



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 128624 Popești Leordeni

Nr. cerere	46845
Ziua	06
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100163829187



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Ilfov, Tarla 24, Parcela 516/4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	128624	9.350	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
319067 / 29/07/2022		
Act Notarial nr. 3106, din 28/07/2022 emis de Terovan Maria Magdalena;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) AUTOSOFT DEVELOPMENT SRL, CIF:29809230		

C. Partea III. SARCINI .

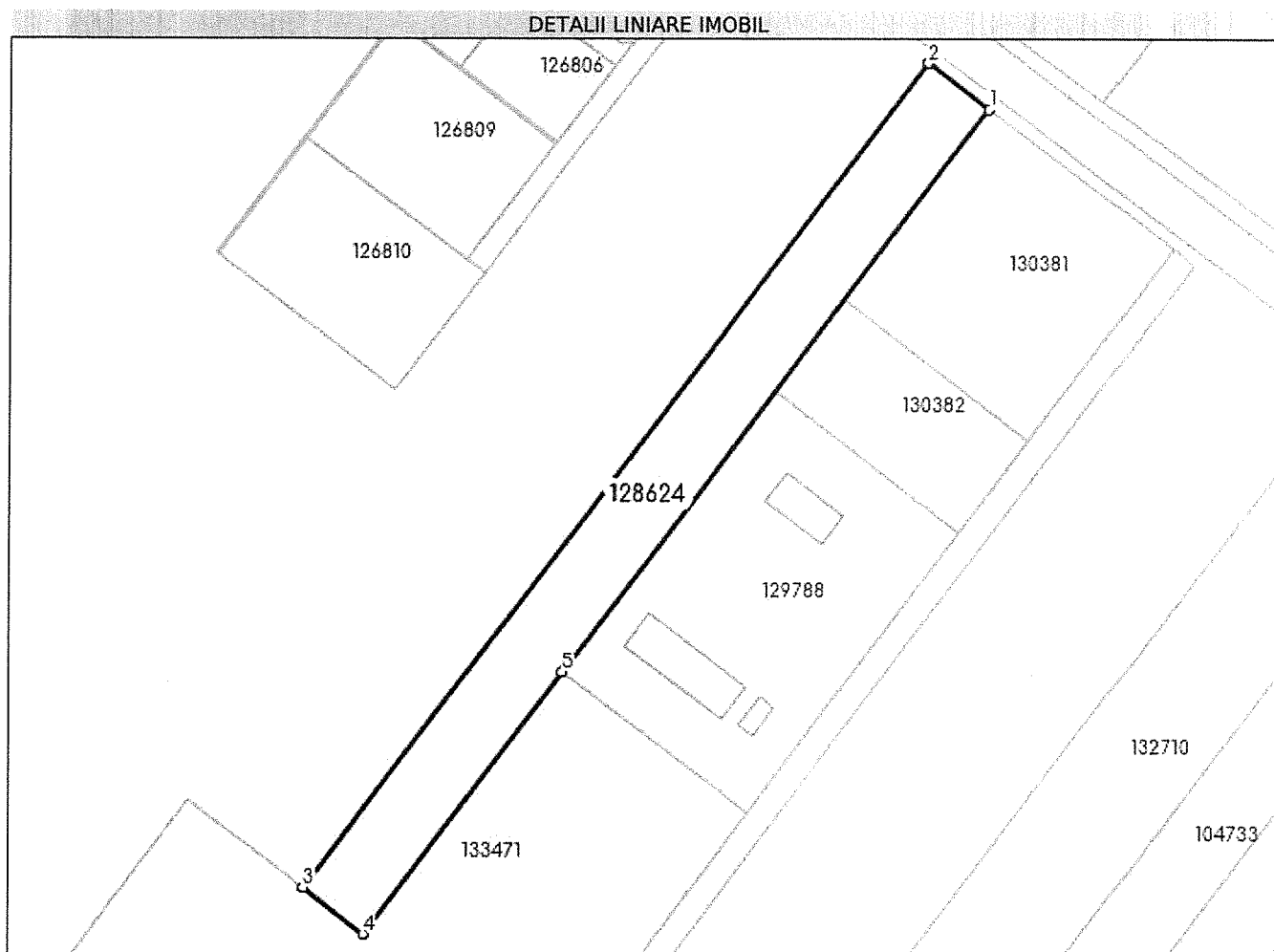
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
128624	9.350	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	9.350	24	516/4	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	26.34
2	3	355.0
3	4	26.34
4	5	112.7
5	1	242.284

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

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

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

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

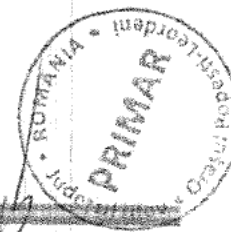
Data și ora generării,

06/02/2024, 10:18



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața SFANTA MARIA, nr. 1
Tel. 0311313406; Fax , web: www.ppl.ro
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15023



PRIMAR,
Nr. 4140 din 25.01.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 48 4140 din 3.01. 2023

În scopul: INTOCMIRE PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII BIROURI CU SERVICII P+1E, BIROURI + HALE DEPOZITARE, AMENAJARE INCINTĂ, AMENAJARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI

Ca urmare a cererii adresate de GRECU MARIUS, cu domiciliul/sediul în județul ILFOV, municipiul/orașul/comuna [REDACTED], telefon/fax 0772 074 261/-, email -, în calitate de reprezentant al AUTOSOFT DEVELOPMENT SRL înregistrată la nr. 4140 din 25.01.2023,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul ILFOV, municipiul/orașul/comuna POPEȘTI-LEORDENI, satul , cod poștal , Șoseaua Olteniței, nr. FN, bl. , sc. , et. , ap. , sau identificat prin NR.CF./NR.CAD. 128624, Tarla 24, Parcela 516/4

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. P68/2000/-, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului local 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 54/07.06.2017, HCL nr. 123/19.11.2018 și HCL nr. 127/20.11.2019.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este situat în extravilanul localității existent la 01.01.1990. Terenul în suprafață de 9.350,00 mp se află în proprietatea S.C. AUTOSOFT DEVELOPMENT SRL conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 3.106/28.07.2022 încheiat la UNNP-BIN Țerovan Maria Magdalena.

NOTĂ: în conformitate cu art. 7 alin(8) din Legea nr.50/1991 (1) Primăria Orașului Popești-Leordeni nu este responsabilă pentru eventualele pierderi ulterioare cauzate de existența unor litigii privind acest teren.

2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenului:

- actuală: arabil;
 - propusă: întocmire PUZ – introducere în intravilan în vederea construirii birouri cu servicii P+1E, birouri+ hale depozitare parter, amenajare incintă, amenajare accese, împrejmuire și utilități.
- Destinație: teren extravilan, zonă fără reglementări.

3. REGIMUL TEHNIC

În Planul Urbanistic General revizuit prin HCL nr.08/21.02.2002 zona respectivă este reglementată ca teren arabil în extravilan. Categoria de folosință, regimul juridic, tehnic al terenului și funcțiunea pot fi modificate numai în



condițiile legii, prin întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal cu condiția respectării prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴) pentru:
elaborarea documentației necesară întocmire PUZ

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

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

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

AGENȚIA DE PROTECȚIE A MEDIULUI: -

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții
În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) ☐ Certificatul de urbanism (copie);

b) ☐

c) Documentația tehnică – D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism;

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☒ alimentare cu energie electrică -E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SA

☐ alimentare cu energie termică

☒ gaze naturale -ENGIE ROMANIA SA

Alte avize/acorduri

-C.N.A.I.R.

-Oficiul de Studii Pedologice si
Agrochimice

-Oficiul de Cadastru si Publicitate
Imobiliara

-Aviz de oportunitate

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

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

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

☐ poliția rutieră

d.3. Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate (1 exemplar original):

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

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMARUL ORASULUI

Petre IACOB

SECRETAR GENERAL AL ORASULUI

ARHITECT SEF,

Raluca Florina POPESCU

Inspector superior,
Daniela NICULAE

Achitat taxa de 101,00 lei, conform chitanței nr. 0002868 din 25.01.2023.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 25.01.2023

SITUATIE EXISTENTA

-Teren arabil, extravilan, S. Teren=9350.00 mp

SITUATIE PROPUSA

-Se propun Birouri+Servicii P+1E si Birouri+Hale depozitare

Bilant teritorial

-Birouri+Servicii: S. Constr.=220.00 mp

S. Desf.=440.00 mp

-Hale depozitare: S. Constr.=2215.00mp

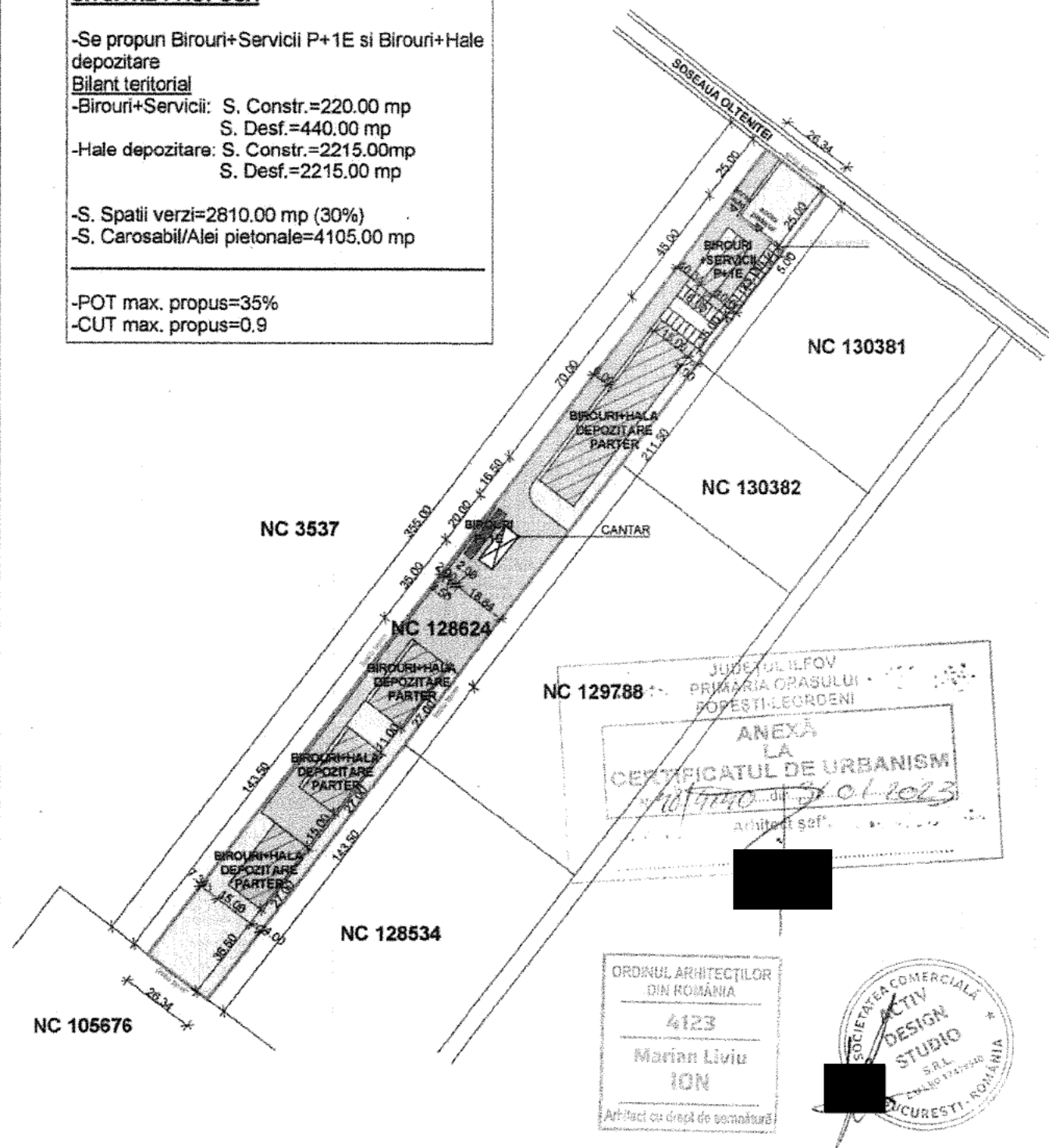
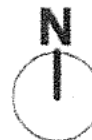
S. Desf.=2215.00 mp

-S. Spatii verzi=2810.00 mp (30%)

-S. Carosabil/Alei pietonale=4105.00 mp

-POT max. propus=35%

-CUT max. propus=0.9



VERIFICATOR/ EXPERT		NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT de verificare/ RAPORT de expertiza tehnica titlu/ nr./ data	
Proiectant general		SC ACTIV DESIGN STUDIO SRL Bucuresti, sector 4, Splaiul Unirii 168, RO17478540, J40/6893/2005			Beneficiar:	AUTOSOFT DEVELOPMENT SRL Jud. Ilfov, Oras Popesti-Leordeni, Str. Amurgului, Nr. 8, Bloc C1, Parter, Ap. 4, CUI RO29809230
SPECIFICATIE		NUME	SEMNATURA	Scara 1:2000	Titlu proiect:	BIROURI+SERVICII P+1E SI BIROURI+HALE DEPOZITARE Jud. Ilfov, Oras Popesti-Leordeni, Tarta 24, Parcela 518/4, Nr. Cad. 128624
SEF PROIECT:		arh. Liviu Ion				
PROIECTAT:		arh. Iulia Iatagan		Data 01/2023	Titlu planșă:	PLAN DE SITUATIE
DESENAT:		arh. Alexandru Cuprinsu				Faza: C.U. Planșă nr.: A01

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
....128624..	9350 mp	jud. Ilfov, oras Popesti Leordeni, Iarla 24, parcela 516/4

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

317600

317600

Sos. Otteniei
Zona de protecție DN 4

26.34m

26.34m

242.70m

NC: 3537

355.00m

IA

NC: 128379

112.70m

26.34m

NC: 6217

317600

JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORASULUI
POPEȘTI LEORDENI

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
nr. 98/4/40 din 31.05.2023

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafa

Data.....

Ștampila BCPI

Exp. autorizată PRINCECAD EXPERT SRL
ING. MILITARU SILVIU CATALIN

CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
Scrie confirmarea întocmirii documentației cadastrale și
corespondența acesteia cu realitatea din teren
Scrie semnătura și ștampila

CLASA III

Data 21.05.2021

Silviu-
Catalin
Militaru

Digitally signed
by Silviu-
Catalin Militaru
Date:
2021.05.21
14:13:19
+03'00'

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	9350	Teren neîmprejmuit
Total		9350	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mar. func.
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 9350 mp
Suprafața din act = 9350 mp

Digitally signed by
Maria-Magdalena Ion
Date: 2021.06.02
15:22:27 +03'00'



**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ

Nr. 27205/12/13F din 06.02.2024

Către: S.C. AUTOSOFT DEVELOPMENT S.R.L.
str. Amurgului, nr. 8, bl. C1, sc. -, et. parter, ap. 4,
orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov.

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

În baza prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului Ilfov,
întrunită în ședința din data de 12.12.2023 propune
AVIZAREA FAVORABILĂ

Documentația de urbanism: Plan Urbanistic Zonal, întocmită de S.C. URBAN PLANNING ARHITECUTRE S.R.L. privind obiectivul de investiții (funcțiunile) PUZ – "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII BIROURI CU SERVICII P+1E, BIROURI ȘI HALE DEPOZITARE, AMENAJARE INCINTĂ, AMENAJARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI", amplasat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, șos. Olteniței (DN4), F.N., Tarla 24, Parcela 516/4, lot -, numărul cadastral 128624, în suprafața de 9.350,00mp din acte, conform actelor de proprietate, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. 27372 din 08.12.2023 și completată cu nr. 27461 din 11.12.2023.

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

Taxa pentru avizare în valoare de 1500,00 LEI a fost achitată conform OP din 04.12.2023.

PREȘEDINTE,

Hubert Petru Ștefan THUMA



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

☎: +40 21 212 56 93
+4074CJILFOV
☎: +40 21 212 56 99

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



**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. AUTOSOFT DEVELOPMENT S.R.L.** cu sediul în județul Ilfov, oraș Popești-Leordeni, cod poștal -, str. Amurgului, nr. 8, bl. C1, sc. -, et. parter, ap. 4, telefon/fax -, înregistrată cu nr. **27205** din **07.12.2023**, cu completări înregistrate cu nr. **27461** din **11.12.2023** și

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

AVIZ

Nr. **27205/12/13F** din *06.02.2024*

PENTRU

**PUZ – „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII BIROURI CU
SERVICII P+1E, BIROURI ȘI HALE DEPOZITARE, AMENAJARE INCINTĂ,
AMENAJARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI”,
ȘOS. OLTENITEI (DN4), T 24, P 516/4
ORAȘUL POPEȘTI-LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV**

GENERAT DE IMOBILUL: identificat prin numărul cadastral 128624, amplasat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, șos. Olteniței (DN4), F.N., Tarla 24, Parcela 516/4, cu suprafața totală de 9.350,00mp, proprietate privată a unei persoane juridice conform extrasului C.F. anexat. Pentru acest amplasament a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr. 48/ 4140 din 31.01.2023 de către Primăria Orașului Popești-Leordeni.

INIȚIATOR: S.C. AUTOSOFT DEVELOPMENT S.R.L.

PROIECTANT: S.C. URBAN PLANNING ARHITECUTRE S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: urb. Bogdan Gugiu lit. Dzo,E

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în extravilanul orașului Popești-Leordeni și este delimitată astfel: Nord-Est – șos. Olteniței (DN4), Nord-Vest – proprietate privată; Sud-Vest – proprietate privată, Sud-Est – proprietate privată, În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 12/31.05.2023 de către Primăria Orașului Popești-Leordeni și Avizul Tehnic Consultativ nr. 11860/64/8C din 20.09.2023 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 urbanistice.

PREVEDERILE P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE:

UTR: Id – Industrie și depozitare:

- Regim de construire: izolat;
- Funcțiuni predominante: depozitare, servicii;
- RH max = P+1E;

Întocmit: Constantin Bortă, Pagina 1 din 3



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

☎ : +40 21 212 56 93
+4074CJILFOV
☎ : +40 21 212 56 99

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



- Hmax (măsurată în planul fațadei de la CTN la cornișă) = 15,00m;
- POT max = 50%;
- CUT max = 1,00 mp ADC/mp teren;

Retragerea minimă față de aliniamente și drumuri constituite/reglementate:

- 30,00m conform planșă de reglementări;

Retrageri minime față de limitele laterale:

- 7,00m la vest și 4,00m la est, conform planșă de reglementări;

Retrageri minime față de limitele posterioare:

- 6,00m, conform planșei de reglementări.

CIRCULAȚII SI ACCESE: Accesul în zona studiată se va face din șoseaua Olteniței (DN4) ce va avea un profil de 20,00m, cu un carosabil de 14,00m, spațiu verde de 1,50m pe ambele sensuri și trotuare de 1,50m pe ambele sensuri situată în nord-estul proprietății. Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta prevederile PUG și ale Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Popești Leordeni;

SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT: În conformitate cu prevederile R.L.U și ale avizului Agenției pentru Protecția Mediului nr. 129/06.12.2023 – 20%. 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, Administrația Națională Apele Române și de S.C. Veolia S.A. printr-un foraj ce va fi amplasat în incinta proprietății. Apele uzate menajere vor fi evacuate într-un bazin vitanjabil etanș amplasat în incinta obiectivului. Apele pluviale rezultate din zona circulațiilor și parcarilor vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, colectate într-un bazin de retenție împreună cu apele pluviale de pe acoperișuri și utilizate la întreținerea spațiului verde din incintă. 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 12.12.2023 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.

Suprafața de 179,50mp se propune a fi trecută în domeniul public, cu titlu gratuit, în vederea realizării infrastructurii rutiere și a utilităților aferente conform planșei de Reglementări Urbanistice.

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.

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



3-5 Ernest Javara
Sector 6, 060104 București
România



+40 21 212 56 93
+4074CJILFOV
+40 21 212 56 99



<http://www.cjilfov.ro>



cjilfov@cjilfov.ro



Consiliul Județean Ilfov



**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

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. 48/4140 din 31.01.2023 de către Primăria Orașului Popești-Leordeni.

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

ARHITECT ȘEF,

Arh. Urb. Olivia Ana CIOBANU OPRESCU

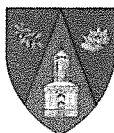


3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

☎ : +40 21 212 56 93
✉ : +4074CJILFOV
☎ : +40 21 212 56 99

Întocmit: Constantin Bortă, Pagina 3 din 3

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



**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ

Ca urmare a cererii adresate de S.C. AUTOSOFT DEVELOPMENT S.R.L. cu sediul în județul Ilfov, oraș Popești-Leordeni, cod poștal -, str. Amurgului, nr. 8, bl. C1, sc. -, et. parter, ap. 4, telefon/fax -, înregistrată cu nr. 27205 din 07.12.2023, cu completări înregistrate cu nr. 27461 din 11.12.2023 și

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

AVIZ

Nr. 27205/12/13F din 06.02.2024

PENTRU

PUZ – „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII BIROURI CU SERVICII P+1E, BIROURI ȘI HALE DEPOZITARE, AMENAJARE INCINTĂ, AMENAJARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI”, ȘOS. OLTENIȚEI (DN4), T 24, P 516/4 ORAȘUL POPEȘTI-LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV

GENERAT DE IMOBILUL: identificat prin numărul cadastral 128624, amplasat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, șos. Olteniței (DN4), F.N., Tarla 24, Parcela 516/4, cu suprafața totală de 9.350,00mp, proprietate privată a unei persoane juridice conform extrasului C.F. anexat. Pentru acest amplasament a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr. 48/ 4140 din 31.01.2023 de către Primăria Orașului Popești-Leordeni.

INIȚIATOR: S.C. AUTOSOFT DEVELOPMENT S.R.L.

PROIECTANT: S.C. URBAN PLANNING ARHITECUTRE S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: urb. Bogdan Gugiu lit. Dz0,E

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în extravilanul orașului Popești-Leordeni și este delimitată astfel: Nord-Est – șos. Olteniței (DN4), Nord-Vest – proprietate privată; Sud-Vest – proprietate privată, Sud-Est – proprietate privată. În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 12/31.05.2023 de către Primăria Orașului Popești-Leordeni și Avizul Tehnic Consultativ nr. 11860/64/8C din 20.09.2023 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 urbanistice.

PREVEDERILE P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE:

UTR: Id – Industrie și depozitare:

- Regim de construire: izolat;
- Funcțiuni predominante: depozitare, servicii;
- RH max = P+1E;

Întocmit: **Constantin Bortă**, Pagina 1 din 3



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

☎ : +40 21 212 56 93

+4074CJILFOV

☎ : +40 21 212 56 99

🌐 <http://www.cjilfov.ro>

✉ cjilfov@cjilfov.ro

🏛 Consiliul Județean Ilfov



- Hmax (măsurată în planul fațadei de la CTN la cornișă) = 15,00m;
- POT max = 50%;
- CUT max = 1,00 mp ADC/mp teren;

Retragerea minimă față de aliniamente și drumuri constituite/reglementate:

- 30,00m conform planșă de reglementări;

Retrageri minime față de limitele laterale:

- 7,00m la vest și 4,00m la est, conform planșă de reglementări;

Retrageri minime față de limitele posterioare:

- 6,00m, conform planșei de reglementări.

CIRCULAȚII SI ACCESE: Accesul în zona studiată se va face din șoseaua Olteniței (DN4) ce va avea un profil de 20,00m, cu un carosabil de 14,00m, spațiu verde de 1,50m pe ambele sensuri și trotuare de 1,50m pe ambele sensuri situată în nord-estul proprietății. Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta prevederile PUG și ale Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Popești Leordeni;

SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT: În conformitate cu prevederile R.L.U și ale avizului Agenției pentru Protecția Mediului nr. 129/06.12.2023 – 20%. 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, Administrația Națională Apele Române și de S.C. Veolia S.A. printr-un foraj ce va fi amplasat în incinta proprietății. Apele uzate menajere vor fi evacuate într-un bazin vitanjabil etanș amplasat în incinta obiectivului. Apele pluviale rezultate din zona circulațiilor și parcarilor vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, colectate într-un bazin de retenție împreună cu apele pluviale de pe acoperișuri și utilizate la întreținerea spațiului verde din incintă. 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 12.12.2023 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.

Suprafața de 179,50mp se propune a fi trecută în domeniul public, cu titlu gratuit, în vederea realizării infrastructurii rutiere și a utilităților aferente conform planșei de Reglementări Urbanistice.

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 responsabilă cu aprobarea planului împreună cu documentația completă.

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





**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

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. 48/4140 din 31.01.2023 de către Primăria Orașului Popești-Leordeni.

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

ARHITECT ȘEF,

Arh. Urb. Olivia Ana CIOBANU OPRESCU



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

☎ : +40 21 212 56 93
✉ : 4074CJILFOV
☎ : +40 21 212 56 99

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

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



**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ

Nr. 27205/12/13F din 06.02.2024

Către: S.C. AUTOSOFT DEVELOPMENT S.R.L.
str. Amurgului, nr. 8, bl. C1, sc. -, et. parter, ap. 4,
orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov.

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

În baza prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului Ilfov,
întrunită în ședința din data de 12.12.2023 propune
AVIZAREA FAVORABILĂ

Documentația de urbanism: Plan Urbanistic Zonal, întocmită de S.C. URBAN PLANNING ARHITECUTRE S.R.L. privind obiectivul de investiții (funcțiunile) PUZ – "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII BIROURI CU SERVICII P+1E, BIROURI ȘI HALE DEPOZITARE, AMENAJARE INCINTĂ, AMENAJARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI", amplasat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, șos. Olteniței (DN4), F.N., Tarla 24, Parcela 516/4, lot -, numărul cadastral 128624, în suprafața de 9.350,00mp din acte, conform actelor de proprietate, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. 27372 din 08.12.2023 și completată cu nr. 27461 din 11.12.2023.

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

Taxa pentru avizare în valoare de 1500,00 LEI a fost achitată conform OP din 04.12.2023.

PREȘEDINTE,

Hubert Petru Ștefan THUMA



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

☎ +40 21 212 56 93
+4074 CILFOV
☎ +40 21 212 56 99

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

MEMORIU GENERAL

**INTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII BIROURI
CU SERVICII P+1E, BIROURI SI HALE DEPOZITARE, AMENAJARE INCINTA,
AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE SI UTILITATI**

**ADRESA : TARLA 24, PARCELA 516/4, NR.CAD 128624, ORAȘUL POPEȘTI-LEORDENI
JUDEȚUL ILFOV**

Google

**BENEFICIAR :
AUTOSOFT DEVELOPMENT SRL**

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C.URBAN PLANNING ARCHITECTURE S.R.L.**

Memoriu General

CUPRINS

1 Introducere

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

2 Stadiul actual al dezvoltării

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

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

4. Concluzii, măsuri în continuare

CAPITOLUL 1

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: INTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII BIROURI CU SERVICII P+1E, BIROURI SI HALE DEPOZITARE, AMENAJARE INCINTA, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE SI UTILITATI, TARLA 24, PARCELA 516/4, NR.CAD 128624, ORAȘUL POPEȘTI-LEORDENI JUDEȚUL ILFOV

Beneficiar : AUTOSOFT DEVELOPMENT SRL

Proiectant de specialitate: S.C.URBAN PLANNING ARCHITECTURE S.R.L.

Faza : P.U.Z.

Data : 03.2023

Terenul este situat în orașul Popești-Leordeni, în zona de sud-est a acestuia, pe **Șoseaua Oltenitei (DN4)**, după Centura Bucureștiului (DNCB), în apropiere de autostrada de centura a Bucureștiului (A0) în **extravilan**. În zona analizată se regăsesc hale, birouri și servicii cu regim de înălțime P, P+1 și P+2

Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți conform planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate după cum urmează:

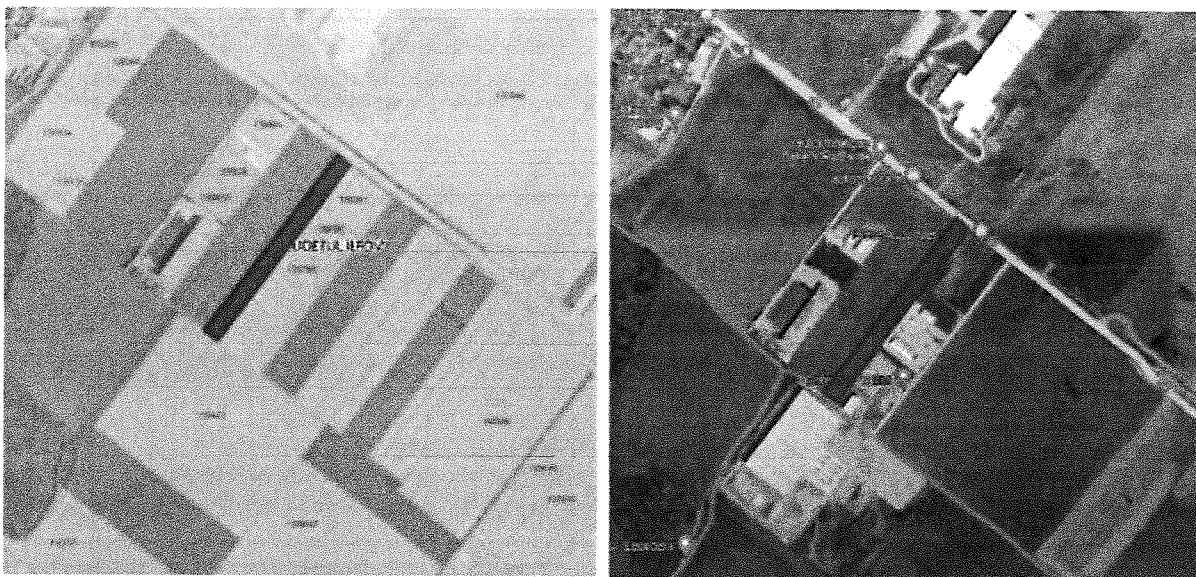
N.C. 128624

- **la sud** – proprietate privată - N.C. 133471 – Industrie și depozitare – PUD aprobat conform HCL 112/16.12.2021 –
- **la vest** – proprietate privată – Teren agricol extravilan
- **la nord** – Șoseaua Oltenitei (DN4)
- **la est** – proprietate privată – N.C. 130381, 130382, 129788, – PUZ aprobat conform HCL 207/28.07.2010

Scopul întocmirii acestui PUZ este de **introducere în intravilan și construire hale și birouri și servicii P+1E și birouri și hale depozitare Parter**

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto, de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcției și a amenajărilor aferente acestora pe terenul .

Terenul în suprafața totală de 9.350 mp este proprietatea privată a AUTOSOFT DEVELOPMENT SRL



Imaginea 1 și 2 Situatrea proiectului în sistem satelitar –Eterra Sursasi Google: Eterra – Ancpi si GoogleMaps

- **Subproiectanti, colaboratori, proiectant de specialitate:**

URBANISM - S.C. URBAN PLANNING ARCHITECTURE S.R.L.
ARHITECTURA - ACTIV DESIGN STUDIO

- **Data eliberarii: 2023**

1.2. OBIECTUL LUCĂRII PUZ

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin prezentul P.U.Z. se propune **elaborare PUZ care are ca scop introducerea în intravilan a terenului și construire hale cu birouri și servicii P+1E și birouri și hale depozitare Parter**

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Primaria Orașului Popești-Leordeni a emis Avizul de Oportunitate Nr. 12/31.05.2023 prin care investitia de construire birouri, servicii și hale depozitare **este considerat oportună.**

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Legea nr. 50 / 1991, Ordinul MLPAT nr. 91 / 1991 și Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin acest P.U.Z., care urmează să fie supus avizării și aprobării în Consiliul Local Popești-Leordeni.

1.3. **SURSE DOCUMENTARE**

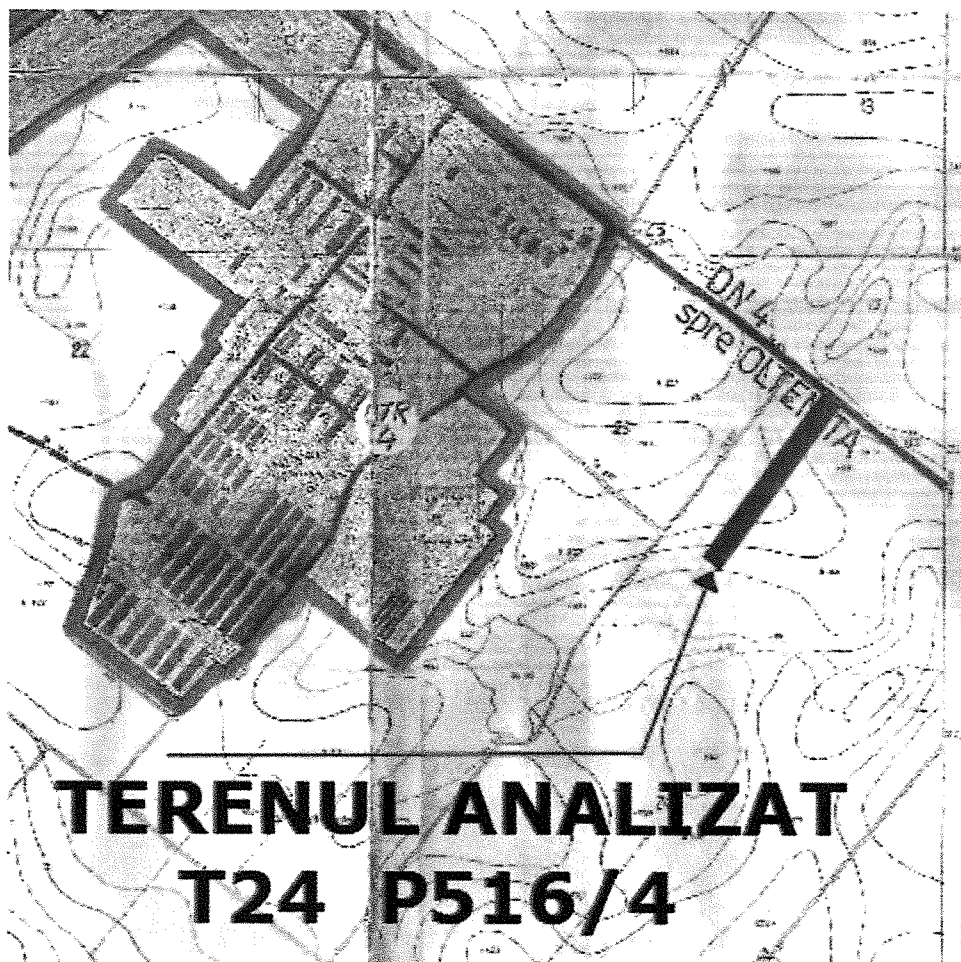
În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu. Se vor propune soluții pentru corelarea, amendarea locală sau actualizarea în întregime sau parțial a reglementărilor existente.

Lista studiilor și documentațiilor avizate/aprobate anterior P.U.Z.:

-PLANUL URBANISTIC GENERAL AL ORASULUI POPESTI-LEORDENI - Documentatia de urbanism nr. P68/2000 faza PUG aprobata prin HCL Popesti-Leordeni C prelungit prin hcl nr. 11/27.02.2012, nr. 19/27.03.2014, nr. 04/31.01.2017, hcl 54/07.06.2017 si nr. 123/19.11.2018

-AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA – Eterra –

- RIDICARE TOPOGRAFICA



Imaginea 3 - Incadrarea in PUG –

CAPITOLUL 2:

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Date privind evoluția zonei

Oportunitatea investiției și sistematizării terenului, în vederea construirii unei zone de birouri, servicii și hale depozitare este justificată din următoarele puncte de vedere:

- Amplasarea terenului, în proximitatea căilor majore de circulație (Soseaua Oltenitei, Soseau de Centura și Autostrada de Centura),
- Utilizarea rațională a terenurilor, și constituirea unor zone compacte distincte, având în vedere caracterul zonei de zonă de industrie și depozitare în formare.
- Creare de noi locuri de muncă și servicii de calitate superioară
- Construirea la standarde noi și de o factură modernă

Având în vedere cele prezentate, acesta funcțiune corespunde necesităților actuale, cu un areal într-o evoluție continuă, cu funcțiuni de servicii, industrie și depozitare amplasate în afara zonelor de locuit și în proximitatea căilor majore de circulație.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată se caracterizează printr-o omogenitate funcțională, terenurile agricole din extravilan fiind transformate în zone industriale și de depozitare. Construcțiile situate în vecinătate au funcțiuni compatibile cu tema de proiectare propusă în cadrul acestui proiect.

Proiectul propus, vine în completarea construcțiilor din zonă, întregirea imaginii arhitecturale și a siluetei stradale și în final conduce la o creștere a unei identități a zonei.

Potential de dezvoltare

Lucrarea cuprinde documentația premergătoare elaborării proiectului de investiție pentru construcție ce urmează a se realiza pe teren.

Orasul Popești-Leordeni trebuie să valorifice terenurile pe care le are în zonele din proximitatea căilor majore de circulație și să încurajeze construirea compactă. Zona în care se afla terenul este o zonă de interes economic având în vedere accesibilitatea ridicată a acestuia. Prin comasarea investițiilor și evitarea dispersării fondului construit se optimizează și accesul la utilități și dotări publice.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona reglementată este formată dintr-o proprietate cu o suprafață de 9.350,00 mp

Terenul este situat în extravilanul orasului Popești-Leordeni și este proprietatea solicitantului conform actelor de proprietate.

Terenul are categoria de folosință teren arabil.

Terenul are o formă regulată în plan, cu o dimensiune de aproximativ 26mx355m, unde 26m este deschiderea terenului la stradă (Soseaua Oltenitei). Terenul este liber de construcție. Acesta nu este în raza de protecție a clădirilor înscrise pe lista monumentelor istorice;

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul este în **extravilan** în partea de sud-est a orașului, într-o zona cu caracter de zona industrială la aproximativ 500m fata de intravilanul aprobat prin PUG aprobat cu H.C.L. nr. 08/21.02.2002

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general , etc.

Terenul este în extravilan, în partea de sud-est a orașului, cu acces din soseaua Oltenitei (DN4) fiind amplasat în proximitatea Soselei de Centura a Bucureștiului. Terenul se află în proximitatea unor zone industriale și de servicii aprobate prin documentatii de urbanism anterioare (PUZ aprobat cu HCL nr. 207/28.07.2010 și PUD aprobat cu H.C.L. nr. 112/16.12.2021

Referitor la echiparea edilitară, nu există rețele edilitare în zona.

Reteaua de energie electrică trece prin partea de nord pe Soseaua Oltenitei. (DN4)

Legat de zonele de interes general distanța față de cea mai apropiată: stație de transport în comun este de 500 m (Stația Agropol – Linia 479 – operator STV. S.A.; Autostrada A0 – 400 m; Soseaua de centura – 1400 m

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Din punct de vedere al reliefului, nu există probleme sau declivități ale terenului care să genereze dificultăți în execuție sau folosință.

Teritoriul aparține zonei de climat temperat-continental. Regimul climatic general este caracterizat prin veri foarte calde și uscate, iar iernile geroase, marcate de viscole puternice.

Circulația generală a atmosferei se caracterizează prin advecții lente de aer temperat-oceanic din vest și nord-vest, mai ales în semestrul cald și a advecțiilor de aer temperat continental din est și nord-est, mai ales în semestrul rece

Temperatura medie anuală a aerului este de 10,9°C; media lunii celei mai calde, iulie, înregistrează 22,9°C, iar media lunii celei mai reci, ianuarie, - 2,8°C.

Variația cantității medii anuale de precipitații înregistrează valori de circa 600 mm, înregistrându-se maxim în luna iunie (91,90 mm) și minim în luna februarie (31,50 mm).

Vânturile dominante sunt cele din direcția est (21,20%), urmate de cele din vest (16,30%), cu viteze medii de 4 m/sec.

Zona nu este expusă riscurilor naturale și antropice, terenul are stabilitate asigurată

2.4. Circulația

Terenul este amplasat in partea de sud-est a orasului, cu deschidere la Soseaua Oltenitei.



Sursa: Google Maps

Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere.

Soseaua Oltenitei este o strada intens circulata. Accesul catre teren si iesirea catre soseaua principala pot determina anumite dificultati. Soluția de acces presupune realizarea unei pane de acces prin grija beneficiarului investiției, care va suporta costurile realizării.

2.5. Ocuparea terenurilor

Teritoriul studiat este delimitat Soseaua Oltenitei si de proprietati private.

Principalele domenii în care s-au realizat investiții în zona studiată sunt: construcții de servicii, comerț, industrie si depozitare.

2.6. Echiparea edilitară

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si rețele de distributie apa potabila , rețele de canalizare etc.)

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE APĂ POTABILĂ

Nu exista

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE CANALIZARE

Nu exista

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ

Reteaua de energie electrică trece prin partea de nord pe Soseaua Oltenitei.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TELECOMUNICAȚIE SURSE ȘI REȚELE ALIMENTARE CU CĂLDURĂ

Nu exista

POSIBILITĂȚI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Nu exista

Principalele disfuncționalități.

Nu exista rețele edilitare în zona.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului.

În cadrul zonei studiate cuprinse în acest Plan Urbanistic Zonal nu se semnalează un cadru natural deosebit. În consecința aceasta nu se poate modifica, iar modificările aduse în cadrul execuției clădirilor vor fi remediate ulterior

Principalele caracteristici de mediu sunt :

Zona nu este expusă riscurilor naturale și antropice, terenul are stabilitate asigurată.

Zona nu este inundabilă.

În zona care face obiectul PUZ nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nu este în raza de protecție a clădirilor înscrise pe lista monumentelor istorice;

2.8. Opțiuni ale populației

OPȚIUNILE POPULAȚIEI

În prezent, nu există dezacorduri, contestații, propuneri sau opinii care ar pune în dificultate punerea în aplicare a proiectului inițiat.

PUNCTUL DE VEDERE AL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE ASUPRA POLITICII PROPRII DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ A ZONEI

Opțiunea administrației publice locale constă în sprijinirea inițiativei private privind dezvoltarea activităților economice și diversificarea acestora promovând măsuri strategice privind dezvoltarea durabilă în teritoriul orașului Popești-Leordeni și atractivitatea în zonă.

PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI

Planul Urbanistic Zonal propus este un proiect necesar oraşului, iar prin acesta se pot produce efecte semnificative prin dezvoltarea activitatilor economice si utilizarea rationala a terenurilor cat si creeare de noi locuri de munca.

CAPITOLUL 3:

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

A fost adus la zi suportul topografic. Preciziile obtinute sunt in limitele sunt in limitele celor prevazute de ODG 700/2014 si nu exista erori topologice.

CARACTERISTICI GEOTEHNICE:

Prin investigatiile efectuate s-a pus in evidenta ca structura terenului de fundare este alcatuita dintr-o succesiune litologica compusa din:

- 0,00-0,70 – sol vegetal cafeniu, tare
- 0,70-1,90 – argile prafoase – luturi orizont B
- 1,90-6,50 – argila prafoase – luturi orizont C
- 6,50-8,00 – strat de tranzitie – argila cu pietris

Calculul terenului de fundare a fost efectuat econform STAS 3300/2-85 determinandu-se: presiunea conventionala corectata = 310 kPa in ipoteza unor fundatii directe, cu $B=0,50m$ si $D_f = 1,10 m$; presiunea conventionala corectata = 340 kPa, in ipoteza unor fundatii directe, cu $B=0,50m$ si $D_f=1,40m$

Adancimea maxima de inghet este conform STAS 6054-77 de 0,80m-0,90m

Adancimea minima de fundare va fi sub adancimea de inghet de 0,80 m (in jurul adancimii de 1,10 pentru fundatie, fundatia urmand sa se "rezeme" pe roca de baza.

Solutia de fundare presupune eliminarea obligatorie a paturii deluviale si a eventualelor umpluturi. In eventualitatea detacarii in groapa de fundare, a unor umpluturi sau radacini de copaci care coboara local, sub cota de fundare, acestea vor fi indepartate si inlocuite cu beton slab.

Se recomanda efectuarea unor lucrari de amenajare pe verticala a terenului din amplasament, pentru a evita stagnarea apelor de precipitatie in vecinatatea imobilelor proiectate.

Nivelul apei subterane variaza, conform hartii hidrologice a zone Bucuresti-judetul Ilfov in intervalul 5-12m, apa fiind intalnita in forajul F.1/2023 executat la -5,20 m.

Nu exista alunecari de teren.

In concluzie, pentru obiectivul elaborare PUZ care are ca scop **introducerea in intravilan a terenului si construire birouri si servicii P+1E si birouri si hale depozitare Parter** terenul este propice construirii si nu există restricții.

3.2. Prevederi ale PUG

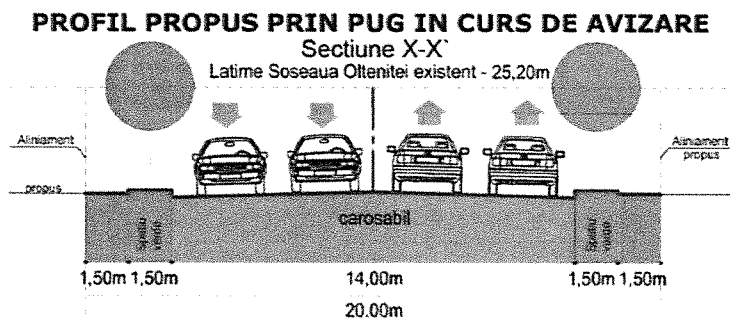
În cadrul zonei studiate cuprinse în acest Plan Urbanistic Zonal **nu există prevederi ale P.U.G.** Terenul este în extravilan și are categoria de folosință arabil.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În cadrul zonei studiate cuprinse în acest Plan Urbanistic Zonal nu se semnalează un cadru natural deosebit. În consecință acesta nu se poate modifica, iar modificările aduse în cadrul execuției clădirilor vor fi remediate ulterior.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul se va realiza din Soseaua Oltenitei. Aceasta este propusă spre modernizare conform PUG în curs de aprobare (*Aviz Arhitect Șef Consiliul Județean Ilfov Nr. 23430/1/11F din 16.11.2023 și Proiect de Hotărâre de Consiliu Local Oraș Popești-Leordeni Nr. 63.953/21.11.2023) la un profil de 20.00 m (2 benzi pe sens a câte 3,50 m, trotuare pe ambele sensuri a câte 1,50 m și spațiu verde între trotuar și carosabil de 1,50 m pe ambele sensuri)



Mai mult, retragerile clădirilor și împrejmuirea se va realiza astfel încât să rămână spațiu și pentru o viitoare extindere. În cazul în care profilul DN 4 (Soșeaua Oltenitei) se va moderniza la un profil mai mare, precum cel stabilit prin PUZ aprobat cu HCL Nr. 20/28.07.2010 de 38,00 m, terenul proprietate privată afectat de extindere se va ceda către administratorul drumului.

Se va asigura atât acces auto în incintă cât și pietonal.

Circulațiile din incintă vor fi dimensionate astfel încât să permită manevre și pentru mașini de dimensiuni mari (profil minim 5 m)

3.5. Zonificarea funcțională

Tema de proiectare, a fost întocmită de comun acord între beneficiar și proiectant.

BILANT TERITORIAL

Criteriu	Existent - PUG Ex		Propus PUZ - Id		Solutie propusa	
	mp	%	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	9.350,00	100	9.350,00	100	9.350,00	100
SUPRAFATA CONSTRUITA	-	-	4.675,00	50%	2.435,00	26.05%
SUPRAFATA DESFASURATA	-	-	9.350,00	1	2.655,00	0.28
POT	-	-	50	-	26.05%	-
CUT	-	-	1	-	0.28	-
SPATII VERZI	-	-	1.870,00	20%	2.810,00	30,05
CIRCULATII	-	-	2.805,00	30%	4.105,00	43,90
HMAX (M) RH MAX NIVELURI)	-	-	15 M	P+1	15 M	P / P+1

Indici urbanistici propuși

- POT max = **50%**
- CUT max = **1,0**
- H max – **P+1E**
- H max la cornisa – **15,0 m**

Date și indici care caracterizează investiția proiectată conform temei program:

- funcțiunea: **Industrie și depozitare (Birouri și Servicii P+1 și birouri și hale P)**
- număr de construcții: **6**
- dimensiunile maxime ale construcției: **C1 (25x6), C2 (70x15), C3 (20x3.5) C4 (27x15), C5 (27x15), C6 (27x15)**
- regim de înălțime: **Parter și P+1**
- HMAX. CORNISA (STREASINA) = **15,00;**
- suprafața construită - Sc = **2435,00 mp;** **P.O.T = 26.05%**
- suprafața desfășurată - Sd = **2.655,00 mp;** **C.U.T = 0.28**

În interiorul limitelor de proprietate, la nivelul terenului se vor amenaja locuri de parcare destinate angajaților și vizitatorilor. Numărul de locuri de parcare respectă **RGU 525/1996 din 27.06.1996.**

Se vor amenaja **45** de locuri de parcare pentru angajați și vizitatori.

Funcțiunea propusă – Se admit următoarele funcțiuni

- **activități industriale productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii;**

- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.;
- birouri și sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- depozitare mic-gros și en-gross;
- activități manufacturiere nepoluante
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale
- spații verzi
- perdele de protecție
- platformă circulației
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- cabine poartă
- împrejmuire
- echipare edilitară
- cântar autovehicule

Amplasarea fata de limitele parcelei

- min. 30, 00 m fata de aliniamentul existent de la Soseaua Oltenitei
- min. 4,00 m fata de limita de est
- min 7,00 m fata de limita de vest
- Min. 6,00 fata de limita posterioară a parcelei;

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Construcțiile existente se vor racorda la rețelele din zona sau se vor realiza în sistem local după cum urmează:

- ☐ Apa potabilă – se va realiza din sursa proprie, prin realizarea unui **put forat**
- ☐ Canalizare - se va realiza din sursa proprie prin realizarea unui **bazin vidanjabil** în incinta, **până la extinderea rețelei în zona studiată**
- ☐ Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticală spre **bazinul de retenție prevăzut cu separator de hidrocarburi** din zona Planului Urbanistic Zonal; curgerea apelor pluviale și a celor provenite din topirea zăpezilor se va rezolva strict pe proprietatea beneficiarului
- ☐ Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin **branșarea la rețeaua existentă**
- ☐ Asigurarea agentului termic se va realiza local, prin centrale individuale (utilizând surse de energie diverse - energie electrică, gaze naturale, lemn și din surse alternative – **pompe de căldură, panouri solare**)
- ☐ Alimentarea cu gaze naturale se va face prin **branșarea la rețeaua existentă**
- ☐ Colectarea deșeurilor se va realiza în mod corect fără afectarea panzei freatice din zona. Prin amplasarea unor platforme din beton, deșeurile vor fi colectate în europubele ulterior fiind transportate către platforme de gunoi special amenajate.

3.7. Protecția mediului

Construcțiile ce vor fi realizate pe amplasamentul studiat, nu vor produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomote.

Activitatea de birouri și depozitare nu evacuează noxe în atmosfera și nu necesită instalații de epurare speciale. Eventualele noxe evacuate după arderea gazului metan se încadrează în limitele impuse de normele în vigoare.

Activitatea de industrie și depozitare nu induce în mediu înconjurător zgomote peste limita impusă de STAS 10009/2017, respectiv 50dB (a) și nici vibrații statice sau dinamice. Poluarea fonică va fi datorată doar circulației auto în incintă care va fi însă una redusă.

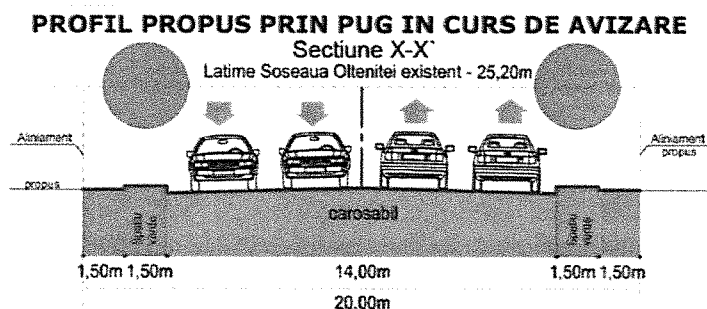
Impactul asupra faunei și florei este considerat nesemnificativ pentru ecosistemele terestre.

Impactul asupra solului – Solul rezultat în lucrările de pregătire a investiției va fi depozitat separat pentru a fi folosit la refacerea mediului după realizarea lucrărilor de execuție a proiectului.

Lucrările vor afecta peisajul și mediul vizual temporar, dar după finalizarea lucrărilor terenul va fi amenajat și se va încadra în peisaj.

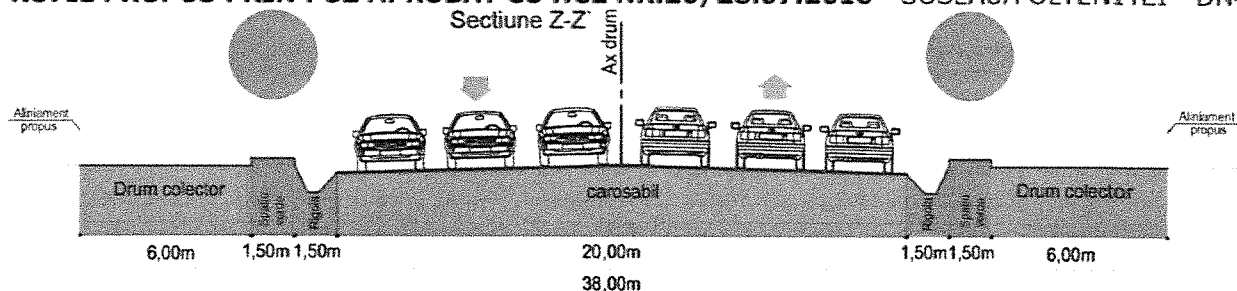
3.8. Obiective de utilitate publică

Șoseaua Oltenitei va fi modernizată conform PUG în curs de aprobare. Profilul existent al DN4 permite lărgirea drumului fără a fi afectate proprietățile private.



Mai mult, retragerile clădirilor și împrejmuirea se va realiza astfel încât să rămână spațiu și pentru o viitoare extindere. În cazul în care profilul DN 4 (Șoseaua Oltenitei) se va moderniza la un profil mai mare, precum cel stabilit prin PUZ aprobat cu HCL Nr. 20/28.07.2010 de 38,00 m, terenul proprietate privată afectat de extindere se va ceda către administratorul drumului.

PROFIL PROPUȘ PRIN PUȘ APROBAT CU HCL NR.20/28.07.2010 - SOSEAUĂ OLTENITEI - DN4



CAPITOLUL 4:

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse zonei în prevederile P.U.G.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto, de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcției și a amenajărilor aferente acestora pe terenul

Terenul este liber și neamenajat, fiind înscris în categoria de folosință teren arabil în extravilan. Prin această documentație se propune **introducerea în intravilan a terenului și construire birouri și servicii P+1E și birouri și hale depozitare Parter.**

Autorizarea investiției este condiționată de elaborarea și ulterior aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor.

Construcțiile situate în imediata vecinătate au funcțiuni compatibile cu tema de proiectare propusă în cadrul acestui proiect. Țesutul constituit are un puternic caracter industrial, tendința fiind de extindere în această perspectivă.

Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Pe domeniul privat, în incintă, se vor prevedea pe lângă construcții și o echipare edilitară conformă cu normativele și cerințele detinatorilor de rețele, cu costuri suportate de beneficiar.

Construcțiile nou propuse se vor brânși la rețelele existente din zonă la momentul realizării acestora. Până la extinderea acestora soluția va fi realizată în sistem local. Costurile realizării accesului la teren vor fi suportate de beneficiar.

Pe domeniul public infrastructura va fi finanțată de Consiliul Local Popești-Leordeni pentru drumurile locale și rețele edilitare și de către CNAIR pentru drumul național.

S.C. URBAN PLANNING ARCHITECTURE S.R.L.

J25/466/18.09.2018

MEHEDINTI, Drobeta Turnu Severin, bld. Mihai Viteazu, nr.3,
bloc 7, sc.1, ap.4

Telefon : +40 758 969 554

UP-

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Planul Urbanistic Zonal propus este un proiect premergător realizării investiției, o zona de industrie si depozitare iar prin realizarea acesteia se pot produce efecte semnificative. Aceasta dezvoltare asigura noi locuri de munca creand un potential economic si social favorabil .

Intocmit,

urb. LIVIU DUMITRU SPASOIU



Coordonator

urb. BOGDAN GUGIU



S.C. URBAN PLANNING ARCHITECTURE S.R.L.

J25/466/18.09.2018

MEHEDINTI, Drobeta Turnu Severin, bld. Mihai Viteazu, nr.3,
bloc 7,sc.1, ap.4

Telefon : +40 758 969 554

UP-

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

**INTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII BIROURI CU
SERVICII P+1E, BIROURI SI HALE DEPOZITARE, AMENAJARE INCINTA, AMENAJARE
ACCESE, IMPREJMUIRE SI UTILITATI, TARLA 24, PARCELA 516/4, NR.CAD 128624, ORAŞUL
POPEŞTI-LEORDENI, JUDEŢUL ILFOV**

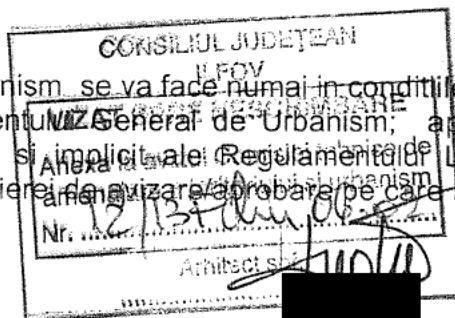
CAP. I: PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

1. ROLUL PREZENTULUI REGULAMENT

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal si are ca scop explicarea si detalierea sub forma de prescriptii (permisiuni si restrictii) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integranta din Planul Urbanistic Zonal si se aproba odata cu acesta.

Regulamentul este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare si utilizare a constructiilor in perimetrul aflat sub incidenta Regulamentului, in suprafata de 9.350 mp din Soseaua Oltenitei (DN4), Tarla 24, Parcela 516/4, N.C. 128624, Orasul Popesti-Leordeni, judetul Ilfov. Totodata se vor stabili posibilitatile maxime de utilizare a terenului în vederea construirii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic General si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de autorizare aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.



2. BAZA LEGALA A ELABORARI

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.L nr. 29/ 08.06.2005 prelungit cu H.C.L. nr. 37/ 2015;
- Planul Urbanistic General al orasului Popesti-Leordeni,
- Codul civil actualizat;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM- 010-2000

Regulamentul Local de Urbanism aferent acestui Plan Urbanistic Zonal schimbă și detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice PUG Popesti-Leordeni

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

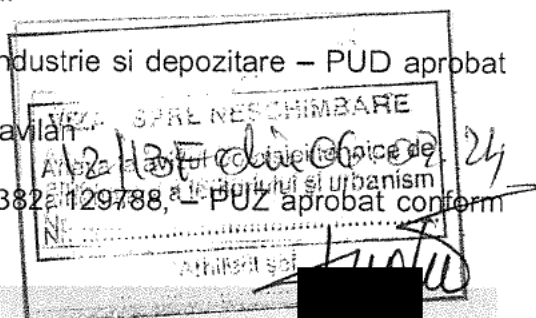
ARTICOLUL I

Terenul este situat în orașul Popești-Leordeni, în zona de sud-est a acestuia, pe soseaua Oltenitei (DN4), după centura Bucureștiului (DNCB), în apropiere de viitoarea autostradă de centura a Bucureștiului (A0) în **extravilan** în Tarla 24, Parcela 516/4, N.C. 128624. În zona analizată se regăsesc hale, birouri și servicii cu regim de înălțime P, P+1 și P+2

Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți conform planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate după cum urmează:

N.C. 128624

- la sud – proprietate privată - N.C. 133471 – Industrie și depozitare – PUD aprobat conform HCL 112/16.12.2021 –
- la vest – proprietate privată – Teren agricol extravilan
- la nord – Soseaua Oltenitei (DN4)
- la est – proprietate privată – N.C. 130381, 130382, 129788, – PUZ aprobat conform HCL 207/28.07.2010



4. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

Scopul întocmirii acestui PUZ este de introducere în intravilan și construire hale cu birouri și servicii P+1E și birouri și hale depozitare Parter

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto, de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcției și a amenajărilor aferente acestora pe terenul .

Pentru suprafața integrală a acestui teren nu a mai fost elaborată anterior nici o documentație de urbanism de tip PUZ, PUD.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

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

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu, conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

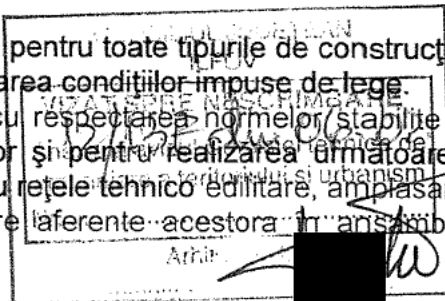
CAP. II: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenul este în extravilanul orasului Popești-Leordeni și are categoria de folosință arabil.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.



5.1. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (a vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.

În zonă nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

5.2. Zonele construite protejate

În zona studiată nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

6. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

6.1. Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

6.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

6.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

6.4. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

6.5. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.IV a prezentului Regulament al Terenului și Urbanism

6.6. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc astfel:

Birouri si Servicii P+1E si birouri si Hale depozitare Parter

$P.O.T. = \max. 50\% - P.O.T \text{ propus} = 26.05\%$

$C.U.T. = \max. 1,0 - C.U.T \text{ propus} = 0.28$

6.7. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

7. MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI IN UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA, ZONE, SUBZONE

În vederea respectării legislației în vigoare se va obține **Avizul De Oportunitate** având ca obiectiv prezentarea argumentelor privind introducerea în intravilan a terenului si construire birouri si servicii P+1E si birouri si hale depozitare Parter

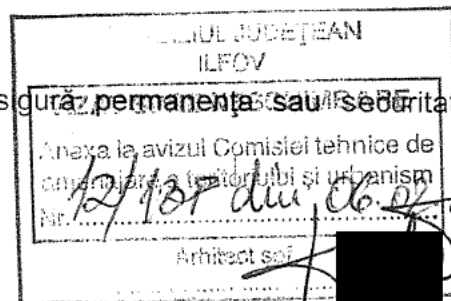
Generalitati: Caracterul zonei

În zona analizată se regăsesc hale depozitare, birouri si servicii cu regim de inaltime P, P+1 si P+2

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA — LM

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

- activități industriale productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii;
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.;
- birouri și sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- depozitare mic-gros și en-gros;
- activități manufacturiere nepoluante
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale
- spații verzi
- perdele de protecție
- platforma circulației
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau sezoniera unităților
- cabină poartă
- împrejmuire
- echipare edilitară
- cântar autovehicule



ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Cladirile vor avea la parterul orientat spre strada și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine
- pentru orice utilizare se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Activități productive poluante industrie grea-metalurgică, topitorii,
- industrie chimică, de armament, producție betoane și agregate poluante
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- autobaze, stații de întreținere auto
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însoțirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.
- Se recomandă ca clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.
- Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însoțire de 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aproba
- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

- distanța construcției față de aliniamentul actual va fi de **30 m**
- distanța construcției față de axul drumului va fi de 42 m
- **construcțiile se vor amplasa la o distanță de 38,50 m față de marginea părții carosabile a DN 4**
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fașia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția imprejmuirilor aleilor de acces, spații verzi, lucrări edilitare, platformelor de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament și garajelor parter
- cabina de poartă se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însoțire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;
- pe limita laterală din vest construcția se va retrage minim 7,0 m
- pe limita laterală din est, construcția se va retrage minim 4,0 m
- pe limita posterioară, construcția se va retrage cu minim 6,0 m

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Construcțiile realizate pe aceeași parcelă se vor amplasa unele față de altele la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea de la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 m.

ARTICOLUL 7 – LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

- Clădirea se va amplasa pe terenul care nu este ocupat sau nu este rezervat pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.). În PUG Oraș Popești Leordeni profilul DN4 este prevăzut a avea 20,0m. Amplasarea clădirilor și a împrejurimilor se va face ținând cont de viitoarea extindere.

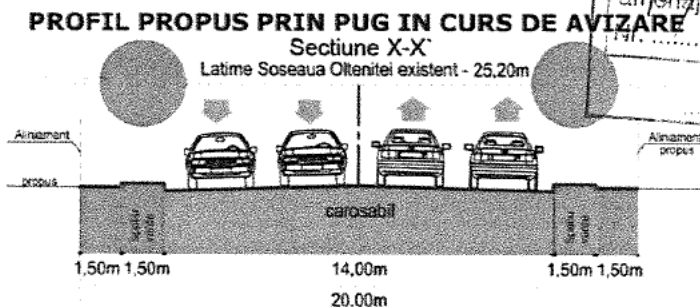
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență

Accesul se va realiza prin Soseaua Oltenitei (DN4). Soseaua Oltenitei va fi modernizată conform PUG în curs de aprobare. Profilul existent al DN4 permite lărgirea drumului fără a fi afectate proprietățile private.



Mai mult, retragerile clădirilor și împrejurirea se va realiza astfel încât să rămână spațiu și pentru o viitoare extindere. În cazul în care profilul DN 4 (Soseaua Oltenitei) se va moderniza la un profil mai mare, precum cel stabilit prin PUZ aprobat cu HCL Nr. 20/28.07.2010 de 38,00 m, terenul proprietate privată afectat de extindere se va ceda către administratorul drumului.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, drum în incintă

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

In interiorul limitelor de proprietate, la nivelul terenului se vor amenaja locuri de parcare destinate angajatilor si vizitatorilor. Numarul de locuri de parcare respecta **RGU din 27.06.1996, 525/1996**

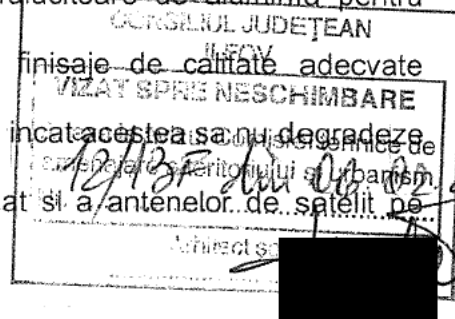
- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiile de manevra auto si parcare se vor asigura in incinta, conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme- P132-93.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Regimul de înălțime maximă admisibilă
 $H = P+1E - H \text{ max (cornisa) = 15,00 m}$

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei structurale de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- se vor folosi materiale de constructie durabile si finisaje de calitate adecvate functiunii si amplasamentului.
- Se restrange amplasarea panourilor publicitare, astfel incat acestea sa nu degradeze aspectul fatadelor
- Se impune amplasarea instalatiilor de aer conditionat si a antenelor de satelit pe fatadele secundare si mascarea acestora



ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Constructiile existente se vor racorda la retelele din zona sau se vor realiza in sistem local dupa cum urmeaza:

- Apa potabila – se va realiza din sursa proprie, prin realizarea unui **put forat**
- Canalizare - se va realiza din sursa proprie prin realizarea unui **bazin vidanjabil** in incinta
- Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticala spre **bazinul de retentie prevazut cu separator de hidrocarburi** din zona Planului Urbanistic Zonal; curgerea apelor pluviale si a celor provenite din topirea zapezilor se va rezolva strict pe proprietatea beneficiarului
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin **branșarea la rețeaua existentă**
- Asigurarea agentului termic se va realiza local, prin centrale individuale (utilizând surse de energie diverse - **energie electrică, gaze naturale, lemn și din surse alternative – pompe de căldură, panouri solare**)
- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin **branșarea la rețeaua existentă**
- Colectarea deseurilor se va realiza in mod corect fara afectarea panzei freatice din zona. Prin amplasarea unor platforme din beton ,deseurile vor fi colectate in europubele

ulterior fiind transportate catre platforme de gunoi special amenajate.

- Costurile realizării accesului la teren vor fi suportate de către beneficiarul investiției.
- **Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către beneficiar**
 - Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea utilitatilor se va face pe baza unor proiecte intocmite de firme de, conform legislatiei si normativelor in vigoare specialitate si va fi suportata de beneficiar.

ARTICOLUL 13 - SPATII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

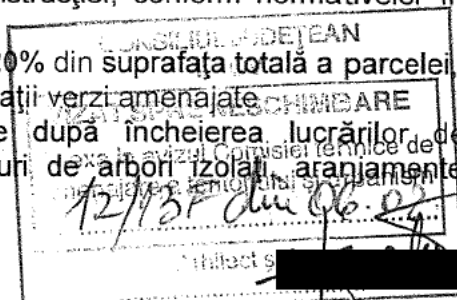
Se vor asigura spații verzi în procentul de minim 20% din suprafața totală a parcelei.

Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Gardurile vor avea înălțimea minima de 1,80 si maximă de 2,5 0m din care un parapet plin de max.0,6m iar partea superioară transparentă.



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- $UTR_{Id} - P.O.T. = \max. 50\%$ - P.O.T propus = 26,05%

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

- $UTR_{Id} - C.U.T. = \max. 1$ - C.U.T propus = 0.28

CAPITOLUL 4 : DISPOZITII FINALE

Prezenta propunere pentru introducerea terenului în intravilan și stabilirea reglementărilor aferente zonei de depozitare, birouri și servicii ce urmează să se dezvolte în zona a fost făcută la inițiativa beneficiarului, titularul terenurilor analizate care își va asuma obligativitatea de a ceda suprafețele necesare modernizării drumurilor actuale și înființării celor noi, precum și responsabilitatea asigurării utilităților înainte de construire și folosință.

Planul de actiune privind implementarea proiectului va fi derulat de catre beneficiari tinand cont de urmatoarele etape:

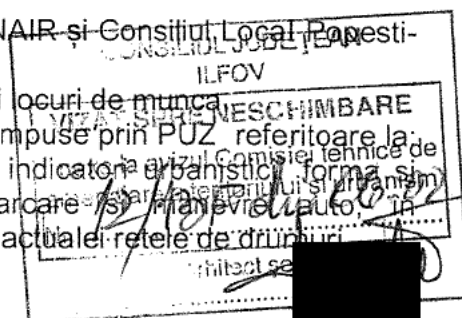
1. Elaborare și aprobare Plan Urbanistic Zonal
2. Obținere avize și întocmire proiecte tehnice pe fiecare specialitate
3. Obținerea de autorizatie de construire
4. Executarea investitiei propuse (toate aceste lucrari se vor executa pe baza unor proiecte aprobate iar acestea intra in sarcina beneficiarului, pe cheltuiala acestuia si se vor executa etapizat)
5. Asigurarea de utilitati tehnico-edilitare conform conditiilor impuse de detinatorii de retele din zona (bransament la retelele existente sau extinderea retelelor)
6. **Recepție și dare în folosință**

Pe domeniul privat, in incinta, se vor prevedea pe langa constructii si o echipare edilitara conforma cu normativele si cerintele detinatorilor de retele, cu costuri suportate de proprietar..

Pe domeniul public infrastructura va fi finantata de CNAIR și Consiliul Local Papesti-Leordeni, pentru drumuri si retele edilitare

Funcțiunea de depozitare, birouri si servicii asigura noi locuri de munca

Pentru construire se vor respecta cumulativ conditiile impuse prin PUZ referitoare la: functiuni admise, aliniament, retrageri, regim de inaltime, indicator urbanistic, forma si dimensiunile parcelor, accese pietonale, spatii de parcare (si manevra auto, in concordanta cu strategia locala de dezvoltare, modernizarea actualei retele de drumuri



Intocmit,
urb. LIVIU ISPASCIU
[Redacted Signature]

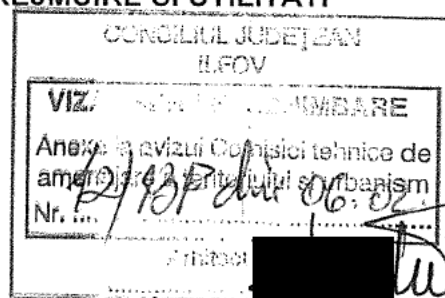
Coordonator,
urb. BOGDAN GUGIU
Bogdan C.
[Redacted Signature]

S.C. URBAN PLANNING ARCHITECTURE S.R.L.
J25/466/18.09.2018
MEHEDINTI, Drobeta Turnu Severin, bld. Mihai Viteazu, nr.3,
bloc 7, sc.1, ap.4
Telefon : +40 758 969 554

UP-

PLAN DE ACȚIUNE

INTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII
BIROURI CU SERVICII P+1E, BIROURI SI HALE DEPOZITARE, AMENAJARE
INCINTA, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE SI UTILITATI



ADRESA : TARLA 24, PARCELA 516/4, NR.CAD 128624, ORAȘUL POPEȘTI-
LEORDENI
JUDEȚUL ILFOV

BENEFICIAR :
AUTOSOFT DEVELOPMENT SRL

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C.URBAN PLANNING ARCHITECTURE S.R.L.

S.C. URBAN PLANNING ARCHITECTURE S.R.L.
J25/466/18.09.2018
MEHEDINTI, Drobeta Turnu Severin, bld. Mihai Viteazu, nr.3,
bloc 7, sc.1, ap.4
Telefon : +40 758 969 554

UP-

Denumirea lucrării: INTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII BIROURI CU SERVICII P+1E, BIROURI SI HALE DEPOZITARE, AMENAJARE INCINTA, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE SI UTILITATI, TARLA 24, PARCELA 516/4, NR.CAD 128624, ORAȘUL POPEȘTI-LEORDENI JUDEȚUL ILFOV

Terenul este situat în orașul Popești-Leordeni, în zona de sud-est a acestuia, pe Șoseaua Oltenitei (DN4), după Centura Bucureștiului (DNCB), în apropiere de autostrada de centura a Bucureștiului (A0) în extravilan. În zona analizată se regăsesc hale, birouri și servicii cu regim de înălțime P, P+1 și P+2.

Scopul întocmirii acestui PUZ este de introducere în intravilan și construire hale și birouri și servicii P+1E și birouri și hale depozitare Parter

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor.

Etapizarea investiției s-a realizat în corelare cu capitolele Devizului general:

Nr. etapei de realizare a investiției	Denumirea acțiunii sau a lucrărilor	Costuri sarcina autorității publice locale	în	Costuri în sarcina Beneficiarului
Etapa I	Elaborarea documentației PUZ Avize, studii topografice, geotehnice	-		Costuri documentație urbanism, taxe avize
Etapa II	După aprobarea PUZ de către Consiliul Local Hunedoara se va elabora proiectul pentru Autorizarea execuției lucrărilor, cât și proiectul tehnic de execuție, în conformitate cu avizele instituțiilor de specialitate, normele tehnice în vigoare și cu respectarea prescripțiilor din documentația de urbanism PUZ aprobată	-		Costuri privind elaborarea proiectului în fazele DTAC, P.T, avize, verificări ale proiectului

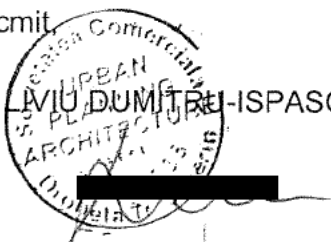
S.C. URBAN PLANNING ARCHITECTURE S.R.L.
J25/466/18.09.2018
MEHEDINTI, Drobeta Turnu Severin, bld. Mihai Viteazu, nr.3,
bloc 7, sc.1, ap.4
Telefon : +40 758 969 554

UP-

Etapa III	Executarea lucrărilor de construcții, amenajări prevăzute în autorizația de construire	-	Costurile lucrărilor de execuție privind investiția de bază
Etapa IV	Executarea lucrărilor de bransamente, modernizare infrastructura rutiera și edilitară	-	Costurile lucrărilor de bransamente, modernizare infrastructura rutiera și edilitară
Etapa V	Recepția lucrărilor executate și înscrierea obiectivului în Cartea Funciară	-	Costuri privind topografia, operațiunile cadastrale

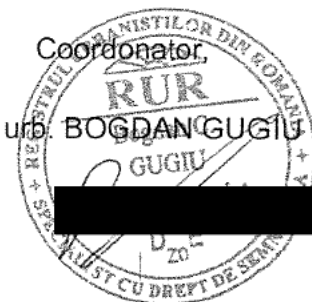
Intocmit

urb. **MIU DUMITREI-ISPASOIU**



Coordonator

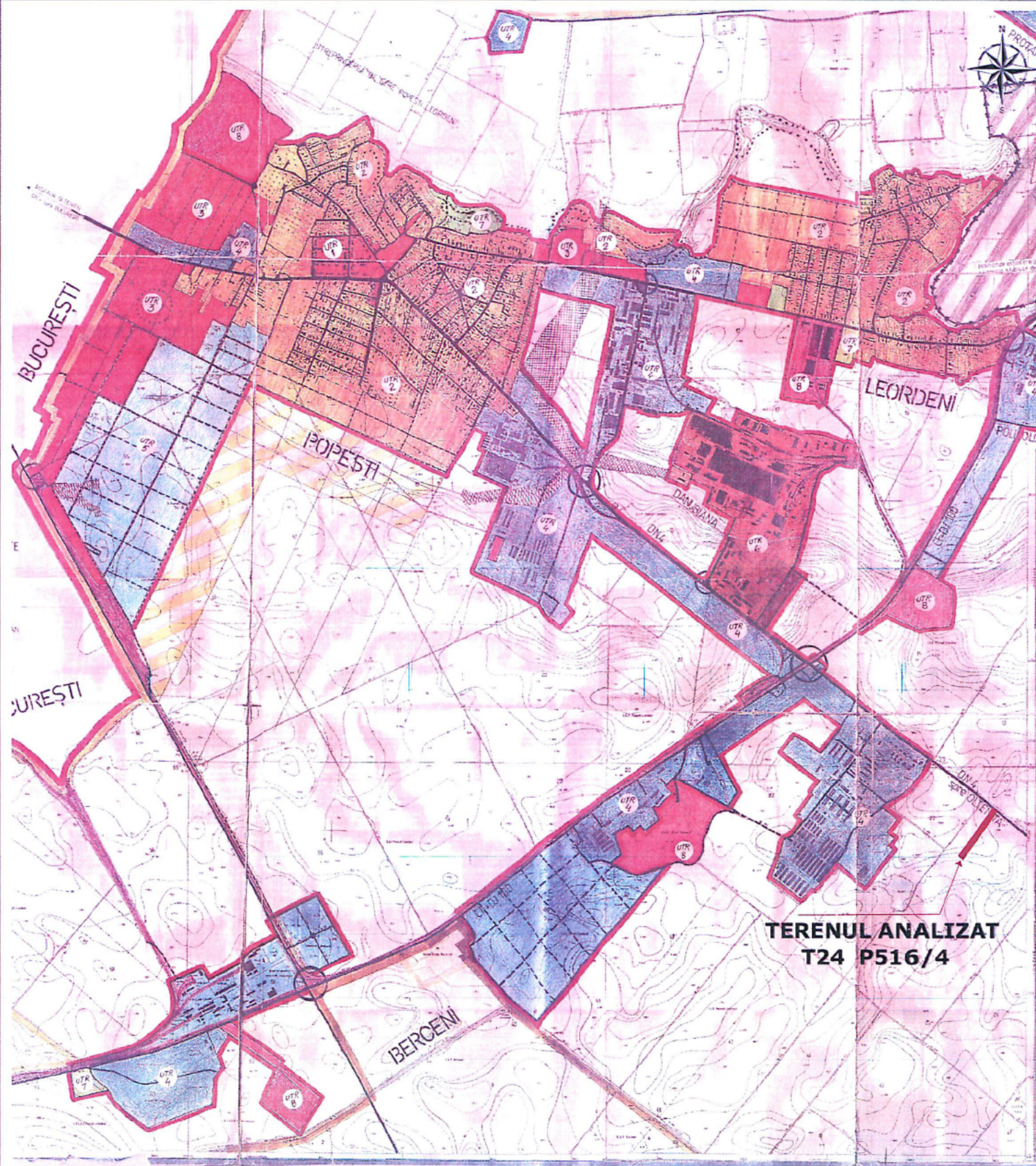
urb. **BOGDAN GUGIU**



PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII BIROURI CU SERVICII P+1E ȘI BIROURI ȘI HALE DEPOZITARE, AMENAJARE INCINTA, AMENAJARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI, JUDEȚUL ILFOV ORASUL POPEȘTI-LEORDENI TARLA 24, PARCELA 516/4, NR. CAD. 128624

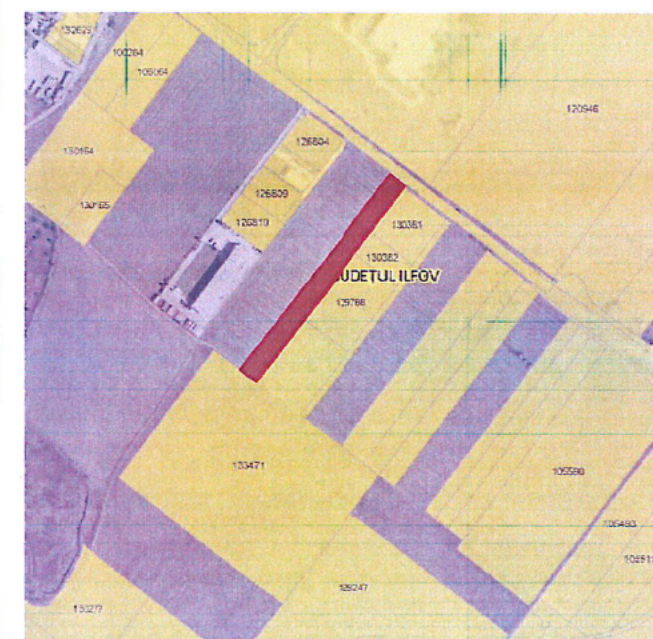
INCADRAREA IN PUG POPEȘTI - LEORDENI



INCADRARE IN ZONA - INCADRARE MACRO

TERENUL ANALIZAT IN PREZENTA DOCUMENTATIE ARE O SUPRAFATA DE 9.350 MP SI ESTE AMPLASAT IN PARTEA DE SUD-EST A ORASULUI POPEȘTI LEORDENI IN TARLA 24, PARCELA 516/4 N.C. 128624.

ACCESUL LA TEREN SE FACE PRIN DN4 - SOSEAUA OLTENITEI. ACESTA SE AFLA INTR-O ZONA IN CURS DE DEZVOLTARE DE INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE, PENTRU CARE AU FOST APROBATE ANTERIOR DOCUMENTATII DE URBANISM PUZ/PUD IN PROXIMITATEA AUTOSTRAZII DE CENTURA A0 SI CU LEGATURA IMEDIATA LA SOSEAU DE CENTURA (DNCB).



INCADRARE IN ZONA - GEOPORTAL ANCP I INCADRARE IN ZONA - INCADRARE MICRO

POTRIVIT REGLEMENTARILOR PUG ÎN CURS DE AVIZARE, TERENUL STUDIAT SE ÎNCADREAZĂ ÎN SUBZONA INSTITUTII ȘI SERVICII (SERVICII, LOCUIRE INDIVIDUALA ȘI COLECTIVĂ MICĂ) CU CLADIRI CU RH. MAX P+2E - IS3

INCADRARE IN PLANUL URBANISTIC GENERAL POPEȘTI-LEORDENI APROBAT CU HCL 08/2002

CONFORM DOCUMENTATIEI DE URBANISM NR. P68/2000 FAZA PUG APROBATA PRIN HCL POPEȘTI-LEORDENI NR. 08/21.02.2002, PRELUNGIT PRIN HCL NR. 11/27.02.2012, NR. 19/27.03.2014, NR. 04/31.01.2017, HCL 54/07.06.2017 SI NR. 123/19.11.2018 TERENUL ESTE ARABIL, SITUAT IN EXTRAVILANUL LOCALITATII.

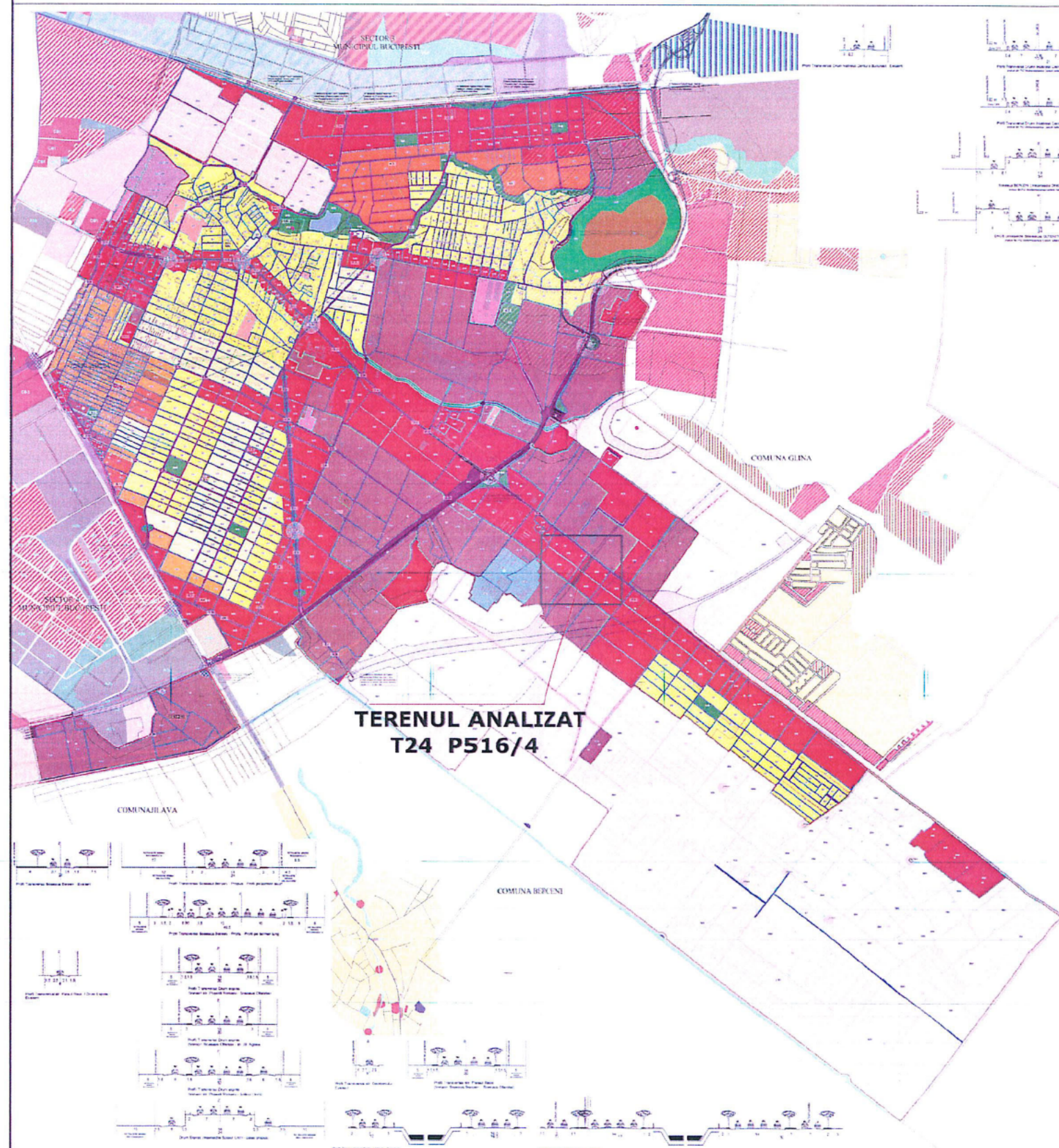
PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE SE DORESTE REALIZAREA UNUI PUZ - INTRODUCEREA IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE BIROURI SI SERVICII P+1E SI BIROURI SI HALE DEPOZITARE P

UP-Architecture			BENEFICIAR: AUTOSOFT DEVELOPMENT SRL	Proiect numar: 15.23/UPA
S.C. URBAN PLANNING ARCHITECTURE S.R.L.			OBIECTIV: INTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII BIROURI CU SERVICII P+1E, BIROURI SI HALE DEPOZITARE, AMENAJARE INCINTA, AMENAJARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE SI UTILITATI	Faza: PUZ
Coordonator: urb. Bogdan GUGUI			AMPLASAMENT: Tarla 24, Parcela 516/4, Nr. Cad. 128624, Oraș Popești-Leordeni, jud. Ilfov	Plansa numar: U-01
Proiectat: urb. Liviu Dumitru ISPASOIU			TITLU PAGINA: INCADRARE IN P.U.G.	
Desenat: urb. Liviu Dumitru ISPASOIU			DATA: 02/2023	

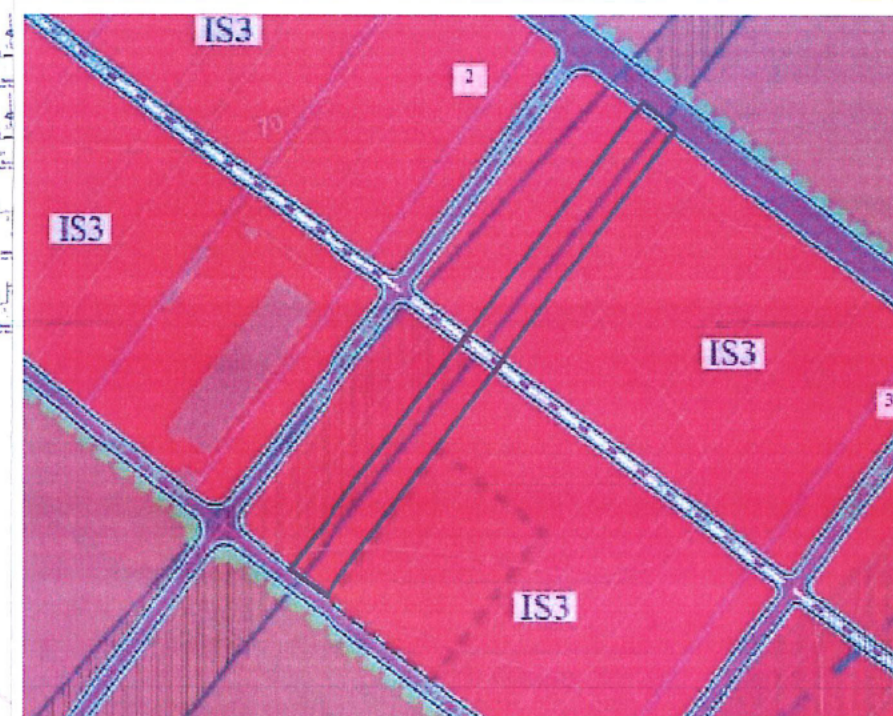
PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUII BIROURI CU SERVICII P+1E ȘI BIROURI ȘI HALE DEPOZITARE, AMENAJARE INCINTA, AMENAJARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI, JUDEȚUL ILFOV ORAȘUL POPEȘTI-LEORDENI TARLA 24, PARCELA 516/4, NR. CAD. 128624

INCADRAREA IN PUG IN CURS DE APROBARE



TERENUL ANALIZAT
T24 P516/4

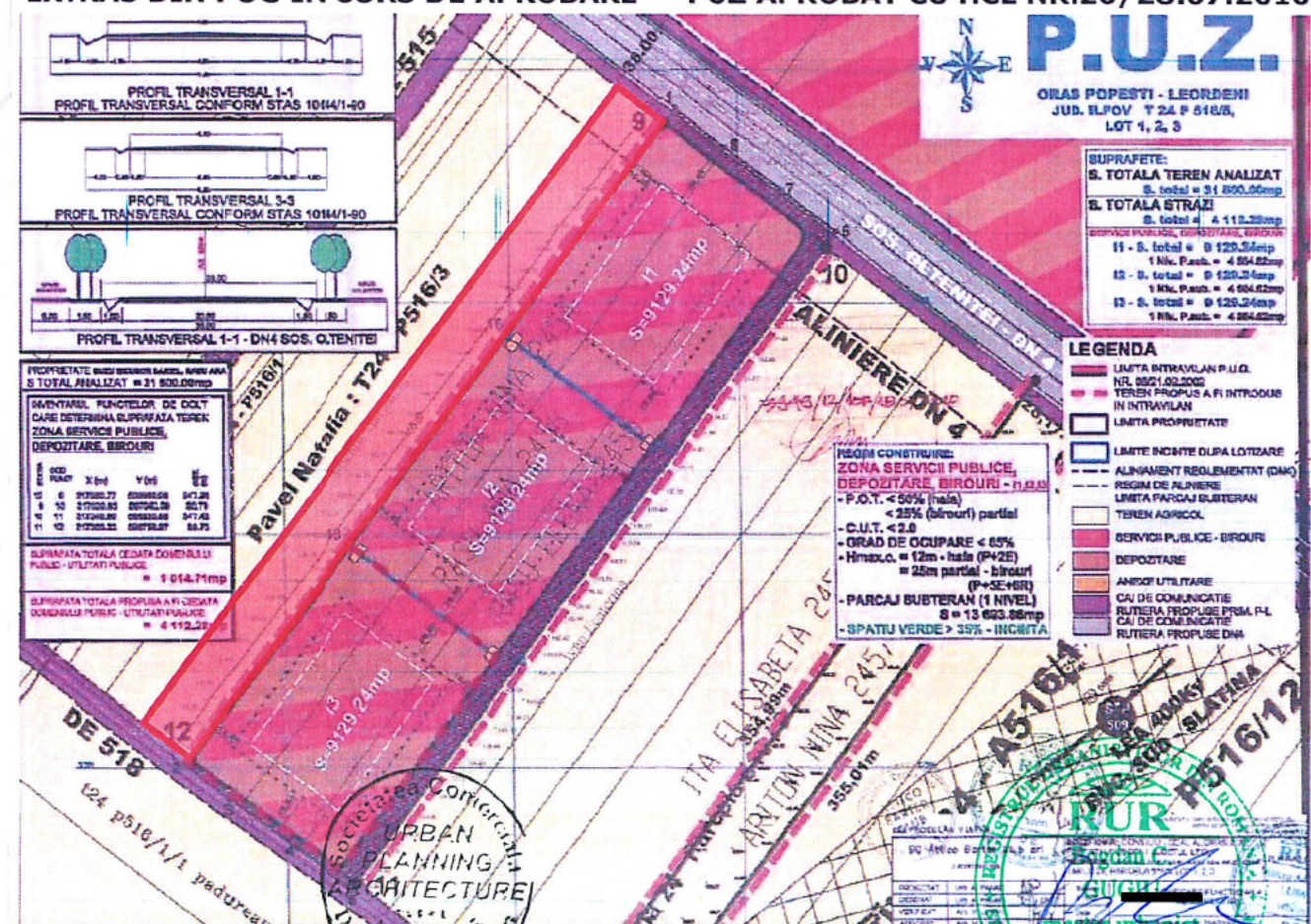


POTRIVIT REGLEMENTARILOR PUG IN CURS DE AVIZARE, TERENUL STUDIAT SE INCADREAZA IN SUBZONA INSTITUTII SI SERVICII (SERVICII, LOCUIRE INDIVIDUALA SI COLECTIVA MICA) CU CLADIRI CU RH. MAX P+2E - IS3

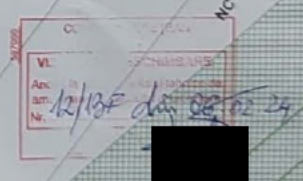
INDICATORI URBANISTICI PUG ÎN CURS DE AVIZARE
P.O.T. = 25 - 50%;
C.U.T.VOL. = 0,5-1,05 ADC/MP. TEREN;
H MAX. = 7 - 11 M.;

EXTRAS DIN PLANUL URBANISTIC ZONAL, APROBAT CU HCL NR. 20/ 28.07.2010, PENTRU SERVICII PUBLICE, DEPOZITARE ȘI BIROURI - UTR I3, DOCUMENTAȚIE ELABORATĂ DE S.C. ATTICO BARTER CLUB S.R.L.

EXTRAS DIN PUG IN CURS DE APROBARE - PUZ APROBAT CU HCL NR.20/28.07.2010



UP-Architecture S.C. URBAN PLANNING ARCHITECTURE S.R.L. C.U.I. 36084638 125.466.18.09.2016 E-mail: uparchitecture@yahoo.com		BENEFICIAR: AUTOSOFT DEVELOPMENT SRL CUI: 36084638 125.466.18.09.2016 E-mail: autosoftware@yahoo.com	
Coordonator	urb. Bogdan GUGIU	SEMNAȚURA	
Proiectat	urb. Liviu Dumitru ISPASOIU	DATA:	02/2023
Desenat	urb. Liviu Dumitru ISPASOIU	TITLU PAGINA:	INCADRARE IN P.U.G. IN CURS DE APROBARE
		Obiectiv:	INTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUII BIROURI CU SERVICII P+1E, BIROURI ȘI HALE DEPOZITARE, AMENAJARE INCINTA, AMENAJARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI
		AMPLASAMENT:	Tarla 24, Parcela 516/4, Nr. Cad. 128624, Oraș Popești-Leordeni, jud. Ilfov
		Proiect număr:	15.23/UPA
		Faza:	PUZ
		Planșa număr:	U-02



ACCESSE

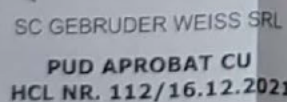
☐ ACCES PIETONAL

☐ ACCES AUTO

E-VA REZERYVA SPATIU CE VA FI CEDAT

Channel	John Lee Dunbar (BORN)	EDUC	REGLEMENTAL URBANISCE	DATE
---------	------------------------	------	-----------------------	------

REGLEMENTARI URBANISTICE
CIRCULATII



LIMITE

- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ
- LIMITA PARCELE
- LIMITA CONSTRUCTII
- LIMITA CONSTRUCTIE PROPUSA
- LIMITA RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT
- LIMITA RETRAGERE FATA DE LIMITA LATERALA SI POSTERIOARA
- LIMITA PUZ APROBAT CU HCL NR. 20/28.07.2010
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE DIN (23M DIN AX)
- LIMITA PROFIL PROPUS PUG IN CURS DE
- APROBARE (10.00 M)
- LIMITA PROFIL PROPUS PRIN PUZ APROBAT CU HCL NR. 20/28.07.2010 (38.00 M)

☐ CIRCULATII RUTIERE EXISTENTE (DNA)

☐ CIRCULATII RUTIERE PROPUSE (PANA ACCES)

☐ CIRCULATII RUTIERE DE INCINTA

☐ CIRCULATII PERSONALE OR INCINTA

- ACCÈS

PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE SE DORESTE REALIZAREA UNUI PAZ - INTRODUCEREA IN INTRAVELAN SI
VEDEREA CONTRUICIIEI ARHITECTURALE SI SERVICIUL PAZE SI BORDURI SI HALE DEPOZITARE P

INVENTAR DE COORDONATE NC 128624
SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(Li+1)
	X [m]	Y [m]	
T1	317583.699	596972.195	242.285
T2	317390.517	596825.967	112.700
T3	317300.658	596757.948	26.339
T4	317316.617	596736.994	355.000
T5	317599.671	596951.250	26.340

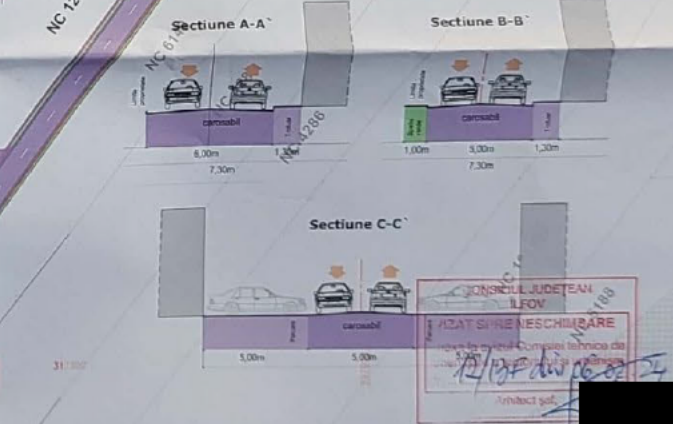
$E=9350\text{mp}$ $P=762.604\text{m}$

PROFIL PROPUȘ PRIN PUG ÎN CURS DE APROBARE

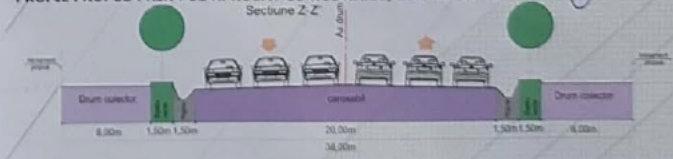
Section X-X'



În interiorul limitelor de proprietate, la nivelul terenului se vor amenaja locuri de parcare destinate angajaților și vizitatorilor. Numarul de locuri de parcare respecta RGU 525/1996 din 27.06.1996

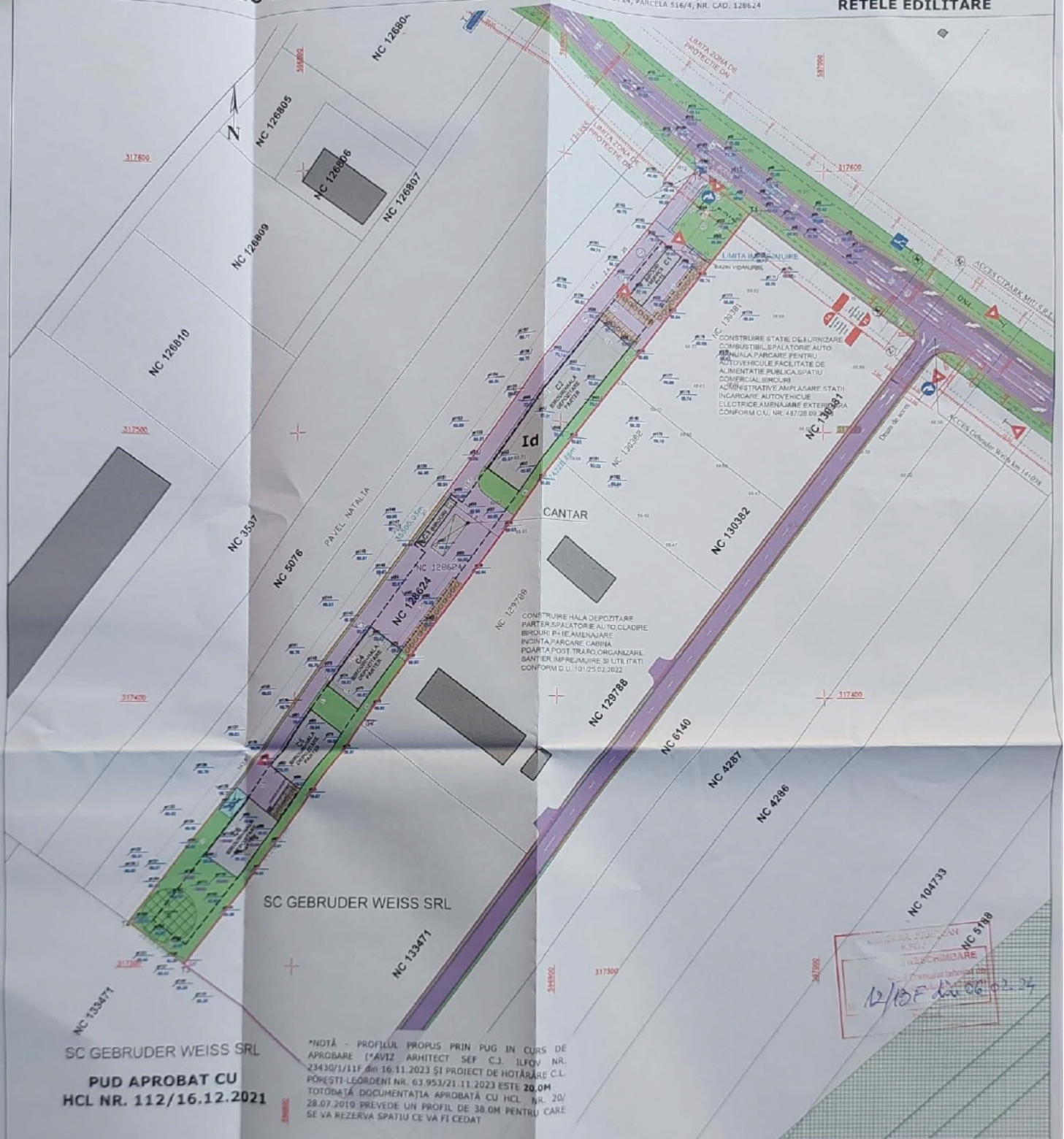


PROFIL PROPUȘ PRIN PUZ APROBAT CU HCL NR.20/28.07.2010 - SOSEAUA C



RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA ACCESIBILITATEA ZONEI

[illegible]



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA TEREN CE A GENERAT PJZ
- LIMITA PARCELE
- LIMITA CONSTRUCTII
- LIMITA CONSTRUCTIE PROPUSA
- LIMITA RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT
- LIMITA RETRAGERE FATA DE LIMITA LATERALA SI POSTERIOARA
- LIMITA PUZ APROBAT CU MCL NR.20/28.07.2010
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE DIN (22M DIN AX)
- LIMITA PROFIL PROPUS PUZ IN CURS DE APROBARE (20.00 M)
- LIMITA PROFIL PROPUS PRIN PUZ APROBAT CU MCL NR. 20/28.07.2010 (38.00 M)

SOLUTII EDILITARE PROPUSE

- | | |
|------|---|
| 01 | PUT FORAT |
| 0000 | BAZIN VIDANJABIL |
| 0000 | STATIE POMPAJE |
| 000 | BAZIN DE RETENTIE CU SEPARATOR DE
HIDROCARBURI |

ACCESS

- ACCESSE
- ☐ ACCES PIETONAL
- ☐ ACCES AUTO

PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE SE DORESTE REALIZAREA UNUI PUZ - INTRODUCEREA IN INTRAVILAN IN
VEDEREA CONSTRUIRII DE BIROURI SI SERVICII P-1E SI BIROURI SI HALE DEPOZITARE P

INVENTAR DE COORDONATE NC 128624
SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970

Nr Pct.	Coordonate pct de contur		Lungimi latari D((i-1)
	X [m]	Y [m]	
T1	317583.609	596972.195	242.285
T2	317390.517	596825.987	112.760
T3	317300.658	596757.848	26.339
T4	317316.617	596736.994	355.000
T5	317596.671	596951.250	26.340

S=9350m² P=762.664m

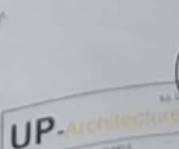
PROFIL PROPUS PRIN PUG IN CURS DE APROBARE



În interiorul limitelor de proprietate, la nivelul terenului se vor amenaja locuri de parcare destinate angajaților și vizitatorilor. Numărul de locuri de parcare respecta RGU 525/1996 din 27.06.1996

BILANT TERRITORIAL

Criteriu	Existent - PUG Ex		Propus PUZ - Id		Soluție propusă	
	mp	%	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	9.350,00	100	9.350,00	100	9.350,00	100
SUPRAFATA CONSTRUITA	-	-	4.675,00	50%	2.435,00	26,05%
SUPRAFATA DESFASURATA	-	-	9.350,00	1	2.655,00	0,28
POT	-	-	50			26,05%
CUT	-	-	1.870,00	20%	2.810,00	30,05
SPATII VERZI	-	-	2.805,00	30%	4.105,00	43,90
CIRCULATII	-	-	15 M	P+1	15 M	P / P+1
UMAX (M) RH MAX NIVELURI)	-	-				



INTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUII BIROURI CU SERVICII
P+1E SI BIROURI SI HALE DEPOZITARE, AMENAJARE INCINTA, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE SI
UTILITATI, JUDETUL ILFOV ORASUL POPESTI LEORDENI TARLA 24, PARCELA 516/4, NR. CAD. 128624

[illegible]

LIMITED

- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ
- LIMITA PARCELE
- LIMITA CONSTRUCTII
- LIMITA CONSTRUCTIE PROPUSA
- LIMITA RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT
- LIMITA RETRAGERE FATA DE LIMITELA LATERALA SI POSTERIOARA
- LIMITA PUZ APROBAT CU HCL NR.20/28.07.2010
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE DN (224 DIN AX)
- LIMITA PROFIL PROPUZ PUG IN CURS DE
- APROBARE (30.00 M)
- LIMITA PROFIL PROPUZ PRIN PUZ APROBAT CU HCL NR. 20/28.07.2010 (38.00 M)

REGIM JURIDIC

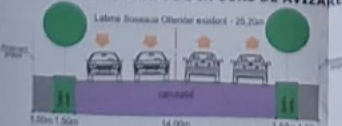
- DOMENIU PRIVAT PERSOANE
FIZICE SAU JURIDICE
DRUM AFLAT IN PROPRIETATE PRIVATA A
PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE
DOMENIU PUBLIC AL STATULUI
SUPRAFATA REZERVATA PENTRU O VOIEARE
EVENTUALA EXTINDERE LA UN PROFIL DE 38.50
- DN 4 CONFORM PUZ APROBAT CU HCL
20/28.07.2010 (S = 179.5 mp) CE VA FI CEDATA
- ACCESSE
- ☐ ACCES PIETONAL
☐ ACCES AUTO

INVENTAR DE COORDONATE NC 128624
SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
T1	317583.699	596972.195	242.285
T2	317390.517	596825.967	112.700
T3	317300.658	596757.948	26.339
T4	317316.617	596730.994	355.000
T5	317599.671	596951.250	26.340

S=9350mp P=762.664m

PROFIL PROPUȘ PRIN PUG ÎN CURS DE AVIZARE



*NOTĂ - PROFILUL PROPUȘ PRIN PUG ÎN CURS
 APROBARE (AVIZ ARHITECT ȘEF C.J. ILFOV
 23430/11/P din 16.11.2023 ȘI PROIECT DE HOTĂRÂRE
 POȘTEȘTE-LEORDEN NR. 63.953/21.11.2023 ESTE 20.00
 TOTODATĂ DOCUMENTAȚIA APROBATĂ CU HCL NR. 2
 28.07.2010 PREVEDE UN PROFIL DE 38.0M PENTRU CAP
 SE VA REZERVA SPAȚIU CE VA FI CEDAT

PRIN PREZENTA DOCUMENTAȚIE SE DOREȘTE REALIZARE PUZ - INTRODUCEREA ÎN ÎNTR-UNUL SA
PENTRU CONSTRUIRI DE BIROURI ȘI SERVICII P+1E ȘI BIROURI ȘI HALE DEPOZITARE

[illegible]

Scanat cu CamScanner

MOBILARE URBANISTICA



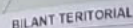
LIMITE

- ### ZONE FUNCTIONALE

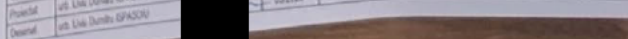
- ACCESE

- PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE SE DORESTE REALIZAREA UNUI PUZ - INTRODUCEREA IN INTRAVILAN IN
VEDEREA CONSTRUIRII DE BIROURI SI SERVICII P-1E SI BIROURI SI HALE DEPOZITARE P

PROFIL PROPUȘ PRIN PUG ÎN CURS DE AVIZARE



PROFIL PROPUS PRIN PUZ APROBAT CU HCL NR.10/2007
 Sectiune 2-2



PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII BIROURI CU SERVICII P+1E SI BIROURI SI HALE DEPOZITARE, AMENAJARE INCINTA, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE SI UTILITATI, JUDETUL ILFOV ORASUL POPESTI-LEORDENI TARLA 24, PARCELA 516/4, NR. CAD. 128624

STUDIU FOTOGRAFIC



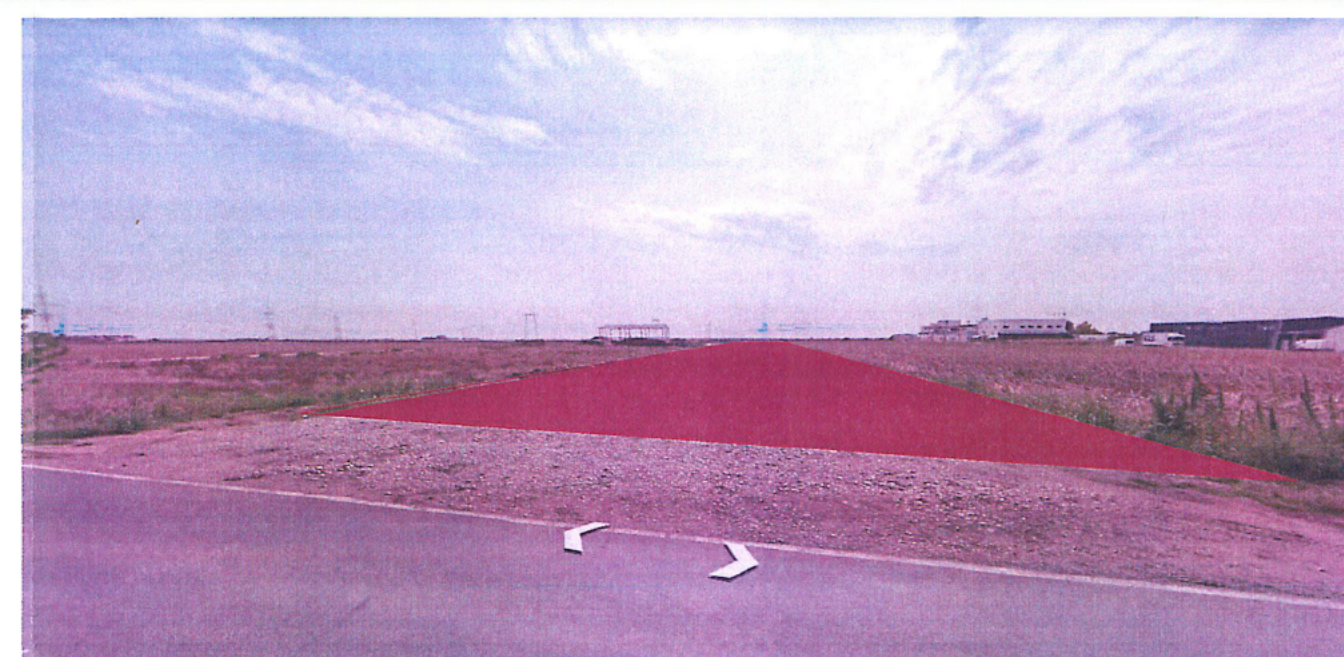
VEDERE AERIANA SPRE BUCURESTI



Google Earth

VEDERE AERIANA SPRE BUCURESTI - DEZVOLTARILE PLANIFICATE IN ZONA

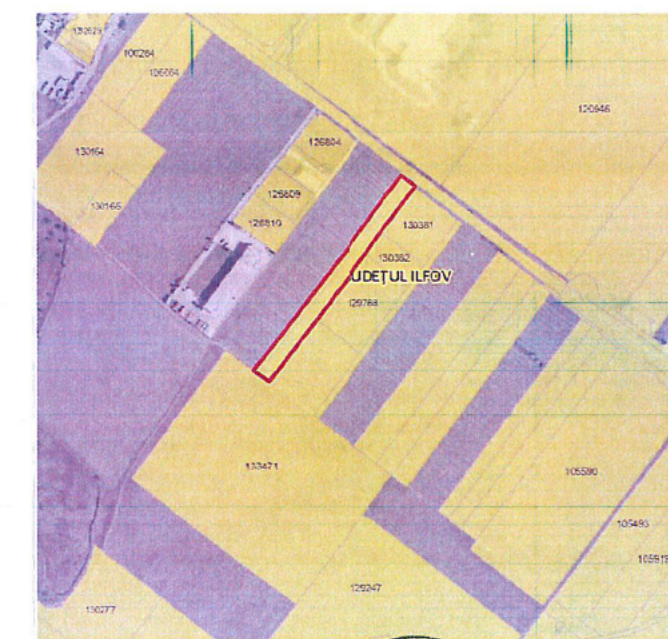
conform <https://www.profit.ro/povesti-cu-profit/real-estate-constructii/exclusiv-gebr-der-weiss-cea-mai-veche-companie-de-transport-si-logistica-din-austria-pregateste-constructia-celui-mai-mare-terminal-al-retelei-sale-din-romania-20902003>



VEDERE TEREN - DIN SOSEAU OLTENITEI

TERENUL ANALIZAT IN PREZENTA DOCUMENTATIE ARE O SUPRAFATA DE 9.350 MP SI ESTE AMPLASAT IN PARTEA DE SUD-EST A ORASULUI POPESTI LEORDENI IN TARLA 24, PARCELA 516/4 N.C. 128624.

ACCESUL LA TEREN SE FACE PRIN DN4 - SOSEAU OLTENITEI. ACESTA SE AFLA INTR-O ZONA IN CURS DE DEZVOLTARE DE INDUSTRIE SI DEPOZITARE, PENTRU CARE AU FOST APROBATE ANTERIOR DOCUMENTATII DE URBANSIM PUZ/PUD IN PROXIMITATEA AUTOSTRAZII DE CENTURA A0 SI CU LEGATURA IMEDIATA LA SOSEAU DE CENTURA (DNCB).



INCADRARE IN ZONA GEOPORTAL ANCPA INCADRARE IN ZONA INCADRARE MICRO



UP-Architectur S.R.L. SOCIETATE DE PLANING ARCHITECTURA S.R.L. JUDETUL ILFOV

	NUMELE	SEMNATURA
Coordonator	urb. Bogdan GUGIU	
Proiectant	urb. Liviu Dumitru ISPASCIU	
Desenat	urb. Liviu Dumitru ISPASCIU	

BENEFICIAR:	AUTOSOFT DEVELOPMENT SRL	Proiect numar:	15.23/UPA
OBIECTIV:	INTOCMIRE PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII BIROURI CU SERVICII P+1E, BIROURI SI HALE DEPOZITARE, AMENAJARE INCINTA, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE SI UTILITATI	Faza:	P.U.Z.
AMPLASAMENT:	Tarla 24, Parcela 516/4, Nr. Cad. 128624 Oras Popești-Leordeni, jud. Ilfov	Plansa numar:	U-08
TITLU PAGINA:	STUDIU FOTOGRAFIC		