Lunca Dambovitei.

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

A fost delimitata si descrisa o singura unitate de sol.

Dupa ce s-a executat bonitarea terenurilor a rezultat ca, nota medie de bonitare este 33, incadrandu-se in *clasa a IV-a de calitate*.

Analiza proprietăților fizice, chimice și de fertilitate ale învelișului de soluri este favorabilă cererii d-voastră și în consecință *eliberăm prezenta documentație pedologică, pentru întocmire scoatere din circuitul agricol, pentru obiectul de investiții INTOCMIRE PUZ- INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCTIONAL SI SALA POLIVALENTA, AMENAJARE ACCES, CAI DE CIRCULATIE CAROSABILE SI PIETONALE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE*– conform cu Certificatul de Urbanism nr. 414 /12.07.2022.

Intocmit,  
Ing. Petre Daniel





$$\mathbb{Z}$$
OFFICUL DE STUDIIL PEDOLOGICE ŞI  
AGROCHIMIC GIURGULU

505

DOCUMENTAIRE PEDOLOGICA

|                |                       |            |                                                        |
|----------------|-----------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| ACUJURU        | SPECIANT              | ROD A. UKA | Beneficiar:<br><br>TRAMĂIA CRAȘULUI<br>POȘTEI, LEODROM |
| Legi teren     | Ing. Petre Daniel     |            |                                                        |
| Fast laborator | ing. Paul Andreșcu R. | Atu        |                                                        |
| Tranzit        | ing. Petre Daniel     |            |                                                        |
| Front haură    | ing. Petre Daniel     | 2013       |                                                        |
| Catagorie      | conș. Siver           |            |                                                        |
| Director       | ing. Albu G.          |            |                                                        |

**Prezidiar.**

## KANAKRA CRASHLUM

PO>ESTI.L:2AD=MI





OCPI Ilfov este operator de date cu caracter personal nr. 874, 875, 876, 38349  
Serviciul Cadastru-Birou Avize și recepții

### PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE 2510/2022

Întocmit astăzi 05.08.2022 privind cererea nr. 319920 din 29.07.2022  
Având aviz de începere a lucrărilor cu nr. 2292/27.07.2022

*Recepție suport topografic, analogic și digital, necesar elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru amplasamentul în suprafața de 5.1600ha, identificat cu numărul cadastral 128037 și 128036(partial) din Tarla 1, parcela 39/6, tarla 4, parcela 85, 85/2, lot 1 și tarla 1, parcela 18/2, lot 2, UAT Popești Leordeni, Județul Ilfov.*

1. Beneficiar: Primăria ORASULUI POPEȘTI LEORDENI
2. Executant: MILITARU SILVIU CATALINI, persoana fizică autorizată
3. Denumirea lucrării: *Recepție suport topografic, analogic și digital, necesar elaborării Planului Urbanistic Zonal cu scopul "intraducere în intravilan în vederea construirii unui centru sportiv multifuncțional și sala polivalentă, amenajare acces, cai de circulație carosabile și pietonale, spații verzi, împrejurimi" pentru amplasamentul în suprafața de 5.1600ha, identificat cu numărul cadastral 128037 și 128036(partial) din Tarla 1, parcela 39/6, tarla 4, parcela 85, 85/2, lot 1 și tarla 1, parcela 18/2, lot 2, UAT Popești Leordeni, Județul Ilfov.*
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor predate la OCPI:
  - a) borderoul;
  - b) cererea de recepție-anexa 1.45
  - c) memoriul tehnic
  - d) certificat de urbanism nr. 414/37397/12.07.2022
  - e) inventar de coordonate
  - f) calculul suprafețelor
  - g) planul topografic cotate (în format analogic și digital - format .dxf) la scară 1:2000;
5. Concluziile Comisiei de recepție:

*Support topografic, analogic și digital, necesar elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru amplasamentul identificat cu numărul cadastral cu IE 128037 și 128036(partial) din Tarla 1, parcela 39/6, tarla 4, parcela 85, 85/2, lot 1 și tarla 1, parcela 18/2, lot 2, a fost verificat în baza de date grafică a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, identificându-se limita amplasamentului studiat pentru o suprafață de 5.1600ha, UAT Popești Leordeni, județul Ilfov.*

Conform evidențelor OCPI de la aceasta dată, amplasamentul studiat figurează cu destinația PASUNE , NEPRODUCTIV, aspect ce rezultă și din Certificatul de Urbanism nr.414/37397/12.07.2022.

Planul topografic cotate supus recepției urmărește conformitatea reprezentării cartografice a terenului la scară 1:2000, fiind măsurate detalii fixe existente de la teren





menționate în legendă. Pe plan sunt precizate, de asemenea, vecinătățile identificate prin număr cadastral sau denumire stradă, așa cum se regasesc și în baza de date a OCPI Ilfov, la data efectuării recepției.

Pe latura de sud-vest, la limita cu numărul cadastral 1953/3, acordat pe UAT Popești Leordeni nu a fost respectată condiția de limită unică așa cum este prevăzut la art. 36 din Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară 700/2014, actualizat.

Art. 47 alin. 1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prevede: "Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice de PUG sau PUZ pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale", aviz ce nu a fost prezentat la prezenta lucrare, nefiind piesă obligatorie.

Conform Art. 5 alin. 1) din Legea 86/2014

Pajiștile se folosesc pentru pășunatul animalelor și producerea de furaje.

(2) Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor din extravilanul localităților.

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (2), scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor situate în extravilan se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, pentru:

a) amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;

b) înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, în condițiile legii, care să nu afecteze buna exploatare a pajiștilor;

c) lucrări privind apărarea, ordinea publică și siguranța națională, declarate de utilitate publică în condițiile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată;

d) operațiuni și lucrări legate de explorarea, dezvoltarea, exploatarea țițeiului și a altor resurse minerale naturale, desfășurate în baza acordurilor de concosiune petrolieră, operațiuni și lucrări de construcții în legătură cu acestea și operațiuni legate de extracția, depozitarea, procesarea, transportul, distribuția și comercializarea producției de țiței și resurse minerale naturale;

e) reconstituirea dreptului de proprietate în condițiile Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, cu modificările și completările ulterioare;

f) lucrări privind apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională, declarate de utilitate publică în condițiile Legii nr. 33/1994, republicată;

g) lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/județeană/regională inițiate de autoritățile administrației publice locale.

(4) Excepțiile prevăzute la alin. (3) lit. a), c) și d) se realizează cu obligația ca beneficiarul suprafeței scoase definitiv din circuitul agricol al pajiștilor să recupereze din terenurile neproductive o suprafață egală cu cea aprobată a fi scoasă din circuitul agricol. Avizarea scoaterii definitive din circuitul agricol fără obligația de recuperare se face până





la echivalarea suprafeței de pajiști din România cu suprafața prevăzută la art. 6 alin. (2) din Regulament. Recuperarea acestor terenuri se face până la data stabilită în actul prin care se avizează scoaterea definitivă din circuitul agricol a acestor suprafețe, astfel încât să nu scadă suprafața de pajiști la nivel local, județean sau național, după caz, sub cea prevăzută la art. 6 alin. (2) din Regulament.

(5) Excepțiile prevăzute la alin. (3) lit. b) se realizează cu obligația ca beneficiarul pajiștilor scoase definitiv din circuitul agricol să recupereze din terenurile neproductive o suprafață egală cu cea aprobată a fi scoasă definitiv din circuitul agricol. Recuperarea acestor terenuri se face până la data stabilită în avizul de scoatere definitivă din circuitul agricol a acestor suprafețe, astfel încât suprafața de pajiști la nivel local, județean sau național să nu scadă, după caz.

(6) Pe terenurile recuperate prevăzute la alin. (4) și (5) se efectuează toate lucrările necesare pentru refacerea covorului vegetal.

(7) Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor având categoria de folosință pajiști situate în extravilanul localităților pentru realizarea obiectivelor de investiții prevăzute la alin. (3) se face numai în condițiile prevăzute de legislația în vigoare, precum și cu respectarea prevederilor regulamentului aprobat prin ordin comun al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale și al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a legii de aprobare a prezentei ordonanțe de urgență.

(8) Pentru scoaterea temporară din circuitul agricol a terenurilor având categoria de folosință pajiști nu se face recuperare.

(9) Pajiștile pot fi introduse în intravilanul localităților cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și cu condiția respectării prevederilor alin. (4) și (5).

(10) Pajiștile proprietate publică și/sau privată a statului, situate în intravilanul localităților, pot fi scoase din circuitul agricol cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale."

**Executantul rămâne răspunzător pentru corectitudinea întregii lucrări.**

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

Zona supusă investiției nu prezintă erori topologice față de alte entități spațiale existente în eTerra3.

Lucrarea este declarată **ADMISĂ strict din punct de vedere topografic, cu mențiunile de mai sus și ținând cont de faptul că documentația PUZ va fi analizată de către comisia constituită în acest scop la nivelul Consiliului Județean.**

Inspector de specialitate

Ing. Ionica FRINCU  
de Ionica Frincu  
Data: 2022.08.05  
10:17:02"  
+03'00'



Serviciul Cadastru - Biroul Avize și Recepții

AVIZ DE ÎNCEPERE A LUCRĂRII

Nr. 2292/27.07.2022

Către: Militaru Silviu-Cătălin, în calitate de executant

Beneficiar: PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI LEORDENI

Analizând solicitarea dumneavoastră înregistrată la O.C.P.I. Ilfov cu numărul **295119** DIN 13.07.2022, se emite Aviz începere lucrări pentru „Suport Topografic în vederea întocmirii PUZ cu scopul **INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCȚIONAL ȘI SALĂ POLIVALENTĂ, AMENAJARE ACCES, CĂI DE CIRCULAȚIE CAROSABILE ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE**” în ceea ce privește amplasamentul în suprafață de 5.1600 Ha, identificat cu numărul cadastral 128037 și 128036 (parțial) din Tarla 1, parcela 39/6, tarla 4, parcela 85, 85/2, lot 1 și tarla 1, parcela 18/2, lot 2, parcela 359/2/40, U.A.T. POPEȘTI-LEORDENI, Județul Ilfov.

1. Datele principale ale lucrărilor prevăzute a se executa

Obiectivul lucrării: Recepția suportului topografic analogic și digital al P.U.Z. pentru **INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCȚIONAL ȘI SALĂ POLIVALENTĂ, AMENAJARE ACCES, CĂI DE CIRCULAȚIE CAROSABILE ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE**.

Amplasamentul pentru care se solicită avizul:

- Suprafața totală: 5.1600 Ha;
- Termenul de execuție: 24.02.2023

2. Documentare: Ordinul Directorului general al ANCPI NR. 700/2014 cu modificările și completările ulterioare (Recepția lucrărilor de specialitate)

3. Condițiile tehnice pentru executarea lucrărilor:

Documentația finală: Documentația pentru recepția suportului topografic al P.U.Z. se va întocmi conform art. 264 din Ordinul Directorului general al ANCPI NR. 700/2014 actualizat (Recepția lucrărilor de specialitate) și va cuprinde:

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



4. **Recepția lucrării:** Se va efectua de către O.C.P.I. Ilfov conform anexei 1.47 din Ordinul Directorului general al ANCP NR. 700/2014 cu modificările și completările ulterioare.

**PRECIZĂRI-** Recepția unei lucrări de specialitate, se ia în evidență la OCPI Ilfov, strict din punct de vedere topografic (al măsurătorilor topografice efectuate de persoana autorizată) urmând să fie analizată de către comisia constituită în acest scop la nivelul Consiliului Județean.

Art.47 alin.1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prevede: "Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice de PUG sau PUZ pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale"

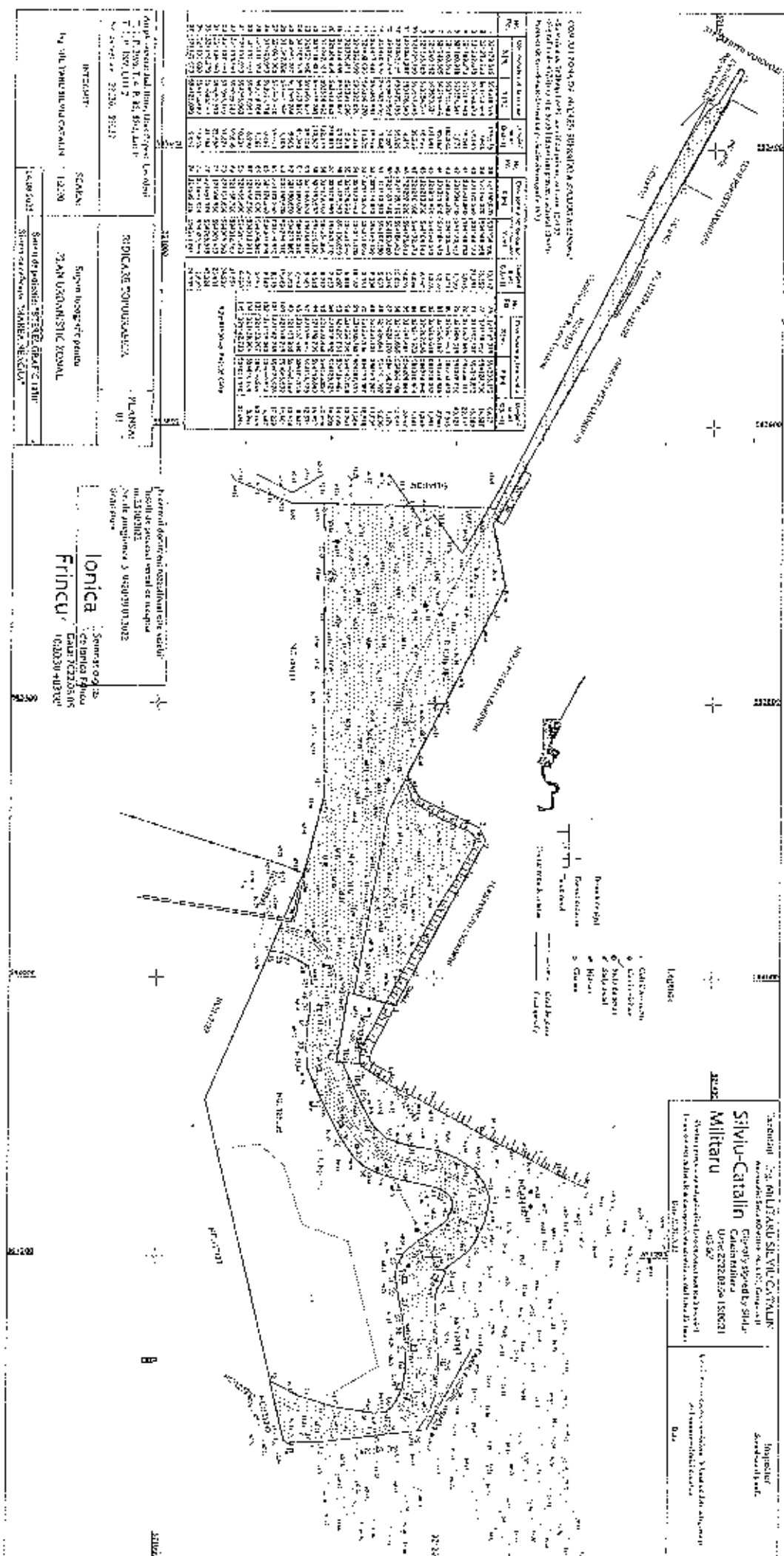
Răspunderea pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren, revine persoanei autorizate.

Șef serviciu Cadastru,  
Ing. Anca MUSCELEANU ISPAS

Inspector,  
Ing. Claudia GAVRILESCU  
Date: 2022.07.27  
+03'00'

Șef birou,  
Ing. Mădălina CLAUDIA BREBEUȚĂ









Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor  
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



**Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov**

Nr. ieșire 16085/10.10.2023

Către,  
**UAT POPEȘTI-LEORDENI**

Referitor la: Adresa dvs. înregistrată la A.P.M. Ilfov cu nr. 16085/27.09.2023.

**Având în vedere:**

- adresa dvs. înregistrată la A.P.M. Ilfov cu nr. 16085/27.09.2023 prin care solicitați un punct de vedere referitor la necesitatea reluării procedurii de evaluare de mediu pentru planuri și programe, ca urmare a sesiunii C.T.A.T.U. din data de 4044R/6/3C din 27.09.2023 emis de Consiliul Județean Ilfov.

**Vă comunicăm următoarele:**

- conform prevederilor art. 10, alin (2), din Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe "Etapa de încadrare se realizează cu consultarea titularului planului sau programului, a autorității de sănătate publică și a autorităților interesate de efectele implementării planului sau programului, în cadrul unui comitet special constituit"
- A.P.M. Ilfov a emis Decizia etapei de încadrare nr. Nr. 81/18.07.2023 însoțită de planuri anexe, respectând prevederile Avizului de Consultativ nr. 4044/6/3 din 23.12.2022 emis de Consiliul Județean Ilfov;
- Având în vedere rectificarea Avizului Tehnic Consultativ nr 4044/6/3C din 23.12.2022 prin Avizului Tehnic Consultativ nr 4044R/6/3C din 27.09.2023 emis pentru PUZ **CENTRU SPORTIV MULTIFUNCTIONAL SI SALA POLIVALENTA**, cu mențiunea "Prezentul aviz înlocuiește avizul 4044/6/3C din 23.12.2022 urmare a adresei înregistrate la Consiliul Județean Ilfov cu nr 18703 din 14.09.2023, modificările solicitate se refera la CUT max =1 pentru UTR M, CUT max 1,5 UTR IS și Rh=P+2E pentru UTR IS"
- Având în vedere faptul ca suprafața de spațiu verde în pondere de 20% pentru fiecare UTR cuprins în PUZ, nu suferă modificări ale suprafeței sau stramutări ale acestuia iar POT max pentru fiecare UTR rămâne neschimbat, se va respecta regimul de înălțime impus prin Avizul Consultativ 4044R/6/3C din 27.09.2023 emis de CJ Ilfov, Deciziei etapei de încadrare nr. Nr. 81/18.07.2023 ramanand valabila.

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Alina Laura POȘTEIU**

| Nume și Prenume | Funcția                                                  | Data       | Semnătura |
|-----------------|----------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Verificat:      | Șef Serviciu A.A.A.,<br>Corina Ecaterina NECULA-CIOCHINĂ |            |           |
| Întocmit:       | consilier superior Ciprian Stanciu                       | 10.09.2023 |           |



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV**

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

E-mail: [office@apmif.anpm.ro](mailto:office@apmif.anpm.ro); Tel: 021.430.14.02; 0749.59.88.65

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





## Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov

1856/18.07.2023

### DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE Nr. 81 din 18.07.2023

Ca urmare a notificării adresate de UAT POPESTI LEORDENI privind planul „INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCTIONAL (lotu1) SI SALA POLIVALENTA (lotul 2), AMENAJARE ACCESE, ALEI AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI” propus a fi amplasat în jud. Ilfov, oras Popesti Leordeni, T1-P39/6, T4-P85, 85/2, LOT1, T1-P18/2, LOT2; N.C. 128036 si N.C. 128037, înregistrată la A.P.M. Ilfov cu nr. 1856/02.02.2023 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;

### Agenția pentru Protecția Mediului ILFOV

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 09.03.2023 reanalizat în ședința CSC 15.03.2023;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat,

decide:

Planul „INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCTIONAL (lotu1) SI SALA POLIVALENTA (lotul 2), AMENAJARE ACCESE, ALEI AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI” propus a fi amplasat în jud. Ilfov, oras Popesti Leordeni, T1-P39/6, T4-P85, 85/2, LOT1, T1-P18/2, LOT2; N.C. 128036 si N.C. 128037, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

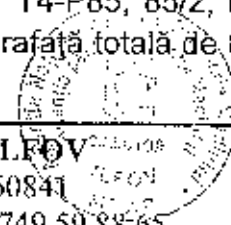
Planul propus este amplasat în Oras Popesti Leordeni, T1-P39/6, T4-P85, 85/2, LOT1, T1-P18/2, LOT2; N.C. 128036 si N.C. 128037, terenul având o suprafață totală de 81407 mp.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

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

E-mail: office@apmi.ilfov.ro; Tel. 021. 430.14.02; 0749.59.88.65





Din suprafața totală de 81407.00mp doar 51600.00mp fac obiectul prezentei documentații de urbanism, restul de teren în suprafața de 29807.00mp, care are categoria de folosință apă staționare și parțial neproductiv, NU este reglementată de prezentul Plan Urbanistic Zonal.

#### Situația existentă:

Conform P.U.G. Oras Popești Leordeni aprobat prin HCL nr. 08 din 21.02.2002 prelungit, terenul în suprafața de 81407,00mp (din care 51600.00mp fac obiectul prezentei documentații de urbanism) este situat în extravilanul localității și aparține domeniului privat al Oras Popești Leordeni, potrivit actului de dezlipire autentificat sub nr. 2054/25.05.2021 încheiat la UNNP-BIN Terovan Maria Magdalena.

#### Vecinătăți nr. cad. 128036:

- **la nord** : Sere Popești Leordeni - 91.67ml + 55.93ml + 4.42ml + 39.27ml + 48.89ml + 133.08ml + 45.18ml + 153.25ml; lot 2 - 31.92ml + 133.11ml + 3.97ml; NC125291 - 50.91ml + 4.45ml; N.C.124747 - 17.23ml + 11.5ml + 13.86ml + 8.63ml + 12.57ml + 16.86ml + 20.91ml + 14.2ml + 14.79ml + 13.20ml + 11.07ml + 15.87ml + 11.03ml + 9.03ml + 7.18ml + 15.65ml + 4.25ml + 4.88ml + 6.08ml + 7.91ml + 43.72ml + 22.11ml + 15.59ml + 14.33ml.
- **la est**: N.C. 107529 - 69.97ml+24.71ml+2.90ml
- **la vest**: str. Sf.Voievozi- 3.95ml
- **la sud**: Consiliul Local Popești Leordeni - 28.93ml + 11.30ml + 22.40ml + 0.96ml; N.C. 1953/3 - 23.27ml; N.C. 1953/3 - 276.84ml + 122.77ml; N.C. 108113 - 210.91ml + 59.15ml; N.C.125293 - 61.35ml, N.C. 117127 - balta amenajata - 116.22ml + 208.13ml; NC.C.125593 -43.27ml;

#### Vecinătăți nr. cad. 128037:

- **la nord** : Sere Popești Leordeni - 138.98ml
- **la vest**: Sere Popești Leordeni - 18.24ml + 48.18ml + 9.65ml
- **la sud** : lot 1 - 31.92ml + 133.11ml + 3.97ml
- **la est**: nr. cad. 125291 - 31ml

#### Situația propusă:

Conform temei plan prin PUZ se dorește instituirea a doua zone funcționale:

- UTR M- subzona funcțiunilor mixte, compatibile cu funcțiunea de locuire - instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, zona spații verzi, sport și agrement,
- UTR IS- Zona instituții și servicii publice

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

- **Bilanț teritorial aferent PUZ / funcțiuni (NC 128036 și NC 128037)**

|                                        |          |      |
|----------------------------------------|----------|------|
| Suprafața totală ce a generat PUZ      | 81407 mp |      |
| Suprafața luciu apă – exclusă din PUZ  | 29807 mp |      |
| Suprafața totală reglementată prin PUZ | 51600 mp | 100% |



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV**

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

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

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



|        |          |      |
|--------|----------|------|
| UTR M  | 43761 mp | 85 % |
| UTR IS | 7839 mp  | 15 % |

- Bilant teritorial aferent UTR M (lot 1 - NC 128036)

|                                                  |            |       |
|--------------------------------------------------|------------|-------|
| UTR M                                            | 43761 mp   | 100 % |
| Edificabil                                       | 21881 mp   | 50 %  |
| Spatii verzi                                     | 8752,4 mp  | 20 %  |
| Cai de comunicatii<br>carosabile si<br>pietonale | 13128,6 mp | 30 %  |

- Bilant teritorial aferent UTR IS (lot 2 – NC 128037)

|                                                  |           |       |
|--------------------------------------------------|-----------|-------|
| UTR IS                                           | 7839 mp   | 100 % |
| Edificabil                                       | 3919,5 mp | 50 %  |
| Spatii verzi                                     | 1567,8 mp | 20 %  |
| Cai de comunicatii<br>carosabile si<br>pietonale | 2351,7 mp | 30 %  |

#### Indicatori urbanistici maximali propusi:

- UTR M.  
P.O.T. maxim = 50%  
C.U.T. maxim = 1,5  
Rh max = P+1E  
Procent spatii verzi 20%
- UTR IS  
P.O.T. maxim = 50%  
C.U.T. maxim = 1  
Rh max = P+1E  
Procent spatii verzi 20%

Spatiile verzi, prevăzute prin PUZ, au o pondere de minim 20% aferent terenului cuprins in UTR M si 20% aferent terenului cuprins in UTR IS.

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



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ÎN DOV**

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

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

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



**completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.**

Mobilarea suprafeței de teren se va realiza astfel încât spațiul verde amenajat, să nu fie afectat de eventualele extinderi ale străzilor adiacente.

În conformitate cu **Avizul de Amplasament nr 92160936/26.11.2021**, emis de **Veolia Soluții Integrate SA** și a **Consultanței Tehnice nr 3219/24.05.2023** emisă de **A.N. Apele Române**, sunt prevăzute următoarele echipări edilitare:

**Alimentarea cu apă:**

Sursa de apă: rețea publică de apă potabilă;

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

Deficitul de apă potabilă – se consideră că necesarul de apă poate fi asigurat integral din sursa menționată pentru toate activitățile propuse prin P.U.Z.

**Canalizare menajeră:**

Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare;

**Canalizare pluvială:**

Apele pluviale rezultate de pe platformele betonate destinate parcarilor vor fi preepurate prin intermediul unui separator de hidrocarburi și împreună cu apele pluviale de pe acoperisuri vor fi descarcate la terenul liber din incintă.

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

Suprafața de teren care face obiectul planului este amplasată în extravilanul Oras Pești-Leordeni conform **PUG** - aprobat prin **HCL 08/21.02.2022**, prelungit prin **HCL nr 11/2012, 19/2014, 04/2017, 54/2017, 123/2018, 127/2019**

Planul determină utilizarea unei suprafețe mici la nivel local.

Distanța față de Depozitul de Deseuri Glină este de 2300 m.

Terenul este traversat de rețeaua publică de transport ape uzate (colector vizibil) având secțiunea casetată cu dimensiunea interioară B 450/306 cm ce traversează terenurile NC 128036 Lot 1 și NC 128037 Lot 2;

Edificabilul propus în configurația actuală a amplasamentului, nu impactează traseul colectorului B450/306 cm, ce traversează zona studiată pe o lungime de aprox. 680m, acesta fiind amplasat în cel mai defavorabil punct la o distanță de 5.50m pentru Lot 1 și respectiv la o distanță de 0.80m pentru Lot 2 față de zona de exploatare și intervenție a colectorului.

Terenul se învecinează cu terenul rezervat împăduririi „Padurea Cercetășilor” – având în vedere vecinătatea cu un teren aflat în proces de împădurire se vor lua toate măsurile necesare în vederea protejării puietilor plantați.

Terenul studiat se învecinează cu un luciu de apă denumit în planul de reglementări aferent PUZ – „BALTA” în conformitate cu prevederile **Consultanței Tehnice nr 3219/24.05.2023** emisă de **A.N. Apele Române** – „se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție precizate la art 40, L Apelor nr 107/1996, de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora”

**APM ILFOV** nu își asumă regimul juridic al terenului pe care se implementează planul urbanistic zonal.

**Obligațiile titularului:**

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



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV**

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

E-mail: [office@apmif.anpm.ro](mailto:office@apmif.anpm.ro); Tel. 021. 430.14.02; 0749.59.88.65

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



- Se vor respecta prevederile:
  - Avizul APA NOVA BUCURESTI SA nr. 923006069/05.04.2023
  - Avizului Tehnic Consultativ emis de C.J. ILFOV nr. 4044/6/3C din 23.12.2022
  - Avizul de Amplasament emis de Veolia Solutii Integrate SA nr 92160936/26.11.2021
  - Consultanta Tehnica nr 3219/24.05.2023 emisa de A.N. Apele Romane;
- Se va respecta Regulamentul de Urbanism aferent PUZ cu privire la utilizarile admise, admise cu conditionari si interzise;

Daca este cazul:

- Mobilarea amplasamentului va fi astfel realizată încât un număr cât mai mare de arbori să nu fie afectați;
- La faza de proiect, în cazul în care viitoarele construcții, căi de acces, etc afectează vegetația, se va proceda la inventarierea arborilor de pe amplasament (specie, diametrul la colet, viabilitate) și se va solicita și se va obține punctul de vedere al serviciului Calitatea Factorilor de Mediu din cadrul APM Ilfov;

**Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:** S-a realizat prin cele 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ -ului și prin afișarea deciziei de încadrare pe site-ul APM ILFOV.

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

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

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

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

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Alina-Laura POSTEIU**

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

Întocmit,  
Consilier Ciprian STANCIU



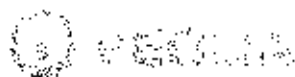
**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV**

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

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

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





PRIMĂRIA ORĂȘUL POPEȘTI-LEORDENI  
Piata Sfanta Maria nr.1  
Popești-Leordeni, Ilfov

Popești Leordeni, 28.11.2021

Ref: B2160936 din 28.11.2021

**Obiect: AVIZ AMPLASAMENT POZITIV CONDIȚIONAT**

Conform cererii dumneavoastră înregistrată la Registratura VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE S.A. - Sucursala Popești Leordeni, cu numărul B2160936 din 26.11.2021 prin care solicitați aviz de amplasament în scopul: întocmire PUZ-Introducere în învecinări în vederea construirii unui centru sportiv multifuncțional (Lotul 1) și sala polivalentă (Lotul 2) amenajare accese, alai auto și pietonale, spații verzi, împrejurimi și utilități, vă informăm că:

Aplicabilitatea documentului: se referă strict la adresa  
T1-P39/2; T2-P53/1; T4-P65,65/2, lot 1; T1-P18/2, lot 2, oraș Popești Leordeni.

**Rezoluție:** Se avizează aviz nr. B2160936 favorabil  
condiționat de:

Terenul este traversat de cotelectorul A3 ce deservește Municipiul București.

Este necesar obținerea unui aviz din partea A163, vizu și viz de traseu așezut corespunzător.

Pentru furnizarea serviciilor de apă și canalizare aferent complexului vor fi necesare lucrări de extindere ale rețelelor.

Veolia Romania Solutii Integrate S.A nu deține în exploatare rețele publice de apă / canalizare la adresa mai sus menționată (T1-P39/2; T2-P53/1; T4-P65,65/2, lot 1; T1-P18/2, lot 2).

Deoarece suprafața terenului depășește 1000mp, vor fi necesare soluții de înmagazinare și deversare ale apelor pluviale, pe cât posibil în mediu natural.

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

**Valabilitate:**

Prezentul aviz a fost redactat pe 2. pagini și este valabil o perioadă de 12 luni de la data emiterii, în concordanță cu datele și condițiile specifice, cuprinse în cererea și actele de punere



de către client, conformate cu condițiile de asigurare a serviciului la rețeaua publică în zona de amplasament.

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

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

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

Obligațiunea obținerii acestor documente revine în sarcina beneficiarului lucrărilor.

Rămânem bineînțeles la dispoziția dvs. pentru detalii suplimentare pe care le considerăm necesare la:

Serviciul Relații Clienti : Oras Popesti Leordeni, Str. Gheorghe Alexandru nr. 3, Jud. Ilfov, (L-V 9-16), sau : +021-381.43.81.

Adrian Panaghiu  
Director Operațional

[Redacted Signature]



Ing. Voicu Mihail Alexandru

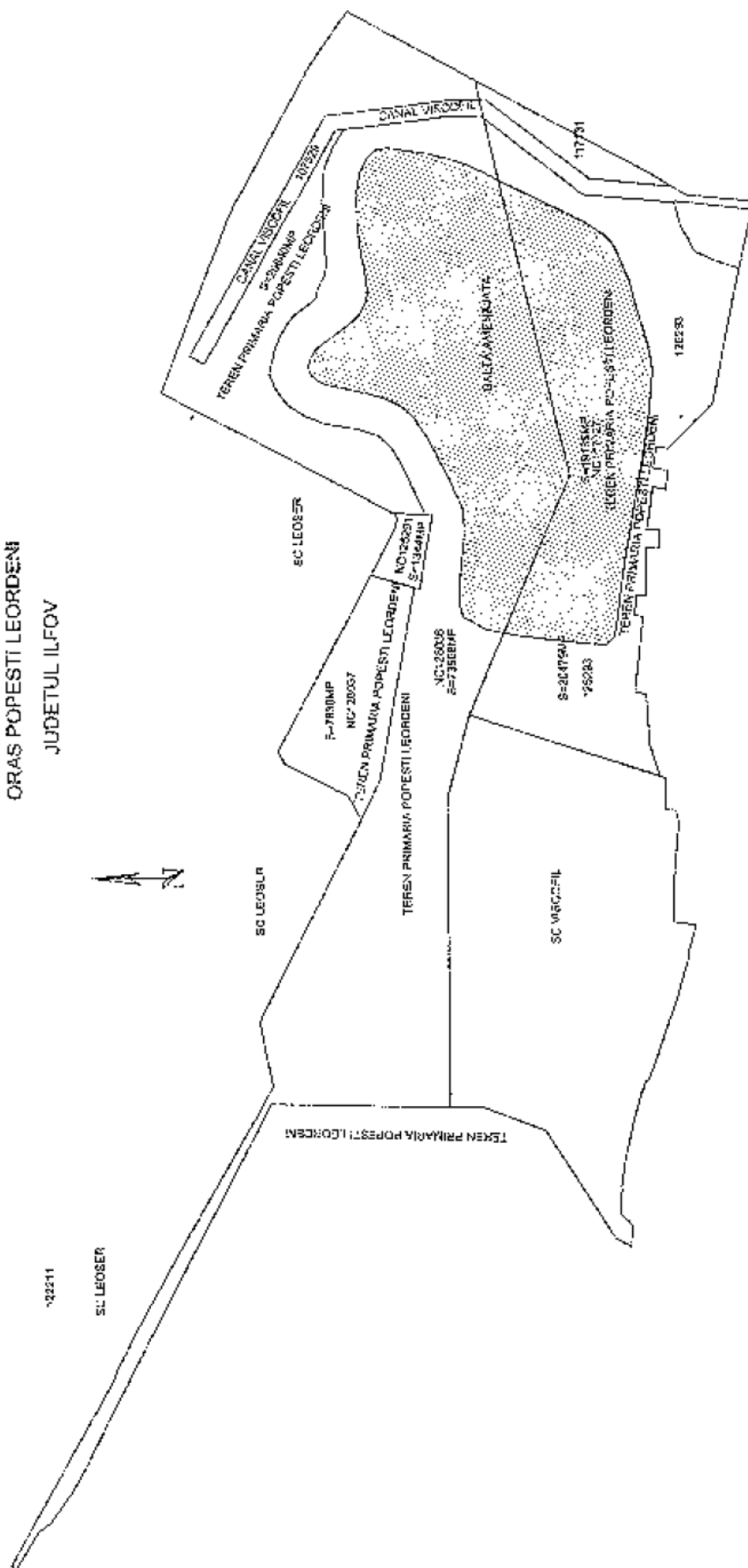
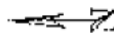
[Redacted Signature]

Sef Sucursala  
Ing. Daniel Baitu

[Redacted Signature]



LESSON 75



**PRIMUM: Petrus Jacob**

**Intocmit:** Ing. Mihaela Silviu Cătălin



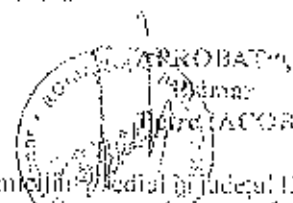
Set serviciu fond funciar: Carnion Youhin





ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Strada Șosea a Olteniței, nr. 142, Județul Ilfov, România  
P.O. Box 100, 06000 Popești-Leordeni, România  
Tel: 0744 82 12 04 / 0744 82 12 05 Fax: 0744 82 22 00  
SERVICIUL URBANISM, ADMINISTRAȚIA TERITORIULUI ȘI CADASTRU  
ORDONANȚĂ DE ÎNCALEZIRE A CĂMINULUI PERSONAL - 2022



Ca urmare a cererii adresate de <sup>(1)</sup> GHEORGHIU SILVIU cu domiciliul în localitatea Popești-Leordeni, strada Șosea a Olteniței, nr. 142, la calitate de reprezentant al PRIMĂRII ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI, înregistrată la nr. 61340 din 26.11.2021,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE  
Nr. 1 din 24.11 2022

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru <sup>(2)</sup> INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN (ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCȚIONAL (lotul 1) ȘI SALĂ POLIVALENTĂ (lotul 2), AMENAJARE ACCES, AL EIAUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI,

generat de imobilul <sup>(3)</sup> situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, T1-P39/6; T2-P53/1; T4-P85, 85/2, lot 1; T1-P18/2, lot 2, identificat cu nr. cadastrale 128036 și 128037,

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Conform anexei <sup>(4)</sup> la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de T1 -- P74/1, 74/2, 74/3, T1 -- P72, T1 -- P18, 39/6, la sud de T1 P39/1, 39/2, T2 -- P46-52, T1 -- P39, 39/1, 39/2, la est de canalul Viscușii, la vest strada Sf. Voievozi.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servicii: Planul urbanistic zonal va asigura conectarea carosabililor din zona cu investițiile aprobate și direcțiile majore propuse prin P.U.Z., conform condițiilor impuse de Regulamentul aferent P.U.Z. Dotările propuse vor fi în concordanță cu necesitățile zonei în ansamblu și al prevederilor P.U.Z.-urilor.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime): la realizarea lucrărilor de construire indicatorii urbanistici maxim propuși prin P.U.Z. sunt: P.O.T. maxim 50%; C.U.T. maxim 1,0.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților: Asigurarea necesarilor se face din strada Sf. Voievozi care se va amenaja. Locurile de parcare vor fi asigurate supradetaliat. Prin avizul de amplasament pozitiv nr.92160936/26.11.2021 emis de către operatorul rețelelor S.C. VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE SA, face cunoscut faptul că, pentru furnizarea serviciilor de apă și canalizare aferent, complexului sunt posibilități de racordare la rețelele de apă/canalizare. De asemenea se face cunoscut faptul că terenul studiat este traversat de colectorul A3. Deoarece suprafața terenului depășește 1000 mp, vor fi necesare soluții de înmagazinare și devierare ale apelor pluviale, pe cât posibil în emisar natural.

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

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. conform certificatului de urbanism nr.580/49338/31.10.2021.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului în vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate cu



Ordinul Ministerului 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 vizare, inițiatorii și elaboratorii documentației de urbanism au următoarele obligații: • Să amplaseze în zona ce urmează a fi reglementată panourile de informare a publicului, în loc vizibil, la parterul cure a general intenția elaborării PUZ. Panourile vor fi rezistente la intemperii, grafice 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 anterior intenției de elaborare a PUZ și documentația în format electronic pentru a putea fi afișată pe site-ul instituției, inclusiv certificat 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 Ministerului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010.

**Concluzii și recomandări:** Considerăm astfel ca fiind oportună și avizăm favorabil inițierea întocmirii documentației PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCTIONAL (Lotul 1) ȘI SALĂ POLIVALENTĂ (Lotul 2), AMENAJARE ACCESE, ALEI AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZE, ÎMPREJMUIRI ȘI UTILITĂȚI, în orașul Popești Leordeni în condițiile respectării prevederilor prezentului și a legislației în vigoare, inițiatorii PUZ, își vor asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezenta Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, Ordinului nr.3494/2020 Norme 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.580/49338/01.10.2021, emis de primăria orașului Popești Leordeni.

Prezentul aviz a fost transmis solicitanților direct prin poștă la data de 06.12.2021.

ARHITECT ȘEF,  
arch. Raluca Morina POPESCU

ÎNTOCMIT,  
insp. sup. Daniela NICULEA

Modelul panoului de informare

Modelul panoului de

Modelul panoului de informare a publicului

Modelul panoului de

Modelul panoului de informare a publicului

Modelul panoului de

Modelul panoului de informare a publicului

Modelul panoului de

Modelul panoului de

Modelul panoului de

Modelul panoului de

Modelul panoului de

Modelul panoului de informare a publicului





România  
Județul Ilfov  
Consiliul Județean

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

Ca urmare a cererii adresate de U.A.T. POPEȘTI-LEORDENI (reprezentată de Primar Iacob Petre), cu domiciliul în județul Ilfov, municipiul/ orașul/ comuna Popești-Leordeni, sectorul -, cod poștal -, Piața Sfânta Maria nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, cam. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată cu nr. 4044 din 25.01.2022 și completată cu adresele nr.15108/ 17.08.2022 și nr.21664/ 22.11.2022,

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

**AVIZ TEHNIC CONSULTATIV**

Nr. 4044R/ 6/ 3 C din 27.09.2023

pentru

**P.U.Z. „CENTRU SPORTIV MULTIFUNCȚIONAL ȘI SALĂ POLIVALENTĂ”**  
oraș Popești-Leordeni, județ Ilfov

Prezentul aviz înlocuiește avizul 4044/6/3C din 23.12.2022 urmare a adresei înregistrate la Consiliul Județean Ilfov cu nr. 18703 din 14.09.2023, modificările solicitate se referă la C.U.T. max=1 pentru U.T.R. M, C.U.T. max=1,5 pentru U.T.R. IS și Rh=P+2E pentru U.T.R. IS.

**Generat de imobilul:** identificat prin nr. cadastral 128036 și 128037, amplasat în județul Ilfov, oraș Popești-Leordeni, str. - nr. -, T1-P39/6, T4-P85, T4-P85/2-L1, T1-P18/2-L2, cu suprafața de 51.600,00mp, proprietate publică a U.A.T. conform Acte de proprietate, Încheierii de întabulare și extrase C.F. anexate. Pentru acest imobil Primăria Orașului Popești-Leordeni a emis Certificatul de urbanism nr.414 din 12.07.2022.

**Inițiator:** U.A.T. POPEȘTI-LEORDENI

**Proiectant:** S.C. Arhitect Evolution S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** urb. dipl. Andrei Cristian A. N. CEBANU atestat lit. Dno, E.

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:** se află preponderent în extravilanul orașului Popești-Leordeni și este delimitată de proprietăți publice și private.

**Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:** conform P.U.G. aprobat H.C.L. nr. 08/ 21.02.2002 (prelungit prin H.C.L. nr. 11/ 27.02.2012, nr. 19/ 27.03.2014, nr. 04/ 31.01.2017, nr. 54/ 07.06.2017, nr. 123/ 19.11.2018 și nr. 127/ 20.11.2019) terenul se află în extravilanul localității, zonă fără reglementări urbanistice.

**Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:**

U.T.R.: M- zone funcțiuni mixte, compatibile cu funcțiunea de locuire;

• Regim de construire: P+1E (se admite unul sau două niveluri suplimentare, retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4 m și a tangentei la acesta la 45°);



S.C. Etnosol, S.R.L.  
Sector 6, str. 1841 București  
România

TEL: 011 361 25 93  
011 361 04 50  
E-MAIL: info@etnosol.ro

http://www.etnosol.ro  
info@etnosol.ro  
Consiliul Județean Ilfov





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

- Funcțiuni predominante: instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, spații verzi, sport și agrement;

- H.max. (măsurată de la cota terenului natural la atic) = 15,00m (pentru săli de sport sau săli polivalente = 25,00m- se va ține cont de Ordinul 1993/ 2002 privind proiectarea sălilor de sport NP-065-02);

- P.O.T.max.=50%;

- C.U.T.max.=1,0 mp/ADC mp teren;

- Retragerca minimă față de aliniament: 5,00m față de prospectul reglementat al străzilor;

- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioară: jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m;

**U.T.R.: IS-** zone instituții și servicii publice;

- Regim de construire: P+2B (se admit unul sau două niveluri suplimentare, retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4 m și a tangentei la acesta la 45°);

- Funcțiuni predominante: instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, spații verzi, sport și agrement;

- H.max. (măsurată de la cota terenului natural la atic) = 15,00m (pentru săli de sport sau săli polivalente = 25,00m- se va ține cont de Ordinul 1993/ 2002 privind proiectarea sălilor de sport NP-065-02);

- P.O.T.max.=50%;

- C.U.T.max.=1,5 mp/ADC mp teren;

- Retragerca minimă față de aliniament: 5,00m față de prospectul reglementat al străzilor;

- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioară: jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m;

- Circulații și accese: Accesul la teren se va face din străzile Sfinții Voievozi și Zorilor, cu un prospect reglementat de 9,00m. (carosabil de 7,00m și două trotuare de 1,00m. de fiecare parte).

Parcarea se va realiza la sol, iar profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta prevederile P.U.Z. și ale Regulamentului Local de Urbanism al U.A.T. Popești-Leordeni;

Se va organiza circulația auto-moto-velo-sport și transportul în comun (inclusiv amplasarea stațiilor), precum și circulațiile pietonale (ținându-se cont și de Legea nr. 448/ 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap).

- Echipare tehnico-edilitară: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat cu H.G. nr. 525 din 27.06.1996, art. 13, emiteren autorizațiilor de construire va fi condiționată de finalizarea rețelelor edilitare (apă, canal, electricitate, gaze).

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 10.03.2022 se emite avizul tehnic consultativ ce avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

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

- Respectarea normelor în vigoare privind drumurile publice (Ordonanța nr.43/ 1997 privind regimul drumurilor);



3-5 Trasei Județ  
Serviciu 6, 060000 București  
România

AS: 10.03.2022  
+40730 ILFOV  
AS: 10.03.2022

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





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

- Terenurile rezervate realizării prospectului străzilor de acces, care aparțin care aparțin unor persoane fizice sau juridice, cu va fi transferat către domeniul public al U.A.T. Popești-Leordeni, se va marea și specifica pe Planșa de Reglementări Urbanistice și se va prezenta un bilanț cu suprafețele afectate;

- Se va preciza accesibilitatea la mijloacele de transport în comun;

- **Se vor obține avize :** Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov; Ministerul Culturii; Ministerul Administrației și Internelor, Ministerul Apărării Naționale și Serviciul Român de Informații (conform Ordinului 34/ 1995); Ministerul Apărării Naționale (conform H.G. 62/ 1996); Administrația Națională Apele Române (conform Legii Apelor 107/1996); Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare (conform Legii nr.350/ 2001 și a Ordinului 176/ N/ 2000); Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale; Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice; acord administrator drum; A.D.I.- transport București-Ilfov; Studiu circulații; deținătorii de rețele din zonă: apă-canal, electricitate, gaze; Anunț presă în conformitate cu 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* ; documentație tehnică întocmită cu respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal GM - 010 - 2000 și pe C.D.;

- 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 nr.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;

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

- Se va asigura un minim de spațiu verde amenajat, conform Aviz Mediu;

- Acoperirea va fi obligatoriu tip terasă;

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

- Circulația terenurilor va fi reprezentată pe planul de reglementări, elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial;

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

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

Prezentul Aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscririlor cuprinse în P.U.Z. care fac obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin.



ISO 9001  
Certificat de Conformitate  
RSC 10/10

021-46 21 212 56 02  
021-46 21 212 56 02  
021-46 21 212 56 02

<http://www.cjilfov.ro>  
Căminul Județean Ilfov  
Căminul Județean Ilfov





România  
Județul Ilfov  
Consiliul Județean

(2), lit. g) din Legea nr.350/ 2001- *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.

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

Respectarea prevederilor ordinului 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*. 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.

PREȘEDINTE,

Hubert Petru Ștefan THUMA



ARHITECT ȘEF,

arch. urb. Olivia Ana CIOBANU OPRESCU



ȘEF SERVICIU URBANISM ȘI  
AMENAJAREA TERITORIULUI,

Horățiu MARIN



Întocmit,

Constantin BORTĂ



3-5 Pitești, Leșca  
Seria 6, 06/104 București  
România

Serviciu Urbanism  
+ 0740 001100  
+ 0722 213 50 70

http://www.jilfov.ro  
e-mail: [office@ilfov.ro](mailto:office@ilfov.ro)  
Consiliul Județean Ilfov





România  
Județul Ilfov  
Consiliul Județean

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

Ca urmare a cererii adresate de U.A.T. POPEȘTI-LEORDENI (reprezentată de Primar Iacob Petre), cu domiciliul în județul Ilfov, ~~municipiul/ orașul/ comuna~~ Popești-Leordeni, sectorul -, cod poștal -, Piața Sfânta Maria nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, cam. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată cu nr. 4044 din 25.01.2022 și completată cu adresele nr.15108/ 17.08.2022 și nr.21664/ 22.11.2022,

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

**AVIZ TEHNIC CONSULTATIV**

Nr. 4044/ 6/ 3 C din 23.12.2022  
pentru

**P.U.Z. „CENTRU SPORTIV MULTIFUNCȚIONAL ȘI SALĂ POLIVALENTĂ”**  
oraș Popești-Leordeni, județ Ilfov

**Generat de imobilul:** identificat prin nr. cadastral 128036 și 128037, amplasat în județul Ilfov, oraș Popești-Leordeni, str. - nr. -, T1-P39/6, T4-P85, T4-P85/2-L1, T1-P18/2-L2, cu suprafața de 51.600,00mp, proprietate publică a U.A.T. conform Acte de proprietate, Încheierii de intabulare și extrase C.F. anexate. Pentru acest imobil Primăria Orașului Popești-Leordeni a emis Certificatul de urbanism nr.414 din 12.07.2022.

**Inițiator:** U.A.T. POPEȘTI-LEORDENI

**Proiectant:** S.C. Arhitect Evolution S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** urb. dipl. Andrei Cristian A. N. CEBANU atestat lit. D<sub>20</sub>, E.

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:** se află preponderent în extravilanul orașului Popești-Leordeni și este delimitată de proprietăți publice și private.

**Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:** conform P.U.G. aprobat H.C.L. nr. 08/ 21.02.2002 (preluniguit prin H.C.L. nr. 11/ 27.02.2012, nr. 19/ 27.03.2014, nr. 04/ 31.01.2017, nr. 54/ 07.06.2017, nr. 123/ 19.11.2018 și nr. 127/ 20.11.2019) terenul se află în extravilanul localității, zonă fără reglementări urbanistice.

**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

**U.T.R.:** M- zone funcțiuni mixte, compatibile cu funcțiunea de locuire;

- Regim de construire: P+1E (se admit unul sau două niveluri suplimentare, retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4 m și a tangentei la acesta la 45°);

- Funcțiuni predominante: instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, spații verzi, sport și agrement;

- H.max. (măsurată de la cota terenului natural la atic) =15,00m (pentru săli de sport sau săli polivalente =25,00m- se va ține cont de Ordinul 1993/ 2002 *privind proiectarea sălilor de sport* NP-065-02);

- P.O.T.max.=50%;

- C.U.T.max.=1,5;

- Retragera minimă față de aliniament: 5,00m față de prospectul reglementat al străzilor;



ISO 9001  
Sistem de Management al Calității  
Certificat

01-40-21-317-56-93  
01-40-21-317-56-93  
01-40-21-317-56-93

<http://www.cerific.ro>  
Județul Ilfov  
Consiliul Județean Ilfov





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

- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioară: jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m;

**U.T.R.: IS- zone instituții și servicii publice;**

- Regim de construire: P+1E (se admit unul sau două niveluri suplimentare, retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4 m și a tagetei la acesta la 45°);

- Funcțiuni predominante: instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, spații verzi, sport și agrement;

- H.max. (măsurată de la cota terenului natural la atic) =15,00m (pentru săli de sport sau săli polivalente =25,00m- se va ține cont de Ordinul 1993/ 2002 *privind proiectarea sălilor de sport* NP-065-02);

- P.O.T.max.=50%;

- C.U.T.max.=1,0;

- Retrageri minime față de aliniament: 5,00m față de prospectul reglementat al străzilor;

- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioară: jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m;

- Circulații și accese: Accesul la teren se va face din străzile Sfinții Voievozi și Zorilor, cu un prospect reglementat de 9,00m. (carosabil de 7,00m și două trotuare de 1,00m. de fiecare parte).

Parcarea se va realiza la sol, iar profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta prevederile P.U.Z. și ale Regulamentului Local de Urbanism al U.A.T. Popești-Leordeni;

Se va organiza circulația auto-moto-velo-sport și transportul în comun (inclusiv amplasarea stațiilor), precum și circulațiile pietonale (ținându-se cont și de Legea nr. 448/ 2006 *privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap*).

- Echipare tehnico-edilitară: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat cu H.G. nr. 525 din 27.06.1996, art. 13, emiteria autorizațiilor de construire va fi condiționată de finalizarea rețelelor edilitare (apă, canal, electricitate, gaze).

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 10.03.2022 se emite avizul tehnic consultativ ce avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

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

- Respectarea normelor în vigoare privind drumurile publice (Ordonanța nr.43/ 1997 *privind regimul drumurilor*);

- Terenurile rezervate realizării prospectului străzilor de acces, care aparțin care aparțin unor persoane fizice sau juridice, ce va fi transferat către domeniul public al U.A.T. Popești-Leordeni, se va marca și specifica pe Planșa de Reglementări Urbanistice și se va prezenta un bilanț cu suprafețele afectate;

- Se va preciza accesibilitatea la mijloacele de transport în comun;

- **Se vor obține avize :** Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov; Ministerul Culturii; Ministerul Administrației și Internelor, Ministerul Apărării Naționale și Serviciul Român de Informații (conform Ordinului 34/ 1995); Ministerul Apărării Naționale (conform H.G. 62/ 1996);







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

Administrația Națională Apele Române (conform Legii Apelor 107/1996); Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare (conform Legii nr.350/ 2001 și a Ordinului 176/ N/ 2000); Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale; Oficial de Studii Pedologice și Agrochimice; acord administrator drum; A.D.L- transport București-Ilfov; Studiu circulații; deținătorii de rețele din zonă: apă-canal, electricitate, gaze; Anunț presă în conformitate cu 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*; documentație tehnică întocmită cu respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal GM - 010 - 2000 și pe C.D.;

- 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 nr.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;

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

- Se va asigura un minim de spațiu verde amenajat, conform Aviz Mediu;

- Acoperirea va fi obligatoriu tip terasă;

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

- Circulația terenurilor va fi reprezentată pe planul de reglementări, elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial;

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

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

Prezentul Aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată.

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

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

Respectarea prevederilor ordinului 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*. Inițiatorul documentației de urbanism va informa și consulta publicul și la etapa elaborării propunerii finale, procesul de informare și consultare







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

finalizându-se cu raportul informării publicului, raport ce se supune atenției administrației publice responsabile cu aprobarea planului împreună cu documentația completă.

**PREȘEDINTE,**

Hubert Petru Ștefan THOMA



**ARHITECT ȘEF,**

arh. urb. Olivia Ana CIOBANU OPRESCU



**ȘEF SERVICIU URBANISM ȘI  
AMENAJAREA TERITORIULUI,**

Horatiu MARIN

**Întocmit,**

Alexander Ioan Francisc







**TRANSPORT  
PUBLIC  
BUCUREȘTI  
ILFOV**

**Asociația de Dezvoltare Intercomunitară pentru  
Transport Public București – Ilfov**

**PUNCT DE VEDERE Nr. 54/30.05.2023**

|                                                                                      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Asociația de Dezvoltare Intercomunitară<br>pentru Transport Public București – Ilfov |           |
| Proiect                                                                              | Nr. 38467 |
| 30.05.2023                                                                           |           |

Emis ca urmare a ședinței Comisiei Tehnico-Economice (CTE) a Asociației de Dezvoltare Intercomunitară pentru Transport Public București – Ilfov (TPBI), convocată în data de 30.05.2023,

Privind proiect: **„ÎNTOCMIRE PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCȚIONAL ȘI SALĂ POLIVALENTĂ, AMENAJARE ACCES, CĂI DE CIRCULAȚIE CAROSABILE ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE”** conform Certificatului de Urbanism Nr. 414/37397 din 12.07.2022 – emis de Primăria Comunei Popești Leordeni

Nr. Inregistrare TPBI: 38467/24.05.2023

Faza: PUZ

Solicitant: U.A.T. POPEȘTI-LEORDENI

Beneficiar: U.A.T. POPEȘTI-LEORDENI

Proiectant general : S.C. ARHITECT EVOLUTION S.R.L.

Amplasament : Județul Ilfov, Orașul Popești-Leordeni, Tarla 1, Parcela 39/6, Tarla 4 Parcela 85, 85/2 Lot 1, Tarla 1, Parcela 18/2, Lot 2, N.C. 128036, 128037

UAT: Orașul Popești-Leordeni

Descrierea proiectului : **„ÎNTOCMIRE PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCȚIONAL ȘI SALĂ POLIVALENTĂ, AMENAJARE ACCES, CĂI DE CIRCULAȚIE CAROSABILE ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE**

Documentația pusă la dispoziție de solicitant:

- Cerere emiteră aviz
- Certificatul de Urbanism Nr. 414/37397 din 12.07.2022 – emis de Primăria Orașului Popești Leordeni
- Avizul Tehnic-Consultativ Nr. 4044/6/3C din 23.12.2022 emis de Consiliul Județean Ilfov
- Certificatul de Urbanism nr. 580/49338 din 01.10.2021 – emis de Primăria Orașului Popești Leordeni
- Plan de amplasament și delimitare, scara 1:2000
- Planșa A01 - Plan de încadrare în zonă scara 1:5000
- Acte proprietate – Act de dezlipire cu încheierea de autentificare nr. 2054 din 25.05.2021
- Încheiere de intabulare nr. 251195 din 08.06.2021
- Acte proprietate – Act de alipire cu încheierea de autentificare nr. 3565 din 31.07.2020
- Încheiere de intabulare nr. 230096 din 03.08.2020
- C.I. Gheorghiu-Ilina Nicolae-Silviu
- C.I.F. Orașul Popești-Leordeni
- C.I. Iacob Petre

F1-PO-SCPMUD-03/Ed:1/Rev:0



Clădirea Green Gate București Sectorul 5, Bd. Tudor Vladimirescu, Nr. 22, Et. 10  
CIF 38474532, ONG:25560/A/2017

www.tpbi.ro

office@tpi





TRANSPORT  
PUBLIC  
BUCUREȘTI  
ILFOV

**Asociația de Dezvoltare Intercomunitară pentru  
Transport Public București – Ilfov**

- Ortofotoplan scara 1:10000
- Extras de carte funciară pentru informare N.C. 128037, conform cererii nr. 88802 din 25.02.2022
- Extras de carte funciară pentru informare N.C. 128036, conform cererii nr. 88803 din 25.02.2022
- Extras de carte funciară pentru informare N.C. 128037, conform cererii nr. 95919 din 15.03.2023
- Extras de carte funciară pentru informare N.C. 128036, conform cererii nr. 95920 din 15.03.2023
- Imputernicire - Nr.12083 din 25.02.2022
- C.I. Popescu Victor-Marius
- C.I. Cebanu Andrei-Cristian
- Declarație pe propria răspundere – Nr.12082 din 25.02.2022
- Ridicare topografică – Aviz de începere a lucrării nr. 564/2022
- Avizul de Oportunitate Nr. 1 din 27.01.2022 emis de Primăria Orașului Popești-Leordeni
- Anunț privind consultarea publicului asupra propunerilor preliminare – Plan Urbanistic Zonal – Nr. 61.336 din 09.12.2021
- Raport preliminar privind informarea publicului conform ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului Nr. 2701/30.12.2010
- Adresă încadrare în strategia de dezvoltare a localității Nr. 61.327 din 26.01.2022 emisă de Primăria Orașului Popești-Leordeni
- Aviz amplasament pozitiv condiționat Nr. 92160936 din 26.11.2021
- Studiu geotehnic, verificat Af
- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism
- Plansa U04 – Reglementari urbanistice Zonificare, scara 1:1000
- Plansa U08 – Propunere de mobilare urbanistica, scara 1:1000

În urma analizării documentației, punctul de vedere al TPBI este următorul:

Proiectul „ÎNTOCMIRE PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCȚIONAL ȘI SALĂ POLIVALENTĂ, AMENAJARE ACCES, CĂI DE CIRCULAȚIE CAROSABILE ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE” **SE AVIZEAZĂ FAVORABIL** cu respectarea legislației în vigoare și a reglementărilor locale de urbanism, inclusiv referitoare la accesibilizarea spațiului public pentru persoane cu mobilitate redusă, precum și la asigurarea facilităților pentru alimentarea autovehiculelor electrice, în conformitate cu prevederile Legii nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

p.a. Director General

Vladimir Adrian GHÎȚULESCU

Aviz emis într-un exemplar original

F1-PO-SCPMUD-03/Ed:1/Rev:1







Nr. 1049/17.07.2023

**Către:** Primăria orașului Popești-Leordeni  
Piața Sf. Maria, nr. 1

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

**AVIZ nr. 116/ U / 17.07.2023**

*Întocmire PUZ introducere în intravilan în vederea construirii unui centru sportiv multifuncțional (lotul 1) și sală polivalentă (lotul 2), amenajare acces, alei auto și pietonale, spații verzi, împrejurimi și utilități*

**OBIECTIV:** introducere în intravilan

**AMPLASAMENT:** UAT POPEȘTI-LEORDENI, T1, P39/6, T4, P85, 85/2, lot 1, T1, P18/2, lot 2, NC 128036, 128037, județul Ilfov.

**NR. PROIECT:** 01102021/ 2021

**FAZA:** PUZ

**PROIECTANT:** S.C ARHITECT EVOLUTION S.R.L, urb. Andrei CEBANU.

**BENEFICIARI:** Primăria orașului Popești-Leordeni

Amplasamentul suprapune parțial trei situri-monumente istorice și zonele lor de protecție:

- situl Popești-Leordeni - Strada Greaca, cod. RAN: 179542.02, cod LMI: IF-I-s-B-15225;
- situl Popești-Leordeni-Stadion, cod RAN: 179542.03; cod LMI: IF-I-s-B-15226
- situl Popești-Leordeni-Conacul Costaforu, cod RAN: 179542.04; cod LMI: IF-I-s-B-15227.

Documentația, înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Ilfov cu Cererea nr. 1049/07.06.2023 și completări nr. 1215/27.06.2023,

conține:

- piese scrise:** Aviz tehnic consultativ, Aviz de începere a lucrărilor, Aviz de oportunitate, Studiu geotehnic, Memoriu de prezentare, Regulamentul local de Urbanism, Raport de diagnostic arheologic non-intruziv - evaluare teoretică realizat de Institutul de Arheologie "Vasile Pârvan" București (dr. Raluca Kogălniceanu, arheolog expert, 2023);
- piese desenate:** Plan încadrare în zonă, Ortofotoplan, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Propunere mobilare urbanistică, Reglementări urbanistice - zonificare;
- alte documente:** copie CI; Act de dezlipire, Act de alipire, Împuternicire, Certificat de Urbanism nr. 414/37397/12.07.2022, Certificat de Urbanism nr. 580/49338/01.10.2021, Extras CF nr. 219448/06.06.2023, 219449/06.06.2023, 88802/25.02.2023, 88803/25.02.2023, Extras de plan cadastral, Certificat de înregistrare fiscală.

**Se propun următoarele intervenții:**

Pe amplasamentul care a generat documentația PUZ se propune construire centru sportiv multifuncțional (lotul 1) și sală polivalentă (lotul 2), amenajare acces, alei auto și pietonale, spații verzi, împrejurimi și utilități





## MINISTERUL CULTURII

### DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ILFOV

- Suprafața totală teren 81407 mp, din care 51600 mp afectați de proiect

Se propun:

- UTR M- subzona funcțiunilor mixte, compatibile cu funcțiunea de locuire -- instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, zona spații verzi, sport și agrement – POT max.: 50%, CUT max: 1,0, regim maxim de înălțime: P+1

- UTR IS – zona instituții și servicii publice, POT max.: 50%, CUT max: 1,5; regim maxim de înălțime: P+2.

Documentația a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 8 din data de 12.07.2023, în cadrul Direcției Județene pentru Cultură Ilfov și, în temeiul prevederilor art. 26, alin. 1, punctul 11, lit. a, art. 23, 24 și 34 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, a prevederilor OG nr. 43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic, republicată, a prevederilor Ordinului Ministrului Culturii nr. 3189/2020, privind delegarea competenței Ministerului Culturii către serviciile publice deconcentrate în privința avizării documentațiilor Plan Urbanistic Zonal cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, care au drept obiectiv introducerea în intravilan a terenurilor situate în extravilanul localităților, 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 emite:

#### AVIZ FAVORABIL pentru lucrările solicitate

cu condiția preluării în Regulamentul Local de Urbanism a concluziilor din Studiul arheologic/Evaluare teoretică, anume obligativitatea efectuării supravegherii arheologice pentru lucrările de intervenție la nivelul solului și subsolului (excavare, nivelare) la momentul implementării proiectului "Centru sportiv multifuncțional și sală polivalentă".

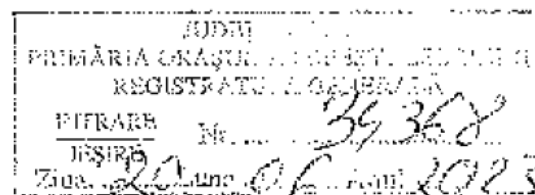
Prezentul aviz este valabil cu 1 (una) planșă anexă vizată spre neschimbare

DIRECTOR EXECUTIV,

dr. Mihaela IACOB

Delegare atribuții corespunzătoare funcției publice de director executiv, conform O.M.C. nr. 480/12.06.2023





Către

**ORAȘUL POPEȘTI-LEORDENI**  
**AVIZ NR. DT/5830**

La Certificatul de Urbanism nr. 580/49338 din 01.10.2021;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafață de 81.407,00 mp, situat în extravilanul orașului Popești-Leordeni, nr. cad. 128036 și 128037, județul Ilfov, în vederea realizării obiectivului de investiții „Introducere în intravilan în vederea construirii unui centru sportiv multifuncțional (lotul 1) și sală polivalentă (lotul 2), amenajare accese, alei auto și pictonale, spații verzi, împrejurimi și utilități”, conform documentației de urbanism depuse. Beneficiar: **Primăria Orașului Popești-Leordeni.**

**Avizul este condiționat de:**

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

**Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.**

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

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

**ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515 „D” BUCUREȘTI**





U.M. 0362 BUCUREȘTI  
Nr. 408044 din 14.06.2023

NECLASIFICAT  
Exemplar unic

Către

**PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI - LEORDENI**  
**- Popești - Leordeni, Piața Sfânta Maria nr. 1, județul Ilfov -**

La solicitarea dumneavoastră nr. 29508/24.05.2023, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 356.166 din 24.05.2023, privind **"Planul Urbanistic Zonal"** pentru "Introducere teren intravilan în vederea construirii unui centru sportiv multifuncțional și sală polivalentă, amenajare acces, căi de circulație carosabile și pietonale, spații verzi, împrejmuire" în amplasamentul din extravilanul orașului Popești - Leordeni, tarlaua 1 parcela 39/6, tarlaua 4, parcelele 85, 85/2, lot 1, tarlaua 1, parcela 18/2, lot 2, nr. cad. 128036, 128037, județul ILFOV, vă comunicăm că, în baza prevederilor Ordinului comun al ministrului lot 2, nr. cadastrale, 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. 414/37397 din 12.07.2022, emis de Primăria Orașului Popești - Leordeni.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII



**SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII**

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

NECLASIFICAT





MINISTERUL AFACERILOR INTERNE  
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ

București, Elorie 3, Sectorul 5

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

NESECRET

Exemplar nr.: 1/2

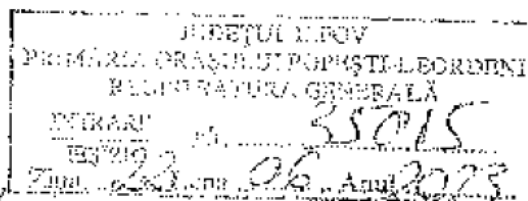
Nr.: 570414

Data: 08.06.2023

Către

ORAȘUL POPEȘTI-LEORDENI

Oraș Popești Leordeni, Piața Sf. Maria, nr. 1, județul Ilfov



Ca urmare a solicitării dumneavoastră referitoare la documentația pentru Plan Urbanistic Zonal „Introducere în intravilan în vederea construirii unui Centru Sportiv Multifuncțional și Sală Polivalentă, amenajare acces, căi de circulație carosabile și pietonale, spații verzi, împrejurimi” cu amplasament în extravilanul orașului Popești Leordeni, str. T 1, P 39/6; T4, P 85, 85/2 Lot 1; T 1, P18/2 Lot 2, CF/NC 128036, 128037, județul Ilfov, beneficiar: **ORAȘUL POPEȘTI-LEORDENI**, vă comunicăm avizul favorabil în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001<sup>1</sup> și Precizările<sup>2</sup> aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995.

Prezentul aviz a fost eliberat în baza Certificatului de Urbanism nr. 414/37397 din 12.07.2022, emis de Primăria Orașului Popești-Leordeni și este valabil numai însoțit de planșa Reglementări urbanistice vizată de noi spre neschimbare.

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

În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora.

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

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



DIRECTOR GENERAL

dr. IULIAN ION

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

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









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

NESECRET

București

Nr. ex. redactate: .....

Ex. nr. ....

Nr. 6151141/19.07.2023

CĂTRE,

**PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI**

*Popești-Leordeni, Piața Sf. Maria, nr. 1, jud. Ilfov*

Ca urmare a cererii dumneavoastră, înregistrată cu numărul de mai sus, prin care solicitați avizul poliției rutiere pentru documentația elaborată în scopul: „*Întocmire P.U.Z.- Introducere în intravilan în vederea construirii unui centru sportiv multifuncțional și sală polivalentă, amenajare acces, căi de circulație carosabile și pietonale, spații verzi, împrejmuire*”, pentru imobil/teren situat în județ Ilfov, Oraș Popești Leordeni, T1, P 39/6, T 4, P 85, 85/2, L1, T 1, P 18/2, L 2, identificat prin Nr. Cad. 128036 și 128037, conform Certificatului de Urbanism numărul 414/37397 din 12.07.2022, *avizăm favorabil* documentația tehnică, în următoarele condiții:

- *se vor respecta Regulamentul General de Urbanism și Planul Urbanistic General al localității;*

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

Conform O.G. nr. 128/2000 s-a achitat taxa de 100 lei, dovada se face cu O.P. nr. 2787 din 12.06.2023..

**ÎȘEFUL INSPECTORATULUI  
DE POLIȚIE AL JUDEȚULUI ILFOV**

*Comisar șef de poliție,*

**BÎLTAG DUMITRU**

[Redacted Signature]  
DE POLIȚIE  
ALEXANDRU-DANIEL

**ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER**

*Comisar șef de poliție,*

**ONOFRAȘC GABRIEL**

[Redacted Signature]





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ

APELE ROMÂNE

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ

ARGES-VEDEA

SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ILFOV-BUCUREȘTI

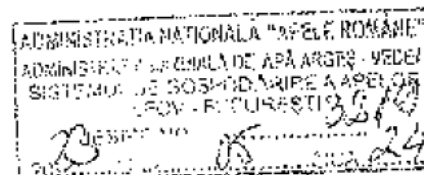


F-AA-29

Către,

**PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI - LEORDENI**

Oraș Popești – Leordeni, Piața Sfânta Maria, nr. 1, jud. Ilfov



Ca urmare a cererii dvs. și a documentației înregistrate la Administrația Națională Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vedea, Sistemul de Gospodărire a Apeilor Ilfov-București cu nr. 3219/31.03.2023, prin care solicitați o consultanță tehnică pentru: "PUZ – Introducere în intravilan în vederea construirii unui centru sportiv multifuncțional și sală polivalentă, amenajare acces, căi de circulație carosabile și pietonale, spații verzi, împrejmuire", oraș Popești – Leordeni, T 1, P 39/6; T 4, P 85, 85/2, Lot 1; T 1, P 18/2, Lot 2; nr. cad. 128036, 128037, jud. Ilfov, precum și a completărilor ulterioare, vă comunicăm:

1. Din analiza documentației tehnice înaintată rezultă:

- pentru: "PUZ – Introducere în intravilan în vederea construirii unui centru sportiv multifuncțional și sală polivalentă, amenajare acces, căi de circulație carosabile și pietonale, spații verzi, împrejmuire", Primăria orașului Popești – Leordeni a emis Certificatul de Urbanism nr. 414/37397 din 12.07.2022;

- reglementarea unei suprafețe de teren de 51 600 mp, situată în orașul Popești – Leordeni, în vederea realizării unui centru sportiv multifuncțional și sală polivalentă, amenajare acces, căi de circulație carosabile și pietonale;

- asigurarea utilităților apă-canal se va face prin intermediul rețelelor publice;

- apele pluviale provenite din zonele de circulații și parări vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, după care vor fi evacuate într-un bazin de retenție, de unde vor fi utilizate la stropitul spațiilor verzi.

La documentație sunt anexate: Aviz nr. 92306068/05.04.2023, emis de Apa Nova București S.A.; Aviz de Amplasament nr. 92160936/2021, emis de VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A.; Aviz de Oportunitate nr. 1/27.01.2022, emis de Primăria orașului Popești – Leordeni; Adresa nr. 61327/26.01.2022, emisă de Primăria orașului Popești – Leordeni;



respectiv Aviz Tehnic Consultativ nr. 4044/6/3C din 23.12.2022, emis de Consiliul Județean Ilfov.

2. Față de cele de mai sus vă comunicăm că suntem de acord cu: ***"PUZ – Introducere în intravilan în vederea construirii unui centru sportiv multifuncțional și sală polivalentă, amenajare acces, căi de circulație carosabile și pietonale, spații verzi, împrejmuire"***, beneficiarul având obligația să respecte următoarele condiții:

- În conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare,
  - art. 40, alin. (1) *"În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se instituie zone de protecție....", respectiv alin. 2 "Lățimea zonelor de protecție este stabilită conform anexei nr. 2,..."*:
    - anexa nr. 2, alin. b) *Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale, indiferent de suprafață, este de 5 m;*
  - art. 49 alin. (1) ***"Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție precizate la art. 40 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.

- Indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere evacuate în rețeaua publică de canalizare se vor încadra în limitele maxime impuse prin H.G. nr. 188/2002-Anexa 2 (NTPA-002/2002), modificată și completată cu H.G. nr. 352/2005.





- Indicatorii de calitate ai apelor pluviale epurate evacuate la teren se vor încadra în limitele impuse de H.G. nr. 188/2002-Anexa 3 (NTPA-001/2002), modificată și completată cu H.G. nr. 352/2005.
- Orice lucrări care au legătură cu apele se vor face numai cu avizul organelor competente de gospodărire a apelor, conform normativelor în vigoare.
- **Să obțină toate avizele/acordurile/punctele de vedere, conform legislației în vigoare, necesare realizării investiției și să respecte condițiile impuse prin acestea.**

**NOTĂ:** Administrația Națională Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vedea, Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București, nu este răspunzătoare pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența unor litigii privind terenul reglementat prin PUZ.

Prezenta constituie consultanță tehnică.

DIRECTOR

Alexandru POPESCU

[Redacted Signature]

Șef Serviciu Avize, Autorizații

Marijana CAZAN

[Redacted Signature]

Întocmit

Oana NENU

[Redacted Signature]





Nr. 291/13.06.2023

PRIMĂRIA ORAȘ POPEȘTI LEORDENI prin Domnul SILVIU GHEORGHE

Ref.: Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentației depusă de dumneavoastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Ilfov, cu nr. 289/26.05.2023, prin care solicitați PUZ - „Întocmire PUZ - Introducere în intravilan în vederea construirii unui centru sportiv multifuncțional și sală polivalentă, amenajare acces, căi de circulație carosabile și pietonale, spații verzi, împrejmuire”, pe terenul în suprafață de 51.600 mp, conform certificatului de urbanism nr. 414/12.07.2022, identificat prin numerele cadastrale 128036 și 128037, T.1, P 39/6, T4 P. 85, 85/2, Lot 1, T. 1, P. 18/2, Lot 2, situat în orașul Popești - Leordeni, județul Ilfov, identificat prin planuri anexă, se constată următoarele:

a) terenul luat în studiu, din cadrul proiectului PUZ - „Întocmire PUZ - Introducere în intravilan în vederea construirii unui centru sportiv multifuncțional și sală polivalentă, amenajare acces, căi de circulație carosabile și pietonale, spații verzi, împrejmuire”, în suprafață de 51.600 mp, conform certificatului de urbanism nr. 414/12.07.2022, situat în orașul Popești - Leordeni, județul Ilfov, pe care urmează a se executa lucrările menționate mai sus, constituie capacitate de desecare în amenajarea Valea Dâmboviței, cod 139, aflată în administrarea ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Ilfov, nu se află în administrarea O.U.A.I.;

b) prin scoaterea din circuitul agricol a suprafeței de 51.600 mp, se schimbă categoria de folosință a terenului.

c) se va respecta amplasamentul lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zona respectivă conform regulamentului de exploatare existent, pentru orice modificare se va solicita acordul tehnic ANIF.

Față de cele de mai sus, ANIF este de acord cu avizarea PUZ - „Întocmire PUZ - Introducere în intravilan în vederea construirii unui centru sportiv multifuncțional și sală polivalentă, amenajare acces, căi de circulație carosabile și pietonale, spații verzi, împrejmuire”, cu îndeplinirea următoarelor condiții:

1. În conformitate cu prevederile Legii 133/2012, art. IV care modifică articolul 23 alineatul 3 din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot definitiv din circuitul agricol prin autorizarea de construire;

2. După aprobarea PUZ - „Întocmire PUZ - Introducere în intravilan în vederea construirii unui centru sportiv multifuncțional și sală polivalentă, amenajare acces, căi de circulație carosabile și pietonale, spații verzi, împrejmuire” din orașul Popești - Leordeni, județul Ilfov, beneficiarii vor reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii Acordului tehnic ANIF necesar obținerii autorizației de construire și stabilirii zonelor de protecție, a altor condiții specifice lucrărilor de îmbunătățiri funciare; documentația va conține expres și hotărârea de aprobare a PUZ, avizată de organismele județene abilitate;

3. La proiectarea lucrărilor se vor respecta legislația și normativele în vigoare privitoare la proiectarea și execuția lucrărilor de îmbunătățiri funciare: Legea 138/2004 - republicată, cu modificările și completările ulterioare - Legea îmbunătățirilor funciare; Legea nr. 18/1991-



republicată, cu modificările și completările ulterioare; Ordinul MAPDR 227/2006 - privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare.

Nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejuriri, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare - nu este cazul.

4. Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc.

Apele uzate menajere rezultate în incinta terenului vor fi colectate și evacuate în rețeaua orașului Popești - Leordeni.

Zona de acumulare pentru apa pluvială posibil infestată cu hidrocarburi este compusă din zonele de acces și din platformele de parcare. În aceste zone, apele vor fi colectate prin țevi din PVC, 5N4 De315 mm, pozate de o parte și de alta a zonei carosabile.

Gurile de scurgere vor fi din beton cu depozit de nămol și parafrunzar.

Căminele de vizitare și schimbare direcție vor fi din beton.

Separatorul hidrocarburi Q=130 l/s, raport 1:1 cu filtru coalescent va fi amplasat în zona de parcare. De la separatorul de hidrocarburi apa va fi direcționată către un bazin de retenție ape pluviale unde vor fi evacuate pe teren.

5. Beneficiarul de aviz va fi direct răspunzător, conform legislației în vigoare, pentru nefuncționarea în condiții normale a amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă;

**Conform Legii 138/2004 - republicată, cu modificările și completările ulterioare:**

Faptele prevăzute la art. 83, alin. (1), lit. a - k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art. 83, alin. (2) și (3).

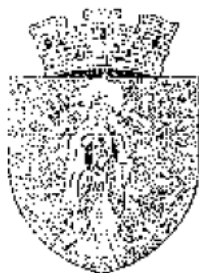
Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru soluțiile și amplasamentele prezentate în memoriul general, proiectant, S.C ARHITECT EVOLUTION S.R.L., orice modificare de soluție sau amplasament ducând la anularea prezentului aviz și obligativitatea solicitării unui nou aviz sau acord tehnic.

Cu stimă,

Director,  
Jr. Ciuchăduță, Stefania







ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI  
Piața Sf. Maria Nr.1; Tel: 0315.513.400/04  
WEB: [www.opl.ro](http://www.opl.ro)

**AVIZ ADMINISTRATOR DRUM**  
**Nr. 30022/26.05.2023**

În urma cererii și a documentației depuse de către d-nul GHEORGHIU-ILINA SILVIU NICOLAE, reprezentat UAT POPEȘTI-LEORDENI, cu sediul în orașul Popești-Leordeni, Piața Sf. Maria nr.1, jud. Ilfov, în care solicitați emiterea Avizului administratorului drumului, Primăria Orașului Popești-Leordeni emite prezentul aviz având ca scop executarea lucrărilor de **ÎNTOCMIRE PUS-INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCȚIONAL ȘI SALĂ POLIVALENTĂ, AMENAJARE ACCES, CĂI DE CIRCULAȚIE CAROSABILE ȘI PEFONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE**, amplasament pe teritoriul (JAT) Popești-Leordeni, județ Ilfov, T1, P39/6, T4, P85,85/2, Lot1, T1, P18/12, Lot 2, identificate cu numerele cadastrale 128036 și 128037 conform Certificatului de Urbanism nr. 414/37397 din 12.07.2022, cu respectarea următoarelor condiții :

**Alte condiții impuse :**

1. Pentru decongestionarea traficului, protecția mediului și sporirea siguranței circulației se vor respecta prevederile urbanistice, P.U.G, regimul tehnic, staționarea/parcarea autovehiculelor fiind permisă numai în interiorul proprietății ; se recomandă asigurarea unui număr de locuri de parcare corespunzător activităților prestate cu respectarea dimensiunilor standardizate pentru a nu produce ambalcaje în parcare și se vor respecta distanțele de minimum 5 m față de ferestrele locuințelor vecine (prevederi reglementate de O.G. 119/2014) ;

2. Se interzice degradarea totală sau parțială a platformei drumului și elementelor care fac parte integrantă din drum ;

3. Pe drumurile publice sunt interzise intrarea vehiculelor cu noroi pe roți, precum și pierderea, prin surgeră din vehicule, în timpul transportului, de materiale de construcție/demolare sau de alte materii (deseuri), scurgerea lubrefianților sau a produselor inflamabile, toxice sau de altă natură, ocuparea sub orice formă a părții carosabile, a santurilor, trotuarelor și a zonelor de siguranță ale drumului precum și afectarea stării de curățenie a acestora, circulația autovehiculelor pe acostamente, santuri, trotuare, pe spațiile de siguranță ale drumurilor ;

4. Pentru eliberarea Autorizației de acces în zona drumului public titularul Autorizației de acces în drumul public, încheie **CONTRACT** cu administratorul drumului pentru autorizarea și accesului în zona drumului public. Autorizația de acces în zona drumului public nu se eliberează până la încheierea contractului cu administratorul drumului, în caz contrar, administratorul drumului este abilitat să procedeze la blocarea accesului la drum până la intrarea în legalitate, precum și la desființarea accesului la drum, detinatorul fiind obligat necondiționat la plata cheltuielilor aferente .

5. Deseurile provenite din activitățile de construcții și demolari se colectează prin grija detinatorului și sunt transportate de către operator, în baza unui contract de prestări servicii, în depozite specializate pentru primirea acestor tipuri de deseuri ; pentru încheierea contractului de salubritate **BLUE PLANET SERVICES SRL** unic operator autorizat la nivelul orașului Popești-Leordeni, în conformitate cu Regulamentul-Cadru de organizare și funcționare a serviciului public de salubritate ;

6.; executarea construcțiilor este permisă doar în cazul în care beneficiarul se obligă în temeiul H.G. 525/1996 republicată, art. 27 alin (3) să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele, printre celelalte obligații revine și aducerea strazii în forma inițială pe cheltuielile investitorului ;

**OBSERVAȚII** :- nerespectarea condițiilor impuse, atrage aplicare măsurilor reglementate prin O.U.G. nr. 195/ 2005 și H.C.L. în vigoare privind stabilirea și sancționarea contravențiilor ;

- s-a eliberat prezentul aviz spre a-i servi la obținerea autorizației de construire.

În perioada 01.11-31.03 refacerea carosabilului se face prin procesul tehnologic de aplicare piatră cubică conform H.C.L. 22 /13.03.2018 cap.VI.

DIRECTOR EXECUTIV D.A.D.P.,  
Bogdan CERINTEȘU



Întocmit,  
Însp. Nicoleta EPURE





Ad by CRYEO



Ad by CRYEO

ANUNT PUBLIC 1- PRIMARIA ORASULUI POPEST LEORDENI

SERVICIILOR AFACERI

## ANUNT PUBLIC 1- PRIMARIA ORASULUI POPEST LEORDENI

de Redactia - 07061628

RECLAMA TA AICI

Redactia: 0731224964

by

Published: 09/06/2023 (2 ore ago)

Category

Servicii si afaceri

PRIMARIA ORASULUI POPEST LEORDENI, reprezentata de Gheorghiu Silviu, proprietara a terenului situat in Jud. Ilfov, oras Popesti Leordeni, T 1, P 39/6, T 2, P 53/1, T 4, P 85, 85/2, LOT 1, T1, P18/2, LOT 2, N.C128036, 128037 anunta publicului interesat asupra depunerii solicitantilor de obtinere a Avizului Favorabil pentru documentatiei „P.U.Z.- INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCTIONAL (LOT 1) SI SALA POLIVALENTA (LOTUL 2) , AMENAJARE ACCESE, ALEI AUTO SI PIETONALE, SPATHI VERZI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI”.

Documentatia a fost depusa pentru consultare la Consiliul Judetean Ilfov la data 08.08.2023. Observatiile/comentariile se primesc in scris la Directia de Urbanism din cadrul Consiliului Judetean Ilfov, Strada Doctor Ernest Juvara, Nr.2-5, sector 6 (tel. 021 21256 93). In termen de 15 zile de la publicarea prezentei anunt.

CATEGORII PROMOTIV

- AUTO, MOTO, AMBARCATIUNI
- IMOBILIARE
- ELECTRONICE SI ELECTROCASNICE
- LOCURI DE MUNCA
- CASA SI GRADINA
- MODA SI FRUMUSETE
- MAMA SI COPIIUL
- HOBBY, SPORT SI Timp LIBER
- ANIMALE, AGRO SI INDUSTRIE
- AFACERI SI SERVICII
- INSTITUTII PUBLICE
- AUTORIZATII DE MEDIU
- FONDURI EUROPENE SI LICITATII
- ANUNTURI AGA
- PIERDERI

COOPERS







2023/11/8



2023/11/8



2023/11/8



2023/11/8



STIRILE ILFOV

ACTUALITATE

POLITIC

ADMINISTRATIE

SOCIAL

ECONOMIC



Actualitate - Ilfov - Politic - Administratie - Social - Economic - Servicii si afaceri

SERVICII SI AFACERI

## ANUNT PUBLIC 2 – PRIMARIA ORASULUI POPEST LEORDENI

de Redactia • 11.08.2023

RECLAMA TA AICI

Redactia: 0733-216.964

by

Published: 11/08/2023 (3 minute ago)

% Category

Servicii si afaceri

**PRIMARIA ORASULUI POPEST LEORDENI**, reprezentata de Gheorghiu Silviu, proprietara a terenului situat in Jud. Ilfov, oras Popesti Leordeni, T 1, P 39/6, T 2, P 53/1, T 4, P 85, 85/2, LOT 1, T1, P18/2, LOT 2, N.C128036, 128037 anunta publicul interesat asupra depunerii solicitarii de obtinere a Avizului Favorabil pentru documentatia: „**P.U.Z.- INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CENTRU SPORTIV MULTIFUNCTIONAL (LOT 1) SI SALA POLIVALENTA (LOTUL 2) , AMENAJARE ACCESE, ALEI AUTO SI PIETONALE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE SI UTILITATI**”.

Documentatia a fost depusa pentru consultare la Consiliul Judetean Ilfov la data **08.08.2023**. Observatii/ comentarii se primesc in scris la Directia de Urbanism din cadrul Consiliului Judetean Ilfov, Strada Doctor Ernest Iuvare, Nr.3-5, sector 5 (tel. 021