



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de **PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.** prin Vego Design Expertise S.R.L. cu sediul în București, sector 2, șos. Pipera nr. 46D-46E-48 nr., bl. -, sc. -, et. P, corp B, unitățile B032 și B042, birou 2, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. **36023** din **28.11.2024**, completată cu nr. 39124/20.12.2024; nr. 409/13.01.2025; nr. 940/16.01.2025; nr. 1876/27.01.2025; nr. 5029/24.02.2025 și

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

AVIZ

Nr. 10559../20/1F din 16.09.2025

PENTRU

PUZ – „CONSTRUIRE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI ȘI LOGISTICĂ, STUDIOURI DE FILM”,
Str. Industriei nr. 21, Tarla 17/3, Parcela 1/1 și 1-38
ORAȘ POPEȘTI-LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV

GENERAT DE IMOBILUL: identificat prin număr cadastral 125579 și 132635, amplasat în județul Ilfov, oraș Popești-Leordeni, str. Industriei nr. 21, Tarla 17/3, Parcela 1/1 și 1-38, cu suprafața de 234.679,00mp, proprietate privată a unei persoane juridice conform extraselor C.F. anexate. Pentru acest amplasament au fost emise Certificatele de Urbanism nr. 426 din 21.08.2024 și nr. 437/38202 din 26.07.2022 de către primăria orașului Popești-Leordeni.

INIȚIATOR: PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.;

PROIECTANT: Vego Design Expertise S.R.L.;

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: urb. Ioana Daniela Roșioru atestat lit. Dz0, E, G7;

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin P.U.Z. se află în intravilanul orașului Popești-Leordeni și este delimitată astfel: la Nord - cale ferată și proprietăți private; la Est - cale ferată, proprietăți private și Centura București; la Sud - curs de apă, cimitir, proprietăți private și Centura București; la Vest – str. Industriei și proprietăți private; În vederea elaborării documentației P.U.Z. s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 11 din 07.04.2023 de către Primăria orașului Popești-Leordeni.

Amplasamentul se află parțial în zona de protecție sanitară a depozitului de deșeuri Glina, în zona de protecție/siguranță a infrastructurii publice feroviare, în zona de protecție a suprafețelor acoperite permanent de ape și în zona de protecție a circulațiilor majore.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior - cu H.C.L. nr.08/ 21.02.2002 (prelungit cu H.C.L. nr.11/ 27.02.2012, nr.19/ 27.03.2014, nr.04/ 31.01.2017, nr.54/ 07.06.2017, nr.123/

L.C. 36023/28.11.2024

Pagina 1 din 5



3-5 Ernest Jivare
Sector 6, 060104 București
România

440 21 212 56 93
020720011103V
440 21 212 56 99

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



19.11.2018, nr.127/ 20.11.2019) terenul se află în extravilanul localității, zonă fără reglementări urbanistice.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 57/19.04.2024, modificat prin H.C.L. nr. 64/17.06.2024, terenul se află în intravilanul localității în subzona ID - activități productive și de serviciu.

PREVEDERILE P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE:

Zona funcțională ID- industrie, depozitare;

- Regim de construire: izolat;
- Funcțiuni predominante: servicii, depozitare;
- R.H. max. = P+6E;
- H.max. (măsurată de la cota terenului natural la atic) = 25,00m; În cazul în care se optează pentru acoperire tip șarpantă, soluția adoptată se va încadra în înălțimea aticului la planul fațadei, iar panta acoperișului va fi determinată astfel încât să nu fie percepută de la nivelul străzii ;
- P.O.T. max. = 50%;
- C.U.T. max. = 2,00 ADC/mp teren;
- Retragera minimă față de aliniament: Est - 10,00m față de prospectul reglementat al str. Industriei; 5,00m față de strada propusă în sudul terenului, conform planșă de reglementări; Construcțiile propuse se vor amplasa la distanța de minim 30,00m față de marginea părții carosabile a drumului național conform aviz C.N.A.I.R. nr. 15/154103/114/11.11.2024;
- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioară: Nord și Est - 12,00m conform planșă de reglementări; Construcțiile se vor amplasa cu respectarea specificațiilor planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare. Retragerile astfel definite sunt obligatorii – depășirea lor nu se admite.

Zonă funcțională Sp- spații verzi de protecție;

- Regim de înălțime: P+2E;
- Regim de construire: izolat;
- H.max. (măsurată în planul fațadei de la C.T.N. la atic)= 9,00m;
- P.O.T. max. cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale= 10%;
- C.U.T.max.= 0,2 ADC/mp teren;
- Retragera față de aliniament: conform studiu de specialitate;
- Retragera minimă față de limitele laterală și posterioară: jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00m., respectiv jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m.;

Zona funcțională C – căi de comunicație, subzona Cr – căi de comunicație rutieră:

Accesul la teren se va face din str. Industriei, conform aviz administrator drum public nr. 68553/28.12.2023. Aceasta va avea un prospect 10,00m (7,00m carosabil și două trotuare de 1,50m) Drumul nou creat din sud și circulațiile de incintă vor avea un profil reglementat de 10,00m. (7,00m carosabil și două trotuare de 1,50m). Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

circulațiilor propuse vor respecta prevederile PUG și ale Regulamentului Local de Urbanism al orașului Popești-Leordeni.

Suprafața de **13.265,00mp** (4.675mp pentru modernizarea str. Industriei și 8.590mp pentru crearea străzii din sudul terenului, paralelă cu pârâul Călnău) se propune a fi trecută în domeniul public, cu titlu gratuit, după realizarea infrastructurii rutiere, a spațiului verde și a utilităților aferente conform planșei Proprietatea asupra terenurilor și conform declarației notariale autentificate cu nr. 200/24.02.2025 la S.P.N. "Nedelcu și Asociații".

SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT: În conformitate cu prevederile R.L.U și ale avizului Agenției pentru Protecția Mediului nr. 101/27.08.2024 – 20% pentru zona ID și 90% pentru zona Sp. 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 Veolia SA nr. 92460271/22.02.2024 și AN Apele Române nr. 1322/13.05.2024, prin intermediul rețelelor publice, prin extinderea acestora. Apele pluviale vor fi eliberate liber, la teren.

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

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

CONDIȚII DIN AVIZE:

Agencia pentru Protecția Mediului Ilfov nr. 101/27.08.2024: se va respecta zona de protecție a râului Călnău. Amplasamentul se află parțial în zona de protecție sanitară a depozitului de deșeuri Glina, astfel în această zonă sunt interzise activități de locuire sau similare locuirii (locuințe de serviciu);

C.N.A.I.R. nr. 15/154103/114/11.11.2024: construcțiile propuse se vor realiza la distanța de minim 30,00m față de marginea părții carosabile a drumului național. Accesul la investiție se va realiza exclusiv din străzile locale existente. Nu se va realiza acces direct în/ din drumul național.

C.N.C.F. "CFR"- SA nr. R2/4/100/29.02.2024: C.N.C.F."C.F.R." nu recomandă amplasarea de construcții în zona de siguranță și de protecție a căii ferate (fâșie de 20,00m și 100,00m la stânga și dreapta c.f.); dezvoltatorul/beneficiarul are obligația de a monta panouri fonoabsorbante, proiectate în funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obținerea avizului din partea autorităților de mediu; La faza următoare de proiectare, pentru construcțiile care se vor amplasa în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare, se va solicita avizul CFR al Sucursalei Regionale de Căi Ferate București.

Aviz I.P.J. Ilfov nr. 7157606/26.07.2024: La faza P.A.C. se va solicita aviz în conformitate cu legislația în vigoare, unde se va reanaliza amenajarea accesului și semnalizarea rutieră propusă a fi amplasată în zona obiectivului.

L.C. 36023/28.11.2024



3-5 Ernest Javara
Sector 6, 060104 București
România

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

Pagina 3 din 5

<http://www.cjilfov.ro>

cjilfov@cjilfov.ro

Consiliul Județean Ilfov



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

A.N. Apele Române nr. 1322/13.05.2024: Orice alte lucrări care au legătură cu apele se vor face numai cu avizul organelor competente de gospodărire a conform normativelor în vigoare.

Veolia S.A. nr. 92326513/16.01.2024 și nr. 92460271/22.02.2024: Pentru asigurarea presiunii la etajele superioare și a variațiilor orare de consum, este obligatoriu ca proiectantul de specialitate să prevadă o gospodărie de apă, dotată cu hidrofor. Având în vedere că terenul depășește 1.000mp, se impune montarea unui bazin de retenție.

La faza D.T.A.C. se vor obține din nou următoarele avize: C.F.R. S.A.; I.P.J. Ilfov; A.N. Apele Române; Veolia S.A.; E-Distribuție Muntenia; Distrigaz Sud.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 04.02.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de Reglementări Urbanistice anexată și vizată spre neschimbare; aceasta se va citi împreună cu planșa de mobilare/ilustrare. În cazul în care se modifică contextul/condițiile de construire prezentate în planșa de mobilare, soluția optimă prezentată de elaborator și acceptată în C.T.A.T.U. se poate modifica doar printr-o altă documentație de urbanism.

Se interzic orice activități poluante, care prezintă risc tehnologic sau care au legătură cu depozitarea și/sau tratarea deșeurilor.

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. Totodată, conform prevederilor art. 5, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, privitor la principiul autonomiei, prezentul aviz sprijină și asigură fundamentarea tehnică de specialitate în vederea luării deciziei arhitectului-șef din cadrul structurii de specialitate a Primăriei orașului Popești-Leordeni. Prin urmare, se va emite aviz al arhitectului-șef conform competențelor stabilite de lege.

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

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

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

L.C. 36023/28.11.2024



3-5 Ernest Jevera
Sector 6, 060104 București
România

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

Pagina 4 din 5

<http://www.cjilfov.ro>

cjilfov@cjilfov.ro

Consiliul Județean Ilfov

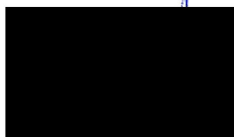


**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

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.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 426 din 21.08.2024 de către primăria orașului Popești-Leordeni.

**ARHITECT ȘEF,
Arh. Urb. Iulian VIȘANU**



19.03.2025



L.C. 36023/28.11.2024



3-5 Ernest Jivara
Sector 6, 060104 București
România

: 440 21 212 56 93
+4074CJILFOV
: 440 21 212 56 99

Pagina 5 din 5

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

„PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI
ȘI LOGISTICĂ, STUDIOURI DE FILM”

Strada Industriei, nr. 21, Oraș Popești - Leordeni, Ilfov

VOLUMUL I – MEMORIU AFERENT P.U.Z.



BENEFICIAR:

PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.

Strada Olteniței, nr. 181, Oraș Popești Leordeni, Județul Ilfov

PROIECTANT:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

Bulevardul Iuliu Maniu, nr. 60, etaj 9, Sector 6, București

AMPLASAMENT:

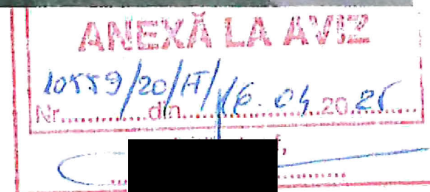
Strada Industriei, nr. 21, Oraș Popești - Leordeni, Județul Ilfov
N.C. 125579, N.C. 132635

ȘEF DE PROIECT:

urb. Ioana Daniela Roșioru

DATA:

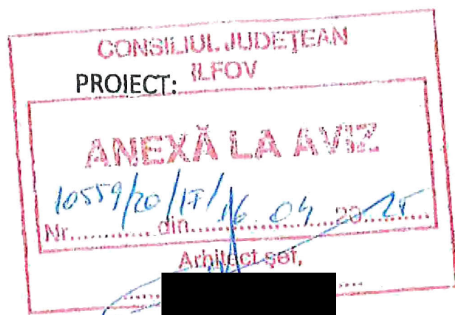
FEB 2025



„PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI
ȘI LOGISTICĂ, STUDIOURI DE FILM”

Strada Industriei, nr. 21, oraș Popești - Leordeni, Ilfov

FOAIE DE CAPĂT:



FAZA:

„PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CLĂDIRI CU
FUNCȚIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI ȘI
LOGISTICĂ, STUDIOURI DE FILM”

PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR:

PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.

Strada Olteniței, nr. 181, Oraș Popești - Leordeni, Județul Ilfov

AMPLASAMENT:

Județul Ilfov, orașul Popești - Leordeni, Strada Industriei, nr. 21
nr. cad. 125579, 132635

PROIECTANT:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

București, Sector 6, Bulevardul Iuliu Maniu nr. 6Q, etaj 9,
înmatriculată sub J40/14430/2018, C.U.I. RO39971785,
telefon: +40 374 188 936, +40 371 488 910, fax +40 372 873
167, +40 372 871 942



„PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI ȘI LOGISTICĂ, STUDIOURI DE FILM”

Strada Industriei, nr. 21, Oraș Popești - Leordeni, Ilfov

LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE:

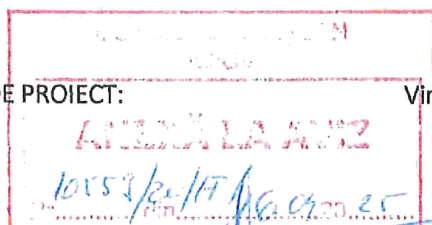
PROIECTANT:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.



MANAGER DE PROIECT:

Virgil PROFEANU



ȘEF DE PROIECT:

urb. Ioana Daniela ROȘIORU



COLECTIV PROIECTARE:

urb. Alexandru Georgian

urb. Anca Patricia COSTA

urb. Suzana Elena GAȘPA

urb. Diana Iulia MERIȘAN

urb. Bianca Raluca Ioana

urb. Roxana RUSU

urb. Andreea STRO

„PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI
ȘI LOGISTICĂ, STUDIOURI DE FILM”

Strada Industriei, nr. 21, Oraș Popești - Leordeni, Ilfov

VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL AFERENT P.U.Z.

CUPRINS

1. INTRODUCERE.....	4
1.1 Date de recunoaștere a documentației	4
1.2 Obiectul lucrării.....	4
1.3 Surse de documentare și metodologie	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1 Date generale privind evoluția zonei și scurt istoric	7
2.2 Date generale privind circulațiile	8
2.3 Date generale privind vecinătățile	8
2.4 Încadrare în localitate	8
2.5 Regim juridic	9
2.6 Elemente ale cadrului natural	10
2.7 Circulația și mijloacele de transport în comun	10
2.8 Ocuparea terenurilor	11
2.9 Echipare edilitară	11
2.10 Probleme de mediu	12
2.11 Protecția resurselor de apă.....	12
2.12 Opțiuni ale populației	13
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	14
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	14
3.2 Prevederi ale P.U.G. Orașul Popești - Leordeni	14
3.3 Valorificarea cadrului natural.....	16
3.4 Modernizarea circulației	16
3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	16
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	17
3.7 Protecția mediului.....	18
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	20

**„PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI
ȘI LOGISTICĂ, STUDIOURI DE FILM”**

Strada Industriei, nr. 21, Oraș Popești - Leordeni, Ilfov

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL
	CONSTRUIRE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI ȘI LOGISTICĂ, STUDIOURI DE FILM
Adresa:	Strada Industriei, nr. 21, Oraș Popești - Leordeni, Județul Ilfov, N.C 125579, N.C. 132635
Beneficiar:	PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L., cu sediul în Strada Olteniței, nr. 181, Oraș Popești - Leordeni, Județul Ilfov
Proiectant:	VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L., cu sediul în Bulevardul Iuliu Maniu, nr. 6Q, etaj 9, București, Sector 6
Data elaborării:	FEB 2025

1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru “ Construire clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film”, ce servește la reglementarea și zonificare funcțională a terenurilor cu suprafață totală de 234 679 mp, înregistrate cu N.C 125579, N.C. 132635 (fostele numere cadastrale: 128522, 128478, 128481, 101516, 101517, 101518, 101519, 101520, 101521, 101522, 100714, 101523, 101524, 101525, 101526, 101527, 101528, 101529, 101530, 101531, 101532, 101533, 101534, 101535, 101536, 101537, 101538, 101539, 101540, 101541, 101542, 101543), aflate în proprietatea privată a beneficiarului PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.

Prezenta documentație de urbanism propune reglementarea terenurilor cu scopul de a valorifica potențialul de dezvoltare al acestora.

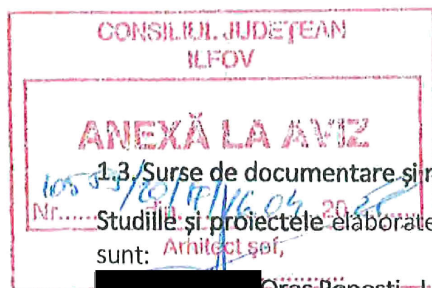
Proiectul își propune reglementarea prin indicatori urbanistici și retrageri față de limitele de proprietate ale terenurilor aflate pe Strada Industriei, nr. 21, Popești-Leordeni, județul Ilfov, în concordanță cu tendințele actuale de dezvoltare ale zonei și nevoile rezidenților din proximitate.

Solicitarea temei-program constă în realizarea unor clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film.

Solicitarea schimbării zonei funcționale este argumentată și din considerent juridic, deoarece terenurile sunt în proprietatea unei persoane juridice, nu în proprietate publică.

Studiul ține cont de tendințele actuale de dezvoltare ale Orașului Popești-Leordeni și tipologia fondului construit existent.

Mai mult decât atât, pentru documentația ce face obiectul prezentei a fost obținut **Avizul de Oportunitate nr. 11 din 07.04.2023** emis de către Primăria orașului Popești-Leordeni și **Avizul Tehnic Consultativ nr. 13694/17/10C din 01.11.2023** emis de către Consiliul Județean Ilfov.



1.3 Surse de documentare și metodologie

Studiile și proiectele elaborate anterior sau concomitent prezentului P.U.Z., folosite ca surse de documentare sunt:

[redacted] Oraș Popești - Leordeni aprobat prin H.C.L. 57/19.04.2024, modificat prin HCL nr. 64/17.06.2024.

Surse de informații utilizate:

- Planurile topografice ale zonei – Extras de plan cadastral vizat O.C.P.I. și Extras de Carte Funciară la zi
- Ridicare topografică
- Acte de proprietate

Metodologia utilizată și legislația aplicată

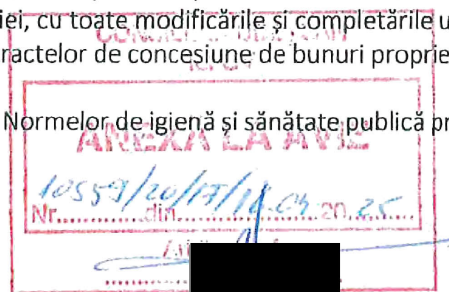
Întreaga documentație de urbanism P.U.Z. este întocmită în conformitate cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal*, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

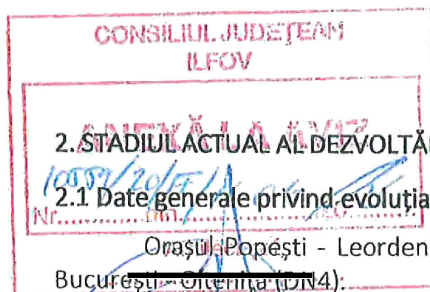
La baza elaborării P.U.Z. stă *Regulamentul General de Urbanism* aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, completat ulterior cu H.G.R. nr. 490/2011 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile zonei studiate.

Documentația are la bază următoarele legi modificate și completate ulterior:

- P.U.G. Oraș Popești - Leordeni aprobat prin H.C.L. 57/19.04.2024, modificat prin HCL nr. 64/17.06.2024, in vigoare;
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 34/N din 7/11/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul -cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2.701 din 30/12/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ordinul M.D.R.A.P. nr.233 din 26.02.2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 10 din 18.01.1991 privind calitatea în construcții modificată prin Legea nr. 123/2007;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată;
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7 din 13/03/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 123 din 10/06/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 185 din 25/06/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, cu modificările și completările ulterioare;

- H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- H.G. nr. 1.076 din 8/07/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- H.G. nr. 1.739 din 6/12/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- H.G. nr. 445 din 8/04/2013 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Codul Civil nr. 505 din 15/07/2011 republicat în Monitorul Oficial, Partea I;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Ordinul M.D.R.L. nr. 839 din 12/10/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 din 29/07/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 43 din 03/01/1997 privind regimul drumurilor cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 12/12/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 2005 privind protecția mediului cu toate modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 din 23/06/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 54 din 28/06/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119 din 04/02/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;





2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Date generale privind evoluția zonei și scurt istoric

Orașul Popești - Leordeni este amplasat în partea de sud-est a capitalei, fiind tranzitat de Șoseaua București - Otopeni (DN4).

Popești-Leordeni se află pe "linia de centură" a capitalei, o localitate situată pe un cerc imaginar, care unește virtual reședințe nobiliare ce prefigurează o veritabilă "Vale a Valaha". Curțile boierești, reședințele domnești, conacele, castelele, mănăstirile ce înconjoară Bucureștiul pot fi repere ale unui itinerar istoric și spiritual: Ciocănești, Buftea, Mogoșoaia, Fundeni-Frunzărești (pe malurile Colentinei), Potlogi, Găiseni, Stoienesti, Florești (în jurul Sabarului); Comana (pe Argeș), Budești (la confluența Dâmboviței cu Argeșul), Popești Leordeni.

Orașul s-a încheiat prin unirea administrativă a mai multor sate: Popești-Români, Popești-Pavlicheni, Leordeni și moșia-cătunul Cula, care din punct de vedere administrativ au avut o evoluție similară și vor forma la începutul secolului al XX-lea comuna Popești-Leordeni¹.

Începând cu secolul al XVI-lea deținem informații scrise despre satele medievale românești care vor forma comuna Popești-Leordeni, aflate în proprietatea unor familii boierești de primă mărime: Băleanu, Popescu, Văcăreștii, mai târziu Mano, Ghermani etc. Documentele de cancelarie, cronicile și mai apoi hărțile, dovedesc faptul că vetrele satelor au evoluat în acest perimetru, prezentând o remarcabilă continuitate de locuire și de valorificare a zonei timp de cel puțin jumătate de mileniu, creșterea așezărilor realizându-se atât prin sporul natural intern, cât și ca urmare a unor imigrări, uneori semnificative, care au potențat progresul acestor așezări. În veacurile evului de mijloc, satele Popești și Leordeni au făcut parte din punct de vedere administrativ din județul Ilfov (Elhov), dar o reconstituire mai exactă a evoluției lor din acest punct de vedere este posibilă numai din secolul al XIX-lea, de când dispunem de legile de organizare administrativă, hărți și recensăminte care ne oferă date mai precise.

Evoluția administrativ-teritorială a celor două sate-comune este practic expresia dinamicii modificărilor administrative ale județelor, plășilor, iar din secolul al XX-lea și ale Bucureștilor². Legile de organizare comunală din a doua jumătate a secolului al XIX-lea menționează comunele Popești și Leordeni ca făcând parte, pe rând, din plasa Snagov, Dâmbovița, Dâmbovița-Mostiștea a județului Ilfov. Mici fluctuații ale denumirilor comunelor și ale satelor componente există în actele normative și în diferitele lucrări științifice, în special din ultimele decenii ale secolului al XIX-lea.

Comuna Popești este numită în Statistica pe anul 1872 Popești Conduratu, evident după numele moșierului, având două cătune: Popeștii lui Costaforu și Popeștii lui Șuțu, ce corespundeau cu Popeștii Pavlicheni și Popeștii Români. În 1887, indicatorul comunelor rurale și urbane, consemnează comuna Leordeni, compusă dintr-un singur sat, și comuna Popești Conduratu cu satele Popești-Români (ortodocși) și Popești-Pavlicheni (catolici). Legea din 1892 pentru fixarea circumscripțiilor administrative menționează în plasa Dâmbovița a județului Ilfov comunele rurale Leordeni din care făcea parte și moșia Cula, proprietate a lui Efrem Ghermani, și comuna Popești-Conduratu, cu satele Popești-Români și Popești-Pavlicheni.

Deși tradiția orală din localitate stabilește anul 1873 ca dată a unificării localităților componente ale comunei Popești-Leordeni³ în mod legal această unire s-a făcut abia în 1907-1909. Pentru îndeplinirea regulamentului de organizare, comuna Leordeni a fost alipită comunei Popești-Conduratu în vederea finanțării amenajării șoselei vicino-comunale. Prin Legea organizării comunelor rurale din 1908 și prin reorganizarea unor comune și plăși, realizată prin Legea din 28 martie 1909, era recunoscută oficial comuna Popești-Leordeni, formată din satele Popești-Pavlicheni, Popești-Români, Leordeni și cătunul Cula. Se încheia astfel un process îndelungat care a legat pentru totdeauna soarta localităților componenete.

¹ [Dan Toma Dulciu], *Popești-Leordeni. File de istorie. Trecut, prezent, perspective*, Popești-Leordeni, 2001 (în continuare Dulciu, *Popești*); mai recent: Alina Dorojan, *Evoluția administrativă și aspecte social-economice* în volumul Dănuț Doboș (coord.), Iosif Gabor, Ieronim Iacob, Tereza Sinigalia, Ilie-Cătălin Grigore, Alina Dorojan, *Catolicii din Popești-Leordeni. Istorie și credință*, București, 2007, mai ales p. 178-188. (în continuare Dorojan, *Evoluția*).

² Pentru detalii v. Dulciu, *Popești*, p. 5-8; Dorojan, *Evoluția*, p. 182-188.

³ Dulciu, *Popești*, p. 5.

În perioada interbelică, prin noile legi de organizare a administrațiilor locale și a orașului București din anul 1929, o serie de comune din jurul capitalei, din interiorul liniei forturilor de centură, au fost transformate în comune suburbane. Printre ele s-a numărat și Popești-Leordeni⁴.

Legea pentru organizarea municipiului București a menținut aceeași situație, în schimb, în 1941, au fost reînființate sectoarele, fiecare având o culoare și comune suburbane. Popești-Leordeni a fost arondată sectorului III Albastru. Legea de organizare administrativ-teritorială din 19 februarie 1943, transforma comunele suburbane Chiajna, Pantelimon, Roșu și Popești-Leordeni în comune rurale.

După război, în anul 1950, comuna rurală Popești-Leordeni a fost subordonată raionului Nicolae Bălcescu. Prin legea nr. 2 din 1968, comuna Popești-Leordeni și-a redobândit statutul de comună suburbană a Bucureștilor, toate satele ei fiind contopite din punct de vedere administrativ. În anul 1981, la 23 ianuarie, prin Decretul Consiliului de Stat nr. 15, județul Ilfov a fost desființat, teritoriul său fiind împărțit județelor nou înființate Călărași și Giurgiu, iar unele părți au trecut la județul Ialomița și municipiul București. Acestea din urmă au devenit un sector de sine stătător: Sectorul Agricol Ilfov. Comuna Popești-Leordeni, alături de celelalte 25 de comune, a făcut parte din S.A.I. până la reorganizarea din 1996-1997, când sectorul respectiv a devenit județul Ilfov. La 12 aprilie 1996, conform Legii nr. 24, art. 124, denumirea de S.A.I. a fost înlocuită de județul Ilfov.

Ca urmare a creșterii demografice și economice semnificative a comunei, după un referendum organizat în comună, Legea nr. 86 din 2004, publicată în Monitorul Oficial din 09.04.2004, a decis declararea ca oraș a comunei Popești-Leordeni.

2.2 Date generale privind circulațiile

Arterele principale de circulație la nivelul orașului Popești - Leordeni sunt următoarele:

- Șoseaua Berceni - aflată în administrarea Municipiului București;
- Șoseaua Olteniței;
- Șoseaua de Centură a Bucureștiului - aflată în responsabilitatea Companiei Naționale de Autostrăzi și Drumuri Naționale.

Terenurile studiate au acces direct din Strada Industriei, pe o deschidere cumulată de aproximativ 500 m (în zona de vest a terenurilor ce fac obiectul PUZ) și se află la aproximativ 580 m de Șoseaua Olteniței. Legătura cu Șoseaua Olteniței se face prin Strada Industriei, stradă de categoria a III-a.

Suprafața de teren reglementată prin PUZ se află în imediata vecinătate a zonei „Danubiana”.

2.3 Date generale privind vecinătățile

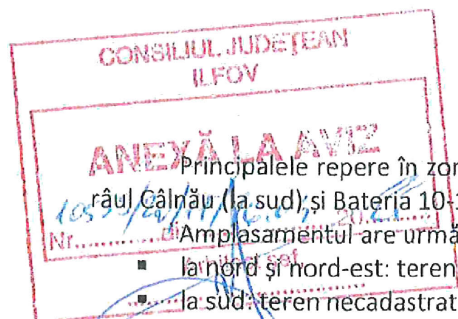
Orașul Popești-Leordeni se află localizat în sud-estul Municipiului București, pe malul drept al râului Dâmbovița, mai exact la 9 km distanță de centrul municipiului. Estre traversat de Șoseaua București - Oltenița (DN4), care leagă capitala de Oltenița și care la limita sud-estică a orașului se intersectează cu Drumul Național Centura București (D.N.C.B).

Municipiul București este un pol major de manifestare a fenomenelor de dezvoltare și creștere economico-socială. Totodată acesta exercită o influență mare asupra teritoriului imediat înconjurător. Urbanizarea, respectiv dezvoltarea și modernizarea, se desfășoară în legătură cu extensiile în teritoriu de-a lungul arterelor majore de transport rutier. Conform P.A.T.J. Ilfov, pe teritoriile localităților aflate într-o poziție de proximitate față de capitală se manifesta tendințe intense de urbanizare funcțională și edilitară. Acestea au vocația de a fi incluse în sistemul administrativ al Municipiului București, pentru care vor putea constitui rezerva necesară de spațiu pentru slăbirea tensiunilor pe care dezvoltarea și creșterea acestuia le generează în propriul său mediu construit și natural. În zonele extraurbane, aparținând teritoriului județului, se impune conservarea resurselor naturale, a peisajelor și integrității factorilor de mediu.

2.4 Încadrare în localitate

Terenurile în suprafață de aproximativ 234.679 mp sunt localizate în intravilanul Orașului Popești Leordeni, conform PUG aprobat prin HCL nr. 57/19.04.2024, modificat prin HCL nr. 64/17.06.2024, în vigoare, în proximitatea arterei Drumul Național de Centură București și a Străzii Industriei.

⁴ Dorojan, *Evoluția*, p. 186.



Principalele repere în zonă sunt reprezentate de către fosta platformă industrială Danubiana (la vest), râul Câlânu (la sud) și Bateria 10-11 (la est).

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord și nord-est: terenuri necadastrate și teren aferent căilor ferate cu numărul cadastral 132723
- la sud: teren necadastrat – pârâul/canalul Câlânu;
- la vest: teren necadastrat – Strada Industriei;
- la est: terenuri aferente căilor ferate cu numerele cadastrale 121013 și 133757.

2.5 Regim juridic



Figura 1– Încadrare terenuri conform A.N.C.P.I.

Sursă: www.geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html

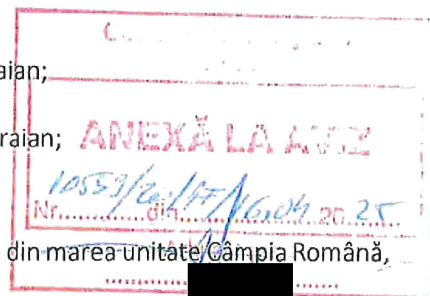
Terenurile care au generat documentația de urbanism P.U.Z. pentru "Construire clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film" sunt terenuri aflate în extravilan, conform PUG aprobat prin HCL nr. 57/19.04.2024, modificat prin HCL nr. 64/17.06.2024, în vigoare cu o suprafață de 234.679 mp conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale.

Terenurile identificate cu numerele cadastrale: 125579, 132635 se află în proprietatea PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L. conform Contractului de Vânzare-Cumpărare cu Încheierea de Autentificare nr. 1893/16.11.2022, perfectat la Societatea Profesională Notarială "Nedelcu și Asociații" de către notarul public Nedelcu Crișan Traian și conform Contractului de Vânzare-Cumpărare cu Încheierea de Autentificare nr. 994/16.06.2022, perfectat la Societatea Profesională Notarială "Nedelcu și Asociații" de către notarul public Nedelcu Crișan Traian. Terenul cu N.C. 132635 a rezultat în urma alipirii terenurilor cu numerele cadastrale: 100714, 101516, 101517, 101518, 101519, 101520, 101521, 101522, 101523, 101524, 101525, 101526, 101527, 101528, 101529, 101530, 101531, 101532, 101533, 101534, 101535, 101536, 101537, 101538, 101539, 101540, 101541, 101542, 101543, 128522, 128478, 128481, conform Actului de alipire cu Încheierea

de Autentificare nr. 511/05.05.2023, perfectat la Societatea Profesională Notarială "Nedelcu și Asociații" de către notarul public Nedelcu Crișan Traian.

Aceste terenuri sunt libere de construcții și se află în proprietatea PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L. conform actelor de proprietate, după cum urmează:

- Teren N.C. 125579 (suprafață 4.432 mp):
 - Act Notarial nr. 1893 din 16.11.2022 emis de Nedelcu Crișan Traian;
- Teren N.C. 132635 (suprafață 230.247 mp):
 - Act Notarial nr. 511 din 05.05.2023 emis de Nedelcu Crișan Traian;



2.6 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere *morfologic*, orașul Popești – Leordeni face parte din marea unitate Câmpia Română, unitatea de al doilea rang Câmpul Vlăsiei.

Din punct de vedere al *geomorfologiei*, perimetrul studiat, este situat pe un relief de câmpie (III), de acumulare cuaternară (B), zona 40: câmpie fluvio-lacustră acoperită cu depozite loessoide, tabulară, nefragmentată.

Suprafața rezidențială a orașului Popești - Leordeni este localizată aproape în totalitate pe zona de terasă, în timp ce zona industrială care se extinde pe Șoseaua Olteniței și pe Drumul Național Centura București, este situată spre zona de câmp.

Din punct de vedere *hidrografic*, principalele colectoare ale zonei sunt râul Dâmbovița, pentru partea de nord a orașului, râul Sabar cu pârâurile Ciorogârla și Cocloc, pentru partea de vest și sud-vest a orașului, respectiv pârâul Călnău, pentru partea de est și sud-est, toate făcând parte din bazinul hidrografic al râului Argeș.

Canalul Călnău, în pofida debitului mic, își pune amprenta asupra condițiilor climatice și morfologice ale zonei.

Teritoriul orașului Popești - Leordeni se situează în zona climatică temperat-continentală. Clima se caracterizează prin veri foarte călduroase, ierni friguroase, primăveri scurte și toamne lungi. Temperatura medie anuală a aerului este de 11°C, iar a solului de 13,5°C. Vara, temperatura medie înregistrată este de 22-25°C, cu fenomene de secetă și uscăciune. Iarna se înregistrează temperaturi medii de -2°C. Sunt prezente zăpezi abundente și viscole.

Precipitațiile medii anuale sunt de 556-580 l/m² ceea ce reprezintă o medie sub cea națională. Luna cea mai bogată în precipitații este iunie (81,8 mm), urmată de lunile mai (72,9 mm) și iulie (58,6 mm). Cantitățile cele mai reduse de precipitații se înregistrează în lunile februarie (33,5 mm), martie (36,7 mm) și octombrie (38,1 mm). Deși precipitațiile sunt bogate cantitativ la începutul verii, din luna iulie apare un deficit de umiditate în sol care se menține relativ constant până la începutul lunii octombrie.

Radiația globală anuală în zonă este de 125.390 cal/cm² suprafață orizontală, maximum insolației fiind în luna iulie de 18.330 cal/cm² și minimum în luna decembrie de 3.040 cal/cm². Față de valorile medii, radiația globală suportă mari variații care sunt generate de particularitățile circulației generale a atmosferei.

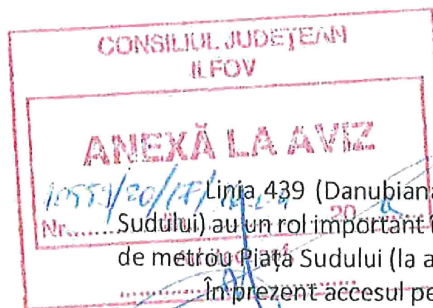
Configurarea funcțional-volumetrică (aspectele urbanistice) va respecta elementele de cadru natural existente în reglementările privind zona studiată prin P.U.Z., dar va ține cont și de valorificare elementelor de cadru natural care reprezintă un atu de dezvoltare al zonei.

2.7 Circulația și mijloacele de transport în comun

Terenurile reglementate prin documentația de urbanism sunt situate în proximitatea următoarelor artere principale: Drumul Național Centura București, Șoseaua Olteniței și Strada Leordeni. De asemenea sunt accesibile ușor prin intermediul Șoselei Oltenița, aceasta asigurând accesibilitatea atât la nivelul județului și la nivelul capitalei, cât și cu celelalte județe învecinate și au acces direct către Strada Industriei, arteră de categoria a III-a, ce face legătură cu restul infrastructurii rutiere din teritoriu.

Astfel, din punct de vedere al accesibilității, terenurile se află într-o zonă bine deservită de circulații carosabile, însă mai puțin deservită de circulația pietonală, zona studiată fiind în curs de dezvoltare.

Zona este deservită de rețeaua de transport în comun supraterană, mai exact de liniile de autobuz 439, 479 (care circulă pe Șoseaua Olteniței) și linia de autobuz 440 (care circulă pe Strada Leordeni).



Linia 439 (Danubiana – Piața Sudului), linia 479 (Agropol – Piața Sudului) și linia 440 (Leordeni – Piața Sudului) au un rol important în zona studiată deoarece fac legătura cu centrul orașului Popești - Leordeni și stația de metrou Piața Sudului (la aproximativ 7,5 km).

În prezent accesul pe terenurile analizate se face din Strada Industriei care are un profil existent variabil între 5,00 - 7,00 m carosabil.

Se vor respecta prevederile legale în vigoare, privind asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare.

2.8 Ocuparea terenurilor

Privită în ansamblu, zona poate fi caracterizată ca fiind una destructurată, în care predomină activitățile industriale și comerciale, spații de depozitare, terenuri arabile etc. Imaginea zonei nu este una bine definită, fiind pe de-o parte în plin proces de conturare, iar pe de alta este una specifică zonei de periferie urbană.

Densitatea zonei, din punct de vedere al gradului de ocupare cu fond construit este scăzută, predominând halele industriale și anexele aferente.

2.9 Echipare edilitară

În vederea analizării situației existente cu privire la echiparea tehnico-edilitară actualizată a teritoriului, s-au solicitat și obținut avize de la următorii furnizori/deținători de rețele din zonă, conform solicitărilor din Certificatul de Urbanism nr. 437/38.202 din 26.07.2022, păstrate prin Certificatul de Urbanism nr. 42634670 din 21.08.2024, emis pe Primăria Orașului Popești-Leordeni, gaze naturale și alimentare cu energie electrică:

- **furnizorul de energie electrică e-DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A.;**
 - Aviz de amplasament favorabil nr. 14771955 din 02.05.2023;
 - Aviz de amplasament favorabil nr. 18865349 din 03.01.2024;
- **furnizorul de gaze naturale DISTRIGAZ SUD REȚELE S.A.:**
 - Aviz favorabil nr. 26721/318566423 din 13.03.2023 RG;
 - Aviz favorabil nr. 58314/320225286 din 04.10.2024
- **avizul tehnic de racordare emis de Rețele Electrice Muntenia S.A. – nr. 24834646 din 04.11.2024.**

Suplimentar cerințelor solicitate prin Certificatul de Urbanism s-au solicitat date de la următorii furnizori de apă și canalizare:

- **furnizorul de apă și canalizare VEOLIA SOLUTII INTEGRATE S.A.:**
 - punct de vedere nr. 22012250 din 17.11.2022;
 - aviz de principiu nr. 92326513/16.01.2024;
- **furnizorul de canalizare DANUBIANA S.A. – punct de vedere nr. 215 din 06.12.2022.**

Pentru localizarea exactă a infrastructurii tehnico-edilitare existente, au fost utilizate planurile de situație anexă primite împreună cu avizele obținute, în format analogic de la operatorii prezenți în zona studiată.

Din punct de vedere al utilităților urbane, terenul studiat se poate racorda la toate rețelele edilitare care sunt existente în zonă, respectând condițiile impuse de prestatorii de servicii.

Amplasarea construcțiilor se va realiza având în vedere condiționările ce trebuie respectate, precum și de zonele de protecție și de siguranță ale infrastructurii existente astfel încât lucrările să nu afecteze instalațiile și rețelele existente.

Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament favorabil primit din partea e-DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A cu nr. 18865349 din 03.01.2024, în zonă există rețele publice de alimentare cu energie electrică - și anume cabluri subterane (L.E.S. 20 kV) situate pe latura de vest a Străzii Industriei. Branșarea la rețelele publice de energie electrică se va realiza în condițiile care vor fi specificate în avizul de principiu pentru branșament.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului favorabil P.U.Z. primit din partea DISTRIGAZ SUD REȚELE cu nr. 26721/318566423 din 13.03.2023 RG, în zonă există rețele publice de alimentare cu gaze naturale situate adiacent Drumul Național Centura București.

Lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor, a racordurilor, sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale N.T.P.E.E. aprobate prin Ordinul A.N.R.E. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform tabel 1 și 2), prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului M.E.C. nr. 47/2003.

Alimentarea cu apă

Conform punctului de vedere emis de către VEOLIA SOLUȚII INTEGRATE S.A. cu nr. 22012250 din 17.11.2022 și a avizului nr. 92326513/16.01.2024, furnizorul nu deține rețele publice de apă în zona amplasamentului.

Canalizare

Conform punctului de vedere emis de către VEOLIA SOLUȚII INTEGRATE S.A. cu nr. 22012250 din 17.11.2022 și a avizului nr. 92326513 din 16.01.2024, furnizorul nu deține rețele publice de canalizare în zona amplasamentului.

Conform punctului de vedere emis de către DANUBIANA cu nr. 215/06.12.2022, furnizorul nu deține rețele publice de canalizare în zona amplasamentului.

Conform aviz nr. 1322 din 13.05.2024, emis de Administrația Națională Apele Române, „asigurarea utilităților apă-canal se va face prin intermediul rețelelor publice, cu respectarea prevederilor Avizului nr. 92460271 din 22.02.2024, emis de VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A.”.

Conform avizului nr. 92326513 din 16.01.2024 și avizului de principiu condiționat nr. 92460271 din 22.02.2024, emise de VEOLIA SOLUȚII INTEGRATE S.A. „dacă suprafața terenului depășește 1000 mp, se impune montarea unui bazin de retenție” [...] „Evacuarea apelor uzate din incintă (pluviale și menajere) [...] apele se vor stoca într-un bazin de retenție și se vor evacua, numai prin pompare, în rețeaua publică de canalizare”.

Notă: VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L., în calitate de elaborator al Planului Urbanistic General al Orașului Popești-Leordeni, facem următoarele precizări: zona de amenajare bazin de retenție, de-a lungul pâraului Călnău (ilustrată cu culoarea albastră pe Planșa U04.9 Reglementări tehnico-edilitare – Canalizare pluvială – Propunere, parte componentă a documentației PUG) nu a fost impusă de nicio entitate avizată, mai exact, nu este menționată în niciun aviz ce a stat la baza realizării Planului Urbanistic General al Orașului Popești-Leordeni. Până la momentul extinderii rețelelor publice de canalizare preluarea apelor pluviale și menajere se va face în sistem propriu.

Pentru investiția ce a generat prezenta documentație PUZ, preluarea apelor pluviale și menajere se va realiza prin acumulare în rezervoare pe suprafața terenului proprietate privată și mai apoi în rețeaua publică.

2.10 Probleme de mediu

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al orașului Popești Leordeni este apreciată ca satisfăcătoare, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei și solului.

Din punct de vedere climatic zona se încadrează în parametrii caracteristici microclimatului orașului Popești -Leordeni cu particularități specifice microclimatului urban. Gradul de poluare al aerului este normal.

Terenurile care au generat P.U.Z. se află situate în proximitatea pâraului/canalului Călnău.

2.11 Protecția resurselor de apă

În scopul asigurării protecției suprafețelor acoperite permanent de ape se instituie zone de protecție, care au fost figurate în planul de Reglementări urbanistice aferent documentației. Zonele de protecție sunt trasate pe planul de reglementări în conformitate cu legislația în vigoare, Anexa 2 a Legii Apelor Române nr. 107 din 25.09.1996.

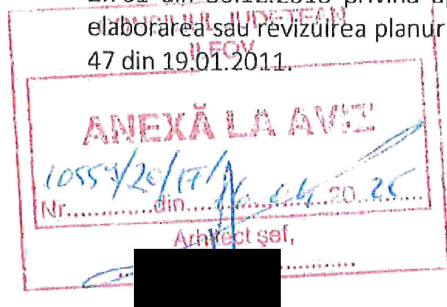
Apele pluviale de pe carosabil, trotuare, acoperișuri, terase etc. vor fi colectate în bazine de retenție. Bazinele de retenție vor fi construite în incinta imobilului.

Conform art. 49, alin. 2 aferent Legii Apelor nr. 107/1996, se interzice amplasarea, în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție precizate la art. 40, de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.

2.12 Opțiuni ale populației

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z..

Procedura de informare și consultare va respecta legislația în vigoare, mai exact Ordinul M.D.R.T. nr. 2.701 din 30.12.2010 privind aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, publicat în Monitorul Oficial nr. 47 din 19.01.2011.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentația de urbanism tip P.U.Z. este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele precizate la capitolul 1.3 - *Surse documentare și metodologie*.

Avizele operatorilor, distribuitorilor și administratorilor de rețele tehnico-edilitare menționează zonele de protecție și de siguranță ale infrastructurii existente și condiționările ce trebuie respectate în vederea asigurării unei funcționări normale ale sistemelor de echipare edilitară, astfel:

- pentru rețeaua de alimentare cu energie electrică se vor respecta zonele de protecție și siguranță conform legislației în vigoare și prevederile avizului emis de e-DISTRIBUȚIE MUNTENIA și anume amplasarea subsolurilor clădirilor la o distanță de minim 0,60 m față de rețeaua marcată în planul anexă al acestuia;
- pentru alimentarea cu gaze naturale, zonele de protecție și siguranță respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale N.T.P.E.E. - 2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 și Ordinul M.E.C. nr. 47/2003. În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului Sistemului de Distribuție. Zona de protecție aferentă conductei de alimentare cu gaze naturale va fi de 2,00 m;

Suplimentar zonelor de protecție aferente rețelelor edilitare, se vor respecta și următoarele zone de protecție:

- zona de protecție a suprafețelor acoperite permanent de apă – 5,00 m – conform Anexa 2 a Legii Apelor Române nr. 107 din 25.09.1996 pentru cursurile de apă sub 10 m lățime;
- zona de siguranță a infrastructurii publice feroviare – 20,00 m de o parte și de alta a căii ferate – conform O.U.G. nr. 12 din 07.07.1998, aprobată prin Legea nr. 89/199;
- zona de protecție a infrastructurii publice feroviare – 100,00 m de o parte și de alta a căii ferate – conform O.U.G. nr. 12 din 07.07.1998, aprobată prin Legea nr. 89/199;

Terenurile reglementate prin documentația de urbanism sunt situate în proximitatea arterelor principale Drumul Național Centura București, Șoseaua Olteniței și Strada Leordeni. Din punct de vedere al accesibilității, terenurile se află într-o zonă bine deservită de circulații carosabile.

Zona este deservită de 3 linii de autobuz: 439, 479, 440. Cea mai apropiată stație de autobuz este „Aleea Danubiana”, care se află pe latura sud-vestică a terenurilor analizate, iar cele mai apropiate stații de metrou sunt Anghel Saligny și 1 Decembrie.

La nivel macro-teritorial se observă că zona este în plin proces de transformare și conturare a caracterului, dorindu-se un mixt funcțional care să răspundă cât mai eficient și prompt atât nevoilor locuitorilor din zonă, cât și tendințelor actuale de dezvoltare.

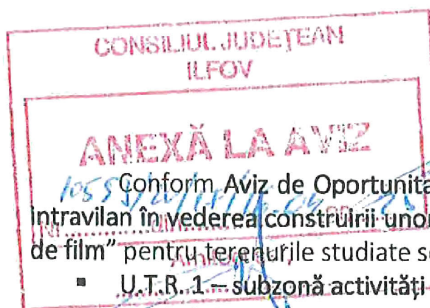
În urma analizei efectuate se observă poziția favorabilă a terenurilor, accesibilitatea crescută și oportunitatea pe care o oferă zona prin învecinarea cu calea ferată și cu Drumul Național Centura București.

Din punct de vedere economic, zona analizată prezintă potențial ridicat de dezvoltare, care prin realizarea investiției, va putea beneficia de un plus de valoare prin crearea unei zone reprezentative la nivelul orașului, prin realizarea unui centru cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică și studiouri de film.

În concluzie, reglementarea zonei în vederea realizării clădirilor cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică și studiouri de film în această zonă este o oportunitate și va ajuta dezvoltarea zonei în ansamblu.

3.2 Prevederi ale P.U.G. Oraș Popești - Leordeni

În prezent terenurile se află sub incidența P.U.G. Oraș Popești – Leordeni, prin HCL nr. 57/19.04.2024, modificat prin HCL nr. 64/17.06.2024, în vigoare și imobilele identificate prin numere cadastrale 125579 și 132635 (fostele numere cadastrale: 128522, 128478, 128481, 101516, 101517, 101518, 101519, 101520, 101521, 101522, 100714, 101523, 101524, 101525, 101526, 101527, 101528, 101529, 101530, 101531, 101532, 101533, 101534, 101535, 101536, 101537, 101538, 101539, 101540, 101541, 101542, 101543) sunt localizate în intravilan, în UTR ID – SUBZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE DE SERVICII.



Conform Aviz de Oportunitate nr. 11 din 07.04.2023 aferent P.U.Z. pentru "Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii unor clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film" pentru terenurile studiate se impun următoarele:

- U.T.R. 1 – subzonă activități mixte și servicii, cu următorii indicatori urbanistici:
 - P.O.T. = 50%
 - C.U.T. = 2,00
 - R.H. max. = P+2E/P+10E
 - H. max. = 21,00 m cu accente de înălțime de 40,00 m
- U.T.R. 2 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică și față de cursurile de apă, cu următorii indicatori urbanistici:
 - P.O.T. = 15%
 - C.U.T. = 0,20
 - R.H. max. = P+2E
 - H. max. = 9,00 m

Conform Aviz Tehnic Consultativ nr. 13694/17/10 C din 01.11.2023 aferent P.U.Z. pentru "Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii unor clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film" pentru terenurile studiate se impun următoarele:

- U.T.R. M2 – activități mixte și servicii (funcțiuni altele decât locuirea), cu următorii indicatori urbanistici:
 - P.O.T. = 50%
 - C.U.T. = 2,00
 - R.H. max. = P+6E
 - H. max. = 25,00 m (măsurată în planul fațadei de la C.T.N. la atic)
 - Regim de construire – izolat
 - Retrageri față de aliniament – 10,00 m față de aliniamentul Străzii Industriei, conform planșă de reglementări
 - Retrageri minime față de limitele laterale și posterioară – 12,00 m, conform planșă de reglementări
- U.T.R. Vp – spații verzi de protecție, cu următorii indicatori urbanistici:
 - P.O.T. cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 15%
 - C.U.T. = 0,20
 - R.H. max. = P+2E
 - H. max. = 9,00 m (măsurată în planul fațadei de la C.T.N. la atic)
 - Regim de construire – izolat
 - Retrageri față de aliniament – conform studiu de specialitate
 - Retrageri minime față de limitele laterale și posterioară – jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m, respectiv jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m

Terenurile nu sunt incluse în Lista Monumentelor Istorice 2015 (L.M.I. 2015) și nu sunt încadrate în zonă construită protejată sau în perimetrul unui sit arheologic.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În zona terenurilor studiate precum și în apropierea acestora, nu există zone naturale declarate protejate, monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Terenurile vor fi amenajate cu un spațiu verde cu suprafața de cel puțin 25% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Sistemul de spații verzi va fi organizat pe tipologia de plantații joase (gazon/plante acoperitoare de sol) cu rol ornamental, ierburi ornamentale, arbuști și arbori de talie medie (10-20m), plantațiile pot fi de diverse înălțimi și siluete, din specii de cromatică diferită sau amenajări florale.

Prezenta documentație nu oferă detalii tehnice de construire, însă prin proiectul de autorizație de construire ce va fi întocmit ulterior vor fi precizate toate specificațiile necesare, sincronizate cu reglementările planului urbanistic zonal și cu specificațiile studiilor și avizelor de specialitate.

3.4 Modernizarea circulației

Se propune ca accesul carosabil și pietonal să se realizeze din următoarele străzi:

- din Strada Industriei având profil propus de 10,00 m (7,00 m carosabil și 1,50 m pietonal de-o parte și de alta a carosabilului) prin 2 giratorii propuse (unul în nordul terenului ce a generat PUZ și cel de-al doilea în vestul terenului, la mijlocul Străzii Industriei – limita de sud a terenului ce a generat documentația PUZ);
- din străzile propuse în zona de sud-est a terenului – arteră propusă prin documentația PUG a Orașului Popești-Leordeni, în curs de avizare, ce prevede dublarea căii ferate existente (pe zona de vest a căii ferate, între aceasta și terenul ce a generat PUZ) având profil propus de 10,00 m (7,00 m carosabil și 1,50 m pietonal de-o parte și de alta a carosabilului);
- prin drumul de exploatare din zona de est a terenului PUZ, înspre calea ferată, respectiv traseul Centurii Municipiului București, această viitoare stradă având un profil propus de 10,00 m (7,00 m carosabil și 1,50 m pietonal de-o parte și de alta a carosabilului);

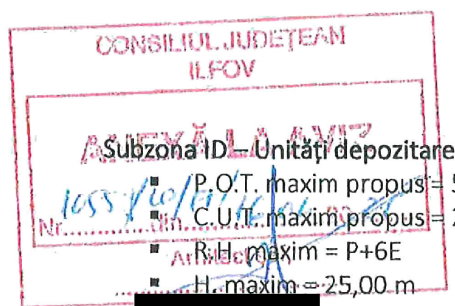
În incintă se va realiza o rețea de circulații carosabile și pietonale, special destinată diferitelor tipuri de circulație, pe fluxuri funcționale, precum și zone dedicate parcarilor pentru autovehicule mici și pentru camioane și autovehicule mari. Locurile de parcare sunt prevăzute în planul U03.2 Posibilitate de mobilare urbanistică, dar stabilirea exactă a acestora va fi realizată la momentul obținerii Autorizației de Construire, în urma stabilirii soluției de arhitectură.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Solicitarea temei – program constă în realizarea unor clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film.

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru "construire clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film", ce servește la reglementarea și zonificare funcțională (indicatori urbanistici, organizarea circulațiilor, retragerea și amplasarea construcțiilor) a terenurilor cu suprafață cumulată de **234.679 mp**, înregistrate cu N.C. 125579, N.C. 132635 (fostele numere cadastrale: 128522, 128478, 128481, 101516, 101517, 101518, 101519, 101520, 101521, 101522, 100714, 101523, 101524, 101525, 101526, 101527, 101528, 101529, 101530, 101531, 101532, 101533, 101534, 101535, 101536, 101537, 101538, 101539, 101540, 101541, 101542, 101543), aflate în proprietatea privată a beneficiarului **PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.**

Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici, pentru terenurile reglementate prin prezenta documentație de urbanism se propun următoarele:



Subzona ID - Unități depozitare

- P.O.T. maxim propus = 50%
- C.U.T. maxim propus = 2,00
- R.H. maxim = P+6E
- H. maxim = 25,00 m

Subzona Sp - Spații plantate (Spații verzi de protecție)

- P.O.T. maxim propus = 10%
- C.U.T. maxim propus = 0,2
- R.H. maxim = P+2E
- H. maxim = 9,00 m

Pe planul de reglementări (planșa U03.1 Reglementări urbanistice-Zonificare, scara 1:2000) a fost trasată limita edificabilului, respectând următoarele retrageri de la limitele de proprietate, după cum urmează:

- retragerea față de limita vestică va fi de minim 10,00 m, față de aliniamentul constituit de Strada Industriei;
 - retragerea față de limita nordică va fi de minim 12,00 m;
 - retragerea față de limita nord-estică va fi de minim 12,00 m;
 - retragerea față de limita sudică va fi de minim 30,00 m;
 - retragerea față de noul aliniament – noua stradă propusă în sudul terenului, va fi de 5,00 m pentru latura nordică și amplasare pe aliniament pentru latura sudică;
- Propunerea urbanistică a avut în vedere următoarele principii:
- stabilirea unor reguli de construire care să fie compatibile cu tendința actuală de dezvoltare a zonei;
 - ridicarea gradului de utilizare a terenului și rentabilizarea lui.

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV

BILANȚ TERITORIAL						
Denumire	PUG aprobat prin HCL 57/19.04.2024		PROPUȘ P.U.Z.			
	ID - Subzone unități industriale și de servicii		ID - Unități depozitare		Sp - Spații plantate (Spații verzi de protecție)	
			* 88,86		* 11,14	
	Suprafață (mp)	%	Suprafață (mp)	%	Suprafață (mp)	%
Suprafață teren	234450,20	100,00%	208529,00	100,00%	26150,00	100,00%
Suprafață construită la sol	-	-	104264,50	-	2615,00	-
Suprafață desfășurată	-	-	417058,00	-	5230,00	-
P.O.T. maxim	70%		50%		10%	
C.U.T. maxim	15 mc/ mp teren		2,0		0,2	
H. maxim	20,00 m		25,00 m		9,00 m	
R.h. maxim	P+4E		P+6E		P+2E	
Suprafață spații verzi pe sol natural	-	-	41705,80	20%	23535,00	90%
Suprafață accese, alei, parcuri	-	-	62558,70	30%	-	-
Suprafața totală a terenurilor care au generat P.U.Z. = 234679 mp						
* suprafață de teren din totalul suprafeței terenurilor care au generat P.U.Z.						

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Branșarea la rețelele publice edilitare existente în zonă se va realiza conform avizelor obținute de la operatorii de utilități urbane și infrastructură.

Amplasarea construcțiilor se va realiza ținând cont de condiționările ce trebuie respectate, precum și de zonele de protecție și de siguranță ale infrastructurii existente având în vedere ca lucrările să nu afecteze instalațiile și rețelele existente.

Imobilul se va racorda la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă respectând condițiile impuse de prestatorii de servicii, condiții care vor fi specificate în avizul de principiu și cel pentru branșament. Rețelele se vor propune spre extindere pe Strada Industriei – tronsonul aflat la vest, respectiv la nord-vest față de terenuri, proiect ce se va implementa simultan cu dezvoltarea tramei stradale.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Echiparea cu rețele publice de apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială, precum și anexele acestora (stații de pompare, bazine de retenție etc.), se va face ținându-se cont de statutul juridic al terenurilor propuse spre echipare, și se vor realiza în incinta terenurilor.

Alimentarea cu apă a viitoarei dezvoltări este posibilă prin extinderea rețelei publice de alimentare cu apă potabilă existentă pe Șoseaua Olteniței.

Deversarea apelor uzate menajere este posibilă prin extinderea și prin intermediul unei stații de pompare cu racordare la rețeaua publică de canalizare existente în zona de nord terenurilor.

Evacuarea apelor pluviale colectate de pe suprafața terenurilor se va face în rețeaua de canalizare a orașului.

Orice lucrare trebuie să respecte legislația în vigoare, respectiv prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Normei speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică aprobată prin H.G. nr. 930/2005, S.R. nr. 8591/1997, Legii serviciului de alimentare cu apă și canalizare nr. 241/2006, Regulamentul cadru al serviciului de alimentare cu apă și canalizare, aprobat prin Ordinul nr. 88/2007 al Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Publice de Gospodărire Comunală.

Alimentarea gaze naturale

Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul 32/2017 publicat în M.O. 344/2018, cu modificările ulterioare, cu Ordinul A.N.R.E. nr. 97/2018, publicat în M.O. 447/29.05.2018, Ordinul A.N.R.E. nr. 165/2018, publicat în M.O. 769/6.10.2018.

Alimentarea cu energie electrică

În zonă există rețele publice de alimentare cu energie electrică - și anume cabluri subterane (L.E.S. 20 kV) situate pe latura de vest a Străzii Industriei. Branșarea la rețelele publice de energie electrică se va realiza în condițiile care vor fi specificate în avizul de principiu pentru branșament.

Propunerile referitoare la echiparea tehnico-edilitară a noii dezvoltări sunt detaliate în *planșa U04 – Reglementări – Echipare edilitară*, conform capacităților estimate pentru viitoarea dezvoltare și a avizelor de la operatorii de rețele. Executarea extinderilor de rețele vor face obiectul unei Autorizații de Construire dedicate.

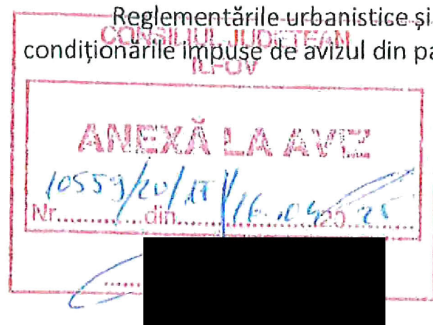
Extinderile de rețele tehnico-edilitare necesare racordării viitoarei dezvoltări, precum și lucrările de branșamente vor fi realizate conform avizelor din partea operatorilor de rețele, prin contribuția financiară a investitorului.

3.7 Protecția mediului

Prin proiect se vor lua toate măsurile necesare pentru ca obiectivul propus să nu polueze mediul. În timpul intervențiilor pe parcelă, pe toată perioada lucrărilor de execuție a imobilului nou propus, se vor lua măsuri de protejare a mediului.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenurilor peste minimul necesar pentru circulații carosabile și pietonale, accese, terase etc.

Reglementările urbanistice și retragerile propuse prin prezenta documentație de urbanism vor respecta condiționările impuse de avizul din partea Agenției pentru Protecția Mediului.



4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru "Construire clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film", pentru terenurile situate în Strada Industriei, nr. 21, orașul Popești - Leordeni (numerele cadastrale: N.C. 125579, N.C. 132635).

Intervențiile se fac din inițiativă și din resurse financiare private cu respectarea reglementărilor în vigoare. Terenurile situate în Strada Industriei, nr. 21 prezintă potențial de dezvoltare fiind localizate într-o zonă cu accesibilitate rutieră ridicată, cu artere de circulație importante la nivelul județului, dar și în proximitatea căii ferate și a Municipiului București. Ansamblul de clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film propus are ca și scop dezvoltarea zonei din punct de vedere economic și social.

Din punct de vedere al cadrului natural, terenurile sunt situate în proximitatea pârâului/canalului Călnău, fapt ce aduce un aport ecologic crescut și care oferă posibilități diverse de recreere și loisir.

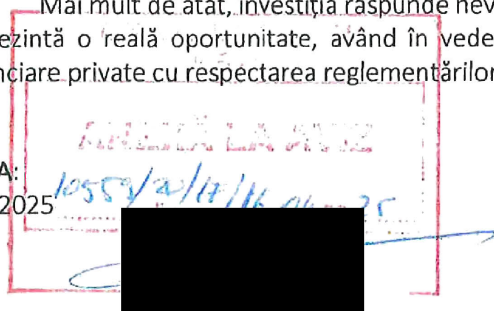
Conform Aviz de Oportunitate nr. 11 din 07.04.2023 aferent P.U.Z., investiția este una oportună și a fost coroborată atât cu P.U.G. Oraș Popești-Leordeni, aprobat prin H.C.L. nr. 08/21.02.2002, prelungit cu H.C.L. nr. 127/20.11.2019, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. Popești - Leordeni cu nr. 11/27.02.2012, nr. 19/27.03.2014, nr. 04/31.01.2017, nr. 54/07.06.2017, nr. 123/19.11.2018, respectiv H.C.L. nr. 127/20.11.2019, cât și PUG Oraș Popești-Leordeni, aprobat prin H.C.L. nr. 57/19.04.2024, modificat prin HCL nr. 64/17.06.2024, în vigoare.

Pentru documentația P.U.Z. a fost emis Aviz Tehnic Consultativ nr. 13694/17/10C din 01.11.2023 de către Consiliul Județean Ilfov – Direcția Arhitect Șef, Urbanism, Planificare și Amenajare Teritorială.

Investiția propusă are potențial de dezvoltare și reprezintă o reală oportunitate, având în vedere faptul că soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia în cadrul natural și țesutul existent prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

Mai mult de atât, investiția răspunde nevoilor actuale de dezvoltare ale zonei având un impact pozitiv și reprezintă o reală oportunitate, având în vedere că intervențiile se vor realiza din inițiativă și din resurse financiare private cu respectarea reglementărilor în vigoare.

DATA:
FEB 2025



Întocmit,

urb. Suzana Elena Gașpar
urb. Diana Iulia Merișan



Șef de proiect,

urb. Ioana Daniela Roșioru



**„PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI
ȘI LOGISTICĂ, STUDIOURI DE FILM”**

Strada Industriei, nr. 21, Oraș Popești - Leordeni, Ilfov

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.



BENEFICIAR:

PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.

Strada Olteniței, nr. 181, Oraș Popești Leordeni, Județul Ilfov

PROIECTANT:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

Bulevardul Iuliu Maniu, nr. 6Q, etaj 9, Sector 6, București

AMPLASAMENT:

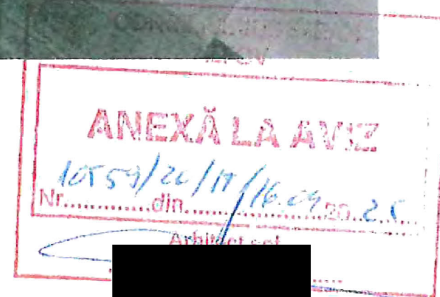
**Strada Industriei, nr. 21, Oraș Popești - Leordeni, Județul Ilfov
N.C. 132635, N.C 125579**

ȘEF DE PROIECT:

urb. Ioana Daniela Roșioru

DATA:

FEB 2025



„PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI ȘI LOGISTICĂ, STUDIOURI DE FILM”

Strada Industriei, nr. 21, Oraș Popești - Leordeni, Ilfov

FOAIE DE CAPĂT:

PROIECT:

„PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI ȘI LOGISTICĂ, STUDIOURI DE FILM”



PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR:

PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.

Strada Olteniței, nr. 181, Oraș Popești - Leordeni, Județul Ilfov

AMPLASAMENT:

Județul Ilfov, Orașul Popești-Leordeni, Strada Industriei, nr. 21
nr. cad. 125579, 132635

PROIECTANT:



VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

București, Sector 6, Bulevardul Iuliu Maniu nr. 6Q, etaj 9,
înmatriculată sub J40/14430/2018, C.U.I. RO39971785,
telefon +40 374 188 936, +40 371 488 910, fax +40 372 873
167, +40 372 871 942

„PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI
ȘI LOGISTICĂ, STUDIOURI DE FILM”

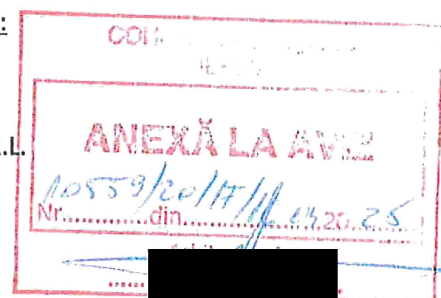
Strada Industriei, nr. 21, oraș Popești - Leordeni, Ilfov

LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE:

PROIECTANT:



VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.



MANAGER DE PROIECT:

Virgil PROFEANU

ȘEF DE PROIECT:

urb. Ioana Daniela ROȘIORU



COLECTIV PROIECTARE:

urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ
urb. Anca Patricia COSTAN
urb. Suzana Elena GAȘPAR
urb. Diana Iulia MERIȘAN
urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA
urb. Roxana RUSU
urb. Andreea STROIA

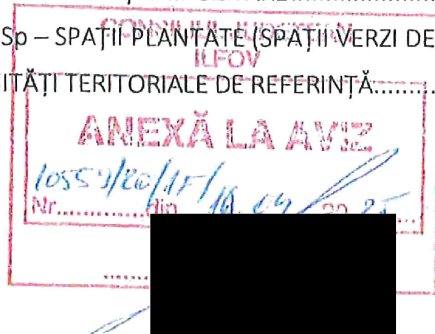
„PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI ȘI LOGISTICĂ, STUDIOURI DE FILM”

Strada Industriei, nr. 21, oraș Popești - Leordeni, Ilfov

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS

1. INTRODUCERE.....	4
1.1 Date de recunoaștere a documentației	4
1.2 Conținut	4
I. DISPOZIȚII GENERALE.....	5
1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism	5
1.2 Baza legală a elaborării P.U.Z.	5
1.3 Domeniul de aplicare	5
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	6
3.1 Unități și subunități funcționale	6
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ	7
4.1 ID – UNITĂȚI DEPOZITARE	7
4.2 Sp – SPAȚII PLANTATE (SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE)	10
IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	12



Strada Industriei, nr. 21, oraş Popeşti - Leordeni, Ilfov

1.1 Date de recunoaștere a documentației

	PLAN URBANISTIC ZONAL
Denumirea lucrării:	CONSTRUIRE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI ȘI LOGISTICĂ, STUDIOURI DE FILM
Adresa:	Strada Industriei, nr. 21, Oraș Popești-Leordeni, Județul Ilfov, N.C 125579, N.C. 132635
Beneficiar:	PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L., cu sediul în Strada Olteniței, nr. 181, Oraș Popești - Leordeni, Județul Ilfov
Proiectant:	VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L., cu sediul în Bulevardul Iuliu Maniu, nr. 60, etaj 9, București, Sector 6
Data elaborării:	FEB 2025

I. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism
1.2 Baza legală a elaborării
1.3 Domeniul de aplicare

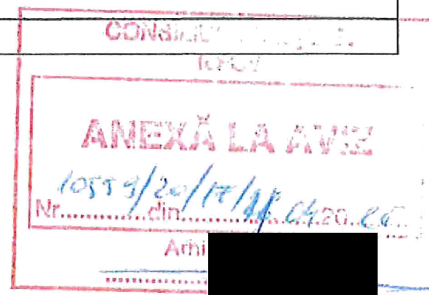
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ### 3.1 Unități și subunități funcționale

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- 4.1 ID – Unități de depozitare
4.2 Sp – Spații plantate (spații verzi de protecție)

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ





I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Art. 1. Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) are caracter director și de reglementare.

Art. 2. Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism sunt diferențiate și explicitate pentru fiecare U.T.R. (unitate teritorială de referință).

Art. 3. Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, retragerile dintre construcții aflate pe aceeași parcelă, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise, asigurarea spațiilor verzi și a parcajelor, realizarea împrejurimilor, echiparea tehnico-edilitară.

Art. 4. Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

Art. 5. Odată aprobat, împreună cu P.U.Z.-ul, R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

1.2 Baza legală a elaborării P.U.Z.

Art. 6. Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) este realizat în baza reglementărilor, legislației și normelor de ordin superior, enumerate în Anexa I – Legislație, având ca bază de reglementare Planul Urbanistic General al orașului Popești – Leordeni aprobat prin H.C.L. 57/19.04.2024, modificat prin HCL nr. 64/17.06.2024, în vigoare; Legea nr. 303/2015 pentru modificarea art. 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, O.U.G. nr. 51/2018 pentru modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și pentru prorogarea unor termene și Ordinul nr. 233/2016 – Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

1.3 Domeniul de aplicare

Art. 7. Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) se aplică terenurilor aflate în orașul Popești – Leordeni, Strada Industriei, nr. 21, localizat în proximitatea arterelor Strada Industriei, Șoseaua Olteniței și Drumul Național Centura București, conform lungimilor de segmente determinate în planul de proiecție stereo 1970, în suprafață de 234.679 mp și este valabil împreună cu planșa U03.1 *Reglementări urbanistice - Zonificare*, aferentă prezentei documentații de urbanism.

Art. 8. Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord și nord-est: terenuri necadastrate și teren aferent căilor ferate cu numărul cadastral 132723;
- la sud: teren necadastrat - râul Câlneau;
- la vest: teren necadastrat - Strada Industriei;
- la est: terenuri aferente căilor ferate cu numerele cadastrale 121013 și 133757.

Art. 9. Terenurile identificate cu numerele cadastrale 125579, 132635 se află în proprietatea PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L. conform Contractului de Vânzare-Cumpărare cu Încheierea de Autentificare nr.

1893/16.11.2022, perfectat la Societatea Profesională Notarială "Nedelcu și Asociații" de către notarul public Nedelcu Crișan Traian și conform Contractului de Vânzare-Cumpărare cu Încheierea de Autentificare nr. 994/16.06.2022, perfectat la Societatea Profesională Notarială "Nedelcu și Asociații" de către notarul public Nedelcu Crișan Traian. Terenul cu N.C. 132635 a rezultat în urma alipirii terenurilor cu numerele cadastrale: 100714, 101516, 101517, 101518, 101519, 101520, 101521, 101522, 101523, 101524, 101525, 101526, 101527, 101528, 101529, 101530, 101531, 101532, 101533, 101534, 101535, 101536, 101537, 101538, 101539, 101540, 101541, 101542, 101543, 128522, 128478, 128481, conform Actului de alipire cu Încheierea de Autentificare nr. 511/05.05.2023, perfectat la Societatea Profesională Notarială "Nedelcu și Asociații" de către notarul public Nedelcu Crișan Traian.

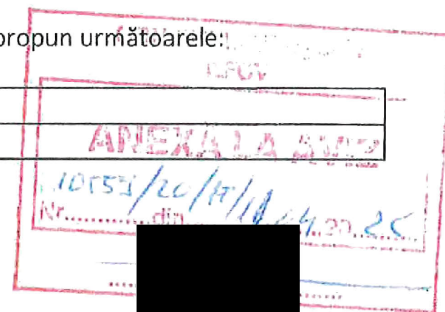
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

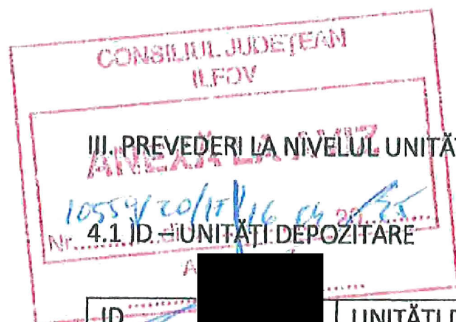
3.1 Unități și subunități funcționale

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru "Construire clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film", ce servește la reglementarea și zonificare funcțională (indicatori urbanistici, organizarea circulațiilor, retragerea și amplasarea construcțiilor) a terenurilor cu suprafață totală de 234.679 mp, înregistrate cu N.C. 125579 și N.C. 132635, aflate în proprietatea privată a beneficiarului PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.

Pentru terenurile reglementate prin prezenta documentație de urbanism se propun următoarele:

Subzona ID	UNITĂȚI DEPOZITARE
Subzona Sp	SPAȚII PLANTATE (SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE)



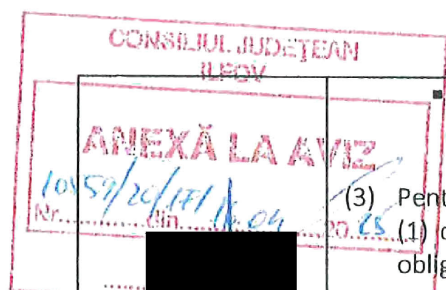


III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

4.1 ID UNITĂȚI DEPOZITARE

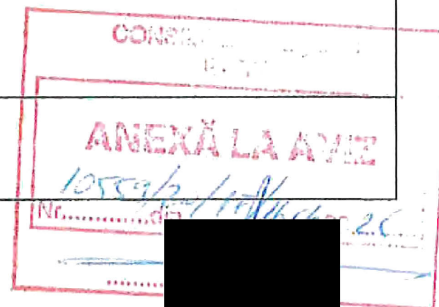
ID	UNITĂȚI DEPOZITARE
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
1. Utilizări admise	(1) Activități de spectacole, culturale și recreative; activități profesionale, științifice și tehnice, studiouri de film. (2) Activități de servicii administrative și servicii suport, alte activități de servicii. (3) Birouri. (4) Activități de logistică. (5) Toată industria ușoară nepoluantă, construcții; transport și depozitare; informații și comunicații; activități profesionale, științifice și tehnice; activități de servicii administrative și activități de servicii suport; alte activități de servicii. (6) Comerț cu ridicata și cu amănuntul, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, mici puncte de alimentație publică și comerț în spații amenajate. (7) Firme luminoase, reclame, bannere, publicitate. (8) Parcaje la sol și multietajate.
2. Utilizări admise cu condiționări	(1) Activități de transport cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului Ilfov (depozitare mic-gros, stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 posturi, stații de alimentare cu carburanți peste 5 pompe); (2) Alte activități de servicii să nu prezinte risc tehnologic, care nu sunt poluante, (inclusiv care nu sunt poluante fonice). (3) Construcții cu caracter provizoriu de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea executării lucrărilor, pe durata de existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare. (4) Se admite depozitarea comercială și comerțul în suprafață maximă de 3.000,00 mp A.D.C. (1.500,00 mp suprafață de vânzare) pentru fiecare unitate și/sau amplasament. (5) Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării. (6) Depozite și complexe cu vânzări en-gros, activități de cercetare-dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale.
3. Utilizări interzise	(1) Orice activități poluante sau care prezintă risc tehnologic. (2) Localizarea activităților poluante și a celor care prezintă risc tehnologic. (3) Amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește C.M.A. (4) Amplasarea locuințelor definite conform Legii locuințelor, excepție fiind locuințele de serviciu.
PARAGRAF II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
4. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) Clădirile vor respecta față de aliniamentul constituit de Strada Industrii o retragere de minim 10,00 m. (2) Clădirile vor respecta față de aliniamentul nou constituit, în sudul terenului, prin strada paralelă cu pâraul Câlnău, după cum urmează: - retragere de minim 5,00 m pentru construcțiile amplasate pe latura de nord; - amplasare pe aliniament pentru clădirile amplasate pe latura de sud.

	(3) Se vor respecta retragerile impuse conform planului de reglementări (planșa U03.1 Reglementări urbanistice-Zonificare, scara 1:2000), anexat
5. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) Față de limitele de proprietate, clădirile vor respecta următoarele retrageri: - retragerea față de limita nordică va fi de minim 12,00 m; - retragerea față de limita nord-estică va fi de minim 12,00 m; - Se vor respecta retragerile impuse conform planului de reglementări (planșa U03.1 Reglementări urbanistice-Zonificare, scara 1:2000), anexat. (2) Consolele la nivelele de deasupra parterului pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în edificabil, în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 m față de nivelul terenului.
6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m. (2) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. (3) Condițiile de la alineatele precedente se aplică inclusiv pentru fațadele clădirilor unite prin intermediul unui nivel comun (amplasate pe o dală). (4) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.
7. Circulații și accesuri	(1) Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accesuri de serviciu. (2) Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație. (3) Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
8. Staționarea autovehiculelor	(1) Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere. (2) În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minim 1,20 m.
9. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) Regimul maxim de înălțime va fi de P+6E. (2) Înălțimea maximă a unei clădiri va fi de 25,00 m
10. Aspectul exterior al clădirilor	(1) Construcțiile noi vor fi realizate utilizând tehnici și materiale moderne, reflectând funcționalitatea lor specifică, fără a deprecia caracterul zonei în care sunt inserate; (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior al clădirilor nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; (3) Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volume și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei.
11. Condiții de echipare edilitară	(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții: realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;



	beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza. (3) Pentru celelalte categorii de construcții, se pot face derogări de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. (4) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice pot fi realizate de către administrația publică, investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor/acordurilor încheiate cu consiliul local. (5) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. Canalizare menajeră: racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă. (6) Canalizare pluvială: amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. (7) Rețele electrice, telefonice și CATV: cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor; branșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică. Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale. (8) Gaze: toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran. (9) Salubritate: orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere, cu respectarea legislației în vigoare. (10) La autorizarea executării tuturor construcțiilor se va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare, a căilor de comunicație și a condițiilor impuse de avizele autorităților competente. În zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare este permisă construirea de artere de circulație cu avizul autorităților competente și al operatorilor de rețele din zonele respective.
13. Spații libere și spații plantate	(1) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme funcționale, parcaje și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 200 mp. (2) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. (3) Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând, de preferință, o perdea vegetală pe tot frontul incintei, cu lățimea de minim 15,00 m. (4) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. (5) Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

14. Împrejmuiri	(1) Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă și pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice. (2) Împrejmuirile spre strada vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 m din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
PARAGRAF III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	(1) P.O.T. maxim = 50%
16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	(1) C.U.T. maxim = 2,00 mp. ADC/mp. teren



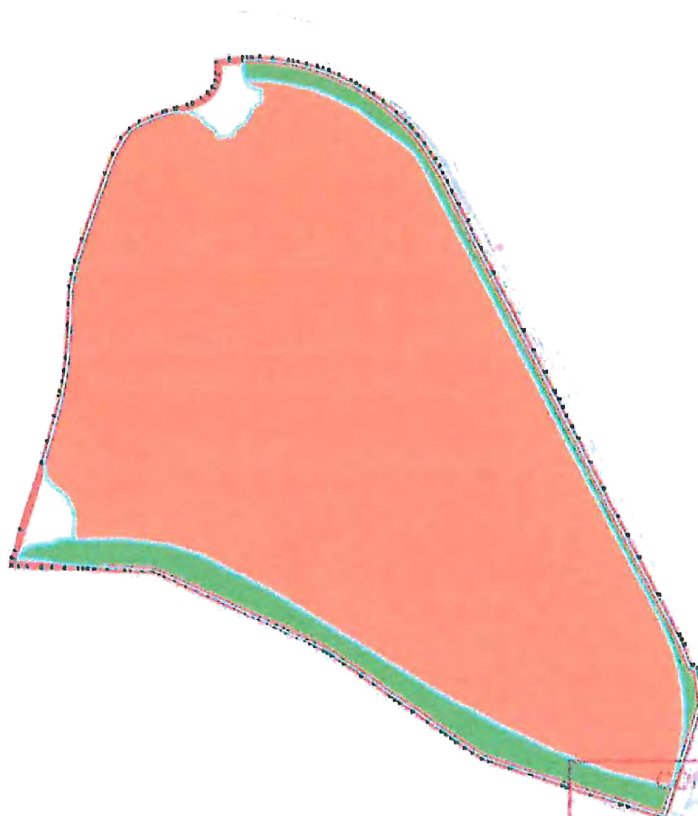
4.2 Sp – SPAȚII PLANTATE (SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE)

Sp	SPAȚII PLANTATE (SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE)
PARAGRAF I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
1. Utilizări admise	(1) Pe fâșia de protecție din lungul oglinzilor de apă ale lacurilor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc. (2) Conform legilor și normelor în vigoare, cu acordul administrației infrastructurii tehnice.
2. Utilizări admise cu condiționări	(1) Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 195/2005 și cu normele de protecție stabilite pe plan local. (2) În cazul infrastructurii tehnice, conform legilor și normelor în vigoare.
3. Utilizări interzise	(1) Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare. (2) Tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
PARAGRAF II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare. (2) Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.
5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare. (2) Conform normelor și legislației în vigoare.
6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare. (2) Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei să fie de minim $1/2 \times$ înălțimea clădirii măsurată la atic sau cornișă (pentru clădirile cu acoperire în șarpantă), dar nu mai puțin de 3,00 m pentru limitele laterale și nu mai puțin de 5,00 m pentru limita posterioară.
7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) Clădirile vor respecta între ele distanța egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri. (2) Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.

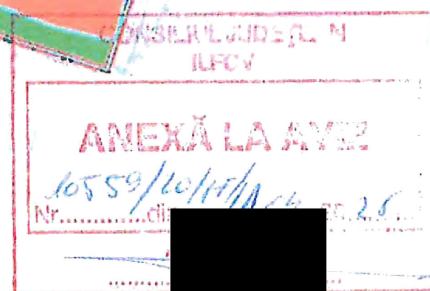
ANEXĂ LA AVIZ

8. Circulații și accesuri	(1) Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare. (2) Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale. (3) Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.
9. Staționarea autovehiculelor	(1) Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare. (2) Regimul maxim de înălțime va fi de P+2E. (3) Înălțimea maximă a unei clădiri va fi de 9,00 m.
11. Aspectul exterior al clădirilor	(1) Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate. (2) Conform studiilor de specialitate aprobate, conform legislației în vigoare.
12. Condiții de echipare edilitară	(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
13. Spații libere și spații plantate	(1) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofite specifice.
14. Împrejmui	(1) Conform normelor specifice existente.
PARAGRAF III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	(1) P.O.T. maxim = 10%
16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	(1) C.U.T. maxim = 0,20 mp. ADC/mp. teren

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



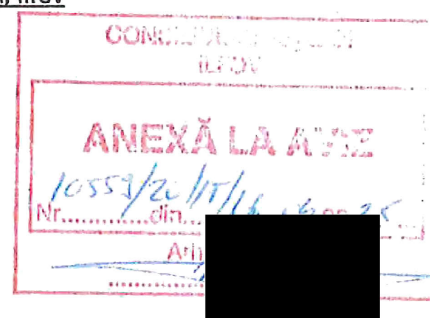
- Subzona ID - Unități depozitare
- Subzona Sp - Spații plantate (spații verzi de protecție)



PLAN DE ACȚIUNE EXTINS

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI ȘI
LOGISTICĂ, STUDIOURI DE FILM

Strada Industriei, nr. 21, Oraș Popești - Leordeni, Ilfov



BENEFICIAR:

PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.

Strada Olteniței, nr. 181, Oraș Popești Leordeni, Județul Ilfov

PROIECTANT:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

Bd. Iuliu Maniu, nr. 6Q, etaj 9, birou 2, Sector 6, București

AMPLASAMENT:

Strada Industriei, nr. 21, Oraș Popești - Leordeni, Județul Ilfov N.C 125579, N.C. 132635

ȘEF DE PROIECT:

Urb. Ioana Daniela Roșioru

DATA:

FEB 2025

PLAN DE ACȚIUNE EXTINS

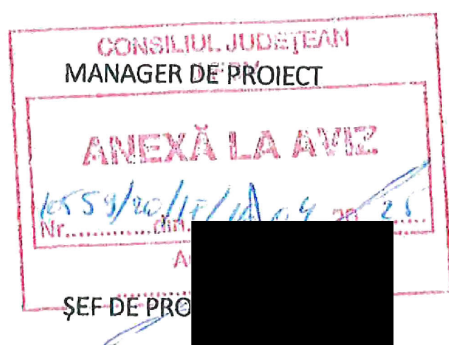
PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI ȘI
LOGISTICĂ, STUDIOURI DE FILM

Strada Industriei, nr. 21, Oraș Popești - Leordeni, Ilfov

LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE:

PROIECTANT GENERAL:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.



Virgil Profeanu

urb. Ioana Daniela Roșioru



COLECTIV PROIECTARE:

urb. Bianca Răluca Ioana Nedea

urb. Diana Iulia Merișan

urb. Alexandru Georgian Chiriță

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL
	PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI ȘI LOGISTICĂ, STUDIOURI DE FILM
Adresa:	Strada Industriei, nr. 21, Oraș Popești - Leordeni, Județul Ilfov N.C 125579, N.C. 132635
Beneficiar:	PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L., cu sediul în Strada Olteniței, nr. 181, Oraș Popești - Leordeni, Județul Ilfov
Proiectant:	VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L., cu sediul în Bulevardul Iuliu Maniu, nr. 6Q, etaj 9, București, Sector 6

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație de urbanism de tip P.U.Z. are ca scop reglementarea zonei studiate, constituite din terenurile identificate prin N.C 125579, N.C. 132635, în suprafață totală de 234 679 mp, în vederea "Construirii clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film".

În vederea realizării investiției mai sus menționate vor fi realizate o suită de obiective care vizează dezvoltarea pe mai multe paliere:

- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- dezvoltarea infrastructurii rutiere;
- statutul juridic și circulația terenurilor.

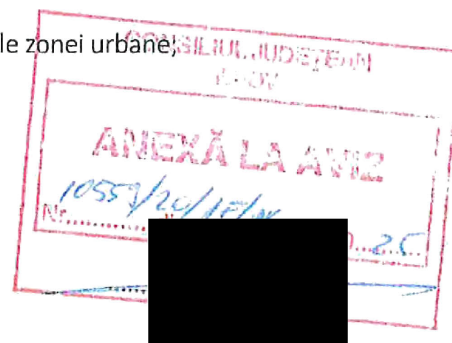
1.3. Momente de control

Etapa I: Obținerea avizelor și autorizațiilor necesare;

Etapa II: Realizarea infrastructurii rutiere și edilitare;

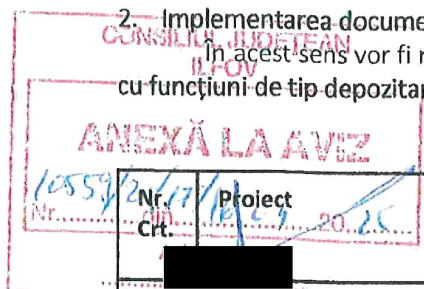
Etapa III: Construirea clădirilor și amenajarea spațiilor verzi;

Etapa IV: Finalizarea proiectului și darea în folosință;



2. Implementarea documentațiilor - Proiecte

În acest sens vor fi realizate următoarele proiecte ce conduc la îndeplinirea scopului "Construirii clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film".



Nr. Crt.	Proiect	Costul Implementării	Actori Urbani	Observații
1.	Proiect de implementare a reglementărilor urbanistice ce vizează dezvoltarea fondului construit, prin demararea de investiții private pentru creșterea calității spațiilor de depozitare, servicii, birouri și logistică, precum și a studiourilor de film, în concordanță cu specificul zonei.	Ridicat	Proprietari persoane fizice/ juridice și persoanele de specialitate implicate în elaborarea și implementarea proiectelor.	Costul suportat exclusiv de fiecare proprietar al terenurilor din zona studiată.
2.	Proiect de dezvoltare/modernizare a rețelelor edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații) existente în zona Str. Industriei, nr. 21, pentru a asigura capacitatea necesară noilor construcții.	Ridicat	Proprietari persoane fizice/ juridice, furnizorii de utilități, Primăria Orașului Popești-Leordeni	Costul suportat de beneficiarul proiectului (PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.) pentru racordarea la rețele și de către furnizorii de utilități pentru extinderea/modernizarea rețelelor publice principale.
3.	Proiect de modernizare a infrastructurii rutiere: modernizarea Străzii Industriei, majorarea profilului transversal la 7,00 m, carosabil și trotuare cu lățimea de 1,50 m pe ambele părți, realizarea a două giratorii noi (în suprafață aproximativă de 4.675 mp) pentru fluidizarea traficului și asigurarea accesului către proprietăți	15.689.003,29 lei fără TVA (investiție totală drum și giratorii)	PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L., VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L., Primăria Orașului Popești-Leordeni, Consiliul Județean Ilfov	Costurile realizării investiției vor fi suportate de beneficiar (PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.). iar cedarea suprafețelor necesare realizării investiției se va face la momentul implementării proiectului de modernizare al străzii Industriei, sub forme pe care le va găsi potrivite la acel moment UAT Popești-Leordeni conform legislației în vigoare.
4.	Proiect de modernizare a infrastructurii rutiere: completarea infrastructurii rutiere prin realizarea unei străzi paralele cu pâraul Călnău (pe trenul beneficiarului PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.; suprafață de intervenție necesară aproximativă de 8590 mp)	7.864.862,11 lei fără TVA	PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L., VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L., Primăria Orașului Popești-Leordeni, Consiliul Județean Ilfov	Costurile realizării investiției vor fi suportate de beneficiar (PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.). Cu ocazia realizării investiției reglementate prin documentația PUZ de față, beneficiarul se angajează să „suporte toate cheltuielile necesare realizării arterei de circulație (menționate la punctul 4 în prezentul Plan de acțiune), fără a se limita la proiectare, taxe de avizare, costuri studii, autorizare și costurile execuției efective a infrastructurii rutiere menționate, conform aprobărilor legale ce vor fi obținute în acest scop. Ulterior finalizării investiției prevăzute în documentația

				PUZ și a lucrărilor de construire la drumurile propuse și ulterior finalizării procedurilor de recepție la terminarea lucrărilor, cu menționarea funcțiunii de drum public, la solicitarea UAT Popești-Leordeni beneficiarul va pune la dispoziția UAT Popești-Leordeni sub formă gratuită (donație sau alte forme pe care le va găsi potrivite la acel moment UAT Popești-Leordeni conform legislației).” Conform Declarației Notariale încheiate în 24.02.2025 de către Notar Public Nedelcu Crișan Traian L.S. Declarația, mai sus menționată, „nu constituie o obligație de a realiza lucrările la artera de circulație menționată mai sus în lipsa realizării investiției conform Documentației de urbanism de tip PUZ -Construire clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film.”
5.	Modernizare supratraversării peste pâraul Călnău	67.484,14 lei fără TVA	Primăria Orașului Popești-Leordeni și persoanele de specialitate implicate în elaborarea și implementarea proiectelor.	Costurile vor fi suportate de Primăria Orașului Popești-Leordeni, din fonduri proprii sau din fonduri europene - <i>intervenție cuprinsă în proiectul „Documentație de Avizare a Lucrărilor de Intervenție (DALI) Str. Industriei.</i>
6.	Proiect de amenajare a spațiilor verzi pe o suprafață de minim 30% din teren, conform regulamentului de urbanism, cu 2/3 din suprafața spațiilor verzi amenajată pe sol natural.	Scăzut	PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L., VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.	Costul amenajării spațiilor verzi va fi suportat de beneficiarul proiectului (PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.).
7.	Proiect de asigurare a zonelor de protecție pentru cursul de apă (pârâul Călnău), infrastructura feroviară și alte elemente de infrastructură, conform reglementărilor în vigoare și amenajare a spațiilor ca spații verzi de protecție (de pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului).	Scăzut	PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L., VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.	Costurile vor fi suportate de beneficiarul proiectului (PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.) și vor fi integrate în costurile de construire.
8.	Proiect de modernizare a sistemului de iluminat public, a mobilierului urban în zona Str. Industriei pentru a asigura siguranța și confortul participanților la trafic.	275.600,05 lei fără TVA	Primăria Orașului Popești-Leordeni	Costurile vor fi suportate de Primăria Orașului Popești-Leordeni, din fonduri proprii sau din fonduri europene.
9.	Proiect de modernizare a elementelor de signalistică la	100.893,36 lei fără TVA	Primăria Orașului Popești-Leordeni și persoanele de	Costurile vor fi suportate de Primăria Orașului Popești-Leordeni, din

	nivelul zonei studiate și până la Intersecția cu Șos. Olteniței.		specialitate implicate în elaborarea și implementarea proiectelor	fonduri proprii sau din fonduri europene.
--	---	--	---	--

CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV

ANEXĂ LA AVIZ

1050/16.02.2025

Nr. 20.25

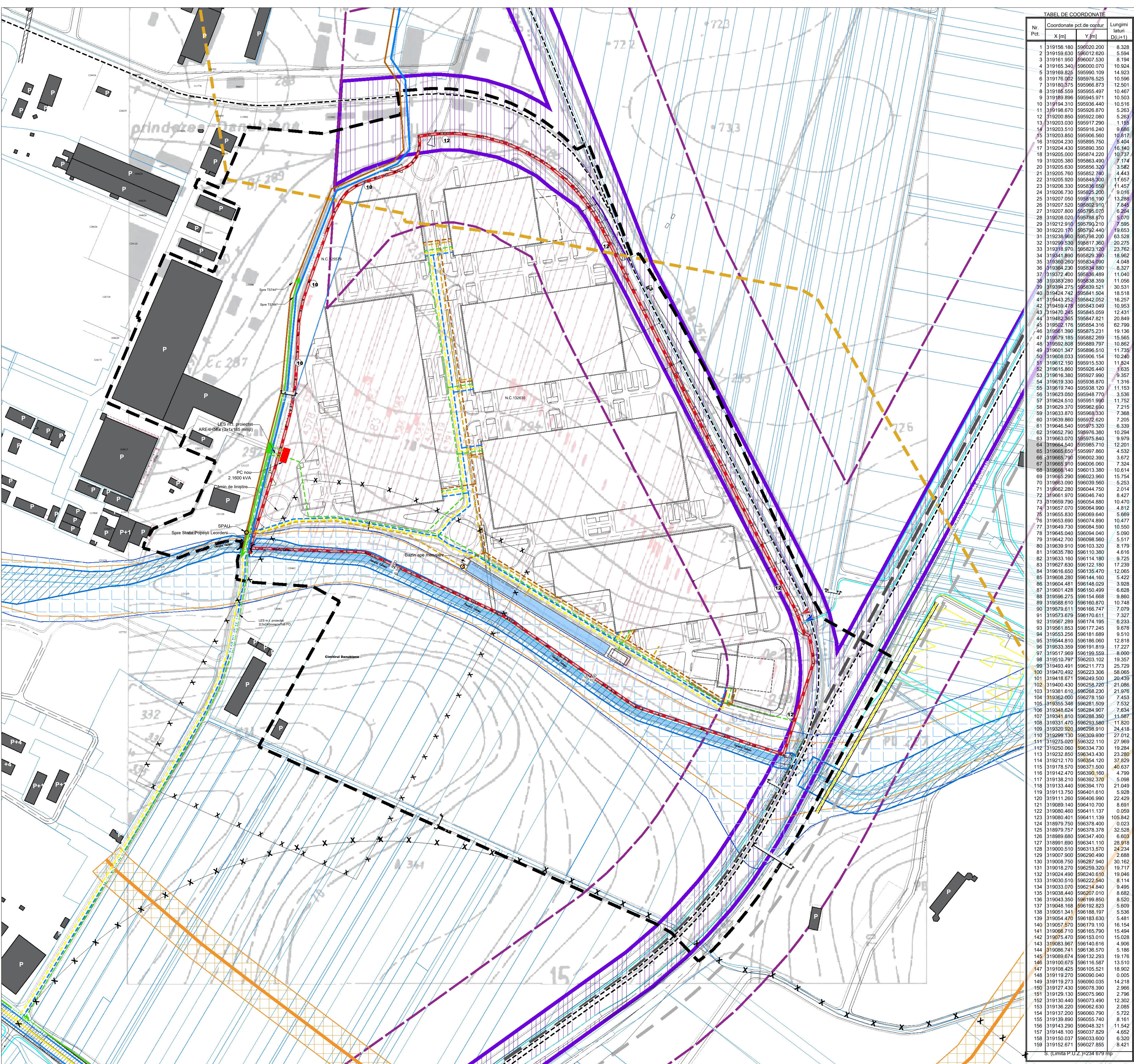
DATA:
FEB 2025



Întocmit,
urb. Bianca Raluca Nedea

Șef de proiect,
urb. Ioana Daniela Raluca

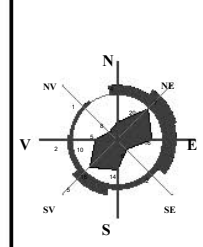
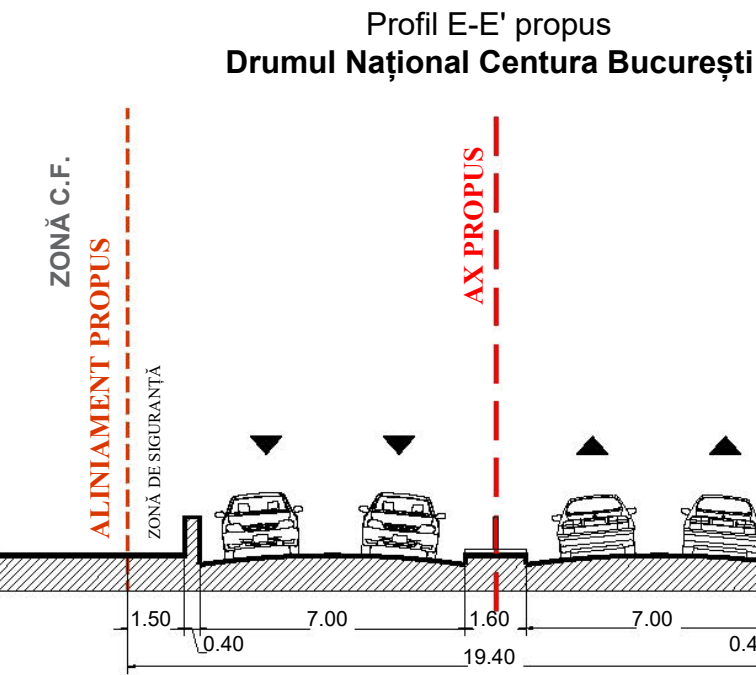
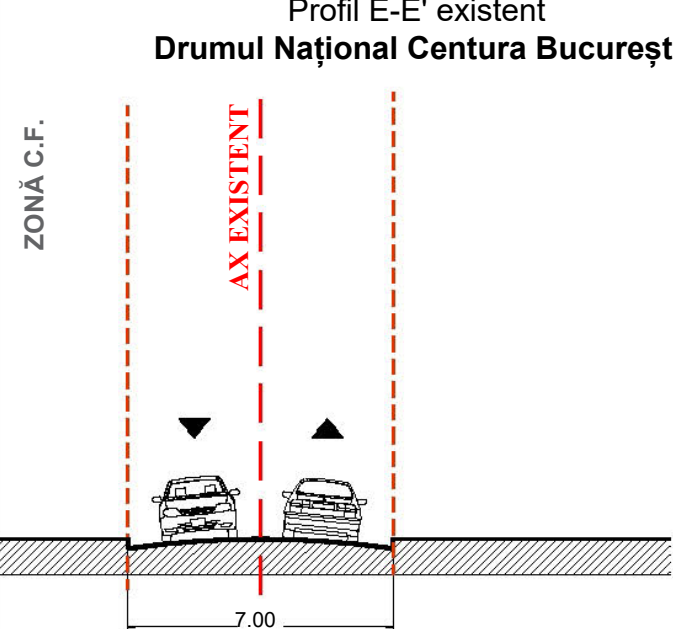
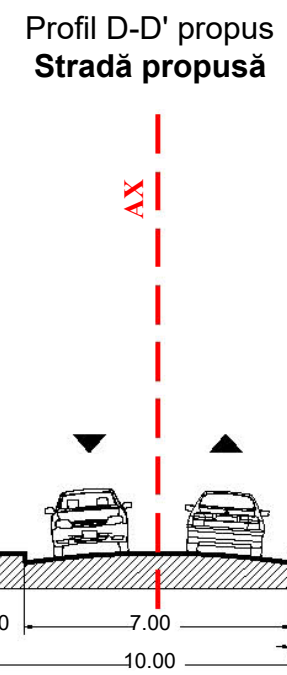
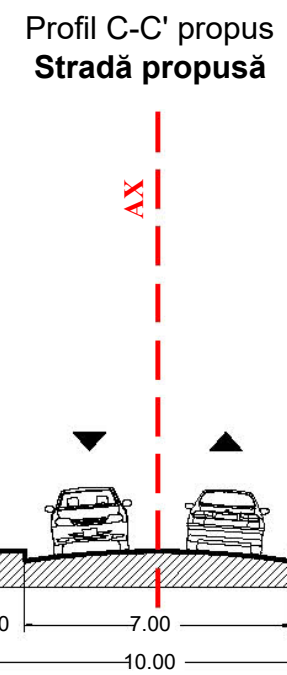
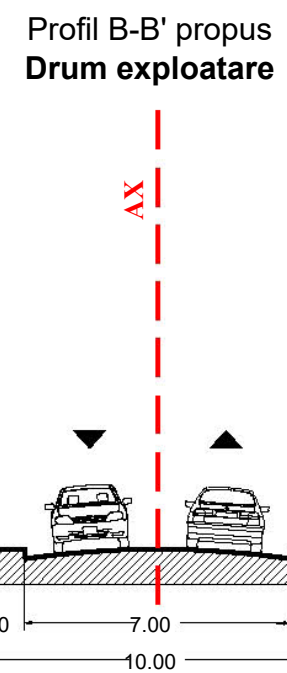
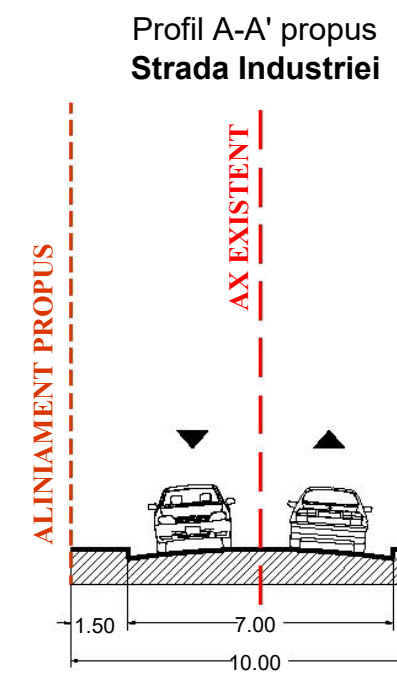
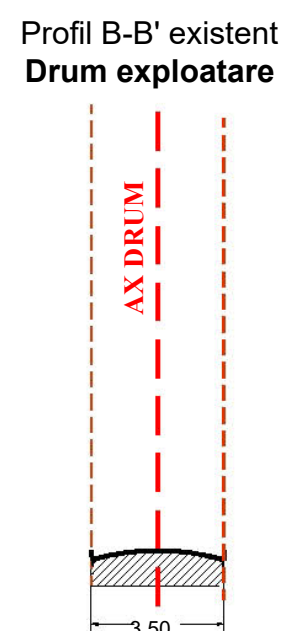
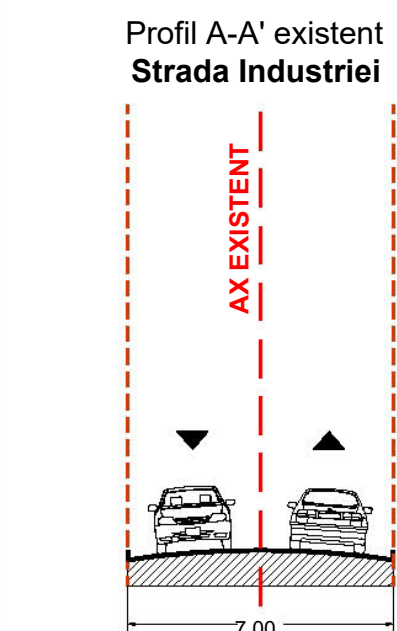




TABEL DE COORDONATE			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari D(L+1)	
	X (m)	Y (m)	
1	319156.180	596020.200	8.328
2	319159.630	596012.600	5.584
3	319161.950	596007.530	8.194
4	319165.340	596000.070	10.924
5	319169.625	595990.109	14.923
6	319178.002	595976.525	10.596
7	319180.375	595966.873	12.501
8	319188.559	595955.497	10.467
9	319189.890	595945.971	10.503
10	319194.310	595936.440	10.516
11	319198.670	595926.870	5.263
12	319200.850	595922.080	5.263
13	319203.030	595917.290	1.155
14	319203.510	595916.240	9.686
15	319203.850	595906.580	10.817
16	319204.230	595895.750	8.404
17	319204.430	595890.350	16.140
18	319205.000	595874.220	10.737
19	319205.380	595863.400	7.114
20	319205.630	595856.320	3.582
21	319205.760	595852.740	4.443
22	319205.920	595845.300	11.657
23	319206.330	595836.650	11.457
24	319206.730	595825.200	9.016
25	319207.050	595816.190	13.289
26	319207.520	595802.910	7.845
27	319207.800	595795.070	6.204
28	319208.020	595788.870	5.070
29	319212.910	595792.210	7.595
30	319220.170	595792.440	19.653
31	319238.960	595788.200	63.528
32	319239.530	595817.380	20.275
33	319316.970	595823.120	23.782
34	319341.890	595829.380	18.862
35	319360.260	595834.080	4.048
36	319384.230	595834.380	8.327
37	319372.400	595836.489	11.040
38	319383.280	595838.359	11.056
39	319394.275	595839.521	30.531
40	319424.740	595841.504	18.518
41	319443.252	595842.052	16.257
42	319459.478	595843.049	10.363
43	319470.240	595845.050	12.421
44	319482.365	595847.821	20.849
45	319502.178	595854.316	62.799
46	319561.390	595875.231	19.136
47	319579.185	595862.289	15.565
48	319592.808	595889.797	10.862
49	319601.347	595896.510	11.735
50	319606.033	595905.154	10.240
51	319612.150	595915.530	11.824
52	319616.860	595926.440	1.635
53	319616.360	595927.990	9.357
54	319619.330	595936.870	1.316
55	319619.740	595938.120	11.153
56	319623.050	595948.770	3.536
57	319624.510	595951.000	11.752
58	319629.370	595962.690	7.215
59	319633.970	595968.330	7.368
60	319639.880	595972.620	7.205
61	319646.540	595975.320	6.339
62	319652.790	595976.380	10.294
63	319663.070	595975.040	9.979
64	319664.540	595965.710	12.201
65	319665.650	595967.860	4.532
66	319665.790	596002.390	3.672
67	319666.910	596008.060	7.324
68	319666.140	596013.380	10.614
69	319665.290	596023.960	15.754
70	319663.090	596039.560	5.245
71	319662.280	596044.750	2.014
72	319661.970	596046.740	8.427
73	319659.790	596054.880	10.470
74	319657.070	596064.090	4.812
75	319655.830	596069.640	5.669
76	319653.990	596074.890	10.477
77	319649.730	596084.590	10.560
78	319645.040	596094.040	5.090
79	319642.700	596098.560	5.517
80	319639.910	596103.320	8.179
81	319635.780	596110.380	4.616
82	319633.160	596114.180	9.725
83	319627.630	596122.180	17.239
84	319616.650	596135.870	12.065
85	319608.280	596144.160	5.422
86	319604.481	596148.029	3.928
87	319601.428	596150.999	6.628
88	319596.275	596154.668	9.860
89	319588.610	596160.870	10.748
90	319579.611	596166.747	7.079
91	319575.670	596170.611	7.327
92	319567.289	596174.195	6.233
93	319561.853	596177.245	9.678
94	319553.256	596181.089	9.510
95	319544.810	596186.060	12.818
96	319533.359	596191.819	17.227
97	319517.369	596199.559	8.800
98	319510.797	596203.102	19.357
99	319493.491	596211.773	25.729
100	319470.492	596223.306	58.065
101	319416.671	596249.500	20.430
102	319400.430	596258.720	21.086
103	319381.610	596268.230	21.976
104	319362.000	596278.150	7.453
105	319355.349	596281.509	7.532
106	319346.624	596284.907	7.634
107	319341.810	596288.380	11.687
108	319331.470	596293.580	11.820
109	319320.920	596298.910	24.418
110	319299.130	596309.690	27.012
111	319275.020	596322.110	27.969
112	319250.060	596334.730	19.284
113	319232.850	596343.430	23.280
114	319212.170	596354.120	37.829
115	319178.570	596371.500	40.637
116	319142.470	596390.160	4.799
117	319138.210	596392.370	5.098
118	319133.440	596394.170	21.049
119	319113.750	596401.610	5.928
120	319111.260	596406.980	22.429
121	319098.140	596410.700	8.691
122	319080.460	596411.137	0.059
123	319080.401	596411.139	105.842
124	318979.750	596378.400	0.023
125	318970.757	596378.378	32.528
126	318989.880	596347.400	6.603
127	318991.890	596341.110	28.918
128	319000.510	596313.370	24.234
129	319007.900	596290.490	2.688
130	319008.750	596287.940	30.162
131	319018.270	596259.320	19.717
132	319024.490	596240.610	19.046
133	319030.510	596222.840	8.114
134	319033.070	596214.840	9.495
135	319038.440	596207.010	8.662
136	319043.350	596199.850	8.520
137	319048.168	596192.823	5.609
138	319051.341	596188.197	5.536
139	319054.470	596183.630	5.481
140	319057.570	596179.110	16.154
141	319066.710	596165.790	15.494
142	319075.470	596153.010	15.028
143	319083.967	596140.616	4.906
144	319086.741	596136.570	5.186
145	319089.674	596132.293	19.176
146	319100.675	596116.587	13.510
147	319108.425	596105.521	18.902
148	319119.270	596090.040	0.005
149	319119.270	596090.035	14.218
150	319127.430	596078.390	2.966
151	319129.130	596075.960	2.796
152	319130.440	596073.490	12.302
153	319136.220	596062.630	2.085
154	319137.200	596060.790	5.722
155	319138.890	596055.740	8.161
156	319143.290	596048.321	11.542
157	319148.100	596037.829	4.652
158	319150.037	596033.600	6.320
159	319152.671	596027.865	8.421

PROFILE STRADALE

scara 1:200



PLAN URBANISTIC ZONAL
„INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN
VEDEREA CONSTRUIRII UNOR CLĂDIRI CU
FUNCTIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII,
BIROURI ȘI LOGISTICĂ, STUDIURI DE FILM”
Șoseaua Industriiei, nr. 21, oraș Popești - Leordeni, Ilfov

U04. REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ



LEGENDĂ

LIMITE

- Limita zonei de studiu
- Limita zonei ce a generat P.U.Z. (N.C. 125579, N.C. 132635)
- Limite cadastrale
- Linie cale ferata conform aviz CFR

REȚELE EDILITARE MAJORE

- Conductă de gaze OMV Petrom/TRANS-GAZ
- Rețea de apă potabilă
- Rețea de canalizare

REȚELE EDILITARE

- Rețea electrică subterană (LES) 20kV conform Aviz e-Distribuție Muntenia nr. 18865349/03.01.2024
- Conductă gaze naturale OL, MP DN=6" conform Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 26721/318566423 /13.03.2023RG

ZONE DE PROTECȚIE

- Zonă de protecție a suprafețelor acoperite permanent de ape - 15m pentru cursurile de apă între 10m - 50m lățime, conform Anexei 2 a Legii Apelor Române nr. 107 din 25.09.1996
- Zonă de protecție D.N.C.B. și Autostrada A0
- Zonă de siguranță a infrastructurii publice feroviare - 20m de o parte și de alta a căii ferate, conform O.U.G. nr. 12 din 07.07.1998, aprobată prin Legea nr. 89 din 1999
- Zonă de protecție a infrastructurii publice feroviare - 100m de o parte și de alta a căii ferate, conform O.U.G. nr. 12 din 07.07.1998, aprobată prin Legea nr. 89 din 1999

- Zonă de protecție sanitară - Cimitir uman: 100m, conf. Legii nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare.
- Zonă de protecție sanitară - Fermă agro-zootehnică 1000m, conf. Ordinului nr. 119/2014 aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Zonă de protecție sanitară - depozit de deșeurii Glima 1000m, conform Ordinului nr. 119/2014 aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Zonă de protecție sanitară cu regim sever - 3m - conductă de apă, conform Normă specială privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică din 11.08.2005, art. 30
- Zonă de protecție sanitară cu regim sever - 2m - conductă de canalizare, conform Normă specială privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică din 11.08.2005
- Zonă de protecție conductă gaze - 2m, conform Ordinului A.N.R.E. nr. 118/2013 pentru aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale
- Zonă de protecție conductă de gaze OMV Petrom/TRANS-GAZ - 40m, conform Ordinului A.N.R.E. nr. 118/2013 pentru aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale

- Limită inundațională debit 0,5%
- Limită inundațională debit 1%
- Zonă cu interdicție de construire

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

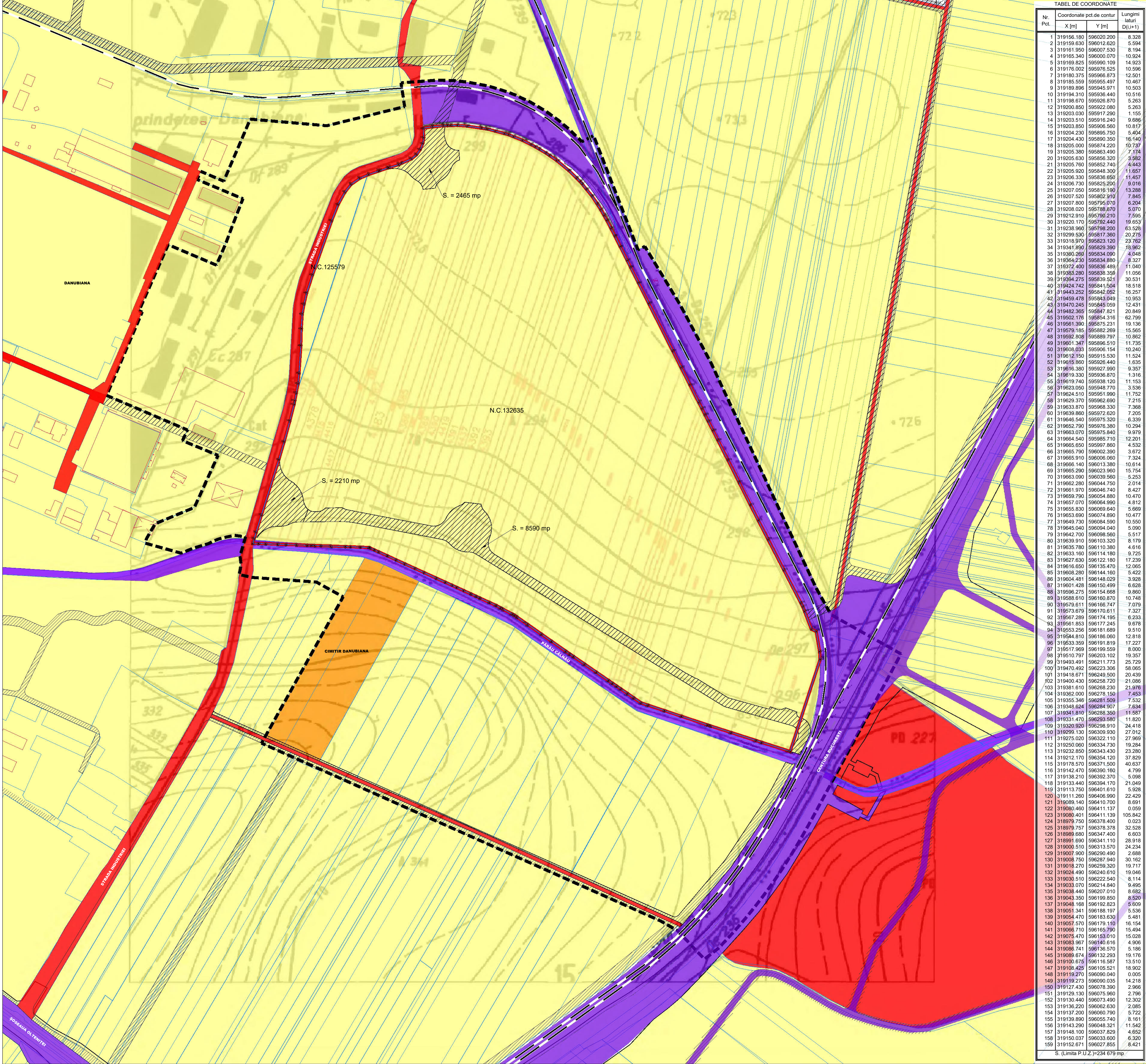
- Retrageri propuse

REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ PROPUSE

- Bransament energie electrică
- Zonă manșonare
- Post transformare 2x1600 kVA
- Bransament gaze naturale
- Bransament apă potabilă
- Bransament canalizare ape uzate menajere
- Bransament canalizare ape pluviale
- Zonă amplasare bazine de retenție

Notă: Zona reglementată este cea determinată de terenurile care au generat P.U.Z., conform Certificatului de Urbanism obținut (Certificat de Urbanism nr. 437/38.202 din 26.07.2022), resul reglementărilor sunt cu caracter orientativ și preluate din documentații de urbanism, aprobate, în vigoare, P.U.G. Oraș Popești-Leordeni, aprobat prin HCL nr. 57/19.04.2024, modificat prin HCL nr. 64/17.06.2024

NIME PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii unor clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studii de film		COD PROIECT: 3727	
ADRESA PROIECT: Șoseaua Industriiei, nr. 21, oraș Popești Leordeni, județul Ilfov		COD FINANȚARE: 1	
NIME TITULAR: AVIZ ARHITECT ȘEF P.U.Z.		BENEFICIAR: PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.	
SCARA: 1:2.000		FAZA: P.U.Z.	
DATA: APRILIE 2025		NIME PLANȘĂ: REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ	
VERIFICARE/INTERVIE: Virgil Prodan		NIME PLANȘĂ: REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ	
DESTINAȚIE: LOCALITATE		FAZA: EMITENT	
SPECIALITATE: ÎN PLAN		FISIER: REV.	
INDI		PUZ	
VZ		DE	
UR		BU	
0		4	
DW		G	
05			



PLAN URBANISTIC ZONAL
„INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN
VEDEREA CONSTRUIRII UNOR CLĂDIRI CU
FUNCTIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII,
BIROURI ȘI LOGISTICĂ, STUDIURI DE FILM”
Șoseaua Industriei, nr. 21, oraș Popești - Leordeni, Ilfov

U05. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

LEGENDĂ
LIMITE
- - - Limita zonei de studiu
- - - Limita terenurilor care au generat P.U.Z.
- - - Limite cadastrale
TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
PROPRIETATE PUBLICĂ
Terenuri proprietate publică de interes național
Terenuri proprietate publică de interes local
PROPRIETATE PRIVATĂ
Terenuri proprietate privată de interes local
Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
CIRCULAȚIA TERENURILOR
Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public, conform reglementărilor în vigoare

Notă: Zona reglementată este cea determinată de terenurile care au generat P.U.Z., conform Certificatului de Urbanism obținut (Certificat de Urbanism nr. 437/38.202 din 26.07.2022), restul reglementărilor sunt cu caracter orientativ și preluate din documentația de urbanism, aprobate, în vigoare, P.U.G. Oraș Popești-Leordeni, aprobat prin HCL nr.57/19.04.2024, modificat prin HCL nr. 64/17.06.2024

Cu ocazia realizării investiției reglementări prin documentația PUZ, de față, beneficiarul se angajează să „sporne toate cheltuielile necesare realizării arterei de circulație (din sudul terenului, menționate la punctul 4 în Plan de acțiune), fără a se limita la proiectare, taxe de avizare, costuri studii, autorizare și costurile execuției efective a infrastructurii rutiere menționate, conform aprobărilor legale ce vor fi obținute în acest scop. Ulterior finalizării investiției prevăzute în documentația PUZ și a lucrărilor de construire la drumurile propuse și ulterior finalizării procedurilor de recepție la terminarea lucrărilor, cu menținerea funcțiunii de drum public, la solicitarea UAT Popești-Leordeni beneficiarul va pune la dispoziția UAT Popești-Leordeni sub formă gratuită (donație sau alte forme pe care le va găsi potrivite la acel moment UAT Popești-Leordeni conform legislației).” Conform Declarației Notariale încheiate în 24.02.2023 de către Notar Public Nedelcu Crisian Traian L.S. Declarația, mai sus menționată, „nu constituie o obligație de a realiza lucrările la artera de circulație menționată mai sus în lipsa realizării investiției conform Documentației de urbanism de tip PUZ-Construire clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studouri de film.

VEGO
VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.
40014488/2016 CUI 39951782

NUME PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL - Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii unor clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studouri de film

ADRESA PROIECT:
Șoseaua Industriei, nr. 21, oraș Popești Leordeni, județul Ilfov

BENEFICIAR:
PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.

FAZA
P.U.Z.

NUME PLANȘĂ:
PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

PLANȘĂ NR.:
U 05

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latiri D(j,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	319156.180	596020.200	8.328
2	319159.630	596012.620	5.594
3	319161.950	596007.530	8.194
4	319165.340	596000.070	10.924
5	319169.825	595999.109	14.923
6	319176.002	595976.525	10.596
7	319180.375	595966.873	12.501
8	319185.559	595955.497	10.467
9	319189.896	595945.971	10.503
10	319194.310	595936.440	10.516
11	319198.670	595926.870	5.263
12	319200.850	595922.080	5.263
13	319203.030	595917.290	1.155
14	319203.510	595916.240	9.686
15	319203.850	595906.560	10.817
16	319204.230	595895.750	5.404
17	319204.430	595890.350	16.140
18	319205.000	595874.220	10.737
19	319205.380	595863.490	7.174
20	319205.630	595856.320	3.582
21	319205.760	595852.740	4.443
22	319205.920	595848.300	11.857
23	319206.330	595836.650	11.457
24	319206.730	595825.200	9.016
25	319207.050	595816.190	13.288
26	319207.520	595802.910	7.845
27	319207.800	595795.070	6.204
28	319208.020	595788.870	5.070
29	319212.910	595790.210	7.595
30	319220.170	595792.440	19.653
31	319238.960	595796.200	63.526
32	319299.530	595817.360	20.275
33	319318.970	595823.120	23.762
34	319341.890	595829.390	18.962
35	319360.260	595834.090	4.048
36	319364.230	595834.800	8.327
37	319372.400	595836.489	11.040
38	319383.280	595838.359	11.056
39	319394.275	595839.521	30.531
40	319424.742	595841.504	18.518
41	319443.252	595840.052	16.257
42	319459.478	595843.049	10.953
43	319470.245	595845.059	12.431
44	319482.365	595847.821	20.849
45	319502.176	595854.316	62.739
46	319561.390	595875.231	19.136
47	319579.185	595882.269	15.565
48	319592.808	595889.797	10.862
49	319601.347	595896.510	11.735
50	319608.093	595906.154	10.240
51	319612.150	595915.530	11.524
52	319615.860	595926.440	1.635
53	319616.380	595927.990	9.357
54	319619.330	595936.870	1.316
55	319619.740	595938.120	11.153
56	319623.050	595948.770	3.536
57	319624.510	595951.990	11.752
58	319629.370	595962.690	7.215
59	319633.870	595968.330	7.368
60	319639.860	595972.620	7.205
61	319646.540	595975.320	6.339
62	319652.790	595976.380	10.294
63	319653.070	595975.840	9.979
64	319664.540	595985.710	12.201
65	319665.650	595997.860	4.532
66	319665.790	596002.390	3.672
67	319665.910	596006.060	3.324
68	319666.140	596013.300	10.614
69	319665.290	596023.960	15.754
70	319663.090	596039.560	5.253
71	319662.280	596044.750	2.014
72	319661.970	596046.740	8.427
73	319659.790	596054.880	10.470
74	319657.070	596064.990	4.812
75	319655.830	596069.640	5.669
76	319653.590	596074.890	10.477
77	319648.730	596084.590	10.550
78	319645.040	596094.040	5.090
79	319642.700	596098.560	5.517
80	319639.910	596103.320	8.179
81	319635.780	596110.380	4.616
82	319633.160	596114.190	9.725
83	319627.630	596122.180	17.239
84	319616.650	596135.470	12.065
85	319608.280	596144.190	5.422
86	319604.481	596148.029	3.928
87	319601.428	596150.499	6.628
88	319596.275	596154.668	9.860
89	319598.610	596160.870	10.748
90	319579.611	596166.747	7.079
91	319573.679	596170.611	7.327
92	319567.289	596174.195	6.233
93	319561.853	596177.245	9.678
94	319553.226	596181.669	9.510
95	319544.810	596186.000	12.816
96	319533.359	596191.819	17.227
97	319517.969	596199.559	8.000
98	319510.797	596203.102	18.357
99	319493.491	596211.773	25.729
100	319470.492	596223.306	58.065
101	319418.671	596249.500	20.439
102	319400.430	596258.720	21.086
103	319381.610	596268.230	21.976
104	319362.000	596278.150	7.463
105	319355.346	596281.509	7.532
106	319348.624	596284.907	7.634
107	319341.819	596288.350	11.587
108	319331.470	596296.590	11.820
109	319320.920	596298.910	24.418
110	319299.130	596309.930	27.012
111	319275.020	596322.110	27.969
112	319250.060	596334.730	19.284
113	319232.850	596343.430	23.280
114	319212.170	596354.120	37.829
115	319178.570	596371.500	40.637
116	319142.470	596390.160	4.799
117	319138.210	596392.370	5.098
118	319133.440	596394.170	21.049
119	319113.750	596401.610	5.928
120	319111.260	596406.990	22.429
121	319089.140	596410.700	8.691
122	319080.460	596411.137	0.059
123	319080.401	596411.139	105.842
124	318979.750	596378.400	0.023
125	318979.757	596378.378	32.528
126	318989.680	596347.400	6.603
127	318991.690	596341.110	28.918
128	319000.510	596313.570	24.234
129	319007.900	596290.490	2.688
130	319008.750	596287.940	30.162
131	319018.270	596295.320	18.717
132	319024.490	596240.610	19.046
133	319030.510	596222.540	8.114
134	319033.070	596214.840	9.485
135	319038.440	596207.010	8.682
136	319043.350	596199.850	8.520
137	319048.168	596192.823	5.609
138	319051.341	596188.197	5.536
139	319054.470	596183.630	5.481
140	319057.570	596179.110	16.154
141	319066.710	596165.790	15.494
142	319075.470	596153.010	15.028
143	319083.967	596140.616	4.906
144	319086.741	596136.570	5.186
145	319089.674	596132.293	19.176
146	319100.675	596116.587	13.510
147	319108.425	596105.521	18.902
148	319119.270	596090.040	0.005
149	319119.273	596090.035	14.218
150	319127.430	596078.390	2.966
151	319129.130	596075.960	2.796
152	319130.440	596073.490	12.302
153	319136.220	596062.630	12.085
154	319137.200	596060.790	5.722
155	319139.890	596055.740	8.161
156	319143.290	596048.321	11.542
157	319148.100	596037.829	4.852
158	319150.037	596033.600	6.330
159	319152.671	596027.855	8.421

S. (Limita P.U.Z.)=234 679 mp

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI – LEORDENI
SERVICIUL URBANISM AMENAJAREA TERITORIULUI și CADASTRU
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923
Nr. 19713 din data de 07.04.2023

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

Prin prezenta se adeverește că VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.- proiectant al firmei PORTLAND KINGS STUDIOS S.R.L. a depus spre afișare la sediul primăriei orașului Popești-Leordeni, documentația P.U.Z. pentru terenul în suprafață de 234.679 mp, situat în strada Industriei, nr.21(De 340) identificat prin³⁾ nr.cadastral, 129.114

Documentația depusă cuprinde :

planșa reglementări;

planșa exemplificativ;

memoriu tehnic

fotografii panouri de afișare pe teren

Menționăm că documentația a fost afișată pe teren și la avizierul primăriei orașului Popești-Leordeni, din data de **23.02.2023 – 19.03.2023**, pentru o perioadă de 25 zile, iar în decursul a 15 zile ulterioare, nu s-au înregistrat contestații cu privire la soluția propusă prin PUZ.

Eliberăm prezenta pentru a-i servi la Consiliul Județean

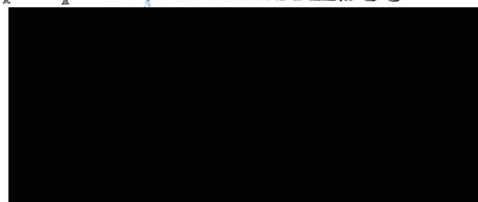
PRIMARUL ORAȘULUI,
Petre IACOB



ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU



ÎNTOCMIT,
insp.sup.Elena DUMITRESCU



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI - LEORDENI
Nr. 9811 din data de 23.02.2023

APROBAT,

PRIMAR

Petre IACOB



ANUNȚ PRIVIND CONSULTAREA PUBLICULUI ASUPRA PROPUNERILOR

PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL – strada INDUSTRIEI, nr. 21

nr.cadastrale 125579, 128522, 128478, 128481, 101516, 101517, 101518, 101519, 101520, 101521, 101522, 100714, 101523, 101524, 101525, 101526, 101527, 101528, 101529, 101530, 101531, 101532, 101533, 101534, 101535, 101536, 101537, 101538, 101539, 101540, 101541, 101542, 101543 2637/1

Inițiator: PORTLAND KINGS FILM STUDIO S.R.L

Elaborator: S.C. VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

Proprietar : PORTLAND KINGS FILM STUDIO S.R.L

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII

asupra documentelor expuse/disponibile la sediul Primăriei orașului Popești Leordeni, P-ța Sf. Maria, nr.1, Serviciul Urbanism Amenajarea Teritoriului și Cadastru, în perioada 23. 02.2023 – 19.03.2023, de Luni până Joi între orele: 14,00 – 16,00.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA:

- DISCUȚII ȘI PROPUNERI PENTRU INTOCMIRE P.U.Z "INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI ȘI LOGISTICĂ, STUDIOURI DE FILM perioada 23. 02.2023 – 19.03.2023
- în zilele de marți ora: 14,00, respectiv, joi ora: 14,00;
- timpul/durata discuțiilor va fi de 2 (doua) ore.

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

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Raluca Forina Popescu, arhitect șef, adresa P-ța Sf. Maria, nr.1, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, telefon: 0311313406, e-mail: urbanism@ppl.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

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

OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL – 15923

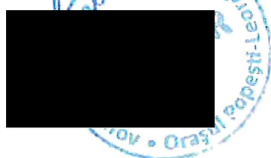
Nr. 47.516 din 12.09.2023

**RECTIFICAREA RAPORTULUI PRELIMINAR PRIVIND
INFORMAREA PUBLICULUI CONFORM ORDINULUI MINISTERULUI
DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI TURISMULUI nr. 2701/30.12.2010**

Prin prezenta rectificăm datele cu privire la numărul cadastral al obiectivului din Raportul preliminar privind informarea publicului conform Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.270/30.12.2010 înregistrat sub nr.19713 din 07.04.2023 astfel:

- numărul cadastral din Raportul preliminar înregistrat sub nr. 19713/07.04.2013 se va citi „ **125579, 128522, 128478, 128481, 101516, 101517, 101518, 101519, 101520, 101521, 101522, 100714, 101523, 101524, 101525, 101526, 101527, 101528, 101529, 101530, 101531, 101532, 101533, 101534, 101535, 101536, 101537, 101538, 101539, 101540, 101541, 101542, 101543** „ și nu „ 129.114,,

PRIMARUL ORAȘULUI,
Petre IACOB



ARHITECT ȘEF,
arh.Raluca Florina POPESCU



Întocmit,
insp.sup.Elena DUMITRESCU



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI – LEORDENI
SERVICIUL URBANISM AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923
Nr. 68893 din data de 15.12. 2023

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

Prin prezenta se adeverește că VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.- proiectant al firmei PORTLAND KINGS STUDIOS S.R.L. a depus spre afișare la sediul primăriei orașului Popești-Leordeni, documentația P.U.Z. pentru terenul în suprafață de 234.679 mp, situat în strada Industriei, nr.21(De 340) identificat prin³⁾ nr.cadastrale 125579, 128522, 128478, 128481, 101516, 101517, 101518, 101519, 101520, 101521, 101522, 100714, 101523, 101524, 101525, 101526, 101527, 101528, 101529, 101530, 101531, 101532, 101533, 101534, 101535, 101536, 101537, 101538, 101539, 101540, 101541, 101542, 101543

Documentația depusă cuprinde :

planșa reglementări;

planșa exemplificativ;

memoriu tehnic

fotografii panouri de afișare pe teren

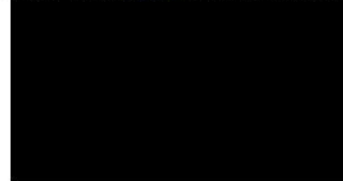
Menționăm că documentația a fost afișată pe teren și la avizierul primăriei orașului Popești-Leordeni, din data de **10.11.2023 – 04.12.2023**, pentru o perioadă de 25 zile, iar în decursul a 15 zile ulterioare, nu s-au înregistrat contestații cu privire la soluția propusă prin PUZ.

Eliberăm prezenta pentru a-i servi la Consiliul Județean

PRIMARUL ORAȘULUI,
Petre IACOB



ARHITECT SEF,
arh. Raluca Florina POPESCU



ÎNTOCMIT,
insp.sup.Elena DUMITRESCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI - LEORDENI
Nr. 60.960 din data de 08.11.2023

APROBAT,
PRIMARU ORAȘULUI
POPEȘTI
IACOB



ANUNȚ PRIVIND CONSULTAREA PUBLICULUI ASUPRA PROPUNERILOR

PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL – strada INDUSTRIEI, nr. 21

nr.cadastrale 125579 și 132635 (foste numere cadastrale 128522, 128478, 128481, 101516, 101517, 101518, 101519, 101520, 101521, 101522, 100714, 101523, 101524, 101525, 101526, 101527, 101528, 101529, 101530, 101531, 101532, 101533, 101534, 101535, 101536, 101537, 101538, 101539, 101540, 101541, 101542, 101543)

Inițiator: PORTLAND KINGS FILM STUDIO S.R.L

Elaborator: S.C. VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

Proprietar : PORTLAND KINGS FILM STUDIO S.R.L

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII

asupra documentelor expuse/disponibile la sediul Primăriei orașului Popești Leordeni, P-ța Sf. Maria, nr.1, Serviciul Urbanism Amenajarea Teritoriului și Cadastru, în perioada 10.11.2023 – 04.12.2023, de Luni până Joi între orele: 14,00 – 16,00.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA:

• DISCUȚII ȘI PROPUNERI PENTRU INTOCMIRE P.U.Z "INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI ȘI LOGISTICĂ, STUDIOURI DE FILM perioada 08.11.2023 – 03.12.2023

- în zilele de marți ora: 14,00, respectiv, joi ora: 14,00;
- timpul/durata discuțiilor va fi de 2 (doua) ore.

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

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Raluca Forina Popescu, arhitect șef, adresa P-ța Sf. Maria, nr.1, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, telefon: 0311313406, e-mail: urbanism@ppl.ro

Număr ieșire

Către: VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L
BVD.IULIU MANIU NR.6Q
SECTOR 6, BUCUREȘTI

07.11.2022

Stimați Domni,

Referitor la Petiția dumneavoastră înregistrată la operator sub nr.2201225 din data de 01.11.2022 prin intermediul căreia ne solicitați:

-Un punct de vedere cu privire la o conductă de apă pentru locația aflată pe Soseaua Industriilor nr.21;

VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A.-Sucursala Popești-Leordeni, în calitate de Operator al serviciului de alimentare cu apă și de canalizare a Orașului Popești-Leordeni, Județ Ilfov, conform Contractului de concesiune nr. 8362/22.07.1999 încheiat cu Orașul Popești Leordeni, Județul Ilfov,

Formulăm următorul

RĂSPUNS,

și va comunicam următoarele:

În urma solicitării dumneavoastră va comunicăm că, VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A nu deține rețele publice de apă sau canalizare la adresa mai sus menționată (Soseaua Industriei nr.21).

Este necesar un punct de vedere de la societatea S.C Danubiana S.A.

Vă asigurăm de întreaga noastră disponibilitate și vă stăm la dispoziție pentru orice clarificări și/sau informații suplimentare.

Cu stimă,

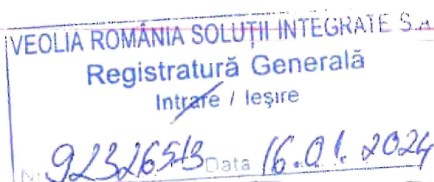
Veolia România Soluții Integrate S.A.

prin
Director Operațional,
Alexandru-Cristian PUSCAS

Șef Sucursală,
Daniel BAIAU

Încălzit,
Inginer,
Alexandru Mihai VOICU,

Document privat, emis de Veolia România Soluții Integrate S.A. (VRSI). Documentul se adresează exclusiv destinatarului și poate conține informații confidențiale și date cu caracter personal. Dacă ați primit sau accesați acest document din greșală, vă rugăm să ne anunțați de urgență la numărul 0800 800 367 (apel gratuit valabil în toate rețelele de telefonie) apoi să îl distrugeți sau să îl ștergeți. Aveți responsabilitatea protejării conținutului acestui document la distribuție, modificare sau divulgare și neautorizată vă este interzisă. VRSI implementează măsuri tehnice și organizatorice pentru protejarea datelor dumneavoastră cu caracter personal.



Solicitant : PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.
SOS. OLTENITEI NR. 181
POPESTI-LEORDENI, jud.ILFOV

POPESTI-LEORDENI, 11.01.2024

Obiect: AVIZ INTOCMIRE PUZ

Conform cererii dumneavoastră înregistrată la Registratura VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A. –Sucursala Popești Leordeni, cu numărul 92326573 din 14.12.2023 prin care solicitați aviz de amplasament în scopul : Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii unor clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistica, studiouri de film, va informăm că:

Aplicabilitatea documentului: se referă strict la strada Industriei, nr. 21 (De 340), NR.CF./NR.CAD 125579, 128522, 128478, 128481, 101516, 101517, 101518, 101519, 101520, 101521, 101522, 1007114, 101523, 101524, 101525, 101526, 101527, 101528, 101529, 101530, 101531, 101532, 101533, 101534, 101535, 101536, 101537, 101538, 101539, 101540, 101541, 101542, 101543 oras Popesti Leordeni

Rezoluție: Se avizează aviz nr.92326573 favorabil
condiționat de:

- **VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A-Sucursala Popești Leordeni nu deține în exploatare rețele de apă sau canalizare în zona figurată pe planurile 1:500, 1:2000 anexe la Certificatul de Urbanism nr.437/38.202 din 26.07.2022.**
- **Sunt posibilitati de extindere a rețelei de apă/canalizare.**

Rezoluție:

Se avizează viitoarele lucrări ce se vor executa la adresa sus menționată, condiționat de:

- este interzisă aruncarea în rețeaua publică de canalizare prin intermediul căminelor de acces și al gurilor de scurgere a pietrelor, pământului, betonului, rezultat în timpul execuției lucrărilor solicitate;
- orice avarie produsă rețelelor de apă potabilă și canalizare în timpul execuției lucrărilor va fi suportată și remediată de către constructorul lucrării.
- Pentru asigurarea presiunii la etajele superioare și a variațiilor orare de consum, **este obligatoriu** ca proiectantul de specialitate să prevadă o gospodărie de apă, dotată cu hidrofor.
- Rețeaua interioară de distribuție trebuie să nu permită degradarea calității apei potabile livrate de VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A. –Sucursala Popești Leordeni la bransament. Echipamentele, produsele, materialele, utilizate în contact cu apa potabilă vor fi avizate sanitar, conform prevederilor legale în vigoare (Procedura de reglementare sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice / amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă din 26.03.2012 cu modificările și completările ulterioare).
- Instalațiile particulare: rezervoarele de înmagazinare (stocare), instalațiile de hidrofor și rețeaua de distribuție interioară se vor spăla, curăța și dezinfecta periodic (cel puțin o dată pe an) și ori de câte ori este necesar. Produsele utilizate pentru dezinfecție trebuie să aibă

VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A
Str. Profesorilor nr. 2, sector 4
Cod poștal 040156, București, România
J/40/9004/1999, CUI RO 12276930
Capital social: 3.473.110 lei
Call Center (Non Stop) 0800 800 367
E-mail: ro.vrsi.popesti.leordeni@veolia.com
www.veolia.ro

Document privat emis de VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A. (denumită mai jos „VRSI”). Documentul se adresează exclusiv destinatarului și poate conține informații confidențiale și date cu caracter personal. Dacă ați primit sau accesat acest document din greșală, vă rugăm să ne anunțați de urgență la numărul 0800 800 367 (apel gratuit valabil în toate rețelele de telefonie, apoi să îl distrugeți sau să îl ștergeți. Aveți responsabilitatea protejării conținutului acestui document, iar distribuirea, modificarea sau divulgarea sa neautorizată este interzisă. VRSI implementează măsuri tehnice și organizatorice pentru protejarea datelor dumneavoastră cu caracter personal. Detalii despre prelucrările de date se găsesc pe www.veolia.ro

aviz/autorizație emis/emisă de Comisia Națională pentru Produse Biocide potrivit dispozițiilor Regulamentului nr. 528/2012 al Parlamentului European și al Consiliului din 22 mai 2012 privind punerea la dispoziție pe piață și utilizarea produselor biocide, cu modificările și completările ulterioare și să se utilizeze conform instrucțiunilor.

- În cazul în care Inspectoratul pentru Situații de Urgență stabilește că este necesară execuția unei instalații de stingere a incendiului din interior, beneficiarul are obligația de a-și asigura presiunea și debitul de stingere a incendiului din interior prin intermediul unei gospodării proprii de apă cu acumulare totală pentru rezerva intangibilă de incendiu, conform Normativului P118/2-2013 art. 12.3, alineatul b.
- Dacă suprafața terenului depășește 1000 mp, se impune montarea unui bazin de retenție.
- Se va monta un cămin cu grătar metalic în scopul evitării colmatării/obturării rețelelor de canalizare și pentru a asigurarea unor intervenții operative astfel încât să se asigure continuitatea serviciului.
- Solutia de alimentare cu apă și de canalizare, sau posibilitatea bransării/racordării se va stabili în urma emiterii avizului de bransare/racordare de principiu în urma depunerii cererii beneficiarului de bransare /racordare, cerere însoțită de proiectul tehnic de instalații sanitare din incinta imobilului.
- Menționăm că distrugerea, avarierea sau degradarea, din culpă, a unor părți din rețeaua publică de apă potabilă și canalizare sau a oricăror obiecte tehnologice (gură scurgere, cămine, vane și anexe, etc.), provocată cu ocazia execuției lucrărilor menționate mai sus va fi remediată prin grija și pe cheltuiala dumneavoastră, fără a fi exonerati de plata daunelor sau eventualelor pagube produse cu această ocazie, atât Veolia Romania Soluții Integrate-Sucursala Popești-Leordeni, cât și terților care utilizează rețeaua publică de apă potabilă și canalizare.

Valabilitate:

Prezentul aviz a fost redactat pe 2. pagini și este valabil o perioadă de 12 luni de la data emiterii, în concordanță cu datele și cerințele specifice, cuprinse în cererea și actele depuse de către client, coroborate cu condițiile de asigurare a serviciului la rețelele publice în zona de amplasament.

În cazul nerespectării întocmai și în totalitate a condițiilor arătate anterior, societatea VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A. sucursala Popești Leordeni nu-și asumă nici o responsabilitate, calitatea de act legal a prezentului aviz devenind nulă.

Nerespectarea procedurii legale de autorizare a construcțiilor și instalațiilor se sancționează contravențional după caz, de către organele abilitate și duce la desființarea lucrărilor executate ilegal.

Prezentul aviz nu înlocuiește Autorizația de Construcție și nici Ordinul de Începere a lucrărilor.

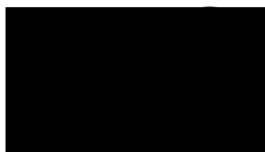
Obligativitatea obținerii acestor documente revine în sarcina beneficiarului lucrărilor.

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

 Serviciul Relații Clienți : Oras Popești Leordeni, Str. Garian Alexandru nr. 6, Jud. Ilfov, (L-V 8-16)..sau : +021-361.43.91.

Director Operational

Laurentiu SUDITU



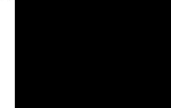
Manager Senior

Ing. Daniel BAIATU



Intocmit,

Ing. Alexandru Mihai VOICU



VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A.

Str. Profesorilor nr. 2, sector 4

Cod poștal 040156, București, România

J/40/9004/1999, CUI RO 12276930

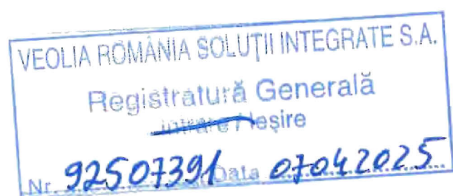
Capital social: 3.473.110 lei

Call Center (Non Stop) 0800 800 367

E-mail: ro.vrsi.popesti.leordeni@veolia.com

www.veolia.ro

Document privat emis de VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A. (denumită mai jos „VRSI”). Documentul se adresează exclusiv destinatarului și poate conține informații confidențiale și date cu caracter personal. Dacă ați primit sau accesat acest document din greșală, vă rugăm să ne anunțați de urgență la numărul 0800 800 367 (apel gratuit valabil în toate rețelele de telefonie, apoi să îl distrugeți sau să îl ștergeți. Aveți responsabilitatea protejării conținutului acestui document, iar distribuirea, modificarea sau divulgarea sa neautorizată este interzisă. VRSI implementează măsuri tehnice și organizatorice pentru protejarea datelor dumneavoastră cu caracter personal. Detalii despre prelucrările de date se găsesc pe www.veolia.ro



S.C. PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.
prin S.C. VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.
reprezentant Pănoiu Oana

Adresa de corespondență:

bd. Iuliu Maniu nr. 6Q, bloc THE LIGHT, et. 9,
sector 6, București

București, 07 aprilie 2025

Ref: RG 92507391, S5-25560351 din 31.03.2025

Obiect: **AVIZ - Plan Urbanistic Zonal**

Conform cererii dumneavoastră înregistrată la Veolia România Soluții Integrate S.A. – Sucursala Popești-Leordeni, județul Ilfov cu numărul S5-25560351 din 31.03.2025, prin care solicitați traseul rețelelor publice de apă potabilă și canalizare existente în zona str. Industriei nr. 21, Tarla 17/3, Parcela 1-38, 1/1, NC 132635, 125579, pentru construire clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film P+1E+2ERetras, amenajare incintă, împrejmuire și utilități, conform certificatului de urbanism nr. 426/34670 din 21.08.2024, valabil 24 de luni, emis de Primăria Orașului Popești-Leordeni, vă informăm că:

Aplicabilitatea documentului se referă strict la imobilul de la adresa str. Industriei nr. 21, Tarla 17/3, Parcela 1-38, 1/1, NC 132635, 125579, oraș Popești-Leordeni, județ Ilfov.

Rezoluție:

Se avizează întocmirea Planului Urbanistic Zonal.

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

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Standard Român (SR) nr. 8591/1997 aprobat de Directorul General al Institutului Român de Standardizare la 20.11.1996; min. 3,0 m față de rețelele publice de alimentare cu apă potabilă, respectiv de min. 2,0 m față de rețelele publice de canalizare;
- Legii serviciului de alimentare cu apă și canalizare nr. 241/2006;
- Regulamentului cadru al serviciului de alimentare cu apă și canalizare, aprobat prin Ordinul 88/2007 al Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Publice de Gospodărie Comunală;
- Regulamentului de organizare și funcționare a serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare, al Orașului Popești-Leordeni, Județ Ilfov aprobat prin H.C.L. nr. 44/23.03.2022;
- Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

Veolia România Soluții Integrate S.A.
Sediul social: Str. Tunari, Nr. 60A, etaj 1,
Sector 2, București, 020528, România
J40/2004/1939, CUI RO 12276930
Capital social: 3.475.110 lei
Adresa Sucursala Otopeni: Str. Garoafelor, Nr. 5
Jud. Ilfov, Otopeni, 075100, România
Call Center (non-stop): 0800 300 367
E-mail: ro.italoipeni@veolia.com
www.veolia.ro, www.ro.italoipeni.veolia.ro

Document privat emis de Veolia România Soluții Integrate S.A. (VRSI). Documentul se adresează exclusiv destinatarului și poate conține informații confidențiale și date cu caracter personal. Dacă primiți sau accesați acest document din greșală, vă rugăm să ne anunțați de urgență la numărul +40 21 312 55 56 (tarif normal), apoi să îl distrugeți sau să îl ștergeți. Aveți răspundereabilă pentru conținutul și arhivarea documentului. Redistribuirea, modificarea sau divulgarea sa neautorizată este interzisă. VRSI implementează măsuri tehnice și organizatorice pentru protejarea datelor dumneavoastră cu caracter personal. Detalii despre prelucrarea de date se găsesc pe www.veolia.ro

**Precizări:**

Menționăm că în dreptul proprietății dvs., Veolia România Soluții Integrate S.A. - Sucursala Popești-Leordeni **nu** are în exploatare (prin concesionare) rețele publice de alimentare cu apă potabilă și canalizare.

Pentru alimentarea cu apă potabilă, este necesar să se realizeze lucrări de extindere cu legătură la rețelele publice de apă potabilă din str. Leordeni.

Pentru evacuarea apelor uzate de la viitorul obiectiv sunt posibilități de extindere rețea publică de canalizare prin extinderea conductei de refulare Dn 315 mm PVC de la SPAU-ul existent amplasat pe str. Industriei (ce deservește fosta Platformă Danubiana până la str. Leordeni).

Traseele extinderilor rețelelor publice de apă potabilă și canalizare vor fi obligatoriu în domeniu public, se vor realiza prin contribuția financiară a solicitantului și se vor executa în conformitate cu prescripțiile Veolia România Soluții Integrate S.A. - Sucursala Popești-Leordeni.

Dovada existenței unui teren în patrimoniul public se face prin două documente, ambele obligatorii:

- Confirmarea pe bază de plan cadastral trasat în coordonate Stereo 1970 că terenul respectiv se află în baza de date ANCPI - OCPI Ilfov- Popești Leordeni ca fiind intabulat ca domeniul public (extras de carte funciară);
- Confirmare scrisă din partea Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Popești Leordeni, pe baza planului cadastral în coordonate Stereo 1970, că terenul a fost trecut în domeniul public a Primăriei Popești Leordeni printr-o H.C.G. (act obligatoriu conform legislației pentru a putea ulterior intabula un teren public).

Veolia România Soluții Integrate S.A. - Sucursala Popești-Leordeni atrage atenția asupra posibilelor instalații interioare de apă-canal existente pe terenul supus studiului. Instalațiile interioare de apă-canal nu sunt în exploatarea prin concesionare la Veolia România Soluții Integrate S.A. - Sucursala Popești-Leordeni și nu va fi responsabilă, în nici un fel, de daunele produse terților ca urmare a afectării instalațiilor interioare de apă-canal prin lucrările propuse pe amplasamentul studiat.

Menționăm că prezența rețelelor publice de apă potabilă și canalizare din zona studiată nu înseamnă că există disponibil de debit de apă potabilă și capacitate de preluare la canalizare pentru viitoarele obiective.

Valabilitate:

Prezentul avis a fost redactat pe 3 (trei) pagini și este valabil pe o perioadă de 24 luni de la data emiterii, în concordanță cu datele și cerințele specificului investiției, cuprinse în cererea și actele depuse de către client, coroborate cu condițiile de asigurare a serviciului la rețelele publice de apă potabilă și canalizare în zona studiată.

Veolia România Soluții Integrate S.A.
Sediu social: Str. Tîrnari, Nr. 60A, etaj 1,
Sector 2, București, 020526, România
J40/9004/1955, CUI RO 12276930
Capital social: 3.473.110 lei
Adresă Sucursala Otopeni: Str. Garoalelor, Nr. 3
Jud. Ilfov, Otopeni, 075100, România
Call Center (non-stop): 0800 800 367
E-mail: ro.vrsi.otopeni@veolia.com
www.veolia.ro, www.vrsi.veolia.ro

Document privat emis de Veolia România Soluții Integrate S.A. (VRSI). Documentul se adresează exclusiv destinatarului și poate conține informații confidențiale și date cu caracter personal. Dacă ați primit sau accesați acest document din greșală, vă rugăm să ne anunțați de urgență la numărul +40 21 312 36 66 (tara română) apoi să îl distrugeți sau să îl ștergeți. Aveți responsabilitatea protejării conținutului acestui document, fără distribuirea, reproducerea sau divulgarea sa neautorizată către terți (VRSI). Implementează măsurile tehnice și organizatorice pentru protejarea datelor cu caracter personal. Detalii despre precauțiile de date se găsesc pe www.veolia.ro.



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

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

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

S-a aplicat holograma numărul 01193.

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



Serviciul Relații Clienți din Str. Garian Alexandru nr. 6, oraș Popești-Leordeni, județ Ilfov, program Luni, Marți, Miercuri: 08:00 - 17:00, Joi, Vineri: 08:00 - 16:00



telefon 0800 800 367



online ro.vrsi.popesti.leordeni@veolia.com

Laurențiu SUDITU
Director Operațional

Veolia România Soluții Integrate S.A.
Sediu social: Str. Tineri, Nr. 60A, etaj 1,
Sector 2, București, 020526, România
J40/9004/1999, CUI RO 12276930
Capital social: 2.473.110 lei
Adresă Sucursala Cluj-Napoca: Str. Garărilor, Nr. 3
Jud. Ilfov, Cluj-Napoca, 075100, România
Call Center (non-stop): 0800 800 367
E-mail: ro.vrsi.leordeni@veolia.com
www.veolia.ro, www.vrsi.veolia.ro

Document privat emis de Veolia România Soluții Integrate S.A. (VRSI). Documentul se adresează exclusiv destinatarului și poate conține informații confidențiale și date cu caracter personal. Dacă au primit sau accesat acest document din greșeală, vă rugăm să ne anunțați de urgență la numărul +40 21 312 35 55 (tarif normal), apoi să îl distrugăți sau să îl ștergeți. Aveți responsabilitatea protejării conținutului acestui document, iar distribuirea, modificarea sau divulgarea sa neautorizată este interzisă. VRSI implementează măsuri tehnice și organizatorice pentru protejarea datelor dumneavoastră cu caracter personal. Detalii despre prelucrările de date se găsesc pe www.veolia.ro.

03. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Fig. 1. The effect of the concentration of the solution of the initiator on the rate of polymerization of styrene in the presence of Cu^{2+} ions. The concentration of the initiator was 0.001 mole/l. The concentration of the Cu^{2+} ions was 0.001 mole/l. The temperature was 50°C. The concentration of the monomer was 0.5 mole/l. The concentration of the solvent was 0.5 mole/l. The concentration of the initiator was 0.001 mole/l. The concentration of the Cu^{2+} ions was 0.001 mole/l. The temperature was 50°C. The concentration of the monomer was 0.5 mole/l. The concentration of the solvent was 0.5 mole/l.

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

<Prof. E. E. edine
Drumul National Cultural Bucuresti

Prada is a people
around National Central Bank

CO VECO RUB

1000

VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A.
Registratură Generală
Intrare / Ieșire
Nr. 92507391 Data 07.04.2025

Societatea

Societatea DANUBIANA S.A.

-societate in faliment; in bankruptcy; en faillite -
Popești-Leordeni, Șos.Oltenei Nr.181, județul Ilfov
Nr. înreg. O.R.C. Ilfov J23/966/2002
C.U.I. 478081 si Atribut fiscal RO

cont: RO.12.RZBR.0000.0600.0864.3362 deschis la Raiffaisen Bank – S.M.B.

Nr. 215 din 06/12 2022

Către,

Societatea, VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. având sediul în București, sector 6, Bulevardul Iuliu Maniu nr.6Q, etaj 9, înmatriculată sub nr. J40/14430/2018, C.U.I. 39971785, tel 0371 488 936, fax 0372 873 167, e-mail:office@vego.holdings, www.vego.holdings, **în calitate de proiectant și reprezentantă a PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.** având sediul în Șoseaua Oltenei, nr. 181, Popești – Leordeni,

In atenția domnului Marius Istudora, Administrator

Spre știință:

Vecolia România Soluții Integrate S.A. – J40/9004/1999, CUI -RO 12276930

Referitor: solicitare, fără număr, primită prin email în data de 22.11.2022

Stimate Domn,

Societatea DANUBIANA SA- societatea in faliment, cu sediul in Popesti Leordeni, sos.Oltenei nr.181, judetul Ilfov, inregistrata in Registrul Comertului Ilfov sub nr. J/23/966/2002, avand CIF RO 478081, face obiectul dosarului de insolventa nr.37936/3/2006, dosar aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti, sectia a VII a Comerciala, in care, la data de **01.02.2008 prin Sentinta Comerciala nr.476**, in sedinta publica s-a dispus intrarea in faliment prin procedura generala, in temeiul art.107.alin1, litera B din Legea 85/2006, numindu-se **Lichidator Judiciar CONSULTA 99 SPRL-** legal reprezentata prin dl.Florea Virgil - Cornel,

referitor la **solicitarea dumneavoastra, primita prin email in data de 22 noiembrie 2022, constind in emiterea unui punct de in vederea obtinerii unui punct de vedere pentru „P.U.Z. - CONSTRUIRE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI ȘI LOGISTICĂ, STUDIOURI DE FILM”**, pentru terenurile cu următoarele numere cadastrale: N.C. 125579, 128522, 128478, 128481, 101516, 101517, 101518, 101519, 101520, 101521, 101522, 100714, 101523, 101524, 101525, 101526, 101527, 101528, 101529, 101530, 101531, 101532, 101533, 101534, 101535, 101536, 101537, 101538, 101539, 101540, , 101541, 101542, 101543, situate la adresa Șoseaua Industrii, nr. 21, Popești – Leordeni, Ilfov, potrivit Certificatului de Urbanism nr. 437/38202/26.07.2022, având în vedere planul de amplasament si planul de încadrare în zonă atașate raportate la rețelele de utilități edificate pe acestea suntem în măsură să emitem prezentul:

PUNCT DE VEDERE – Necondiționat, întrucât traseul rețelelor de canalizare ale subscrisei nu subtraversează terenurile menționate mai sus.
PREZENTUL AVIZ NU REPREZINTA ACORD DE BRANȘARE LA REȚELELE DE CANALIZARE ale societății DANUBIANA S.A.- în faliment.

Cu stima,
DANUBIANA SA- in faliment
Lichidator Judiciar,
CONSULTA 99 SPRL-prin
Florea Virgil Cornel Florea



Director Utilități,
Ing. Cainașir Cristian



Direcția Flux Gaz și Operațional
Departament Mentenanță Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Costea Alexandru-Constantin

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.,
reprezentant al PORTLAND KINGS
FILM STUDIOS S.R.L.

B-dul. Iuliu Maniu, Nr. 6Q
Et. 9
Sector 6
Municipiul București

Nr/dată: 58314 / 320225286 / 04.10.2024

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **58314 / 320225286** din **30.09.2024**, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal – construire clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film – strada Industriei, nr. 21, nr. cad. 132635, Tarla 17/3, Parcela 1-38, 1/1, oraș Popești-Leordeni, județ Ilfov**, în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1:2000 vizat de societatea noastră, proiect nr. 3727 elaborat de VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

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

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

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

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

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

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

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

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz>.
3. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament>.
4. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim **0.9 m** față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. **0,2 m** și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la **0,5 m** la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
5. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
6. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.
7. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
8. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
9. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
10. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.
11. Pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de

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

12. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.**
13. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. **42634670** din **21.08.2024** eliberat de **Primăria Orașului Popești-Leordeni, județ Ilfov.**

DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L.

Direcția de Flux Gaz și Operațională
Departamentul Memoranță

ILIE Cătălin Marian **Alexandru-Constantin Costea**
Șef Departament, Operator Cerere Informații
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONALĂ

Prezentul document:

Planul de situație, scara 1:2000;
Planul GIS, scara 1:3000;
Tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018;
Flyer DGSR;
Factura nr. 1905431935.

Sediul: MARASESTI 4-6, CORP B, BUCURESTI
C.I.F: RO23308833
Capital social: 76.201.910
Punct de lucru: Bucuresti Sucursala DSO
Adresa: Bd. Marasesti nr.4-6, Corp B, Bucuresti, sector 4
Tel: 021-9376
Fax: 0213011819
IBAN: RO44BRDE450SV39876854500
Banca: BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE SA
IBAN: RO51TREZ7005069XXX002060
Trezoreria: TREZORERIA STATULUI

PORTLAND KINGS FILM STUDIOS SRL
Soseaua:PIPERA, nr.46D-48 ScCorp B, loc:BUCURESTI
CodP:020111
Judetul: Bucuresti
Cod client: 600009483766
Cont contr:2003826251
Nr.ord.reg.com./an: J40/580/2023
C.I.F.: RO45284840
Contul:
Banca:

Factura fiscala nr. 1905431935/30.09.2024**Cota T.V.A.19,00%**

Detalii necesare platii Numar factura: 1905431935 Cod client: 600009483766	Data factura: 30.09.2024	Notificare: 000320225286 Adresa amplasament Jud. IF Loc. POPESTI-LEORDENI Str. INDUSTRIEI Nr. 21
---	---------------------------------	--

Descriere serviciu	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.)	Valoare LEI	T.V.A. LEI
1	2	3	4	5(3x4)	6
Aviz principiu complex (limita maxima)	BUC	1,000	1.014,75	1.014,75	192,80
ACHITAT					

TOTAL DE PLATA (COL.5+COL.6):	Valoare 1.014,75	TVA 192,80
	Total 1.207,55	
Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal		

- CONDUCTA MP de OL
- CONDUCTA MP de PE

in Romania

Blai Continer

europabusiness tipar srl

Eurobusiness Group

abrica

Gălnău

Gălnău

Gălnău

Gălnău

DE CENTURA
1560247090

DE CENTURA
1069808412

BASEALA DE CENTURA

DE CENTURA
1069808428

DISTRIGAZ SUD REȚELE

București

Costel Alexandru

Constantin

ANEXA 1/2024

Data 58314/320225286

Seamanta 04.10.2024

CC

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

1 : 3000

Tabelul nr. 1 — Distanțe de siguranță între conductele (conductele de distribuție/racordurile/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din PE, în m:				Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din OL, în m:			
		PJ	PR	PM	PI	PJ	PR	PM	PI
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	3	2	2	3	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	3	1,5	1,5	2	3
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	2	1,5	1,5	2	2
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,5	1,0	1,0	1,5	1,5
5	Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	1,5	0,6	0,6	0,6	1,5
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5
7	Linii de tramvai până la șina cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,5	1,2	1,2	1,2	1,5
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: — în rambleu	1,5*)	1,5*)	1,5*)	2*)	2*)	2*)	2*)	2*)
	— în debleu, la nivelul terenului	3,0**)	3,0**)	3,0**)	5,5*)	5,5**)	5,5**)	5,5**)	5,5*)

*) De la piciorul taluzului.

**) Din axul liniei de cale ferată.

NOTĂ:

Distanțele, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

Art. 31. — Distanțele dintre conductele de distribuție/racorduri sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale montate subteran și conductele care transportă fluide combustibile, depozitele de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

Art. 32. — (1) Distanța minimă dintre conductele de distribuție a gazelor naturale din oțel supraterane și căile ferate electrificate este de 20 m, măsurată în proiecție orizontală de la șina cea mai apropiată la generatoarea exterioară a conductei de gaze naturale.

(2) La stabilirea distanțelor dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale din oțel supraterane și liniile electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune se respectă prevederile din legislația în vigoare, printre care:

a) NTE 003/04/00 — Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1.000 V, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 32/2004;

b) NTE 007/08/00 — Normativ pentru proiectarea și executarea rețelilor de cabluri electrice, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 38/2008;

c) Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice — revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui ANRE nr. 4/2007, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 33. — Conductele de distribuție a gazelor naturale/Racordurile din oțel montate în zona de influență a căilor ferate electrificate sau a liniilor electrice aeriene (LEA) de medie sau înaltă tensiune se protejează împotriva tensiunilor induse, conform reglementărilor tehnice de specialitate.

Art. 34. — Distanța dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale și liniile de cale ferată în stații, triaje și incinte industriale se stabilește cu acordul deținătorilor acestora.

Art. 35. — Când nu este posibilă respectarea distanțelor indicate în tabelul nr. 1, acestea pot fi reduse cu 20% pentru pozițiile 1—6, cu condiția ca pe porțiunea în cauză să se prevadă următoarele soluții tehnice:

a) montarea conductelor în tub de protecție;

b) montarea răsuflătorilor pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale, la capetele tubului de protecție.

Art. 36. — (1) Se interzice montarea subterană a două conducte de distribuție a gazelor naturale pe trasee paralele la o distanță, măsurată în proiecție orizontală de la generatoarea exterioară a conductelor, mai mică de 0,5 m; se recomandă ca distanța dintre conducte să fie mai mare decât $1,5 \times (D_1 + D_2)$, unde D_1 și D_2 reprezintă diametrele exterioare ale conductelor respective.

(2) În situația prevăzută la alin. (1), conducta de distribuție a gazelor naturale de presiune mai mică se pozează spre clădiri.

Art. 37. — Distanța de siguranță față de stațiile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale se măsoară de la partea exterioară a incintei, în cazul în care întreaga instalație mecanică este în interiorul incintei/clădirii, respectiv de la limita instalației mecanice exterioare, în cazul în care aceasta este parțial în exteriorul incintei/clădirii, și este prezentată în tabelul nr. 2.

Tabelul nr. 2 — Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Destinația construcțiilor învecinate	Distanțele de siguranță, în m, pentru stații de capacitate:							
		până la 6000, în m³/h			6000 ... 30000, în m³/h			peste 30000, în m³/h	
		Presiunea gazelor naturale la intrare (P), în Pa și în bari							
		$P \leq 2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 < P \leq 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$	$P \leq 2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 < P \leq 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$	$P < 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$
		P≤2	2<P≤6	P>6	P≤2	2<P≤6	P>6	P≤6	P>6
1.	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile cu: — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu foarte mare — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic	7 7 7	10 10 10	12 15 12	11 12 10	13 15 12	18 20 15	22 25 20	27 30 25
2.	Instalații industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3.	Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale) — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V	7 7	10 12	12 15	10 12	12 15	15 20	20 25	25 30
4.	Linii de cale ferată: — curentă — de garaj	20 20	20 20	20 20	20 20	20 20	20 20	25 20	30 25
5.	Marginea drumurilor carosabile	4	5	8	4	6	10	6	10
6.	Linii electrice de înaltă tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

Art. 38. — (1) Stațiile/Posturile de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale, de capacitate până la 1.000 m³/h, se pot alipi de un perete al clădirii învecinate sau al clădirii în cauză, cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe:

a) o lungime care depășește cu 5 m limitele postului în ambele direcții;

b) o înălțime de 3 m deasupra postului.

(2) Când nu este posibilă respectarea distanțelor prevăzute la alin. (1), acestea pot fi reduse cu maximum 50% pentru lit. a)

și cu maximum 65% pentru lit. b), cu condiția să se prevadă cel puțin una din următoarele soluții tehnice:

a) montarea de răsuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale;

b) montarea de armături de închidere care să întrerupă alimentarea cu gaze naturale a imobilului în cazul în care, în amonte, se întrerupe alimentarea gazelor naturale.

Art. 39. — Pentru posturile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale de capacitate până la 250 m³/h distanța minimă de siguranță față de marginea drumurilor carosabile este de 1,5 m.

ACȚIUNI DE REALIZAT înainte de începerea lucrărilor

- 1 Verificați dacă s-a obținut avizul din partea Distrigaz Sud Rețele.



- 2 Verificați dacă s-a ținut cont de avizul tehnic al Distrigaz Sud Rețele la întocmirea proiectului tehnic.
- 3 Solicitați în scris prezența delegatului Distrigaz Sud Rețele la predarea de amplasament pentru identificarea rețelei de gaze naturale.
- 4 Anunțați în scris începerea lucrărilor către Distrigaz Sud Rețele.

DE REȚINUT tipologia rețelor de gaze naturale



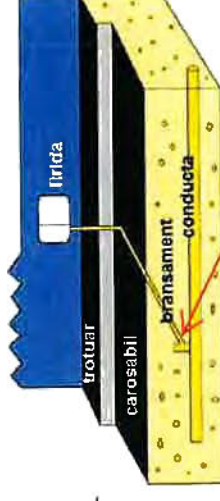
Bransamentele și conductele de gaze naturale sunt montate subteran și au o adâncime cuprinsă între 0,5 și 0,9 ml.



Conductele de gaze naturale (CD) sunt montate paralel cu axul drumului, iar bransamentele (BR) sunt perpendiculare pe conductele de gaze naturale.



Bransamentele pot fi reperate ca poziționare în funcție de fridele (cutiile albe) în care sunt amplasate posturile de reglare. Fridele se află la capătul bransamentului.



Piesa de racord (teu de bransament)



Rețeaua de gaze naturale poate fi identificată după marcajele existente pe reperele fixe (plăcuțe, marcaje cu vopsea etc.); sau în funcție de alte elemente vizuale (banda de semnalizare a lucrărilor în curs, plăcuțe, marcaje cu vopsea etc.).



Lucrările se execută numai manual, la ≤ 2 ml față de rețeaua de gaze naturale.

MĂSURI DE RESPECTAT

în cazul unei avarii survenite asupra
rețelei de gaze naturale



OPRIȚI imediat lucrările pe șantieri!



NU FOLOSIȚI surse de foc!
NU produceți scântei!



OPRIȚI traficul rutier în cazul unor pierderi de
gaze naturale în apropierea unei zone publice!



EVACUAȚI toate persoanele aflate în zona
respectivă!



NU INTERVENIȚI niciodată asupra rețelei de
gaze naturale avariate!



APELAȚI 112 și 021/205 55 46

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

**INFORMAȚII UTILE
PRIVIND PREVENIREA
AVARIILOR ASUPRA
REȚELEI DE GAZE
NATURALE**

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

Adresa: Bulevardul Mărășești, nr. 4-6, Corp B, sector 4, 040254, București

J40/2728/2008, CUI 23308833, capital social 71.750.240 lei

www.distrigazsud-retele.ro



E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.
Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI
 Telefon/fax: **0219291 / 0372875235**

Nr. **18865349** din **03/01/2024**

Catre

PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L, domiciliul/sediul in judetul **ILFOV**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **POPESTI-LEORDENI**, Soseaua **Oltenitei**, nr. **181**, bl. - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **18865349 / 07/12/2023**, pentru obiectivul **P.U.Z. "INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR CLADIRI CU FUNCTIE DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI SI LOGISTICA, STUDIOURI DE FILM"** cu destinatia **P.U.Z. "INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR CLADIRI CU FUNCTIE DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI SI LOGISTICA, STUDIOURI DE FILM"** situat in judetul **ILFOV**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **POPESTI-LEORDENI**, Strada **Industriei**, nr. **21**, bl. - , et. - , ap. - , CF **125579, 132635**, nr. cad. **125579, 132635**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. **18865349 / 03/01/2024**

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*
- PREZENTUL AVIZ ESTE DE PRINCIPIU PENTRU FAZA PUZ SI NU POATE FI UTILIZAT PENTRU OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE , NU DA DREPTUL INCEPERII LUCRARILOR SI INTOCMIRII PLANULUI DE COORDONARE. SE VOR RESPECTA DISTANTELE DE VECINATATE FATA DE LINIILE ELECTRICE AFLATE IN ZONA CONFORM NORMATIVELOR IN VIGOARE: ORDINUL ANRE nr. 239/2019, PE 106/2003, NTE003/04/00, NTE007/08/00, SR8591/97 SI LEGEA ENERGIEI ELECTRICE nr.123/2012 ;**
- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Ilfov Vest** asigura asistenta tehnica suplimentara .**
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Ilfov Vest** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura .**
- Distanțele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.

- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvoltă (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

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

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

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

Racordarea la reseaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

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

In vederea racordarii la reseaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 437/38.202 / 26/07/2023, respectiv pana la data de 25/07/2024.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza . planuri de situatie vizate de Zona MT/JT Ilfov Vest.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.

Manager UT Ilfov

Plaiasu Vlad

 Doru Mircea TUGUREL

Signed by
DORU-MIRCEA
TUGUREL
on 03/01/2024 at
12:38:03 UTC

Verificat
Marcu Teodor

 Teodor MARCU

Semnat de TEODOR
MARCU
la 03/01/2024 la
12:48:35 UTC

Intocmit
Perjescu Daniela

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

Responsabil _____

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

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

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața Sfânta Maria, nr.1

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

SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI SI CADASTRU

OPERATOR DATE CU CHARACTER PERSONAL - 15923

PRIMAR,
Nr. 38.202 din 12.07.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 537 /38.202 din 26.07 2022

**În scopul: INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI DE TIP
DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI ȘI LOGISTICĂ, STUDIOURI DE FILM**

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **S.C. VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.** cu domiciliul²⁾/sediul în București, B-dul Iuliu Maniu, nr.60, etaj 9, sector 6, cod poștal __, telefon/fax __ e-mail __ înregistrată la nr. 38.202 din 12.07.2022, reprezentant al **PORTLAND KINGS FILM STUDIO S.R.L.** pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, satul __, cod poștal __, strada Industriei, nr.21 (De 340), s-au identificat prin³⁾ nr.cadastrale, 125579, 128522, 128478, 128481, 101516, 101517, 101518, 101519, 101520, 101521, 101522, 100714, 101523, 101524, 101525, 101526, 101527, 101528, 101529, 101530, 101531, 101532, 101533, 101534, 101535, 101536, 101537, 101538, 101539, 101540, 101541, 101542, 101543 act de proprietate, plan de amplasament, plan de situație în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.P 68/2000, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 08/21.02.2002, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr.11/27.02.2012, nr.19/27.03.2014, nr.04 /31.01.2017 nr. 54/07.06.2017 respectiv nr.123/19.11.2018, respectiv H.C.L. nr.127/20.11.2019.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenurile sunt situate in extravilanul localității existent la 01.01.1990.

Terenurile în suprafață de 234.679 mp sunt în proprietatea PORTLAND KINGS FILM STUDIO S.R.L conform act notarial nr.491 și 492 din 23.03.2022 emis de UNNP SPN Nedelcu și Asociații, act din 25.11.2021 emis de Tribunalul Ilfov, act notarial nr.917 din 04.11.2021 emis de notar Isabela Scriciu, act normativ nr.1089/15.12.200 emis de NP Scriciu Isabela Rodica, act notarial nr.677/16.09.2020 emis de SCPEJ Cosoreanu & Asociații, act notarial nr.3319/23.11.2021 emis de notar Ion Zamfirescu Remus și a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.994 din 16.06.2022 încheiat la UNNP SPN Nedelcu și Asociații cu sediul în București, sector 2. Pentru suprafața de 4.432,00 mp a fost încheiat un contract de suprafață între Bonu Ana, Bonu Adrian în calitate de proprietari și PORTLAND KINGS FILM STUDIO S.R.L în calitate de superficialar autentificat sub nr.491/23.03.2022 cu o durată de un an de la data semnării cu posibilitatea de a se prelungi.

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



E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.
Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI
Telefon/fax: 0219291 / 0372875235

Nr. 18865349 din 03/01/2024

Catre

PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L, domiciliul/sediul in judetul **ILFOV**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **POPESTI-LEORDENI**, Soseaua **Oltenitei**, nr. **181**, bl. - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **18865349 / 07/12/2023**, pentru obiectivul **P.U.Z. "INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR CLADIRI CU FUNCTIE DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI SI LOGISTICA, STUDIOURI DE FILM"** cu destinatia **P.U.Z. "INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR CLADIRI CU FUNCTIE DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI SI LOGISTICA, STUDIOURI DE FILM"** situat in judetul **ILFOV**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **POPESTI-LEORDENI**, Strada **Industriei**, nr. **21**, bl. - , et. - , ap. - , CF **125579, 132635**, nr. cad. **125579, 132635**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 18865349 / 03/01/2024

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

PREZENTUL AVIZ ESTE DE PRINCIPIU PENTRU FAZA PUZ SI NU POATE FI UTILIZAT PENTRU OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE , NU DA DREPTUL INCEPERII LUCRARILOR SI INTOCMIRII PLANULUI DE COORDONARE. SE VOR RESPECTA DISTANTELE DE VECINATATE FATA DE LINIILE ELECTRICE AFLATE IN ZONA CONFORM NORMATIVELOR IN VIGOARE: ORDINUL ANRE nr. 239/2019, PE 106/2003, NTE003/04/00, NTE007/08/00, SR8591/97 SI LEGEA ENERGIEI ELECTRICE nr.123/2012 ;

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona **MT/JT Ilfov Vest** asigura asistenta tehnica suplimentara .**
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei **MT/JT Ilfov Vest** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura .**
- Distanțele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.

- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

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

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

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

Racordarea la reseaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

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

In vederea racordarii la reseaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 437/38.202 / 26/07/2023, respectiv pana la data de 25/07/2024.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza . planuri de situatie vizate de Zona MT/JT Ilfov Vest.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

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

DORU MIRCEA TUGUREL

Signed by
DORU-MIRCEA
TUGUREL
on 03/01/2024 at
12:38:03 UTC

Verificat
Marcu Teodor

Teodor MARCU

Semnat de TEODOR
MARC
la 03/01/2024 la
12:48:35 UTC

Intocmit
Perjescu Daniela

[Redacted Signature]

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de
amplasament pana la 21.08.2026

Responsabil

[Redacted Signature]

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

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

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



Retele Electrice Muntenia S.A.
Bd. Mircea Voda nr. 30,
SECTOR 3, judet BUCURESTI

POD: RO001E143554658

Nr 24834646 din 04/11/2024

AVIZ TEHNIC DE RACORDARE
PENTRU CONSUMATOR CASNIC/NECASNIC
Nr 24834646 din 04/11/2024

Ca urmare a cererii inregistrate cu nr 24834646 din data 25/09/2024, avand ca scop **Racord nou** pentru locul de consum ce apartine utilizatorului **PORTLAND KINGS FILM STUDIOS SRL**, cu sediul in judetul **BUCURESTI**, municipiul/orasul/ sectorul/ comuna/ satul **SECTOR 2**, cod postal - , Soseaua Pipera, nr. **46D-46E-48**, bl. **Corp B**, sc. - , et. **P**, ap. **Birou 2**, telefon/ mobile/ fax - / **0745340551** / - , si a analizei documentatiei anexate acesteia, depusa complet la data **25/09/2024**, in conformitate cu prevederile *Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public*, aprobat prin Ordinul presedintelui Autoritatii Nationale de Reglementare in Domeniul Energiei nr. 59/2013, cu modificarile si completarile ulterioare, denumit in continuare *Regulament*,

se aproba racordarea la rețeaua electrica a locului de consum permanent/temporar
CLADIRI CU FUNCTIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI SI LOGISTICASTUDIOURI DE
FILM (denumirea locului de consum)

amplasat in judetul **ILFOV**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **POPESTI-LEORDENI**, cod postal - , **Strada Industriei**, nr. **T17/3 P1/1**, bl. - , sc. - , et. - , ap. - , nr. cadastral **125579;132635 / 125579;132635** (numai daca este disponibil), in conditiile mentionate in continuare.

1. Puterea aprobata:

		Situatia existenta in momentul emiterii avizului	Puterea aprobata pentru organizare de santier, valabila pana la data -	Evolutia puterii aprobate			
				Etapa I, valabila de la data -	Etapa a II-a, valabila de la data -	Etapa a III-a, valabila de la data -	Etapa finala, valabila de la data 04/11/2024
Puterea maxima simultana ce poate fi absorbita	(kVA)	-		-	-	-	2.086,957
	(kW)	-		-	-	-	1.920
Puterea maxima simultana ce poate fi absorbita fara realizarea lucrarilor de intarire	(kVA)			-	-	-	-
	(kW)			-	-	-	-

2. Descrierea succinta a solutiei de racordare corelata cu evolutia puterii aprobate, stabilita prin Fisa de solutie nr. 24834646 din 04/11/2024 sau Studiul de solutie avizat de - cu Documentul nr. - din -

- a) punctul de racordare este stabilit la nivelul de tensiune **20 kV**, la **S20 ROSETTI 2-POP LEORDENI IF, PC nou racordat in sistem intrare-iesire pe L20kV ROSETTI GARDEN 2**, intre **PC 5105** si **Statia Popesti Loerdeni, respectiv L20V LACTATE**, intre **T5744*** si **St. Popesti Leordeni** (capacitatile energetice la care se realizeaza racordarea);

- b) instalatia de racordare existenta in momentul emiterii avizului si care se mentine (pentru situatia unui loc de productie/loc de consum si de productie existent, daca instalatiile corespund puterii aprobate prin prezentul aviz tehnic de racordare):

-

- c) lucrari pentru realizarea instalatiei de racordare:

Solutia de racordare pentru solicitarea "Utilizator nou definitiv" a consumatorului "PORTLAND KINGS FILM STUDIOS SRL" se va realiza astfel:

I. LUCRARI PE TARIF DE RACORDARE:

1. Racord electric subteran MT: Pentru alimentarea obiectivului "CLADIRI CU FUNCTIUNI DE TIP DEPOZITARE", se va monta si echipa un punct de conexiune (PC), in anvelopa de beton, amplasat pe terenul beneficiarului, la limita de proprietate, realizat conform specif. Tehnice DG2092RO. Alimentarea PC-ului se va realiza printr-un racord tip „intrare-iesire” pe L20kV ROSETTI GARDEN 2, intre PC 5105 si Statia Popesti Leordeni, respectiv L20V LACTATE, intre T5744* si St. Popesti Leordeni. Primul racord se va realiza prin interceptarea cablului MT existent, in trotuarul strazii sos. Oltenitei mansonarea acestuia cu cablurile noi si prelungirea pana la noul PC, pe un traseu de aprox. 725m. Racordul se va realiza subteran, cu cablu de Al, cu izolatia XLPE (3x240) mmp, protejat in tub O 200 mm, pozat pe domeniul public si pe proprietatea beneficiarului. Al doilea racord se va realiza prin interceptarea cablului de MT in trotuarul str. Industriei, in dreptul proprietatii, si mansonarea acestuia cu cablurile noi, pe un traseu de aprox. 20m. Racordul se va realiza subteran, cu cablu de Al, cu izolatia XLPE, 3x(1x185) mmp, tip GSC001, rev.05, protejat in tub O160mm, tip DS4247/6 pentru pozare in trotuare si spatii verzi si DS4235/8 pentru subtraversari, pozat pe proprietatea beneficiarului. Se vor folosi mansoane de legatura GSCC 004/1, iar in celele de linie capete terminale GSCC 005/ GSCC012. Pentru transmiterea datelor, prin fibra optica, in paralel cu cablurile electrice de m.t., se va poza si un monotub de min O90 mm diametru, pentru FO. Traversarea arterelor principale de circulatie se va realiza prin foraj orizontal dirijat. Pavajele si spatiile verzi vor fi aduse la starea initiala in urma executarii lucrarii. Se va incheia cu Retele Electrice Muntenia S.A. un contract de uz si servitute pentru instalatiile operatorului de distributie ce se vor amplasa pe proprietati private.

2. Echipare punct de conexiune (echipare compartiment de racordare): Se va monta si echipa un punct de conexiune(PC), in anvelopa de beton, amplasat pe terenul beneficiarului, la limita de proprietate, realizat conform specif. Tehnice DG2092RO. Amplasamentul PC-ului va respecta zonele de protectie si de siguranta conform Ord. ANRE nr. 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice”, modificat si completat cu ORDIN nr. 225/2020. Nota: - amplasamentul PC-ului este ales astfel incat sa asigure posibilitatea transportului, manipularii, repararii, supravegherii, revizuirii fara pericol a echipamentului electric; - beneficiarul va asigura accesul neconditionat al personalului autorizat pentru interventii la PC si la cablurile electrice. Punctul de conexiune va avea trei compartimente distincte: - Compartiment de racordare in care se vor amplasa celele de medie tensiune si in care va avea acces numai personalul operatorului de distributie - REM; - Compartiment/nisa pentru masura energiei electrice consumate la care va avea acces atat personalul Retele Electrice Muntenia S.A. cat si cel al beneficiarului; - Compartimentul utilizatorului in care se vor amplasa celele de medie ale acestuia: celula cu Dispozitiv General (DG). Compartimentul de racordare va fi echipat cu un grup de celule de MT cu izolatia in aer si stingerea arcului electric in SF6 si va avea urmatoarea configuratie:

Sectia I de bare: - o celula de linie, tip DY 803/2, utilizata pentru racordul cu celula St. Popesti Leordeni; - o celula de linie cu intreruptor "ICS" DY 800/116 - racord cu PC 5105; - o celula de linie cu intreruptor "ICS" DY 800/116 - utilizata pentru cupla; - o celula de masurare a energiei electrice "UTM" tip DY 803/4 RO ed. 3, echipata cu doua transformatoare de masurare curent TC cu raport 400/5 A/A, conform specificatiei tehnice DMI 031052 RO si doua transformatoare de masurare tensiune cu raportul de 20/0,1 kV, conform specificatiei tehnice DMI 031015 RO.

Sectia II de bare: - o celula de linie tip DY 803/2, utilizata pentru realizare cupla; - o celula de linie, tip DY 803/2, utilizate pentru racordul din celula St. Popesti Leordeni; - o celula de linie cu intreruptor "ICS" DY 800/116 - racord cu T 5477*; - o celula de masurare a energiei electrice "UTM" tip DY 803/4 RO ed. 3, echipata cu doua transformatoare de masurare curent TC cu raport 400/5 A/A, conform specificatiei tehnice DMI 031052 RO si doua transformatoare de masurare tensiune cu raportul de 20/0,1 kV, conform specificatiei tehnice DMI 031015 RO. - echipamente pentru integrarea in sistemul de telecontrol REM al aparatelor cu rol de comutatie si protectie pe partea de medie si joasa tensiune. Pentru integrarea punctului de conexiune in sistemul de telecontrol REM, celulele de linie vor fi echipate cu dispozitive RGDAT –GSTP001 rev 3, iar in interiorul PC-urilor se vor monta urmatoarele echipamente: •,tablou j.t. de servicii auxiliare tip DY3016/1RO •,Kit UP2020 Lite – GSTR002 cu sursa de alimentare cu energie electrica - PSBC(matr. 510011), pentru fiecare sectie de bara; •,acumulatori 12V – GSCB001 (matricola 162068) •,modul GSM – DX 1226RO; •,antena DN 760RO; Echipamentele aferente sistemului de telecontrol se vor monta in rack. Se va asigura sursa de alimentare 230/400 V c.a. din instalatiile de j.t. aferente Utilizatorului. Se vor realiza legaturile intre RGDAT/RGDM si UP 2020 Lite. TSA va fi alimentat din tabloul de joasa tensiune din instalatiile utilizatorului. Din TSA se va alimenta si instalatia de iluminat a punctului de conexiune. Unitatea periferica se va racorda la TSA. In spatiul

punctului de conexiune va fi prevazut loc de rezerva pentru a asigura posibilitatea extinderii in viitor a tabloului de medie tensiune. Toate celulele m.t. vor fi prevazute cu rezistenta + termostat anticondens, indicatori prezenta tensiune. In punctul de conexiuni se va realiza o instalatie interioara de legare la pamant. Aceasta se va conecta la o priza de legare la pamant exterioara, a carei rezistenta de dispersie trebuie sa fie Rp 1. Pentru protectia impotriva tensiunilor de atingere si de pas, masele echipamentelor se vor conecta la instalatia de legare la pamant pe toata durata existentei acestora. Intreaga instalatie de legare la pamant este cuprinsa in lucrarile in afara tarifului de racordare, pe investitia directa a beneficiarului, care va raspunde de repararea, intretinerea si verificarea ei pe toata durata existentei. Compartimentul de racordare apartinand REM, trebuie sa fie dotat prin grija utilizatorului cu usi si inchizatori conform specificatiilor in vigoare. Orificiile de aerisire trebuie sa comunice doar cu spatii deschise. Compartimentul utilizatorului se va amplasa in asa fel incat distanta dintre celula de masurare si celula dispozitiv general (DG) sa nu depaseasca 20 m.

II. LUCRARI PE INVESTITIA Retele Electrice Muntenia SA

Pentru transmiterea datelor prin fibra optica, se va poza un cablu de fibra optica, FO 24, conform GSCF002 iar in punctele de conexiune se vor monta urmatoarele echipamente: •„Router Rugged pentru comunicatii 4G - CISCO IR1101 conform FT-276_MAT Ed. 02; •„Switch Rugged conform FT-278_MAT Ed. 02; •„Modul SFP CISCO GLC-FE-100LX-RGD DE TIP SM, conform FT-277_MAT Ed. 01; •„Modul CISCO SFP GLC-FE-100FX-RGD conform FT-277_MAT Ed. 01; •„ODF 24 fibre optice - E2000/APC complet echipate(patch-panel fibra optica cu conectori E2000), conform FT-043_TLC Ed. 01; •„PATCH-CORD-uri pentru conexiuni; •„Sursa UP ACB cu accesorii, montaj in RACK 19" DX1215 GSTR001/1 •„ACUMULATORI UP DY815RO GSCB001 Echipamentele se vor monta intr-un dulap tip RACK, conf FT-016_TLC. Se vor monta cutii de Jonctiune Optica (Cilindrica), Ip68 pentru 24 suduri, pe traseu, conform FT-073_TLC.

III. LUCRARI IN AFARA TARIFULUI DE RACORDARE:

- Amenajare cladire punct de conexiune; - Priza de pamant. Punctul de conexiune va avea o priza de legare la pamant exterioara, a carei rezistenta de dispersie trebuie sa fie Rp 1. Beneficiarul va raspunde de repararea, intretinerea si verificarea ei pe toata durata existentei. - Echipare compartiment Utilizator; Toate echipamentele sunt dimensionate corespunzator cu caracteristicile retelei din punctul de racordare (tensiune, frecventa, curent nominal). La echiparea compartimentului se vor avea in vedere prevederile REM - "Proiectarea si construirea instalatiilor de racordare a clientilor finali la IT, MT, JT". Tinand seama de acestea, in compartimentul abonatului se vor monta: - celula de dispozitiv general (DG) echipate cu separator de bare, intrerupator si CLP, transformatoare de curent TC 300/5A, tor homopolar TCH de 100/1A, sistem de protectie generala (PG), bobina de declansare; - cablu de legatura intre celula de masura din compartimentul S.C. Retele Electrice Muntenia S.A. si celula de dispozitiv general; - Celule, transformatoare de putere in concordanta cu puterea solicitata (se recomanda 2x1600kVA, 20/0.4kV corespunzator cererii / chestionar depusa de beneficiar). Sistemul de protectie asociat dispozitivului general (SPG) este format din: - transformatoarele de curent (TC), transformator homopolar (TCH); - releu de protectie generala (PG); - circuite de declansare a intrerupatorului. Sistemul de protectie trebuie sa asigure urmatoarele protectii: - protectie maxima de curent cu trei trepte de timp la scutcircuit si suprasarcina; - protectie maxima de curent homopolar in doua trepte, contra punerilor la pamant monofazate, respectiv bifazate. Valorile de reglaj ale Protectiei Generale(PG) vor fi setate de abonat in baza valorilor de reglaj transmise de S.C. Retele Electrice Muntenia S.A., -

- d) lucrari ce trebuie efectuate pentru intarirea retelei electrice existente detinute de operatorul de retea, in amonte de punctul de racordare, pentru crearea conditiilor tehnice necesare racordarii utilizatorului, defalcate conform urmatoarelor categorii:
 - i. lucrari de intarire determinate de necesitatea asigurarii conditiilor tehnice in vederea evacuarii puterii aprobate exclusiv pentru locul de productie/locul de consum si de productie in cauza
 -
 - ii. lucrari de intarire pentru crearea conditiilor tehnice necesare racordarii mai multor locuri de productie/de consum si de productie
 -
- e) punctul de masurare este stabilit la nivelul de tensiune **20 kV**, la/ in/ pe **CELULA DE MASURA -PT** (elementul fizic unde se racordeaza grupul de masurare)
- f) masurarea energiei electrice se realizeaza prin **doua contoare electronice trifazate de energie activa si reactiva in dublu sens, cu inregistrare orara, curba de sarcina, prevazute cu interfata de comunicatie seriala RS 232 si cutie teletransmisie date, in montaj indirect conectate prin doua transformatoare de tensiune TT 20/0,1 kV si doua transformatoare de curent TC 400/5A, amplasate in celula de masura din compartimentul PC-ului ce apartine operatorului de distributie.** (structura grupului de masurare a energiei electrice, tipul contorului, integrarea in sistemul de comunicatie, cerintele tehnice minime pentru echipamentele de masurare, inclusiv pentru transformatoarele de masurare);
- g) punctul de delimitare a instalatiilor este stabilit la nivelul de tensiune **20 kV**, la se va stabili in **PC compartimentul operatorului de distributie, la medie tensiune, , capetele terminale ale cablului de medie tensiune care pleaca din celula de masura spre compartimentul utilizatorului (celula de dispozitiv general**

DG) (elementul fizic unde se face delimitarea);

3. (1) Cerintele pentru protectiile si automatizarile la

- a) punctul de racordare
- a) punctul de delimitare a instalatiilor

(2) Alte cerinte, nominalizate (precizate numai daca sunt aplicabile, conform reglementarilor tehnice in vigoare)

- a) de monitorizare si reglaj **Conform fise dispecer REM**
- b) interfetele sistemelor de monitorizare, comanda, achizitie de date, masurare a energiei electrice, telecomunicatii -
- c) pentru principalele echipamente de masurare, protectie, control si automatizare din instalatiile utilizatorului -
- d) pentru instalatiile de stocare.

(3) Conditii specifice pentru racordare: -

4. Datele inregistrate care necesita verificarea in timpul functionarii - ;

5. (1) In conformitate cu prevederile Regulamentului, pentru realizarea racordarii la reseaua electrica, utilizatorul sau operatorul economic atestat prevazut la pct. 10 alin. (2) lit. b), imputernicit de utilizator conform prevederilor Regulamentului, incheie contractul de racordare cu operatorul de retea si achita acestuia componentele tarifului de racordare, conform clauzelor contractului de racordare.

(2) Pentru incheierea contractului de racordare, utilizatorul anexeaza cererii depuse la operatorul de retea urmatoarele documente prevazute de Regulament: copia prezentului aviz tehnic de racordare; copia actului de identitate, certificatului de inregistrare la registrul comertului sau a altor autorizatii legale de functionare emise de autoritatile competente, dupa caz; in situatia in care terenul pe care urmeaza a fi amplasata instalatia de racordare este proprietatea privata, pe langa documentele mai sus mentionate este necesar acordul sau promisiunea unilaterala a proprietarului terenului pentru incheierea cu operatorul de retea, dupa perfectarea contractului de racordare si elaborarea proiectului tehnic al instalatiei de racordare, a unei conventii avand ca obiect exercitarea de catre operatorul de retea a drepturilor de uz si servitute asupra terenului afectat de instalatia de racordare (numai documentele aplicabile situatiei respective).

6. (1) Valoarea componentei tarifului de racordare corespunzatoare realizarii instalatiei de racordare, stabilita conform reglementarilor in vigoare la data emiterii prezentului aviz tehnic de racordare si explicitata in fisa de calcul anexata, este 1.671.184,88 lei, inclusiv TVA.

(1.1) Valoarea componentei tarifului de racordare corespunzatoare verificarii dosarului instalatiei de utilizare si punerii sub tensiune a acestei instalatii, stabilita conform reglementarilor in vigoare la data emiterii prezentului aviz tehnic de racordare si explicitata in fisa de calcul anexata, este 190,4 lei, inclusiv TVA.

(1.2) Valoarea medie a bransamentului pana la care operatorul de distributie ramburseaza utilizatorilor clienti casnici, persoanelor fizice autorizate, intreprinderilor individuale, intreprinderilor familiale si institutiilor publice, care se racordeaza la joasa tensiune, cheltuielile pentru proiectarea si executia bransamentului, stabilita conform reglementarilor in vigoare, este 0,00 lei.

(1.3) Valoarea costurilor pentru achizitia si montarea grupului de masurare a energiei electrice sau, dupa caz, a blocului de masura si protectie, complet echipat, cu exceptia contorului de masurare a energiei electrice, care sunt suportate de catre utilizatorii clienti finali noncasnici conform prevederilor art. 44 alin. (2.4) din Regulament, este 0,00 lei, inclusiv TVA.

(2) Valoarea mentionata pentru tariful de racordare se actualizeaza la incheierea contractului de racordare, daca tarifele aprobate de Autoritatea Nationala de Reglementare in Domeniul Energiei, pe baza carora a fost stabilit, au fost modificate prin ordin al presedintelui Autoritatii Nationale de Reglementare in Domeniul Energiei. Actualizarea in acest caz se face in conditiile stabilite prin ordinul de aprobare a noilor tarife.

(3) Daca tariful de racordare a fost stabilit integral sau partial pe baza de deviz general, acesta se actualizeaza la incheierea contractului de racordare in functie de preturile echipamentelor si/sau ale materialelor in vigoare la data incheierii contractului de racordare.

7. (1) Odata cu tariful de racordare, utilizatorul va plati operatorului de retea sau primului utilizator, dupa caz, conform prevederilor Regulamentului si ale contractului de racordare, suma de 54.741,00 lei fara TVA, stabilita in fisa de calcul anexata, drept compensatie baneara.

(2) Utilizatorul va primi o compensatie baneara daca la instalatia de racordare prevazuta la pct. 2 vor fi racordati si alti utilizatori, in conditiile si la termenele prevazute in reglementarile in vigoare.

8. (1) In situatia prevazuta la art. 31 din Regulament, utilizatorul are obligatia sa constituie o garantie financiara in favoarea operatorului de retea, in valoare de - lei, inclusiv TVA, reprezentand - % din valoarea tarifului de racordare, cu urmatoarea/urmatoarele forma/forme: scrisoare de garantie bancara, cont colateral de garantie, bilet la ordin avalizat de banca.

(2) Termenul in care utilizatorul are obligatia sa constituie garantia financiara prevazuta la alin. 1, situatiile in care garantia financiara poate fi executata de operatorul de retea, precum si situatiile in care aceasta inceteaza/se

restituie utilizatorului se prevad in contractul de racordare.

9. (1) Termenul estimat pentru realizarea de catre operatorul de retea a lucrarilor de intarire este **0 zile** pentru lucrarile precizate la **pct. 2 lit. d) subpct. (i)** si **0 zile** pentru lucrarile precizate la **pct. 2 lit. d) subpct. (ii)**.
- (2) Termenul si conditiile de realizare de catre operatorul de retea a lucrarilor de intarire precizate la **pct. 2 lit. d)** se prevad in contractul de racordare.
- (3) Necesitatea realizarii lucrarilor de intarire precizate la **pct. 2 lit. d) subpct. (ii)** este influentata de aparitia locurilor de consum/de consum si de productie care au fost luate in considerare in calculele pentru regimurile de functionare ce au determinat lucrarile de intarire respective.
- (4) Costurile pentru realizarea lucrarilor de intarire a retelei electrice care nu pot fi finantate de operatorul de retea in perioada imediat urmatoare sunt in valoare de **0,00 lei, inclusiv TVA**, pentru lucrarile precizate la **pct. 2 lit. d) subpct. (i)** si **0,00 lei, inclusiv TVA**, pentru lucrarile precizate la **pct. 2 lit. d) subpct. (ii)** (se completeaza numai daca este cazul).
- (5) In situatia in care, din urmatoarele motive: **nu sunt cuprinse in programul de investitii**, operatorul de retea nu are posibilitatea realizarii lucrarilor de intarire pana la data solicitata pentru punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare, utilizatorul poate opta pentru una din urmatoarele variante:
 - a) renuntarea la realizarea obiectivului pe amplasamentul respectiv;
 - b) amanarea realizarii obiectivului pe amplasamentul respectiv pana la finalizarea lucrarilor de intarire de catre operatorul de retea; in acest caz, utilizatorul si operatorul de retea incheie contractul de racordare cu obligatia operatorului de retea de a realiza lucrarile de intarire la termenul precizat la alin. (1);
 - c) dezvoltarea in etape a obiectivului cu incadrarea in limita de putere aprobata fara realizarea lucrarilor de intarire, precizata in tabelul de la pct. 1;
 - d) achitarea costurilor care revin operatorului de retea pentru lucrarile de intarire a retelei in amonte de punctul de racordare, in cazul in care motivul intarzierii se datoreaza faptului ca respectivele costuri nu sunt prevazute in programul de investitii ale operatorului de retea. In conditiile in care utilizatorul opteaza pentru achitarea acestor costuri, respectivele cheltuieli i se returneaza de catre operatorul de retea printr-o modalitate convenita intre parti, ce urmeaza a fi prevazuta in contractul de racordare.
10. (1) Pentru proiectarea si executarea lucrarilor din categoria prevazuta la pct. 2 lit. c), operatorul de retea incheie un contract de achizitie publica pentru proiectarea si/sau executarea de lucrari cu un operator economic atestat de autoritatea competenta, respectand procedurile de atribuire a contractului de achizitie publica.
- (2) Prin derogare de la prevederile alin. (1), contractul pentru proiectarea si/sau executarea lucrarilor din categoria celor prevazute la pct. 2 lit. c) se poate incheia prin una dintre urmatoarele modalitati:
 - a) de catre operatorul de retea cu un anumit proiectant si/sau constructor atestat, ales de catre utilizator, in conditiile in care utilizatorul cere in scris, explicit, acest lucru operatorului de retea, inainte de incheierea contractului de racordare;
 - b) de catre utilizator cu un anumit operator economic atestat, desemnat de catre acesta, in conditiile in care utilizatorul a notificat in scris, explicit, acest lucru operatorului de retea, inainte de incheierea contractului de racordare.
- (3) Operatorul de retea proiecteaza si executa lucrarile prevazute la pct. 2 lit. d) cu personal propriu sau atribuie contractul de achizitie publica pentru proiectare/executare de lucrari unui operator economic atestat, respectand procedurile de atribuire a contractului de achizitie publica.
- (4) In situatiile prevazute la alin. (2), tariful de racordare prevazut la pct. 6 alin. (1) se recalculeaza conform prevederilor Regulamentului, corelat cu rezultatul negocierii dintre utilizator si proiectantul si/sau constructorul pe care acesta l-a ales. Operatorul nu are dreptul de a interveni in negocierea dintre utilizator si proiectantul si/sau constructorul pe care acesta l-a ales.
- (5) Instalatiile rezultate in urma lucrarilor prevazute la pct. 2 lit. c) finantate de catre utilizatori sunt in proprietatea acestora si sunt exploatate de catre operatorul prevazut de retea, in baza unei conventii-cadru initiale de catre operator, avand ca obiect predarea in exploatare de catre utilizator operatorului a instalatiei de racordare receptionate si puse in functiune. Instalatiile rezultate in urma lucrarilor prevazute la pct. 2 lit. c) finantate de catre operatorii de retea sunt in proprietatea acestora.
- (6) Instalatiile rezultate in urma lucrarilor prevazute la pct. 2 lit. c) pentru racordarea la reseaua de joasa tensiune a utilizatorilor clienti casnici, a persoanelor fizice autorizate, a intreprinderilor individuale, a intreprinderilor familiale si institutiilor publice intra in proprietatea operatorului de distributie, in conformitate cu prevederile art. 51 alin. (3.5) din *Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012*, cu modificarile si completarile ulterioare.
11. (1) Lucrarile pentru realizarea instalatiei de utilizare se executa pe cheltuiala utilizatorului de catre o persoana autorizata sau un operator economic atestat potrivit legii pentru categoria respectiva de lucrari. Valoarea acestor lucrari nu este inclusa in tariful de racordare.
- (2) Executantul instalatiei de utilizare, precum si utilizatorul vor respecta normele si reglementarile in vigoare privind realizarea si exploatarea instalatiilor electrice.
12. La solicitarea operatorului de retea, utilizatorul va incheia conventia de exploatare, prin care se precizeaza modul de realizare a conducerii operationale prin dispecer, conditiile de exploatare si intretinerea reciproca a instalatiilor,

reglajul protețiilor, executarea manevrelor, intervențiile în caz de incidente, urmărirea consumului și reducerea acestuia în situații excepționale apărute în funcționarea sistemului electroenergetic.

13. (1) Cerințele standardelor de performanță pentru serviciile prestate de operatorul de distribuție și de operatorul de transport și de sistem, după caz, referitoare la asigurarea continuității serviciului și la calitatea tehnică a energiei electrice reprezintă condiții minime pe care respectivul operator de rețea are obligația să le asigure utilizatorilor în punctele de delimitare. Durata maximă pentru restabilirea alimentării după o întrerupere este stabilită prin standardul de distribuție sau standardul de transport, după caz. Pentru nerespectarea termenelor prevăzute, după caz, de standardul de distribuție sau de standardul de transport, operatorii de rețea acordă utilizatorilor compensații, în condițiile prevăzute de standardul respectiv.
- (2) În situația în care racordarea este realizată prin două sau mai multe cai de alimentare, în cazul întreruperii accidentale a unei cai de alimentare, ca urmare a defectării unui element al acesteia, în condițiile existenței și funcționării corecte a instalației de automatizare, durata maximă pentru conectarea celei de-a doua cai de alimentare este cea corespunzătoare funcționării instalației de automatizare: conform cu Standardul de Performanță.
- (3) Informațiile privind monitorizarea continuității și calității comerciale a serviciului de distribuție sunt publicate și actualizate în fiecare an de către operatorul de rețea. Acestea sunt disponibile pentru consultare la adresa www.reteleelectrice.ro.
14. (1) În cazul în care utilizatorul detine echipamente sau instalații la care întreruperea alimentării cu energie electrică poate conduce la efecte economice și/sau sociale deosebite (explozii, incendii, distrugeri de utilaje, accidente cu victime umane, poluarea mediului, etc.), acesta are obligația ca prin soluții proprii, tehnologice și/sau energetice, inclusiv prin sursa de intervenție, să asigure evitarea unor astfel de evenimente în cazurile în care se întrerupe furnizarea energiei electrice.
- (2) În situația în care, din cauza specificului activităților desfășurate, întreruperea alimentării cu energie electrică îi poate provoca utilizatorului pagube materiale importante și acesta consideră ca este necesară o siguranță în alimentare mai mare decât cea oferită de operatorul de rețea, prezentată la pct. 13, utilizatorul este responsabil pentru luarea măsurilor necesare evitării acestor pagube, inclusiv pentru analiza și stabilirea oportunității de a se dota cu surse proprii de energie electrică. Schemele de racordare a eventualelor surse de alimentare proprii se avizează de către operatorul de rețea.
- (3) Utilizatorul va lua măsurile necesare de protecție contra supratensiunilor tranzitorii de origine atmosferică sau de comutație, pe baza unei analize de risc.
15. (1) În scopul asigurării unei funcționări selective a instalațiilor de protecție și automatizare din instalația proprie, utilizatorul asigură accesul operatorului de rețea pentru corelarea permanentă a reglajelor acestora cu cele ale instalațiilor din amonte.
- (2) Echipamentul și aparaturajul prin care instalația de utilizare se racordează la rețeaua electrică trebuie să corespundă normelor tehnice în vigoare în România, inclusiv *Normativului pentru proiectarea, executia și exploatarea instalațiilor electrice aferente cladirilor*, indicativ I7-2011, aprobat prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.741/2011.
16. (1) Utilizatorul va lua măsurile necesare pentru limitarea la valoarea admisibilă, conform normelor în vigoare, a efectelor funcționării instalațiilor și receptoarelor speciale (cu socuri, cu regimuri deformante, cu sarcini dezechilibrate, cu flicker, etc.). Instalațiile noi se vor pune sub tensiune numai dacă perturbatiile instalațiilor și receptoarelor speciale se încadrează în limitele admise, prevăzute de normele în vigoare.
- (2) În vederea reducerii consumului/evacuării de energie reactivă din/in rețeaua electrică, utilizatorul va lua măsuri pentru menținerea factorului de putere între limitele prevăzute prin reglementările în vigoare. Neindeplinirea acestei condiții determină plata energiei electrice reactive conform reglementărilor în vigoare.
- (3) În situația de excepție în care punctul de măsurare nu coincide cu punctul de delimitare, cantitatea de energie electrică înregistrată de contor este diferită de cea tranzacționată în punctul de delimitare. În acest caz, se face corecția energiei electrice în conformitate cu reglementările în vigoare. Elementele de rețea cu pierderi, situate între punctul de măsurare și punctul de delimitare sunt: -
17. (1) **În situația în care prezentul aviz tehnic de racordare este emis pentru un loc de consum definitiv, acesta este valabil până la data emiterii certificatului de racordare pentru puterea aprobată pentru etapa finală, menționată la pct. 1, dacă nu intervine anterior una din situațiile prevăzute la alin. (2).**
- (2) **În cazul în care este emis pentru un loc de consum definitiv, prezentul aviz tehnic de racordare își încetează valabilitatea în următoarele situații:**
 - a) în termen de **12 luni de la emitere**, dacă nu a fost încheiat contractul de racordare;
 - b) la rezilierea contractului de racordare caruia îi era anexat;
 - c) la expirarea perioadei de valabilitate a acordurilor/autorizațiilor sau a perioadei de valabilitate a aprobarilor legale în baza cărora a fost emis avizul tehnic de racordare;
 - d) în cazul în care documentele prevăzute la art. 14 alin. (11) din *Regulament* se anulează printr-o hotărâre judecătorească definitivă, emisă în perioada de valabilitate a avizului tehnic de racordare;
 - e) la încetarea valabilității acordurilor/autorizațiilor și/sau a aprobarilor legale în baza cărora a fost emis avizul tehnic de racordare pentru orice temei, constatată prin hotărâre judecătorească definitivă.

18. (1) In situatia in care prezentul aviz tehnic de racordare este emis pentru un loc de consum temporar, acesta este valabil pana la data - (data expirarii valabilitatii autorizatiei de construire sau a aprobarilor legale in baza carora a fost emis).
- (2) In situatia prevazuta la alin. (1), prezentul aviz tehnic de racordare isi inceteaza valabilitatea la data incetarii pentru orice cauza, constatata prin hotarare judecatoreasca definitiva si irevocabila, a valabilitatii autorizatiei de construire si/sau a aprobarilor legale in baza carora a fost emis avizul tehnic de racordare.
- (3) In situatia in care prezentul aviz tehnic de racordare este emis pentru un loc de consum temporar, acesta constituie anexa la contractul pentru transportul/distributia/furnizarea energiei electrice.
19. (1) Prezentul aviz tehnic de racordare se transmite solicitantului racordarii. In situatia in care utilizatorul a adresat cererea de racordare prin intermediul unui imputernicit sau prin furnizorul de energie electrica, dupa caz, prezentul aviz tehnic de racordare se transmite atat solicitantului racordarii, cat si utilizatorului.
- (2) Solicitantul racordarii/Utilizatorul poate contesta prezentul aviz tehnic de racordare la operatorul de retea in termen de 30 de zile de la data comunicarii acestuia.
20. Alte conditii (in functie de cerintele specifice utilizatorului, posibilitatile oferite de caracteristicile si starea retelelor existente sau impuse de normele in vigoare)

- Materialele si echipamentele care se utilizeaza la realizarea instalatiei trebuie sa fie conforme cu cerintele din specificatiile tehnice unificate ENEL. Celelalte materiale si echipamente pentru care nu sunt elaborate specificatii tehnice unificate, trebuie sa fie noi, compatibile cu starea tehnica a instalatiei, sa indeplineasca cerintele specifice de fiabilitate si siguranta.
- Asigurarea izolarii fonice, masurilor de PSI, accesului in instalatii si protectiei fata de eventualele inundatii sau acumulari de gaze vor fi in responsabilitatea proiectantului, constructorului si proprietarului partii de constructie a postului de transformare.
- Se va depune dosar pentru instalatia electrica de utilizare din aval de punctul de delimitare, de catre un electrician autorizat ANRE la adresa de e-mail: dosare.utilizare.ilfov-giurgiu@reteleelectrice.ro
- Regimul juridic al terenului pe care urmeaza a fi amplasata instalatia de racordare va fi clarificat in cuprinsul certificatului de urbanism ce se va emite de Autoritatile competente in vederea edificarii instalatiei de racordare. In ipoteza amplasarii instalatiei de racordare pe/in imobile proprietate privata, utilizatorul va asigura recunoasterea cu titlu gratuit a drepturilor legale de uz servitute si dupa caz, constituirea dreptului de suprafata, precum si inscrierea acestora in cartea funciara relevanta a acestor drepturi. Incheierea contractului de executie pentru realizarea lucrarilor de racordare/deviere/intarire este conditionata de obtinerea autorizatiilor de construire aferente acestora, atat pentru ipoteza in care instalatia va afecta imobile proprietate publica, cat si pentru situatia in care aceasta va afecta imobile proprietate privata.
- Utilizatorul va plati operatorului de retea compensatie baneasca in valoare de 54.741,00 lei fara TVA, pe care RETELE ELECTRICE MUNTENIA o va transmite primului utilizator ECO FIRE SYSTEMS S.R.L. (aviz tehnic de racordare nr. 11127101 / 16.06.2023) care a suportat costul instalatiei la care urmeaza sa se racordeze utilizatorul.

Responsabil Rețele Electrice Muntenia S.A.

Manager Managementul Clientilor si al Proceselor
Badescu Elena Laura

Laura Elena Badescu

Signed by
ELENA-LAURA
BADESCU
on 06/11/2024 at
05:08:34 UTC

Intocmit
Roman Diana





5. Alte informatii privind rețeaua:

6. Descrierea solutiei de racordare propuse (avizate):

a) lucrarile necesare pentru realizarea instalatiei de racordare

Solutie propusa pentru modificarea instalatiei de racordare existente: Nu este cazul

Solutie propusa: **Solutia de racordare pentru solicitarea "Utilizator nou definitiv" a consumatorului " PORTLAND KINGS FILM STUDIOS SRL" se va realiza astfel:**

I. LUCRARI PE TARIF DE RACORDARE:

1. Racord electric subteran MT

Pentru alimentarea obiectivului "CLADIRI CU FUNCTIUNI DE TIP DEPOZITARE", se va monta si echipa un punct de conexiune (PC), in anvelopa de beton, amplasat pe terenul beneficiarului, la limita de proprietate, realizat conform specif. Tehnice DG2092RO.

Alimentarea PC-ului se va realiza printr-un racord tip „intrare-iesire” pe L20kV ROSETTI GARDEN 2, intre PC 5105 si Statia Popesti Leordeni, respectiv L20V LACTATE, intre T5744* si St. Popesti Leordeni.

Primul racord se va realiza prin interceptarea cablului de MT existent, in trotuarul strazii sos. Oltenitei mansonarea acestuia cu cablurile noi si prelungirea pana la noul PC, pe un traseu de aprox. 725m. Racordul se va realiza subteran, cu cablu de Al, cu izolatia XLPE (3x240) mmp, protejat in tub Ø 200 mm, pozat pe domeniul public si pe proprietatea beneficiarului.

Al doilea racord se va realiza prin interceptarea cablului de MT in trotuarul str. Industriei, in dreptul proprietatii, si mansonarea acestuia cu cablurile noi, pe un traseu de aprox. 20m. Racordul se vor realiza subteran, cu cablu de Al, cu izolatia XLPE, 3x(1x185) mmp, tip GSC001, rev.05, protejat in tub Ø160mm, tip DS4247/6 pentru pozare in trotuare si spatii verzi si DS4235/8 pentru subtraversari, pozat pe proprietatea beneficiarului.

Se vor folosi mansonare de legatura GSCC 004/1, iar in celulele de linie capete terminale GSCC 005/ GSCC012.

Pentru transmiterea datelor, prin fibra optica, in paralel cu cablurile electrice de m.t., se va poza si un monotub de min Ø90 mm diametru, pentru FO.

Traversarea arterelor principale de circulatie se va realiza prin foraj orizontal dirijat. Pavajele si spatiile verzi vor fi aduse la starea initiala in urma executarii lucrarii.

Se va incheia cu Retele Electrice Muntenia S.A. un contract de uz si servitute pentru instalatiile operatorului de distributie ce se vor amplasa pe proprietati private.

2. Echipare punct de conexiune (echipare compartiment de racordare)

Se va monta si echipa un punct de conexiune(PC), in anvelopa de beton, amplasat pe terenul beneficiarului, la limita de proprietate, realizat conform specif. Tehnice DG2092RO.

Amplasamentul PC-ului va respecta zonele de protectie si de siguranta conform Ord. ANRE nr. 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice", modificat si completat cu ORDIN nr. 225/2020.

Nota:

- amplasamentului PC-ului este ales astfel incat sa asigure posibilitatea transportului, manipularii, repararii, supravegherii, revizuirii fara pericol a echipamentului electric;

- beneficiarul va asigura accesul neconditionat al personalului autorizat pentru interventii la PC si la cablurile electrice.

Punctul de conexiune va avea trei compartimente distincte:

- Compartiment de racordare in care se vor amplasa celulele de medie tensiune si in care va avea acces numai personalul operatorului de distributie - REM;

- Compartiment/nisa pentru masura energiei electrice consumate la care va avea acces atat personalul Retele Electrice Muntenia S.A. cat si cel al beneficiarului;

- Compartimentul utilizatorului in care se vor amplasa celulele de medie ale acestuia: celula cu Dispozitiv General (DG).

Compartimentul de racordare va fi echipat cu un grup de celule de MT cu izolatia in aer si stingerea arcului electric in SF6 si va avea urmatoarea configuratie:

Sectia I de bare:

- o celula de linie, tip DY 803/2, utilizata pentru racordul cu celula St. Popesti Leordeni;
- o celula de linie cu intreruptor "ICS" DY 800/116 - racord cu PC 5105;
- o celula de linie cu intreruptor "ICS" DY 800/116 - utilizata pentru cupla;



- o celula de masurare a energiei electrice "UTM" tip DY 803/4 RO ed. 3, echipata cu doua transformatoare de masurare curent TC cu raport 400/5 A/A, conform specificatiei tehnice DMI 031052 RO si doua transformatoare de masurare tensiune cu raportul de 20/0,1 kV, conform specificatiei tehnice DMI 031015 RO.

Sectia II de bare:

- o celula de linie tip DY 803/2, utilizata pentru realizare cupla;
 - o celula de linie, tip DY 803/2, utilizate pentru racordul din celula St. Popesti Leordeni;
 - o celula de linie cu intreruptor "ICS" DY 800/116 - racord cu T 5477*;
 - o celula de masurare a energiei electrice "UTM" tip DY 803/4 RO ed. 3, echipata cu doua transformatoare de masurare curent TC cu raport 400/5 A/A, conform specificatiei tehnice DMI 031052 RO si doua transformatoare de masurare tensiune cu raportul de 20/0,1 kV, conform specificatiei tehnice DMI 031015 RO.

- echipamente pentru integrarea in sistemul de telecontrol REM al aparatelor cu rol de comutatie si protectie pe partea de medie si joasa tensiune.

Pentru integrarea punctului de conexiune in sistemul de telecontrol REM, celulele de linie vor fi echipate cu dispozitive RGDAT –GSTP001 rev 3, iar in interiorul PC-urilor se vor monta urmatoarele echipamente:

- tablou j.t. de servicii auxiliare tip DY3016/1RO
- Kit UP2020 Lite – GSTR002 cu sursa de alimentare cu energie electrica - PSBC(matr. 510011), pentru fiecare sectie de bara;
- acumulatori 12V – GSCB001 (matricola 162068)
- modul GSM – DX 1226RO;
- antena DN 760RO;

Echipamentele aferente sistemului de telecontrol se vor monta in rack.

Se va asigura sursa de alimentare 230/400 V c.a. din instalatiile de j.t. aferente Utilizatorului. Se vor realiza legaturile intre RGDAT/RGDM si UP 2020 Lite.

TSA va fi alimentat din tabloul de joasa tensiune din instalatiile utilizatorului. Din TSA se va alimenta si instalatia de iluminat a punctului de conexiune. Unitatea periferica se va racorda la TSA.

In spatiul punctului de conexiune va fi prevazut loc de rezerva pentru a asigura posibilitatea extinderii in viitor a tabloului de medie tensiune. Toate celulele m.t. vor fi prevazute cu rezistenta + termostat anticondens, indicatori prezenta tensiune.

In punctul de conexiuni se va realiza o instalatie interioara de legare la pamant. Aceasta se va conecta la o priza de legare la pamant exterioara, a carei rezistenta de dispersie trebuie sa fie $R_p \leq 1\Omega$. Pentru protectia impotriva tensiunilor de atingere si de pas, masele echipamentelor se vor conecta la instalatia de legare la pamant pe toata durata existentei acestora. Intreaga instalatie de legare la pamant este cuprinsa in lucrarile in afara tarifului de racordare, pe investitia directa a beneficiarului, care va raspunde de repararea, intretinerea si verificarea ei pe toata durata existentei.

Compartimentul de racordare apartinand REM, trebuie sa fie dotat prin grija utilizatorului cu usi si inchizatori conform specificatiilor in vigoare. Orificiile de aerisire trebuie sa comunice doar cu spatii deschise.

Compartimentul utilizatorului se va amplasa in asa fel incat distanta dintre celula de masurare si celula dispozitiv general (DG) sa nu depaseasca 20 m.

II. LUCRARI PE INVESTITIA Retele Electrice Muntenia SA

Pentru transmiterea datelor prin fibra optica, se va poza un cablu de fibra optica, FO 24, conform GSCF002 iar in punctele de conexiune se vor monta urmatoarele echipamente:

- Router Rugged pentru comunicatii 4G - CISCO IR1101 conform FT-276_MAT Ed. 02;
- Switch Rugged conform FT-278_MAT Ed. 02;
- Modul SFP CISCO GLC-FE-100LX-RGD DE TIP SM, conform FT-277_MAT Ed. 01;
- Modul CISCO SFP GLC-FE-100FX-RGD conform FT-277_MAT Ed. 01;
- ODF 24 fibre optice - E2000/APC complet echipate(patch-panel fibra optica cu conectori E2000), conform FT FT-043_TLC Ed. 01;
- PATCH-CORD-uri pentru conexiuni;
- Sursa UP ACB cu accesorii, montaj in RACK 19" DX1215 GSTR001/1
- ACUMULATORI UP DY815RO GSCB001

Echipamentele se vor monta intr-un dulap tip RACK, conf FT-016_TLC.

Se vor monta cutii de Jonctiune Optica (Cilindrica) , Ip68 pentru 24 suduri, pe traseu, conform FT-073_TLC.



III. LUCRARI IN AFARA TARIFULUI DE RACORDARE:

- Amenajare cladire punct de conexiune;
 - Priza de pamant. Punctul de conexiune va avea o priza de legare la pamant exterioara, a carei rezistenta de dispersie trebuie sa fie $R_p \leq 1\Omega$. Beneficiarul va raspunde de repararea, intretinerea si verificarea ei pe toata durata existentei.

- Echipare compartiment Utilizator;

Toate echipamentele sunt dimensionate corespunzator cu caracteristicile retelei din punctul de racordare (tensiune, frecventa, curent nominal).

La echiparea compartimentului se vor avea in vedere prevederile REM - "Proiectarea și construirea instalațiilor de racordare a clienților finali la ÎT, MT, JT".

Tinand seama de acestea, in compartimentul abonatului se vor monta:

- celula de dispozitiv general (DG) echipate cu separator de bare, intrerupator si CLP, transformatoare de curent TC 300/5A, tor homopolar TCH de 100/1A, sistem de protectie generala (PG), bobina de declansare;
 - cablu de legatura intre celula de masura din compartimentul S.C. Retele Electrice Muntenia S.A. si celula de dispozitiv general;

- Celule, transformatoare de putere in concordanta cu puterea solicitata (se recomanda 2x1600kVA, 20/0.4kV corespunzator cererii / chestionar depusa de beneficiar).

Sistemul de protectie asociat dispozitivului general (SPG) este format din:

- transformatoarele de curent (TC), transformator homopolar (TCH);
 - releu de protectie generala (PG);
 - circuite de declansare a intrerupatorului.

Sistemul de protectie trebuie sa asigure urmatoarele protectii:

- protectie maximala de curent cu trei trepte de timp la scutcircuit si suprasarcina;
 - protectie maximala de curent homopolar in doua trepte, contra punerilor la pamant monofazate, respectiv bifazate.

Valorile de reglaj ale Protectiei Generale (PG) vor fi setate de abonat in baza valorilor de reglaj transmise de S.C. Retele Electrice Muntenia S.A..

Lucrari de deviere conditionate de lucrarea de racordare: nu este cazul

b) lucrari de intarire necesare pentru racordare, evaluarea costurilor acestora si termenele de realizare a lucrarilor respective

c) valoarea puterii maxime care poate fi aprobata fara realizarea lucrarilor de intarire

d) precizarea punctului de racordare PC nou racordat in sistem intrare-iesire pe L20kV ROSETTI GARDEN 2, intre PC 5105 si Statia Popesti Leordeni, respectiv L20V LACTATE, intre T5744* si St. Popesti Leordeni nivel de tensiune 20kV, a punctului de delimitare nivel de tensiune 20 kV si elementul fizic unde se face delimitarea se va stabili in PC compartimentul operatorului de distributie, la medie tensiune, la capetele terminale ale cablului de medie tensiune care pleaca din celula de masura spre compartimentul utilizatorului (celula de dispozitiv general DG) si a punctului de masurare nivel de tensiune 20 kV loc de montare intr-o nisa, amplasata in vecinatatea camerei REM, la care va avea acces atat personalul utilizatorului cat si cel al operatorului de distributie masurarea energiei electrice se realizează prin doua contoare electronice trifazate de energie activa si reactiva in dublu sens, cu inregistrare orara, curba de sarcina, prevazute cu interfata de comunicatie seriala RS 232 si cutie teletransmisie date, in montaj indirect conectate prin doua transformatoare de tensiune TT 20/0,1 kV si doua transformatoare de curent TC 400/5A, amplasate in celula de masura din compartimentul PC-ului ce apartine operatorului de distributie.

datele necesare pentru stabilirea tarifului de racordare _____

7. Detalii si precizari privind avizele si acordurile necesare pentru realizarea solutiei propuse:

8.a) Cerințe pentru protecțiile și automatizările la interfața cu rețeaua electrică

b) Alte cerințe:

- de monitorizare și reglaj _____
 - interfețele sistemelor de monitorizare, comandă, achiziție de date, măsurare a energiei electrice, telecomunicații _____
 - pentru principalele echipamente de măsurare, protecție, control și automatizare din instalațiile utilizatorului _____



c) Condiții specifice pentru racordare:

- Se va încheia cu **Retele Electrice MUNTENIA S.A.** un contract de uz și servitute pentru instalațiile operatorului de distribuție ce se vor amplasa pe proprietăți private;
- Se va depune **DOSARUL INSTALAȚIEI DE UTILIZARE** la **Retele Electrice MUNTENIA S.A.**, de către un electrician autorizat **ANRE**;
- Se va obține autorizația de construire pentru lucrările din prezenta fișă supuse autorizării conform **L50/1991** privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- **Materialele și echipamentele** care se utilizează la realizarea instalației trebuie să fie conforme cu cerințele din specificațiile tehnice în vigoare. Celelalte materiale și echipamente pentru care nu sunt elaborate specificații tehnice unificate, trebuie să fie noi, compatibile cu starea tehnică a instalației, să îndeplinească cerințele specifice de fiabilitate și siguranță;
- La amplasarea capacităților energetice se vor respecta condițiile conform **Ord. ANRE nr. 239/2019** pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, modificat și completat cu **ORDIN nr. 225/2020** și **NTE 007/08/00 „Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice”**.
- În fișa de calcul anexată sunt cuprinse doar lucrările pe tarif de racordare.

d) Datele înregistrate care necesită verificare în timpul funcționării

e) Cerințe și condiții specifice pentru furnizarea de servicii tehnologice de sistem către operatorul de transport și de sistem sau către operatorii de distribuție (daca este cazul)

9. Situația juridică a terenului pe care se va amplasa instalația de racordare propusă: proprietate publică și/sau privată

10. Alte informații (prim utilizator, racordare la instalația unui prim utilizator etc.):

In conformitate cu **Ord. ANRE 180/2015**, **PORTLAND KINGS FILM STUDIOS SRL**, devine al doilea utilizator pentru partea comună de instalație de racordare achitată de **ECO FIRE SISTEMS S.R.L.** (ATR 11127101 din 16/06/2023)- **Aviz CTE PTE 420/ 07.08.2023**, astfel va plăti o compensație banescă în valoare de **54.741,00 RON** fără TVA.

Obs: Calculul compensației benestii se va recalcula în funcție de ordinea plății tarifului de racordare. În baza metodologiei de stabilire a compensației banestii între utilizatorii racordați în etape diferite, prin instalație comună la rețele electrice de interes public (**Ord. ANRE 180/2015**), valoarea compensației se va actualiza de către **REM**, la solicitarea încheierii contractului de racordare (contractul de realizare rețea electrică de interes public) de către fiecare utilizator racordat la instalația primului utilizator.

11. Regimul juridic al terenului pe care urmează a fi amplasată instalația de racordare va fi clarificat în cuprinsul certificatului de urbanism ce se va emite de Autoritățile competente în vederea edificării instalației de racordare. În ipoteza amplasării instalației de racordare pe/in imobile proprietate privată, utilizatorul va asigura recunoașterea cu titlu gratuit a drepturilor legale de uz servitute și după caz, constituirea dreptului de suprafață, precum și înscrierea acestora în cartea funciara relevantă a acestor drepturi. Încheierea contractului de execuție pentru realizarea lucrărilor de racordare/deviere/întărire este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire aferente acestora, atât pentru ipoteza în care instalația va afecta imobile proprietate publică, cât și pentru situația în care aceasta va afecta imobile proprietate privată.

Aprobat,

Data: 30.10.2024

SEF PROIECTARE SI URMARIRE LUCRARI IT/MT/JT

MUNTENIA

Ing. Doru-Mircea TUGUREL

DORU-MIRCEA TUGUREL

Semnat de
DORU-MIRCEA

TUGUREL

la 04/11/2024 la

09:13:03 EET

Verificat,

MANAGER ZONA METROPOLITANA SUD-VEST

Ing. Lucian SANDA

Semnat de LUCIAN
SANDA

la 05/11/2024 la

09:53:03 UTC

Intocmit

PROIECTARE LUCRARI IT/MT/ JT

Ing. Iuliana OANCEA

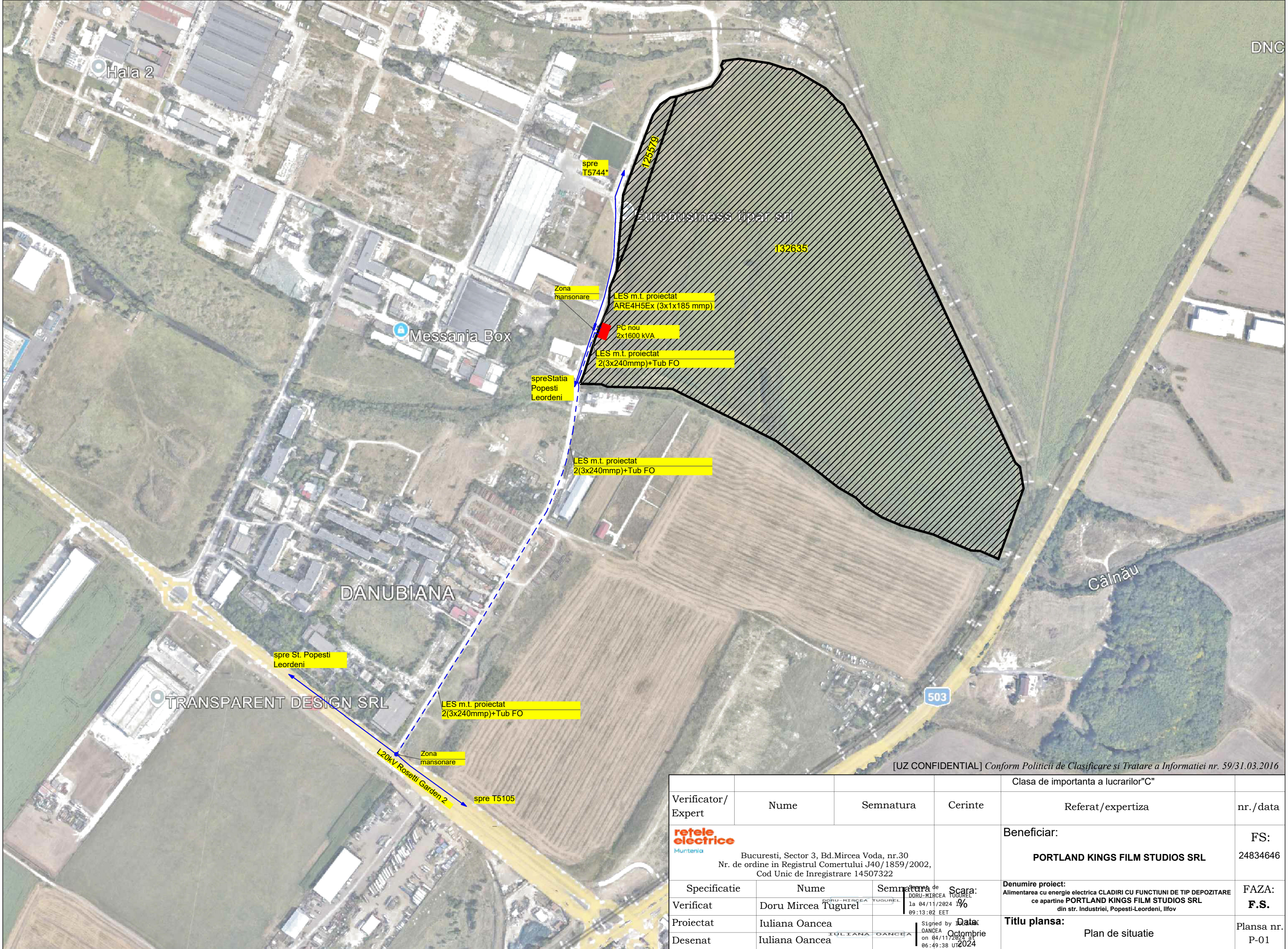
IULIANA OANCEA

Semnat by

IULIANA OANCEA

on 04/11/2024 at

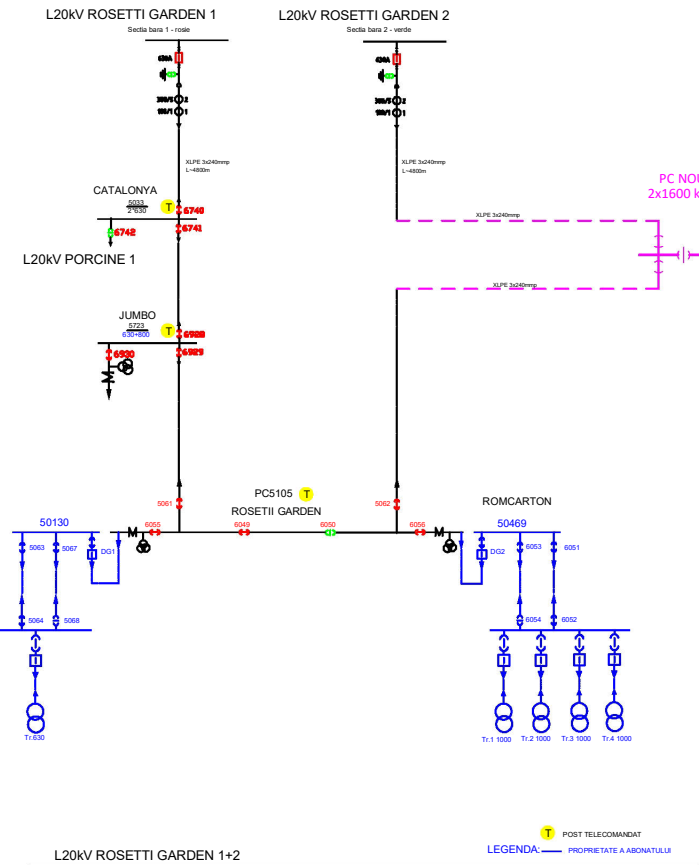
06:49:37 UTC



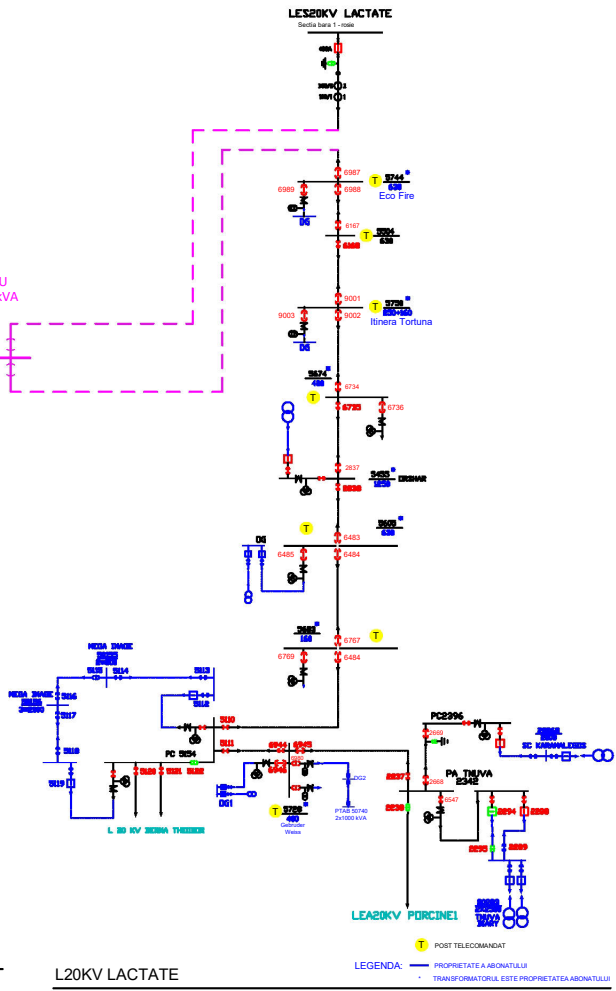
[UZ CONFIDENTIAL] Conform Politicii de Clasificare si Tratare a Informatiei nr. 59/31.03.2016

				Clasa de importanta a lucrarilor"C"	
Verificator/ Expert	Nume	Semnatura	Cerinte	Referat/expertiza	nr./data
retele electrice Murtenia Bucuresti, Sector 3, Bd.Mircea Voda, nr.30 Nr. de ordine in Registrul Comertului J40/1859/2002, Cod Unic de Inregistrare 14507322				Beneficiar:	FS: 24834646
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Denumire proiect:	FAZA:
Verificat	Doru Mircea Tugurel	DORU-MIRCEA TUGUREL 1a 04/11/2024 09:13:02 EET	1/50	Alimentarea cu energie electrica CLADIRI CU FUNCTIUNI DE TIP DEPOZITARE ce apartine PORTLAND KINGS FILM STUDIOS SRL din str. Industriei, Popesti-Leordeni, Ilfov	F.S.
Proiectat	Iuliana Oancea	OANCEA on 04/11/2024 at 06:49:38	1/50	Titlu plansa: Plan de situatie	Plansa nr. P-01
Desenat	Iuliana Oancea	IULIANA OANCEA on 04/11/2024 at 06:49:38	1/50		

L20kV ROSETTI GARDEN 1+2
STATIA 110/20/6KV POPESTI LEORDENI
UO Bucuresti Sud

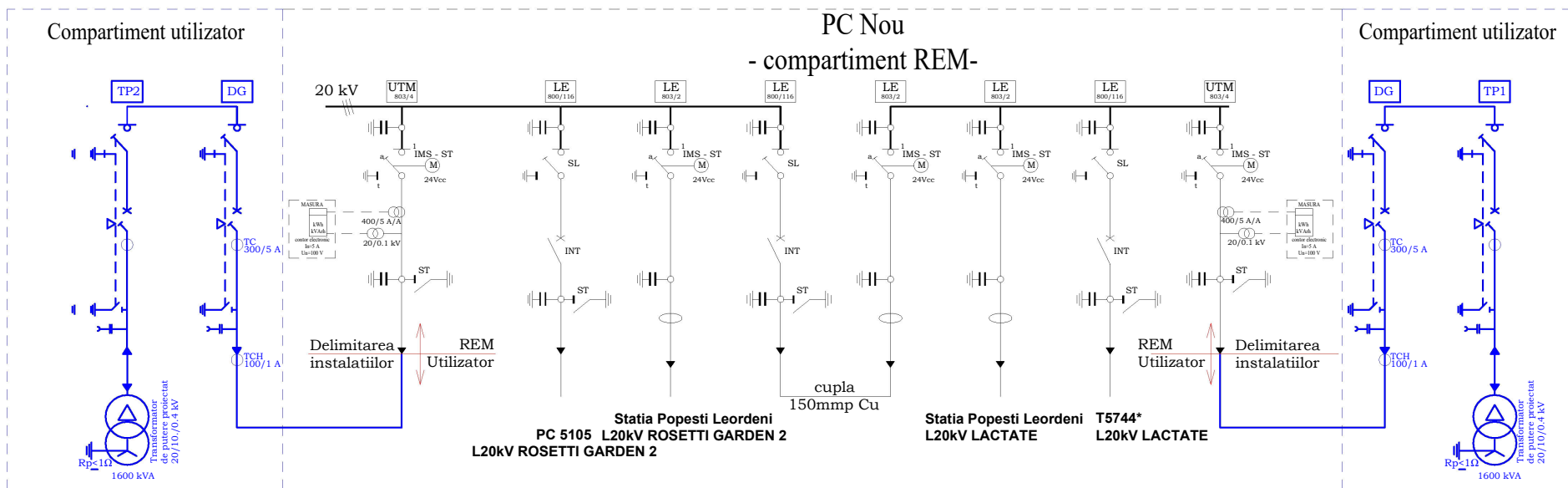


L20kV LACTATE
STATIA 110/20/6KV POPESTI LEORDENI
UO Bucuresti Sud



[UZ CONFIDENTIAL] Conform Politicii de Clasificare si Tratare a Informatiei nr. 59/31.03.2016

Verificator/ Expert	Nume	Semnatura	Cerinte	Clasa de importanta a lucrarilor"C"	Referat/expertiza	nr./data
rețele electrice Muntenia	Bucuresti, Sector 3, Bd.Mircea Voda, nr.30 Nr. de ordine in Registrul Comertului J40/1859/2002, Cod Unic de Inregistrare 14507322				Beneficiar: PORTLAND KINGS FILM STUDIOS SRL	FS: 24834646
Specificatie	Nume	Semnatura	Semnat de DORU MIRCEA TUGUREL la 04/11/2024 la 09:13:01 EET	Denumire proiect: Alimentarea cu energie electrica CLADIRI CU FUNCTII DE TIP DEPOZITARE ce apartine PORTLAND KINGS FILM STUDIOS SRL din str. Industriei, Popesti-Leordeni, Ilfov	FAZA: F.S.	
Verificat	Doru Mircea Tugurel					
Proiectat	Iuliana Oancea		Signed Data: IULIANA OANCEA on 04/11/2024 at 06:49:39 UTC		Titlu plansa: Schema incadrare in retea	Plansa nr. P-02
Desenat	Iuliana Oancea					



[UZ CONFIDENTIAL] Conform Politicii de Clasificare si Tratare a Informatiei nr. 59/31.03.2016

Verificator/ Expert	Nume	Semnatura	Cerinte	Clasa de importanta a lucrarilor"C"	nr./data
retele electrice Muntenia Bucuresti, Sector 3, Bd.Mircea Voda, nr.30 Nr. de ordine in Registrul Comertului J40/1859/2002, Cod Unic de Inregistrare 14507322				Beneficiar:	FS: 24834646
PORTLAND KINGS FILM STUDIOS SRL				Denumire proiect:	FAZA: F.S.
Alimentarea cu energie electrica CLADIRI CU FUNCTIUNI DE TIP DEPOZITARE ce apartine PORTLAND KINGS FILM STUDIOS SRL din str. Industrii, Popesti-Leordeni, Ilfov				Titlu plansa:	Plansa nr. P-03
Specificatie	Nume	Semnatura	Semnat de		
Verificat	Doru Mircea Tugurel	Semnatura	DORU-MIRCEA TUGUREL la 04/11/2024 la 09:13:00 EET		
Proiectat	Iuliana Oancea	Semnatura	IULIANA OANCEA on 04/11/2024 at 06:49:40 UTC		
Desenat	Iuliana Oancea	Semnatura	IULIANA OANCEA on 04/11/2024 at 06:49:40 UTC		



NECLASIFICAT

Exemplar unic

U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 30030 din 04.01.2024

Către

S.C. PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.
- Popești Leordeni, șos. Olteniței nr. 181, județul Ilfov -

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 785.839 din 07.12.2023, privind **"Planul Urbanistic Zonal"** în vederea realizării investiției "Introducerea teren în intravilan în vederea construirii unor clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiori de film" în amplasamentul din orașul POPEȘTI – LEORDENI, str. Industriei nr. 21 (De 340), nr. cad. : 125579, 128522, 128478, 128481, 101516, 101517, 101518, 101519, 101520, 101521, 101522, 100714, 101523, 101524, 101525, 101526, 101527, 101528, 101529, 101530, 101531, 101532, 101533, 101534, 101535, 101536, 101537, 101538, 101539, 101540, 101541, 101542, 101543, județul ILFOV, beneficiar S.C. VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L., vă comunicăm că, în baza prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

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

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

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 437/38.202 din 26.07.2022, emis de Primăria Orașului Popești - Leordeni.

Cu stimă,

 ȘEFUL UNITĂȚII



SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII

B-dul. Libertății nr. 14, Sector 5, 050706 - București - România; www.sri.ro

NECLASIFICAT



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ
București, Eforie 3, Sectorul 5
Tel: 021.264.86.12 / Fax: 021.312.44.21 / e-mail:
avize@mai.gov.ro



NESECRET
Exemplar nr.: 1/2
Nr.: 584714
Data: 17.01.2024

C ă t r e

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

Municipiul București, b-dul Iuliu Maniu nr. 6Q, et. 9, sectorul 6

Ca urmare a solicitării dumneavoastră referitoare la documentația pentru Plan Urbanistic Zonal „Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii unor clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film” cu amplasament în extravilanul orașului Popești-Leordeni, str. Industriei nr. 21, CF nr. 125579, 128522, 128478, 128481, 101516, 101517, 101518, 101519, 101520, 101521, 101522, 100714, 101523, 101524, 101525, 101526, 101527, 101528, 101529, 101530, 101531, 101532, 101533, 101534, 101535, 101536, 101537, 101538, 101539, 101540, 101541, 101542, 101543, nr. cad. 125579, 128522, 128478, 128481, 101516, 101517, 101518, 101519, 101520, 101521, 101522, 100714, 101523, 101524, 101525, 101526, 101527, 101528, 101529, 101530, 101531, 101532, 101533, 101534, 101535, 101536, 101537, 101538, 101539, 101540, 101541, 101542, 101543, județul Ilfov, beneficiar: PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L., vă comunicăm avizul favorabil în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001¹ și Precizările² aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995.

Prezentul aviz a fost eliberat în baza Certificatului de Urbanism nr. 437/38.202 din 26.07.2022, prelungit până la data de 25.07.2024, emis de Primăria Orașului Popești-Leordeni și este valabil numai însoțit de planșa Reglementări urbanistice vizată de noi spre neschimbare.

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

În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora.

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

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

DIRECTOR GENERAL

dr. ing. PELIGRAD ION



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

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



COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR” -S.A.
BUCUREȘTI, ROMÂNIA
SUCURSALA REGIONALA DE CĂI FERATE BUCUREȘTI
Registrul Comerțului J/40/8813/27.06.2003, C.U.I 15548207
Str.Piata Garii de Nord,nr.1-3 Bucuresti
Tel: 004-(021) 3182378 Fax : 004-(021)3182378 , CFR 133000



COD F4

Divizia Tehnică – Serviciul Tehnic
Nr. Th.2.2 /62 /27.11.2024

Catre:

Portland Kings Film Studios SRL

Revenim la Avizul CFR - PUZ : „Introducerea terenului in intravilan in vederea construirii unor cladiri cu functiuni de tip depozitare, servicii, birouri si logistica, studiouri de film” nr. R2/4/ 100/ 29.02.2024.

Conform documentatiei redepuse de SC Vego Design Expertise SRL pentru Portland Kings Film Studios SRL nu s-au făcut modificări fata de documentatia pentru care s-a emis Avizul CFR-PUZ nr. R2/4/ 100/ 29.02.2024 și anume:

- beneficiarul este același
- amplasamentul lucrărilor rămâne neschimbat.
- Certificatul de urbanism nr. 437/38202 din 28.07.2022, care a stat la baza documentației pentru obținerea primului aviz emis de Sucursala Regionala de Căi Ferate București a fost prelungit cu un nou certificat de urbanism nr. 426/34670 din 21.08.2024.

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 art.7, (5¹), suntem de acord cu prelungirea Avizul CFR - PUZ : „Introducerea terenului in intravilan in vederea construirii unor cladiri cu functiuni de tip depozitare,servicii,birouri si logistica,studiouri de film” nr. R2/4/ 100/ 29.02.2024.

Mentionam ca, daca beneficiarul aduce modificări proiectului pentru care a primit Avizul CFR - PUZ : „Introducerea terenului in intravilan in vederea construirii unor cladiri cu functiuni de tip depozitare, servicii, birouri si logistica,studiouri de film” nr. R2/4/ 100/ 29.02.2024, prezentul aviz isi pierde valabilitatea.

Director Regional
Marian Cristian Ungurean

Divizia Tehnică
Camelia Nedelcu

Sef Serviciu Tehnic
Doina Craciun

Red:Ionica Popa





COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR” -S.A.
BUCUREȘTI, ROMÂNIA
SUCURSALA REGIONALĂ DE CĂI FERATE BUCUREȘTI
Registrul Comerțului J/40/8813/27.06.2003, C.U.I 15548207
Str.Piața Gării de Nord,nr.1-3 București
Tel: 004-(021) 3182378 Fax : 004-(021)3182378 , CFR 133000



COD F4

CONSILIUL TEHNICO-ECONOMIC
Nr. R.2 / 4 /100 /29.02.2024

PREȘEDINTE CTE
Marian Cristian Ungurean



DOCUMENT DE AVIZARE

Denumirea obiectivului: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) : „Introducerea terenului in intravilan in vederea construirii unor cladiri cu functiuni de tip depozitare, servicii, birouri si logistica, studiouri de film”

Beneficiar: Portland Kings Film Studios SRL

Elaborator: SC Vego Design Expertise SRL

Faza de avizare: Documentație pentru aviz CFR (Doc. Portland Kings Film Studios SRL și adresa nr.Th.5/194/2024 a Serviciului Tehnic de Evidență Cadastru).

PREZENTARE GENERALA

Portland Kings Film Studios SRL solicită aviz PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z) „Introducerea terenului in intravilan in vederea construirii unor cladiri cu functiuni de tip depozitare, servicii, birouri si logistica, studiouri de film” .

Terenul supus analizei este situat în județul Ilfov, orasul Popești-Leordeni, str. Industriei, nr.21 (De 340) nr. cadastrale 125579, 128522, 128478, 128481, 101516, 101517, 101518, 101519, 101520, 101521, 101522, 100714, 101523, 101524, 101525, 101526, 101527, 101528, 101529, 101530, 101531, 101532, 101533, 101534, 101534, 101535, 101536, 101537, 101538, 101539, 101540, 101541, 101542, 101543 pe terenul situat in vecinatatea liniei c.f. Pantelimon-Jilava pe partea dreapta, de la km.41+420 la km. 41+579 la distante variabile cuprinse intre 100-17m fata de axul liniei cf .

Limita de proprietate CFR este la distante variabile cuprinse intre 3-10m fata față de axul liniei c.f., conform materializării de către Serviciul Cadastru pe planul de situatie anexat la documentație.

MENȚIUNI

1.În conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului Romaniei nr.83/2016 de modificare si completare a Ordonanței de Urgență a Guvernului Romaniei nr.12/1998, privind transportul pe căile ferate române si reorganizarea SNCFR, aprobată prin legea nr.89/1999, sunt instituite zonele de siguranta, respectiv de protecție a infrastructurii feroviare , pentru care există condiționări de utilizare și de construire, fiind interzise o serie de activități conform art.29 din ordonanța sus menționată.

Zonele de siguranță respectiv protecție a infrastructurii feroviare publice, în cazul unor lucrări de utilitate publică, pot face obiectul exproprierilor publice, în cazul în care terenurile aflate în zona căii ferate sunt proprietate privată.

2. În această zonă pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de M.T. și se interzice o serie de activități sau amplasamente conform art.31 din Ordonanță. În zona de protecție a infrastructurii feroviare **SE INTERZICE**:

- depozitarea de materiale care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare.
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară.
- efectuarea oricăror lucrări, care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului.
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.
- amplasarea de construcții sau efectuarea oricăror lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului sau modifica echilibrul freatic, afectează terasamentul liniilor ferate, afectează linia de cale ferată și circulația feroviară.

Se va ține seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (realizarea unei minime amenajări peisagistice).

3. Se vor respecta prevederile din Hotărârea Guvernului României nr. 525 din 27 iunie 1996 (M.Of. nr.149/iulie1996), prin care s-a aprobat Regulamentul General de Urbanism, republicată, care la art.20, impune condiții de amplasare a construcțiilor și instalațiilor, precum și interdicții pentru o serie de activități și amplasamente în vecinătatea căii ferate.

4. La faza următoare de proiectare, pentru construcțiile care se vor realiza pe zona luată în studiu și care vor fi amplasate în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare, beneficiarul va solicita avizul CFR al Sucursalei Regionalei de Cai Ferate București în baza unei documentații elaborată în conformitate cu prevederile OMTIC nr.2031/2020 și a Dispoziției Directorului General al CNCF, „CFR” SA nr.253/2022.

5. Se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR. Se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală CFR.

6. Dezvoltatorul/beneficiarul are obligația de a monta panouri fonoabsorbante, proiectate în funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obținerea avizului din partea autorităților de mediu.

7. CNCF, „CFR” SA **nu recomandă** amplasarea de construcții în zona de siguranță și de protecție a căii ferate (fâșie de 20 m și 100 m la stânga și dreapta c.f.). Prin specificul activității, calea ferată poate afecta amplasamentul prin emisii fonice și vibrații produse de circulația trenurilor, motiv pentru care „CFR” SA nu-și asumă răspunderea pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale construcțiilor, determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică, etc.

8. Conform Legii 62/2018, proprietarii sau deținătorii de terenuri sunt obligați să desfășoare lucrări de prevenire, combatere și distrugere a ambroziei, ”pentru evitarea instalării și răspândirii vegetației adventive invazive și eliminarea ei în cazul prezenței pe terenurile intravilane sau extravilane”.

9. Constructorul si beneficiarul sunt direct raspunzatori de nerespectarea cerintelor impuse prin acest aviz.

10. Prezentul **aviz CFR** nu ține loc de aviz pentru amplasarea construcțiilor.

11. Pagubele înregistrate la CNCF „CFR” SA ca urmare a consecințelor unor eventuale disfuncționalități sau avarii produse de beneficiar în zonele de siguranță sau protecție a infrastructurii feroviare publice, vor fi suportate de beneficiarul lucrării.

12. Având în vedere că lucrările se execută la distanța de 17 m de calea ferată este necesar să se țină cont de documentația: Modernizarea liniilor de calea ferată și instalațiilor din Complexul Feroviar București.

13. Prezentul aviz este valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de urbanism care însoțește documentația.

Prezentul aviz își pierde valabilitatea, beneficiarul fiind obligat să obțină un nou aviz, dacă;

- Certificatul de urbanism care însoțește documentația a expirat și nu a fost obținută Autorizația de Construire emisă conform legii .

- Beneficiarul a adus modificări construcțiilor față de documentația care a făcut obiectul avizului și care nu se mai înscrie în limitele avizului acordat.

14. Prezentul acord de principiu înlocuiește avizul de specialitate CFR emis de CNCF, „CFR” SA Direcția Dezvoltare Proiecte Feroviare – Serviciul Emitere Avize CFR

15. Prezentul aviz este valabil împreună cu planul de situație/amplasament vizat de Serviciul Tehnic de Evidență Cadastru al Sucursalei Regionale de Căi Ferate București și procesul verbal nr.463/06.02.2024.

Ținând seama de cele de mai sus, Consiliul Tehnico-Economic al Sucursalei Regionale de Căi Ferate București întrunit în data de 29 februarie 2024 a eliberat

AVIZ CFR: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) pentru :
„Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii unor clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film”

Secretar CTE
Doina Crăciun



Șef Birou Avize CFR
Ionica Popa





COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR” -S.A.
BUCUREȘTI, ROMÂNIA
SUCURSALA REGIONALA CF BUCUREȘTI
Tel/Fax : (021)253.29.00 , Centrala CFR (021)3199565
int. 186300 , 186136 , 186134
Registrul Comerțului J/40/8813/27.06.2003, C.U.I 15548207



DIVIZIA LINII
Secția L 3 București
Nr.463 / 06 . 02. 2024

**Proces Verbal
de constatare pe teren
din data de 06.02.2024**

Prezentul Proces Verbal este intocmit respectind ORDINUL M.T. 158/ 1996 si Dispozitiile Directorului General al “C.F.R.”- S.A. nr.1 /3859/2001, nr1/3397 /2005,nr. 1/7800/2006,Dispozitia Directorului Regionalei “C.F.R.”Bucuresti nr. Th.59 / 02.05.2006 si Ordinului M.T.C.T.nr.880/3–2005-Act Directia Tehnica nr.5/10/106/11.02.2015, Act Divizia Tehnica nr. 2.2/31/03.03.2021,Dispozitia Directorului Regionalei “C.F.R.”Bucuresti nr.5 / 18.02.2021;

1.Denumire lucrare :P.U.Z – Introducerea terenului in intravilan in vederea construirii unor cladiri cu functiuni de tip depozitare,servicii,birouri si logistica,studiouri de film - cu amplasamentul pe UAT Popesti-Leordeni,jud. Ilfov, conform certificatului de urbanism nr.437/38.202 din 26.07.2022 » , teren amplasat in zona liniei C.F. 301 D Pantelimon-Jilava .

Beneficiarul lucrarii ,PORTLAND KING FILM STUDIOS SRL prin proiectant VEGO DESIGN EXPERTISE SRL a inaintat prezenta documentatie pentru a obtine aviz CFR . Avizul CFR va fi eliberat de catre C.T.E. a Sucursalei Regionala CF Bucuresti si este necesar pentru autorizarea executarii lucrarii mai sus mentionata , conform Certificatului de Urbanism nr.437/38.202 din 26.07.2022.

Comisia intrunita pe teren va aduce la cunostinta urmatoarele constatari :

- comisia pe teren , a constatat ca lucrarea mai sus mentionata se va executa in zona caii ferate – Linia 301 D Pantelimon -Jilava , linie CF simpla , interoperabila , publica , neelectrificata ,cota 0 (in zona lucrarii), interval de circulatie Buc-Sud gr Tehnica- PM Popesti- Leordeni si L.F.I Danubiana, teren amplasat pe partea dreapta a caii ferate, km. 41+944 ;

TERENUL

-terenul se afla amplasat in extravilanul UAT Popesti-Leordeni,jud. Ilfov,teren aflat in proprietatea PORTLAND KING FILM STUDIOS SRL conform actelor din prezenta documentatie si are o suprafata de 234,679mp, iar accesul pe acest teren se face din str. industriei, strada amplasata pe o directie oblic/paralel fata de axul caii ferate ;

- terenul se afla amplasat pe partea dreapta a caii ferate Linia 301 D Pantelimon -Jilava si are o latura paralel/oblica cu calea ferata in lungime de 159 ml., de la km. C.F.41+ 420 la km. C.F. 41+579;

- latura paralel/oblica cu calea ferata a terenului se afla amplasata la o distanta variabila de 100,00 ml fata de ax C.F km 41+ 420 si 17,00 ml km 41+579;

Constructia :

- pe terenul prezentat in aceasta documentatie, beneficiarul doreste sa execute lucrari de Introducerea terenului in intravilan in vederea construirii unor cladiri cu functiuni de tip depozitare,servicii,birouri si logistica,studiouri de film.

Punct de vedere Sectia L3 Bucuresti :

- pe zona de siguranta si de protectie a caii ferate (100,00m fata de ax CF linia cea mai apropiata) orice lucrare se va executa doar dupa obtinerea AUTORIZATIEI de CONSTRUIRE CFR – ACORD – AVIZ FAVORABIL , eliberate de C.N.C.F. “C.F.R.”S.A. CTE – SUC.Regionala CF. Bucuresti.

Punct de vedere TTR :

Mentionam ca instalatiile si cablurile de telecomunicatii CFR sunt amplasate pe partea stinga/dreapta a caii ferate la o distanta variabila cuprinsa intre 3,5m – 8,00m din ax CF.. F.O. - TTR amplasata aerian pe stilpii C.F.R. (de sustinere a catenarei) montati pe partea dreapta a caii. Pentru orice degradare voita sau nevoita a bunurilor proprietate telecomunicatii CFR, lucrarile de reparatii, protectie si deviere se vor realiza doar de catre personalul Sucursalei Regionale de Telecomunicatii Bucuresti pe cheltuiala beneficiarului ;

Punct de vedere SCB :

Mentionam ca in aceasta zona nu sint amplasate instalatiile- cablurile SCB

Punct de vedere Electrificare – IFTE – ELF :

Mentionam ca in aceasta zona sint amplasate cabluri si instalatii CFR ce apartin SC Electrificare CFR SA (stilpi de beton , cablu electric aerian).

2.Date specifice liniei de cale ferata in apropierea careia se afla amplasamentul propus (lucrarea ce se doreste a se executa) :

a)denumirea liniei de cale ferata ,destinatia,infrastructura publica sau privata ;

Linia 301 D Pantelimon -Jilava , linie CF simpla , interoperabila , publica ;

b)intervalul de circulatie ;

Intre statiile Buc-Sud gr Tehnica- Berceni;

c)pozitia km.,stinga sau dreapta; - teren amplasat pe partea stinga/dreapta C.F;

d)linia de cale ferata este la nivelul terenului,in rambleu sau in debleu; -linia C.F. cota 0 ;

e)lucrari de arta aflate in vecinatate sau constructii feroviare ;

f)sistem de asigurarea scurgerii apelor pluviale in zona C.F. ; -nu este cazul

3.Limita zonei cadastrale C.F.R. :distanța din axul ultimei linii de cale ferata si limita terenului C.F.R. :-terenul proprietate CFR va fi mentionat pe planurile de situatie ale documentatiei de catre Serviciul Cadastru ,conform Dispozitiei CNCF « CFR » SA nr. 1 / 3854 /2001 .

4.Distanța dintre axul ultimei linii de cale ferata si constructia propusa (lucrare ce se executa) ;

5.Situatia pozitiei cablurilor si instalatiilor C.F.R. existente in zona in raport cu amplasamentul (lucrarea propusa a se executa).Masuri de protectie pentru cabluri si instalatii C.F.R. ;

- Cabluri subterane TTR – amplasate pe partea stinga/dreapta la o distanta de 3,5-8 m fata de ax cf la o adincime de 0,90 cm.

- Cabluri subterane SCB – nu sint in zona.

- Cabluri subterane ELF – nu sint in zona .

Avizul obtinut de la C.N.C.F. CFR. S.A. nu tine loc de autorizatie de construire si nu confera dreptul de a executa vreo lucrare pe acest teren .

Prezentul proces verbal a fost incheiat la sediul Sectiei L.3 Bucuresti :

Divizia Linii - Sef Sectia L.3 Bucuresti

Covariuc Emanuel

Divizia Tehnica – Sef Serviciul Cadastru

Divizia Trafic –

Divizia Instalatii -Sef Sectia CT1 Bucuresti

Balcuta Lucian

Sucursala Agentia Telecomunicatii CFR Buc.

Divizia Instalatii-Sectia IFTE-ELF Obor

Riciu Marian

Sectia L.3 Bucuresti

Niculae Nelu

Beneficiar

MITRAN
NECALA



Nr. 242061 din 20.02.2023

Indicativ VI E 12

PREZENTUL ACT NU CONSTITUIE ACORD SI
NU DĂ DREPT DE EXECUȚIE DE LUCRĂRI.
NU SE POATE FOLOSI LA OBTINEREA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUCȚIE

**APROB ÎNĂLȚAREA
SPRE AVIZARE**

ȘEF SECȚIE,



PROCES VERBAL DE CONSTATARE PE TEREN

încheiat azi/...../20.....

Subsemnații.

- a) din partea S.D.N. BUCUREȘTI, dl./d. na GHÎRĂNEANU CECILIA
b) din partea Beneficiarului, dl./d. na MITRAN NECOLAI, având C.I. seria [redacted]
eliberată de Poliția S.I. [redacted], telefon 07 [redacted]

ne-am deplasat azi, data de mai sus, în zona DN CB (European) și am constatat următoarele :

LUCRARE : P.U.Z./ P.U.D. INTRODUCEREA TERENULUI ÎN ÎNTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUCȚIEI UNOR CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI DE ÎNTRAVILAN, SERVICII, BIROU

BENEFICIAR PORTLAND KINGS FILM STUDIOS SRL, PRIN VEGO DESIGN EXPERTISE SRL

cu sediul/ domiciliul în BUCUREȘTI, Bd./Str./Sos. 10 IULIE MARINU

nr. 69 bl. - sc. - etj. 9 apt. -, sector/ județ 6, telefon [redacted]

- **Terenul** supus studiului este amplasat între KM 29+305 și KM 29+500,

- pe partea DREAPTĂ / STÂNGA a drumului național,

- Pe teren ☒ **NU există** construcții ;

☐ **EXISTA** următoarele construcții cu destinația de

la distanța minimă de m față de axul DN și la distanța minimă de m față de marginea părții carosabile a DN, iar împrejurimile este amplasată la distanța de m față de axul DN.

- Amplasamentul (terenul) este situat:

- în intravilanul/ extravilanul localității POPEȘTI-LEORDENI, județul ILFOV

☐ **INTRE** indicatoarele rutiere de semnalizare a localității care sunt amplasate la pozițiile km : fig. F46 (intrare) – km
fig. F48 (ieșire) – km

☒ **ÎN AFARA** indicatoarelor rutiere de semnalizare de localitate.

pe raza **DISTRICTULUI** de drumuri CENTURA BUCUREȘTI SUD;

☐ Posibilitatea de întoarcere sau virare la stânga există la km ;

- Beneficiarul detine **Certificat de Urbanism** nr. 437/38202/26.01.2023 eliberat de PRIMĂRIA - ORASULUI POPEȘTI LEORDENI;

- **Accesul** la teren se face din:

- Din DN - km -;
- Din DJ -, care intersectează DN la km -;
- Din DC -, care intersectează DN la km -;
- Din De -, care intersectează DN la km -.

Drum lateral existent STRADA INDUSTRIALĂ (denumire, clasificare), din care se propune realizarea accesului, are parte carosabila de 6 m și îmbrăcăminte din ASFALT / BETON, intersectează DN la poziția kilometrică mai sus menționată, iar la intersecția cu DN (racord: simplu benzi/ pene) este semnalizat cu indicatoarele rutiere (fig.)

Alte date despre drumul lateral

Limitele drumului național în zona amplasamentului:

- limitele zonei de siguranță a drumului național sunt conform tabelului:

Sector de DN (km+m)	Parte DN	Distanța de la axul DN la limita amprizei (m)	Distanța de la axul DN la limita exterioară a zonei de siguranță (m)	Latimea zonei de siguranță (m)
291305 - 29+500	DR	5,00	6,50	1,50
-	-	-	-	-

- limita exterioară a zonei de protecție a drumului național este de 22,00 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a acestuia, iar în cazul autostrăzii de 50,00 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a acesteia;

DATE DESPRE DRUM:

- La poziția km respectivă drumul este în :

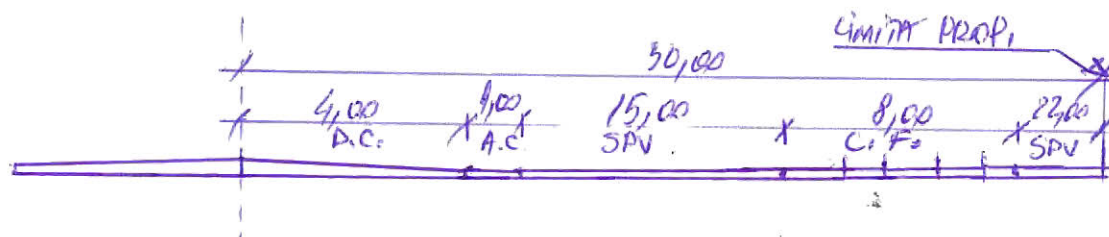
☒ aliniament, ☐ curbă ;☐ rambleu, ☐ debleu, ☒ la nivel, ☐ profil mixt stanga si dreapta☒ paller, ☐ rampă, ☐ pantă.

- Pe sectorul de drum aferent poziției kilometrice, zona de siguranță a drumului național se suprapune cu zona de siguranță de la calea ferată adiacentă - ☐ DA / ☒ NU;

Ampriza drumului este alcătuită din:

Dimensiuni (m)	Taluz de rambleu/ debleu		Trotuar	Șanț/ rigola	Acosta ment	Parte carosabilă	Parte carosabilă	Acosta ment	Șanț/ rigola	Trotuar	Taluz de rambleu/ debleu	
	În plan	Verticală									În plan	Verticală
Natura			—	—	1,00	4,00	4,00	1,00	—	—		
Stare						BUNĂ	BUNĂ					
Sistem rutier					BET ASF.	BET ASF.	BET ASF.					

Profilul transversal existent al DN în zona km 291305 - 29+500 se prezintă astfel :

**Alte elemente ale drumului** (pe o distanță de 150 m înainte și după amplasament) :

- DN are .. 2 .. benzi de circulație, din care ... 1 ... pe sensul de dus și ... 1 ... pe sensul de întors;
- Lucrări de artă în zonă : ☐ NU / ☒ DA PASAJ OLTENITA KM 29+500 - KM 31+000 (tip și poz. Km.);
- Dotări siguranță circulației ☒ NU / ☐ DA;
- Indicatoare rutiere (fig. conform STAS):
- Marcaj axial cu linie CONTINUA (continuă/ discontinuă)
- Parapet tip, axial/ marginal, între km km, stg./drt.;
- Plantație rutieră - ☒ NU / ☐ DA (nr. arbori, specia)
- Perdea protecție - ☒ NU / ☐ DA (km -);
- Contori de trafic - ☒ NU / ☐ DA (tip PEEK/ ISAF) la km.;
- Camere rovinietă - ☒ NU / ☐ DA la km.;
- Elemente ale drumului afectate de execuția lucrării ☒ NU / ☐ DA

Alte investiții aflate în zonă :

- obiective amplasate în vecinătate – pe 100 m stanga-dreapta și vis-a-vis (nume și poz.km.) –

- stânga (km)

- dreapta (km)

- vis-a-vis (km)

Piese obligatorii ce trebuie să fie cuprinse în documentația depusă în vederea obținerii avizului C.N.A.I.R. - D.R.D.P. București :

- 1) **Cerere tip**, întocmită, semnată și parafată de beneficiarul lucrării;
- 2) **Certificat de Urbanism**, valabil, pentru lucrările solicitate, iar după caz **Autorizația de construire** și **Procesul verbal de recepție** la terminarea lucrărilor - în copie (pentru construcțiile existente pe teren);
- 3) **Plan de încadrare în zonă**, (anexa la certificatul de urbanism) la o scară convenabilă (1:2000);
- 4) **Proces verbal de constatare pe teren**, încheiat cu S.D.N. - în copie ;
- 5) Punct de vedere de la unități de proiectare, funcție de lucrările de modernizare ale drumului ;
- 6) **Acordul Inspectoratului de Poliție Județeană - Direcția Poliției Rutiere** + copie a chitanței de plată a acordului;
- 7) **Memoriu de prezentare a lucrării** (memoriu drumului) ,
- 8) **Plan de situație la scara 1:500** (acces, incintă, construcții, DN, semnalizare rutiera etc.) ;
- 9) **Plan de situație la scara 1:500 privind scurgerea apelor pluviale**;
- 10) **Profile transversale** ;
- 11) **Detalii de sistem rutier** pentru acces și incintă ;
- 12) **Act de identitate** (pentru beneficiari persoane fizice) sau **certificat de înmatriculare la O.N.R.C.** (pentru persoane juridice/ fizice înmatriculate) - copie;
- 13) **Acte de proprietate** (sau de închiriere, comodat, concesiune) pentru teren și, după caz, construcție ;
- 14) **Dovada plății tarifului de analiză primară** a documentației.

În funcție de situația din teren, D R D P București poate solicita completarea documentației cu alte piese scrise sau desenate, de la caz la caz. **Informații suplimentare privind conținutul documentației vor fi accesate pe site-ul bucuresti.cnadnr.ro/ Amplasare în zona drumului.**

Documentația se va depune în **3 exemplare** (drumuri naționale), respectiv **6 exemplare** (drumuri europene)

Lucrările nu vor începe decât după obținerea **Autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public** eliberată de către C.N.A.I.R. prin D.R.D.P. București și, după caz, încheierea **contractului de utilizare a zonei drumului**. Conform prevederilor art 47 alin.(7) din O.G. nr. 43/1997 – republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului M.T. nr.1836/ 2018, pentru ocuparea amprizei și a zonei de siguranță a drumurilor naționale, prin amenajarea accesului sau a refugului auto, se aplică **tarife de utilizare**.

Prezentul proces verbal conține 3 pagini și a fost încheiat într-un singur exemplar original, care se păstrează la sediul Secției D.N./ Autostrăzi, beneficiarului fiindu-i eliberată o copie.

Am luat la cunoștință,

Beneficiar / Reprezentant beneficiar*

*(în cazul în care beneficiarul este reprezentat, se va atașa procesul verbal împuternicirea/delegația)

Numele și prenumele

MITRAN NECULĂ

Semnătura

(loc de ștampilă)

Întocmit,

Reprezentant S.D.N.

Numele și prenumele

BĂTRĂNEANU ȘTEFAN

Semnătura

ATENȚIE ! Întârzierile în eliberarea **acordului** sau a **autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public**, datorate prezentării **incorecte** sau **incomplete** a documentației sau Procesului verbal de către beneficiar, exonerează de răspundere administratorul drumului. Procesul verbal va fi luat în considerare numai dacă este semnat și ștampilat de către beneficiar. **Conform Ordinului M.T. nr.1836/ 2018, pentru reanalizarea documentației tehnice se percepe un tarif în valoare de 75,00 euro (TVA inclus).**

Valabilitatea prezentului Proces verbal este de 12 luni de la data întocmirii sau până la modificarea situației din teren.



COMPANIA NATIONALA DE ADMINISTRARE
A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.
Directia Regionala de Drumuri si Poduri BUCURESTI
B-dul Iuliu Maniu nr. 401A, sector 6, Bucuresti, OP76, CP87
Tel : 021/318.66.84/85; Fax: 021/318.67.04; email: drdpb@andnet.ro,
CUI 16054368; J40/552/15.01.2004; Capital social 18.416.750,00 LEI
www.eroivinieta.ro



DIRECȚIA ÎNTREȚINERE DN ȘI AUTOSTRĂZI
Serviciul Autorizații și Verificare Zonă DN

Tel 0743.013.800 program de lucru cu publicul luni-joi, orele 11-14
E-mail autorizatiu.bucuresti@andnet.ro

INDICATIV III C 1
Cod F PO-AVZD 01 03, Ed 1 Rev 2

AVIZ nr. 15/ 154103 / 114 din 11.11.2024

Beneficiar : PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.

Popești - Leordeni, șos. Olteniței nr. 181, județul Ilfov

Spre știință, S.D.N. București

Lucrare: Elaborare PUZ - construire clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film (NC 132635, NC 125579, Tarla 17/3, Parcela 1-38, 1/1), în zona DN CB km 29+305 – 29+500 dreapta

În urma analizării documentației referitoare la lucrarea mai sus menționată, în conformitate cu prevederile art. 46 din O.G. nr.43/1997 privind regimul drumurilor, cu completările și modificările ulterioare, vă facem cunoscut **avizul favorabil**, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Construcțiile propuse se vor amplasa în zona DN CB km 29+305 – 29+500 dreapta conform proiectului prezentat, la distanța de minim 30,00m față de marginea părții carosabile a drumului național.
2. Accesul la investiție se va realiza exclusiv din străzile locale existente. Nu se va realiza acces direct din /în drumul național.
3. Este interzisă deversarea apelor de pe proprietate/acces spre partea carosabilă sau în șanțurile DN.
4. Se va realiza semnalizarea verticală și orizontală în vederea asigurării siguranței circulației, conform SR 1848/1,2,3/2011 și STAS 1848/7/2015.
5. Orice lucrări necesare pentru mutarea instalațiilor, plantației sau panourilor existente se vor face numai după obținerea acordului deținătorului acestora.
6. Vor fi prevăzute locuri de parcare în incintă, conform Anexei 5 la H.G. nr.525/1996.

Prezentul aviz nu dă dreptul beneficiarului să ocupe terenuri ce nu-i aparțin și care îi sunt necesare pentru executarea lucrărilor. Beneficiarul va obține orice acord îi este necesar în acest caz.

Lucrările vor începe numai după obținerea de la D.R.D.P. București a Autorizației de amplasare și/ sau de acces în zona drumului public. La faza D.T.A.C., se va prezenta și HCL de aprobare a PUZ și documentația întocmită conform normelor în vigoare.

Prezentul aviz este valabil pe toată durata valabilității Certificatului de urbanism și se eliberează în schimbul achitării în lei, la cursul B.N.R. valabil la data emiterii facturii, a sumei de 130,00 euro (TVA inclus), conform Ordinului M.T. nr. 1836/2018 și a fost întocmit în două exemplare originale, unul care se eliberează beneficiarului și unul pentru administratorul drumului.

C.N.A.I.R.-S.A. prin D.R.D.P. București,
DIRECTOR GENERAL REGIONAL
ing. Daniel-Augustin DINUR



Director Direcția Întreținere DN și Autostrăzi,
ing. Alexandru POPA

Intocmit,
Fabiola Prăgan

Avizat, Șef Serviciu



DIRECȚIA AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE, REGLEMENTĂRI TEHNICE ȘI MEDIU
SERVICIUL AVIZE, ACORDURI ȘI MEDIU

Nr. 11362/

Data: 18.03.2024

Către: VEGO DESIGN EXPERTISE SRL
București, Bd. Iuliu Maniu, nr. 6Q, sector 6

Ref: solicitare aviz Ministerul Transporturilor și Infrastructurii înregistrată cu nr. 11362/15.03.2024 pentru documentația privind execuția lucrării " **Plan Urbanistic Zonal - Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii unor clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film**"

Urmare adresei dvs., prin care solicitați avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii (M.T.I.) aferent obiectivului de investiții mai sus menționat, *al cărui amplasament se află situat în Popești-Leordeni, str. Industriei, nr. 21, jud. Ilfov*, vă aducem la cunoștință următoarele:

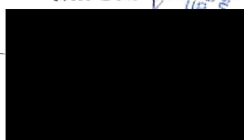
În conformitate cu prevederile O.M.T.I.C. nr. 2031/2020, publicat pe site-ul M.T.I., secțiunea "Interes public - Avize terți", M.T.I. emite avize pentru terți în baza avizelor de specialitate emise în prealabil de Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere - S.A., Compania Națională de Căi Ferate "CFR" - S.A., "METROREX" - S.A. sau de structurile din subordinea acestora, după caz, pentru documentații tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism ale terților, ale căror amplasamente sunt situate:

- a) în zona infrastructurii de transport rutiere de interes național și în zona infrastructurii de transport feroviar pentru lucrări hidrotehnice (regularizări ale cursurilor râurilor, lacuri de acumulare, îndiguiri și canale de irigații), precum și orice lucrări sau exploatări de material pietros din cursurile de apă care ar afecta regimul de scurgere a apelor pe sub poduri existente sau ar necesita construcții de poduri noi;
- b) în zona infrastructurii feroviare publice, pentru construcții de importanță excepțională sau deosebită, conform prevederilor legale naționale;
- c) în zona infrastructurii de metrou;
- d) în zona a cel puțin două infrastructuri diferite de transport, în cazul suprapunerii zonelor de protecție.

În urma analizării documentației depuse vă comunicăm că, potrivit ordinului menționat, pentru obiectivul de investiții în cauză, avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii este emis de către Compania Națională de Căi Ferate "CFR" - S.A. sau structurile regionale ale acesteia.

Cu stimă,

DIRECTOR
Mirela CEBANU





ROMANIA
MINISTERUL SANATATII
DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI ILFOV



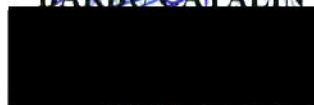
Str. Av. Popisteanu nr.46, sect. 1, Bucuresti Tel. 224.45.96 /fax.224.20.61 e-mail: ilfovds@yahoo.com
Operator de date cu caracter personal nr. 12650

Nr. 15552/30.01.2024

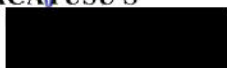
CATRE
SC VEGO DESIGN EXPERTISE SRL reprezentant al PORTLAND KINGS FILM
STUDIO SRL
Bucuresti, Bd. Iuliu Maniu nr.60, et.9, sect.6

Ca raspuns la solicitarea dvs. cu Nr de inregistrare 15552/20.12.2023 de a va comunica punctul de vedere al DSP Ilfov cu privire la PUZ- INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR CLADIRII FUNCTIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI SI LOGISTICA, STUDIOURI DE FILM in Popesti-Leordeni, str. Industriei nr.21 (De 340), judet Ilfov, va transmitem ca obiectivul mai sus mentionat se poate construi cu respectarea prevederilor Ord. MS 119/2014, cu modificarile ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV
BARBU CATALIN



INTOCMIT DE DR. DANES C
SEF COMPARTIMENT
SUPRAVEGHERE IN SANATATE PUBLICA
DR LACATUSU S





MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Ilfov

B-dl 1 Mai, nr. 241,
Com. Berceni, Jud. Ilfov, România
CIF 29494913
www.anif.ro

Tel. 021.361.28.80
Fax. 021.361.28.60
ilfov@anif.ro



Nr. 644/24.12.2023

PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.
Prin VEGO DESING EXPERTISE S.R.L.

Ref.: Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentației depusă de dumneavoastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Ilfov, cu nr. 635/14.12.2023, prin care solicitați- „INTRODUCERE TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI ȘI LOGISTICĂ DE FILM”, pe terenul în suprafață totală de 234679 mp, identificat în strada Industriei, nr.21(DE340),nr.cadasatral 125579, 128522, 128478, 128481, 101516, 101517, 101518, 1015819, 101520, 101521, 101522, 100714, 101523, 101524, 101525, 101526, 101527, 101528, 101529, 101530, 101531, 101532, 101533, 101534, 101535, 101536, 101537, 101538, 101539, 101540, 101541, 101542, 101543, conform certificatului de urbanism nr. 437/26.07.2022, situat în extravilanul orașului Popești Leordeni, județul Ilfov, vă comunicăm faptul că terenul respectiv nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare, aflate în administrarea ANIF- Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Ilfov.

Prezentul Aviz tehnic ANIF valabil 24 luni se eliberează în vederea obținerii aprobărilor legale.

Cu stimă,

D. [Redacted]
Ciucu Adriana Stefania





ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI
Direcția de administrare a domeniului public și privat
Piața Sfânta Maria nr. 1
web: www.ppl.ro

Nr. 68553/28.12.2023

Către,

PORTLAND KING FILM STUDIO S.R.L.
Șos. Olteniței nr.181
Oraș Popești-Leordeni
e-mail: avizare@vego.holdings

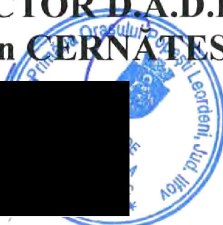
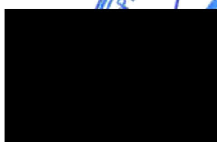
Urmare a cererii dumneavoastră adresată Primăriei orașului Popești-Leordeni, prin care solicitați acordul administratorului privind amplasare și accesul la drumul public necesar întocmirii PUZ pentru terenul situat în Str. Industriei, identificat cu NC 125579 și NC 132635, vă comunicăm următoarele:

Accesul la imobilul dumneavoastră, mai sus precizat, se face din Str. Industriei, drum public conform O.G. nr. 43/1997, privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare și aflat în administrarea UAT Popești-Leordeni;

S-a eliberat prezenta pentru a servi la întocmire PUZ.

Cu stimă,

DIRECTOR D.A.D.P.P.,
Bogdan CERNĂTESCU



Întocmit
Insp. Neacsu Dumitru





ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Jud. Ilfov, Popești-Leordeni, Piața Sfânta Maria, nr. 1, Tel. 0374/40.88.15, 0374/40.88.16, Fax 0374/40.88.22
., <https://www.ppl.ro>, e-mail: relatiipublice@ppl.ro, Operator înregistrat la A.N.S.P.D.C.P. sub nr. 15921
DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

ACORD AL ADMINISTRATORULUI DRUMULUI PUBLIC LOCAL

de amplasare și acces la drum

Nr. 085 din data de 17.09.2024

Ca urmare a cererii adresată de către SMART PIPES ENGINEERING SRL cu sediul în str. Sold. Nicolae T. Sebe nr.1, bl. W2, sc.B, ap. 59, sector 3, București pentru SC PORTLAND KINGS FILM STUDIOS SRL, înregistrată la registratura primăriei orașului Popești-Leordeni cu nr. 49138 din data de 16.09.2024

În temeiul prevederilor din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Codului administrativ aprobat cu Ordonanța de urgență nr. 57/3.07.2019, a Legii 50/1991, actualizată, cu modificările și completările ulterioare, emite următorul :

A C O R D

cu privire la executarea lucrărilor de **Sistem de alimentare cu apă și canalizare, extindere rețea apă potabilă și canalizare menajeră prin pompare din str. Industriei nr. 21 până la str. Leordeni, oraș Popești Leordeni**, conform Proiect tehnic de execuție nr. 06ACI/2024 proiectat și emis de SMART PIPES ENGINEERING SRL, cu următoarele:

I CONDIȚII GENERALE:

- **Durata valabilității prezentului acord: 12 luni de la data emiterii acestuia cu condiția anunțării în prealabil a datei de începere efectivă și conform graficului de lucrări.**

- Beneficiarul lucrării răspunde direct de orice accident de muncă sau de circulație întâmplat în timpul și din cauza execuției lucrărilor.

- În timpul execuției lucrărilor se interzice depozitarea pe platforma drumurilor publice a oricăror materiale, utilaje, unelte, pământ etc.

- În cazul în care prin construirea, modernizarea, modificarea, întreținerea, repararea sau exploatarea drumurilor publice sau prin lucrările și măsurile de siguranță circulației se impune demolarea, mutarea sau modificarea lucrărilor autorizate a se executa în zona drumurilor, beneficiarul construcției sau

instalației autorizate este obligat să execute lucrări în condițiile prevăzute de lege pe cheltuiala sa, fără nici o despăgubire și în termenul fixat de organul care administrează drumul public.

- Acest acord nu dă dreptul beneficiarului să ocupe abuziv terenuri ce nu îi aparțin și care îi sunt necesare pentru realizarea accesului, parcării, sau organizarea execuției lucrărilor.

- Semnalizarea punctului de lucru și dirijarea circulației în zona lucrărilor, atât pe timp de zi cât și pe timp de noapte, se va face conform instrucțiunilor și normelor în vigoare (Ordinul MI-MT, nr.1112/411, publicat în Monitorul Oficial nr. 397/24.08.2000), privind condițiile de închidere a circulației sau de instituire a restricțiilor în vederea executării de lucrări în zona drumurilor de utilitate publică și va fi în sarcina beneficiarului / executantului lucrărilor pentru care s-a emis prezentul Acord.

II CONDIȚII SPECIALE

Lucrările de execuție se vor realiza ținând cont de următoarele prevederi:

- Lucrarea va fi semnalizată corespunzător;

- Începând cu data demarării lucrărilor, pentru care a fost emis Acordul administratorului drumului public local și până la data predării amplasamentului respectiv către orașul Popești-Leordeni, constructorul SMART PIPES ENGINEERING SRL cu sediul în str. Sold. Niculae T. Sebe nr.1, bl. W2, sc.B, ap. 59, sector 3, București răspunde pentru prejudiciile cauzate terților din eventualele accidente de circulație din zona lucrării.

- Nepredarea amplasamentului către Primăria Orașului Popești- Leordeni, poate atrage după sine interdicția pentru constructor de a mai executa lucrări care afectează domeniul public al orașului Popești-Leordeni .

- Executantul are obligația refacerii elementelor afectate în urma executării lucrărilor, pe propria cheltuială;

- Executantul are obligația refacerii elementelor afectate în urma executării lucrărilor, pe propria cheltuială, în cazul în care strada este în garanție, se interzice degradarea totală sau parțială a părții carosabile și a elementelor care fac parte integrantă din drum, dacă beneficiarul sau executantul lucrării, nu prezintă "contractul de refacere" cu societatea care are în garanție strada, sau o firmă autorizată pentru străzile ieșite din garanție;

- Strada/ drumul, respectiv trotuarele și spațiile verzi vor fi aduse la forma inițială în maxim 48 de ore de la terminarea lucrărilor;

- Nerespectarea condițiilor impuse de HCL 22 din 13.03.2018, atrage aplicarea măsurilor reglementate referitoare la stabilirea și sancționarea contravențiilor, precum și a măsurilor prevăzute prin O.U.G. nr. 195/2005 actualizată și Ordonanței nr. 43/1997 actualizată;

Pe drumurile publice sunt interzise:

- a) intrarea pe drum a vehiculelor cu noroi pe roți sau pe șenile, precum și pierderea prin scurgere din vehicule, în timpul transportului, de materiale de construcție sau de alte materii;

- b) curățarea sau spălarea vehiculelor de pământ, de materiale sau de alte substanțe; aceasta se va realiza înainte de a pătrunde în drum, prin grija beneficiarului lucrării;

- c) scurgerea lubrifianților, a unor produse inflamabile, toxice sau de alta natură;

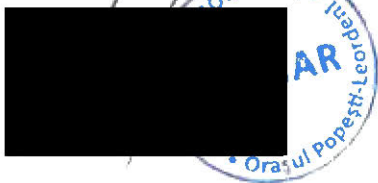
d) ocuparea, prin depozitare, a părții carosabile, a stațiilor mijloacelor de transport în comun, a șanțurilor, trotuarelor, pistelor și zonelor de siguranță a drumului precum și afectarea stării de curățenie a acestora;

În cazul în care drumul / strada va fi afectat/ă de lucrările ce se vor efectua, executantul se obligă să-l aducă la starea inițială pe cheltuiala sa.

La începerea și finalizarea lucrărilor de execuție se va solicita prezenta unui angajat al Primăriei orașului Popești-Leordeni din cadrul Direcției D.A.D.P.P.

Nerespectarea condițiilor impuse în prezentul acord, inclusiv neanunțarea începerii lucrării prin 755/registratura instituției, atrage după sine anularea lui și sancționarea în conformitate cu legislația în vigoare.

Primarul Orașului,
Petre IACOB



Director executiv D.A.D.P.P.,
Bogdan CERNĂTESCU





**COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE
A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.**
Direcția Regională de Drumuri și Poduri BUCUREȘTI
B-dul Iuliu Maniu nr. 401A, sector 6, București, O.P. 76, C.P. 87
Tel : 021/318.66.84; Fax: 021/318.67.04; Email: drdpb@andnet.ro
CUI 16054368; J40/552/15.01.2004; Capital social 18.416.750 LEI
www.erovinieta.ro



DIRECȚIA ÎNTREȚINERE DN ȘI AUTOSTRĂZI

Serviciul Autorizații și Verificare Zona DN

tel. 0743.013.800, e-mail : autorizatii.bucuresti@andnet.ro

INDICATIV: III C 1
cod PO-AVZD.01.02

AVIZ nr. 15 / 68498 / 23 din 22.02.2024

Beneficiar: PORTLAND KINGS FILM STUDIO SRL

POPEȘTI - LEORDENI, SOS. OLTENITEI, NR. 151, JUDEȚUL ILFOV

Spre știință, S.D.N. BUCUREȘTI

**Lucrare: PUZ - "INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII UNOR CLADIRI CU FUNCȚIUNI DE TIP DEPOZITARE, SERVICII,
BIROURI ȘI LOGISTICĂ, STUDIOURI DE FILM", în zona DN CB km 29+305 – 29+500
dreapta.**

În urma analizării documentației referitoare la lucrarea mai sus menționată, în conformitate cu prevederile art. 46 din OG 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu completările și modificările ulterioare, vă facem cunoscut **avizul nostru favorabil**, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Viitoarele construcții se vor amplasa la distanța minimă de **30.00 m** fata de marginea părții carosabile a DN CB;
2. Accesul la teren se va realiza exclusiv din stazile locale existente;
3. **Nu se va realiza acces din/la DN CB.**
4. Este interzisă deversarea apelor de pe proprietate sau de pe acces spre partea carosabilă sau în șanțul drumului național;
5. Se va realiza semnalizarea verticală și orizontală în vederea asigurării siguranței circulației, conform SR 1848/1,2,3/2011 și STAS 1848/7/2015;
6. Orice lucrări necesare pentru mutarea instalațiilor, plantației sau panourilor existente se vor face numai după obținerea acordului deținătorului acestora;
7. Vor fi prevăzute locuri de parcare, conform Anexei 5 la HG 525/1996;
8. Prealabil începerii execuției obiectivului, respectiv la faza PAC beneficiarul are obligația de a solicita D.R.D.P. București acordul prealabil și autorizația de amplasare a construcției, în conformitate cu legislația în vigoare;
9. În cadrul documentației pentru obținerea acordului și autorizației mai sus-menționate, beneficiarul va include și hotărârea CONSILIULUI LOCAL de aprobare a PUZ-ului;
10. Prezentul aviz este valabil pe toată perioada valabilității Certificatului de urbanism și se eliberează în schimbul achitării în lei, la cursul B.N.R. valabil la data emiterii facturii, a sumei de 130 euro (TVA inclus), conform Ordinului M.T. nr. 1836/2018.

**NERESPECTAREA CONDIȚIILOR IMPUSE PRIN PREZENTUL AVIZ ATRAGE
NULITATEA ACESTUIA.**

Cu stima,
C.N.A.I.R.-S.A. prin D.R.D.P. București,
DIRECTOR GENERAL REGIONAL,
ing. Daniel – Augustin DINU

Director Direcția Întreținere DN și Autostrăzi,
ing. Dumitru Dan POPESCU

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



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

NESECRET

București

Nr. ex. redactate _____

Ex. nr _____

Nr. 7157606/26.07.2024

CĂTRE,

S.C. PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.
cu sediul în Mun. București, Șos. Pipera, nr. 46D-46D-48, sectorul 2

Ca urmare a cererii dumneavoastră, însoțită de documentația tehnică, prin care solicitați avizul poliției rutiere pentru documentația elaborată în scopul: Întocmire P.U.Z.- „Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii unor clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film”, pentru imobil/teren situat în județ Ilfov, Oraș Popești Leordeni, str. Industriei nr. 21(De 340), identificat prin Nr. Cad. 125579, 128522, 128478, 128481, 101516, 101517, 101518, 101519, 101520, 101521, 101522, 101523, 101524, 101525, 101526, 101527, 101528, 101529, 101530, 101531, 101532, 101533, 101534, 101535, 101536, 101537, 101538, 101539, 101540, 101541, 101542, 101543, conform Certificatului de Urbanism numărul 437/38202 din 26.07.2022, vă comunicăm **avizul**, cu respectarea următoarelor condiții:

- se vor respecta Regulamentul General de Urbanism și Planul Urbanistic General al localității;

- la faza P.A.C., beneficiarul are obligația de a solicita aviz în conformitate cu legislația în vigoare, unde se va reanaliza amenajarea accesului și semnalizarea rutieră propusă a fi amplasată în zona obiectivului;

- acest aviz prealabil nu dă dreptul beneficiarului să ocupe abuziv terenuri ce nu-i aparțin și care îi sunt necesare pentru realizarea obiectivului;

- locurile de parcare se vor asigura în incinta obiectivului;

- pentru eventualele necorelări între planul de situație și teren, răspunde proiectantul lucrării;

Conform O.G. nr. 128/2000 s-a achitat taxa de 200 lei, dovada se face cu chitanța seria TS421 nr. 10000586666 din 07.02.2024.

**D/ȘEFUL INSPECTORATULUI
DE POLIȚIE AL JUDEȚULUI ILFOV**
Comisar șef de poliție,
FLOREA REMUS-MUGUREL

COMISAR DE POLIȚIE
BALAN ALEXANDRU DANIEL

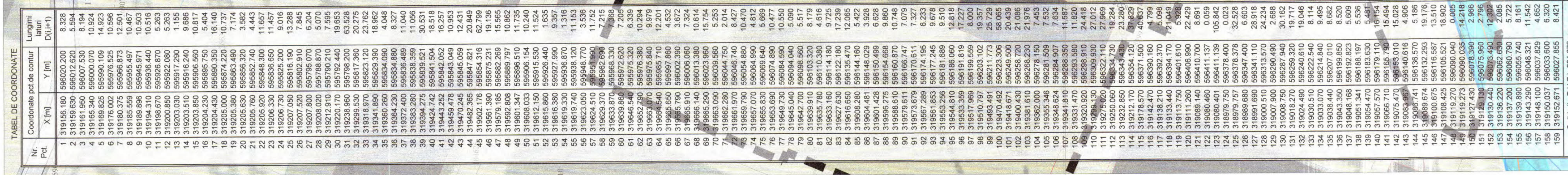
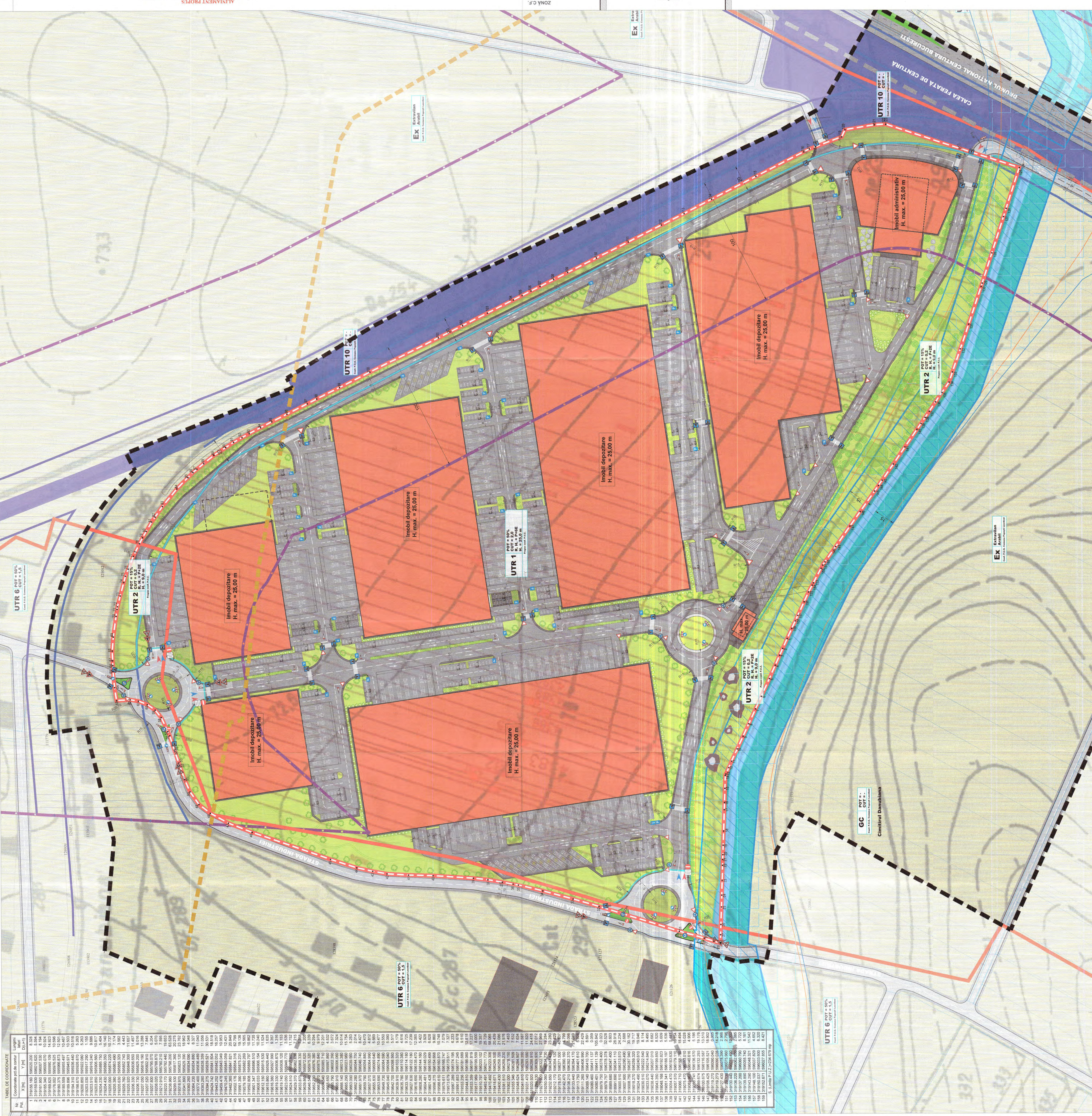
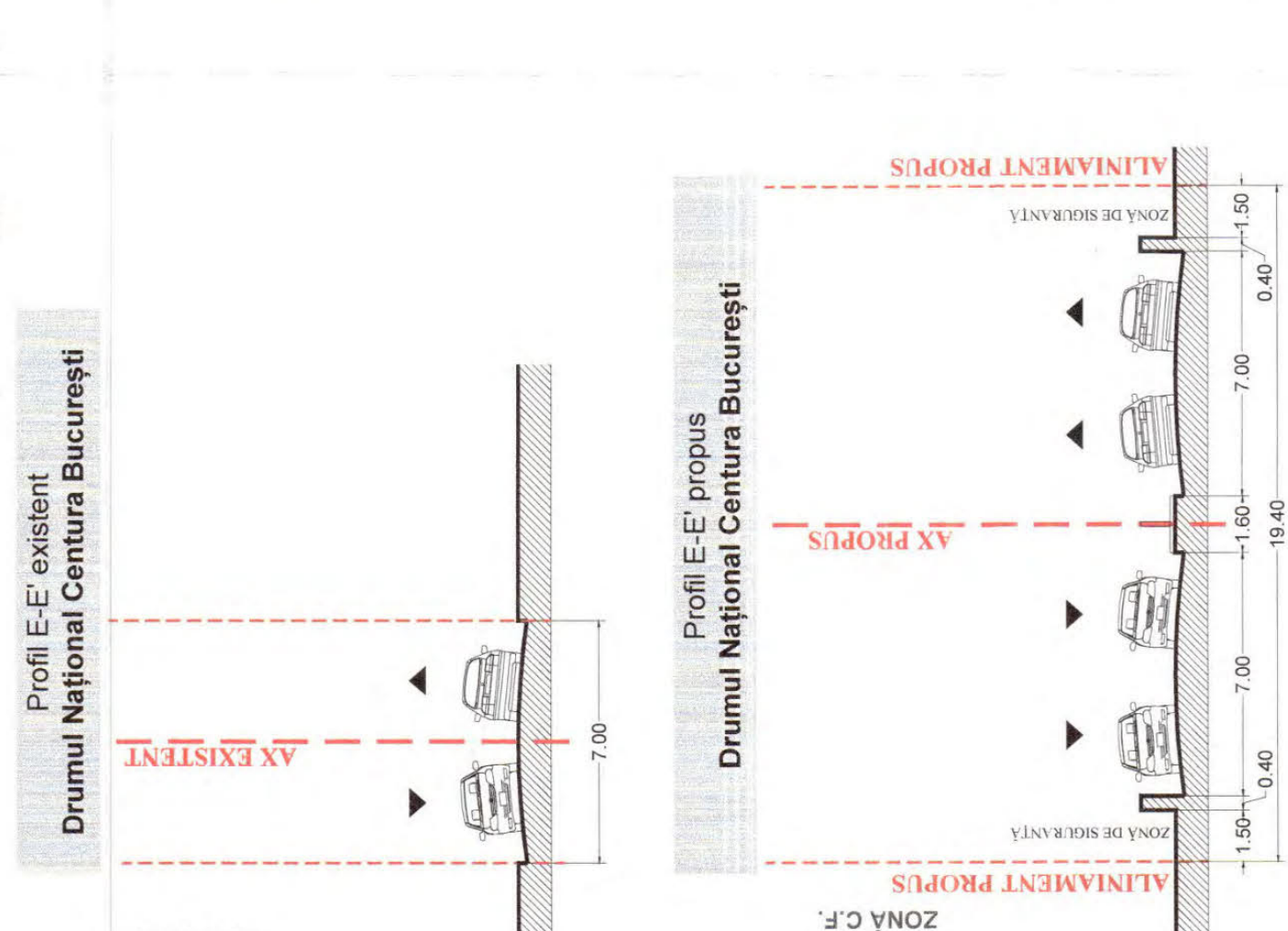
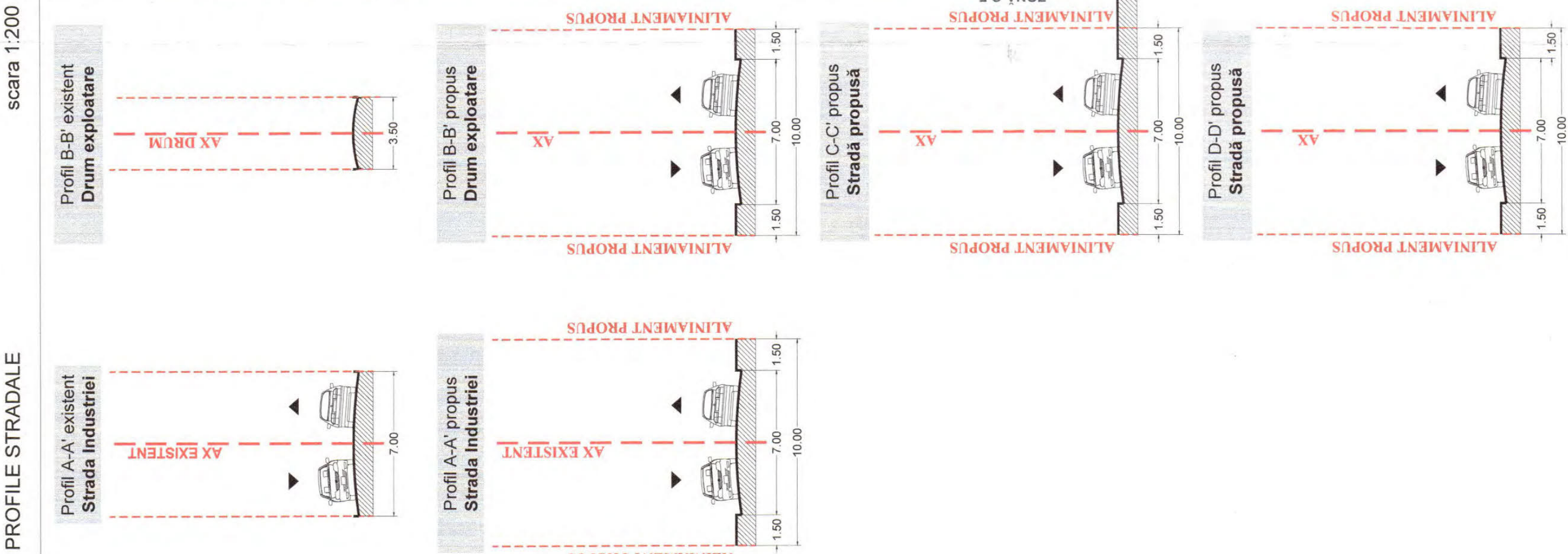


ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER
Comisar șef de poliție
ONOFRASC GABRIEL



PROFILE STRADALE
scara 1:200

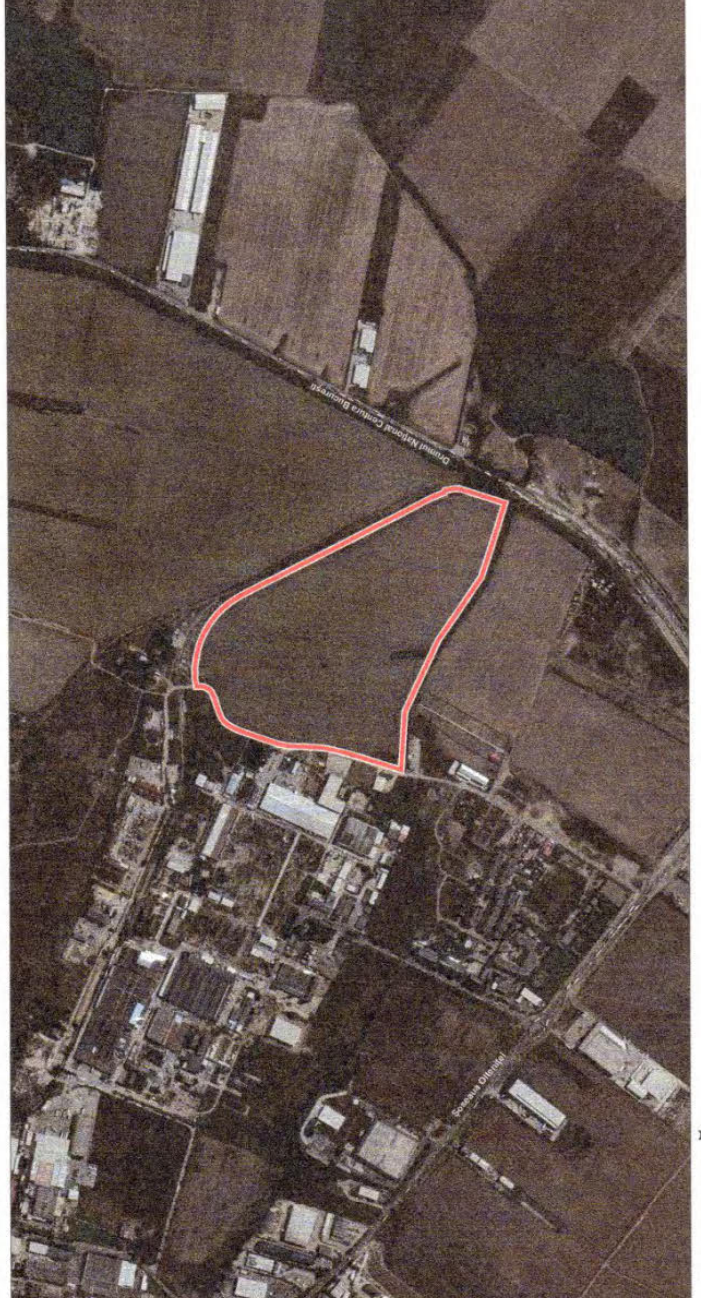
scara 1:200



PLAN URBANISTIC ZONAL

„INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN
VEDEREA CONSTRUIRII UNOR CLĂDIRI CU
VEDEREA DE TIP DEPOZITARE, SERVICII,
BIROURI ȘI LOGISTICĂ, STUDIOURI DE FILM”

Șoseaua Industrii, nr. 21, oraș Popești - Leordeni, Ilfov

[illegible][illegible]

BLANȚ TERIBILĂ		PROIECT P.U.Z.	
EXISTENT	Documente	UTR 1 - Saloane activatorilor măști și servicii	UTR 2 - Cabine de proceduri de înfrumusețare și centrare de spațiu
Extensie valabilă		88,86	11,14
Suprafața (mp)		100,00%	100,00%
24400,20	100,00%	20150,00	100,00%
100,00%		2022,50	-
10405,50		3000,00	-
100,00%		47190,50	50%
20,00		20,00	50%
20,00		20,00	50%
100,00%		47190,50	50%
100,00%		47190,50	50%
100,00%		47190,50	50%
Suprafața peți vici pe et. natural		5000,00	20%
Suprafața accesorii pe et. natural		10000,00	20%

BILANTUL LUIZ DE PARCARE		
	Preț de achiziție unități	Număr total de parcare
II) - Soluționare unități industriale a	112.000 lei/mترم	2091 P
III) - Soluționare unități industriale a	112.000 lei/mترم	2091 P
IV) - Soluționare unități industriale a	10% din accesor	2301 P
		9313 P

[illegible][illegible]



METROREX S.A.

www.metrorex.ro



SERVICIUL TEHNIC

BIROUL DOCUMENTAȚII TEHNICE ȘI AVIZE C.T.E.

NR. M.04.01.01 / 642 / 06.03, 2024

Către:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

Urmare adresei Dvs., înregistrată la METROREX S.A. cu nr. M.01/2083/07.02.2024, prin care se solicită aviz de amplasament pentru documentația:

„P.U.Z. - Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii unor clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film”, str. Industriei nr. 21, Popești-Leordeni, jud. Ilfov,

vă comunicăm următoarele:

Terenul aferent imobilului situat la adresa sus-menționată, **nu intră** în Zona minimă de siguranță, protecție și funcționalitate (Z.S.M.) a rețelei de metrou existente sau viitoare.

Având în vedere cele menționate, METROREX S.A. **avizează favorabil** această documentație.

Cu stimă,

DIRECTOR GENERAL
Ec. Mariana MICLĂȘ



Formular cod F05/ IL - 3.2.2.2, Ediția I, Revizia 0

METROREX S.A. - București, bd. Dinicu Golescu, nr. 38, sector 1

e-mail: contact@metrorex.ro, tel: +40 21 319 36 01, fax: +40 21 312 51 49, +40 21 336 00 90

Cod Fiscal: RO 13863739, Nr. Registrul Comerțului: J40/6880/1999

IBAN: RO72BTRLRONCRT00U4637103. RO29BTRLRONCRT00U4637101, Banca Transilvania



SR EN ISO 9001:2015
Certificat Seria SMC, nr 306





SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE
UNITATEA MILITARĂ 0500 BUCUREȘTI

Splaiul Independenței nr. 323A, Sector 6, 060044, București, România
Tel. 021.202.25.91, Fax 021.313.13.84, avize.reglementari@stsnet.ro

Nr. 14052 din 09.01.2025

Neclasificat
Ex. unic
Se transmite prin
Internet

PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.

Stimate Domn/Stimată Doamnă,

Ca urmare a solicitării de aviz, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituția noastră cu nr. 20272 din 11.12.2024 (AR-22983), adresată de societatea Portland Kings Film Studios S.R.L., în calitate de beneficiar și inițiator P.U.Z.;

În baza *Memoriului P.U.Z.* - proiect/noiembrie2024 elaborat de societatea Vego Design Expertise S.R.L.;

Având în vedere Certificatul de urbanism nr. 426 din 21.08.2024, cu valabilitatea de 24 luni, emis de Primăria Orașului Popești-Leordeni, județul Ilfov;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările*, Serviciul de Telecomunicații Speciale emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

privind aprobarea documentației de urbanism - ***P.U.Z. Construire clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film*** - amplasament situat în comuna Popești Leordeni, strada Industriei, nr. 21, T17/3, P1-38, 1/1, județul Ilfov.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 426 din 21.08.2024 emis de Primăria Orașului Popești-Leordeni, județul Ilfov și poate fi folosit doar în scopul pentru care a fost solicitat.

Nerespectarea documentației de urbanism prezentată atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.



Neclasificat

Eventualele modificări ale prezentei documentații impun solicitarea unui nou aviz de la Serviciul de Telecomunicații Speciale.

De asemenea, precizăm că începând cu data de 24.10.2022 noile solicitări privind emiterea avizelor se transmit prin completarea formularului afișat pe site-ul [www.sts.ro](https://formulare.sts.ro/avize-reglementari/) în Secțiunea Reglementări - Avize - Avize de urbanism (<https://formulare.sts.ro/avize-reglementari/>).

ȘEFUL UNITĂȚII





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

Nr. ieșire: 5906/27.08.2024

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 101 din 27.08.2024

Ca urmare a notificării adresate de **PORTLAND KINGS FILM STUDIO SRL**, privind PUZ "introducere în intravilan și construire clădiri cu funcțiunea de tip depozitare, servicii, birouri și logistica, studiouri film, utilități și circulații" situat în Strada Industriei, nr 21, oraș Popești-Leordeni, Județul Ilfov, înregistrată la A.P.M. Ilfov cu nr. 5906/21.03.2023 și a completărilor ulterioare, în baza:

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

Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței **Comitetului Special Constituit** din data de **13.03.2024**, a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a) și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat,

decide:

Planul: "introducere în intravilan și construire clădiri cu funcțiunea de tip depozitare, servicii, birouri și logistica, studiouri film, utilități și circulații" situat în Strada Industriei, nr 21, oraș Popești-Leordeni, Județul Ilfov, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru "Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii unor clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film", ce servește la reglementarea și zonificare funcțională a terenurilor cu suprafață totală de 234 679 mp, înregistrate cu N.C 125579, N.C. 132635 (fostele

numere cadastrale: 128522, 128478, 128481, 101516, 101517, 101518, 101519, 101520, 101521, 101522, 100714, 101523, 101524, 101525, 101526, 101527, 101528, 101529, 101530, 101531, 101532, 101533, 101534, 101535, 101536, 101537, 101538, 101539, 101540, 101541, 101542, 101543), aflate în proprietatea privată a beneficiarului **PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.**

Prezenta documentație de urbanism propune introducerea terenurilor în intravilan, toate situându-se în momentul actual în extravilan, cu scopul de a valorifica potențialul de dezvoltare al acestora.

Proiectul își propune reglementarea prin indicatori urbanistici și retrageri față de limitele de proprietate ale terenurilor aflate pe Strada Industriei, nr. 21, oraș Popești - Leordeni, județul Ilfov, în concordanță cu tendințele actuale de dezvoltare ale zonei și nevoile rezidenților din proximitate.

În Conformitate cu P.U.G. Oraș Popești - Leordeni aprobat prin H.C.L. nr. 08/21.02.2002, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. Popești - Leordeni cu nr. 11/27.02.2012, nr. 19/27.03.2014, nr. 04/31.01.2017, nr. 54/07.06.2017, nr. 123/19.11.2018, respectiv H.C.L. nr. 127/20.11.2019. - teren fara reglementari urbanistice;

PROPUNERE

Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici, pentru terenurile reglementate prin prezenta documentație de urbanism se propun următoarele zone functionale:

Suprafata totala = 234679 mp

Suprafata UTR M2 = 208529 mp

Sumrafata UTR Vp = 26150 mp

Indicatori Urbanistici:

U.T.R. M2 - Subzona activităților mixte și de servicii (functiuni altele decat locuirea)

- P.O.T. maxim propus = 50%
- C.U.T. maxim propus = 2,00
- R.H. maxim = P+6E
- H. maxim = 25,00 m
- Spatii verzi = 20% (41705.80 mp)

U.T.R. Vp - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică și față de cursurile de apă (spatii verzi de protectie)

- P.O.T. maxim propus = 10%
- C.U.T. maxim propus = 0,2
- R.H. maxim = P+2E
- H. maxim = 9,00 m
- Spatii verzi = 90% (23535 mp)

Suprafața totală de spații verzi prevăzută prin PUZ va fi amenajată și întreținută. Suprafetele de teren prevazute ca spatii verzi nu pot fi stramutate, diminuate sau supuse schimbarii de destinatie conform O.U.G. nr. 114/2007.

Pentru UTR Vp:

În conformitate cu Lege nr. 24 (r1) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localitatilor, care prevede la Art 3, lit. d și lit. e; următoarele categorii de spatii verzi:

- d) spatii verzi pentru protectia lacurilor si cursurilor de apa;
- e) culoare de protectie fata de infrastructura tehnica;

dezvoltarea aferenta UTR Vp se va realiza astfel incat sa respecte Art 18, alin. 7 "se pot amplasa pe un spatiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, constructii pentru expozitii si activitati culturale, constructii usoare cu caracter provizoriu

pentru activitati de comert si alimentatie publica, grupuri sanitare, spatii pentru intretinere, dar numai in baza unei documentatii de urbanism pentru intreaga suprafata a spatiului verde si cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde.”

Având în vedere:

- Aviz de amplasament nr. 92460271/22.02.2024 emis de Veolia Romania Solutii Integrate SA si a Consultantei tehnice nr 1322/13.05.2024 emisa de A.N. Apele Romane ;

Echiparea edilitară:

- Asigurarea utilităților apă-canal se va face prin intermediul rețelelor publice în momentul extinderii acestora în zona studiata prin PUZ.
- Apele pluviale vor fi evacuate liber la teren.

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

Conform certificatului de urbanism nr. 437/38202 din 26.07.2022 - prelungit emis de Primaria Popesti-Leordeni, suprafața de teren care face obiectul planului este amplasată în extravilanul Oras Popesti-Leordeni în conformitate cu documentatiile de urbanism aprobate și aflate în vigoare;

Planul determină utilizarea unor suprafețe mici la nivel local.

Planul nu se va dezvolta într-o arie naturală protejată.

Amplasamentul se afla partial in:

- zona de protectie sanitara a Depozitului de Deseuri Glina - activitate sistata
- zona de protectie/siguranta a infrastructurii publice feroviare
- in zona de protectie a suprafetelor acoperite permanent de ape
- in zona de protectie a circulatiei majore

Obligațiile titularului:

- Se va respecta legislația de mediu în vigoare.
- Se vor respecta prevederile capitolului „*Utilizare funcțională*” referitor la utilizări admise/utilizări admise cu condiționari/utilizări interzise, în conformitate cu documentația care a stat la baza emiterii prezentului act de reglementare.
- Se vor respecta prevederile Avizului Tehnic Consultativ nr. 13694/17/10C din 01.11.2023 emis de Consiliul Județean Ilfov.
- Se vor respecta prevederile Avizului de Oportunitate nr. 11/07.04.2023 emis de Primăria Popesti-Leordeni.
- Se vor respecta prevederile Consultantei Tehnice nr 1322/13.05.2024 emisa de AN Apele Romane;
- Se va respecta zona de protectie a raului Calnau conform anexa 2, alin a) a Legii 107/1996;
- Amplasamentul se afla partial in zona de protectie sanitara a Depozitului de Deseuri Glina, astfel in acesta zona sunt interzise activitati de locuire sau similare locuirii (locuinte de serviciu);
- Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente conform legii.
- În cazul în care funcțiunile aprobate prin prezentul act de reglementare nu coincid cu cele prezentate în cadrul ședinței finale C.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Ilfov, titularul PUZ-ului va solicita emiterea unui nou aviz de mediu.
- În cazul în care apar modificări ale prezentului act de reglementare și ale planșei de reglementări urbanistice, titularul PUZ-ului va notifica A.P.M. Ilfov în vederea vizării acestora sau reanalizării documentației.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

- S-a realizat prin cele 3 anunturi publice privind procesul de elaborare a PUZ-ului.

➤ Elaboratorul si beneficiarul documentatiei de urbanism raspund pentru exactitatea si veridicitatea datelor si inregistrurilor cuprinse in documentatia de urbanism, ce a stat la baza emiterii prezentei.

Raspunderea pentru corectitudinea informatiilor puse la dispozitia autoritatilor competente pentru protectia mediului si a publicului revine titularului planului/programului, conform O.U.G. nr. 195/2005 aprobata prin Legea nr. 265/2006 privind protectia mediului cu modificarile si completările ulterioare.

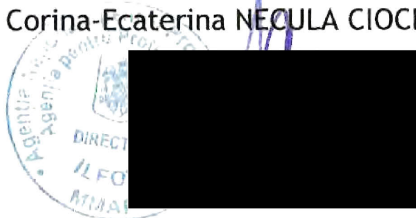
Prezentul act de reglementare confirma integrarea aspectelor privind protectia mediului in planul sau programul supus adoptarii. Alte conditii vor fi impuse de institutiile/autoritatile cu atributii in domeniu inainte de adoptarea planului.

Prezentul act de reglementare este valabil doar însoțit de planșa de reglementări urbanistice vizată spre neschimbare.

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

Director Executiv

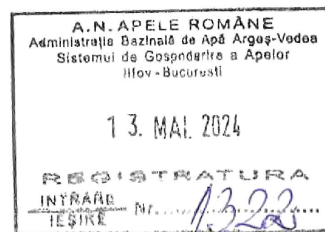
Corina-Ecaterina NECULA CIOCHINA



Nume și Prenume	Funcția	Data	
Avizat: Alin Romeo Ciprian STANCIU	Șef Serviciu AAA	27.08.2024	
Întocmit: Alin Romeo Ciprian STANCIU	Consilier superior	27.08.2024	



Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București



F-AA-29

Către

PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.

Oraș Popești - Leordeni, Șos. Olteniței, nr. 181, jud. Ilfov

Ca urmare a cererii dvs. și a documentației tehnice înregistrate la A.N. Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vedea, Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București cu nr. 1322/07.02.2024 prin care solicitați consultanță tehnică pentru: "PUZ - Introducere teren în intravilan în vederea construirii unor clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film", oraș Popești-Leordeni, str. Industriei, nr. 21 (De 340), nr. cad. 125579, 128522, 128478, 128481, 101516, 101517, 101518, 101519, 101520, 101521, 101522, 100714, 101523, 101524, 101525, 101526, 101527, 101528, 101529, 101530, 101531, 101532, 101533, 101534, 101535, 101536, 101537, 101538, 101539, 101540, 101541, 101542, 101543, jud. Ilfov, precum și a completărilor ulterioare, vă comunicăm următoarele:

1. Din analiza documentației tehnice rezultă:

- pentru: "PUZ - Introducere teren în intravilan în vederea construirii unor clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film", Primăria orașului Popești-Leordeni a emis Certificatul de Urbanism nr. 437/38202 din 26.07.2022 (cu prelungirea termenului de valabilitate până la data de 25.07.2024);

- reglementarea unei suprafețe de teren de 234 679 mp, situată în orașul Popești-Leordeni, pe malul stâng al râului Câlnău, în vederea realizării unor clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film;

- asigurarea utilităților apă-canal se va face prin intermediul rețelelor publice, cu respectarea prevederilor Avizului nr. 92460271/22.02.2024, emis de VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A.

La documentație sunt anexate:

- Aviz de Oportunitate nr. 11 din 07.04.2023, emis de Primăria orașului Popești-Leordeni;
- Aviz Tehnic Consultativ nr. 13694/17/10C din 01.11.2023, emis de Consiliul Județean Ilfov;

2. Lucrările propuse nu intră sub incidența prevederilor art. 48 și art. 54 din Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, fapt pentru care nu este necesară emiterea unui aviz de gospodărire a apelor.

3. Față de cele de mai sus vă comunicăm că suntem de acord cu: **"PUZ - Introducere teren în intravilan în vederea construirii unor clădiri cu funcțiuni de tip depozitare, servicii, birouri și logistică, studiouri de film"**, beneficiarul având obligația să respecte următoarele condiții:

Adresă de corespondență

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

Sector 6, București

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

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

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

Cod Fiscal: RO 24427093 / 05.09.2008, în scop TVA
Cod IBAN: RO09TREZ706501701X012981, deschis
pe CF 18319194, Trezoreria Sector 6 București

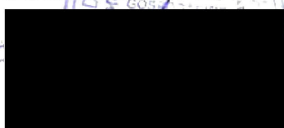
- În conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare,
 - art. 3, alin. (1)¹ „Aparțin domeniului public al statului albiile sectoarelor cursurilor de apă cu lungimi mai mici de 5 km și cu bazine hidrografice care nu depășesc suprafața de 10 kmp, sectoare amenajate cu lucrări de gospodărire a apelor, aflate în domeniul public de interes național și amplasate în zona de confluență a cursului de apă principal”;
 - art. 40, alin. (1) „în scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se instituie zone de protecție....”, respectiv alin. 2 „lățimea zonelor de protecție este stabilită conform anexei nr. 2,...”:
 - anexa nr. 2 alin. a), lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă, este următoarea:
 - 5 m, atunci când lățimea cursului de apă este sub 10 m;
 - 15 m, atunci când lățimea cursului de apă este între 10 - 50 m;
 - 20 m atunci când lățimea cursului de apă depășește 51 m.
 - art. 49 alin. (1) “Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție precizate la art. 40 de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora”.
 - Anexa nr. 1, definiția zonei de protecție este următoarea: “Zona adiacentă cursurilor de apă, lucrărilor de gospodărire a apelor, construcțiilor și instalațiilor aferente, în care se introduc, după caz, interdicții sau restricții privind regimul construcțiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor sau construcțiilor, respectiv pentru prevenirea poluării resurselor de apă”.
 - art. 87, alin. (1) „executarea sau punerea în funcțiune de lucrări construite pe ape sau care au legătură cu apele, precum și modificarea sau extinderea acestora, fără aviz/autorizație sau fără respectarea avizului ori a autorizației de gospodărire a apelor”, constituie contravenție, dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii penale, să fie considerată infracțiune.
- Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate se vor încadra în limitele maxime impuse prin H.G. nr. 188/2002-Anexa 2 (NTPA-002/2002), modificată și completată cu H.G. nr. 352/2005.
- Orice lucrări care au legătură cu apele se vor face numai cu avizul organelor competente de gospodărire a apelor, conform normativelor în vigoare.
- Să obțină toate avizele/acordurile/punctele de vedere, conform legislației în vigoare, necesare realizării investiției și să respecte condițiile impuse prin acestea.
- În cazul în care investiția va fi afectată de apele de suprafață sau subterane, în orice fel (viituri, ridicarea nivelului pânzei freatice, orice alte evenimente ce ar putea duce la afectarea amplasamentului, precum și a riveranilor), beneficiarul își va asuma în totalitate acest risc și nu va cere autorităților de gospodărire a apelor despăgubiri morale și materiale pentru eventuale victime umane și pagube materiale ce s-ar produce obiectivului și riveranilor.

➤ În caz de necesitate, beneficiarul va lua măsuri de protecție împotriva inundațiilor pentru creșterea rezilienței construcțiilor și amenajărilor proprii, măsuri prevăzute în Planul de Management al Riscului la Inundații al Administrației Bazinale de Apă Argeș - Vedea, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 972 din 21.12.2016 și publicată în Monitorul Oficial nr. 106 din 07.02.2017.

NOTĂ: Administrația Națională Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vedea, Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București, nu este răspunzătoare pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența unor litigii privind terenul reglementat prin PUZ.

Prezenta constituie consultanță tehnică.

DIRECTOR
Alexandru POPESCU



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața Sfânta Maria, nr. 1
Tel 0311313406, web: www.ppl.ro
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU
OPRIȚOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923

Nr.35.805 din 03.07.2023

CĂTRE,

S.C. VEGO DESIGN EXPERTISE SRL

Municipiul București, b-dul Iuliu Maniu, nr.60, etj.9, sector 6

În calitate de proiectant și reprezentant al S.C. PORTLAND KINGS FILM STUDIOS SRL

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată sub numărul de mai sus, prin care solicitați să vă comunicăm dacă amplasamentul situat în orașul Popești Leordeni, strada Industriei, nr.21, identificat cu nr. cadastrale 12579, 128522, 127478, 128481, 101516 ÷ 101543, 100714, pentru care ați inițiat documentația de urbanism, respectiv, Plan Urbanistic Zonal, va face parte din strategia de dezvoltare a orașului Popești Leordeni, vă facem cunoscut că:

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

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

PRIMARUL ORAȘULUI,
Petre IACOB



ARHITECT SEF,
arh. Raluca Floarea POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața Sfânta Maria, nr.1
Tel.0311313406; web:www.ppl.ro
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL-15923

Nr.48.623 din 09.10.2024

CĂTRE,
S.C. VEGO DESIGN EXPERTISE SRL
Municipiul București, b-dul Iuliu Maniu, nr.60, etj.9, sector 6
În calitate de proiectant și reprezentant al S.C. PORTLAND KINGS FILM STUDIOS SRL

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată sub numărul de mai sus, prin care solicitați să vă comunicăm dacă amplasamentul situat în orașul Popești Leordeni, strada Industriei, nr.21, identificat cu nr. cadastrale 12579, 128522, 127478, 128481, 101516 ÷ 101543, 100714, pentru care ați inițiat documentația de urbanism, respectiv, Plan Urbanistic Zonal, va face parte din strategia de dezvoltare a orașului Popești Leordeni, vă facem cunoscut că:

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

Propunerile înaintate de dumneavoastră prin Planul Urbanistic Zonal se înscriu în strategia de dezvoltare a localității privind funcționalitatea și accesul la rețelele tehnico-edilitare (alimentare cu apă potabilă/canalizare menajeră, alimentare cu energie electrică și gaze naturale) și de infrastructură rutieră, precum și în soluțiile date de studiile de fundamentare elaborate la nivelul Planului Urbanistic General al orașului Popești-Leordeni aprobat prin HCL nr.57/19.04.2024 și modificat prin HCL nr. 64/17.06.2024.

PRIMARUL ORAȘULUI,
Petre IACOB



ARHITECT SEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

INTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața Sfânta Maria, nr. 1
Tel. 0311313406; web: www.ppl.ro
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL – 15923

Nr. 54 698 din 15.10.2024

C A T R E ,
ALEXANDRA ROTARU
reprezentant PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.
București, Șos. Pipera, nr.46D-46E-48 , Oregon Park ,corp B, parter sector 2

Urmare adresei dvs. înregistrată sub nr. de mai sus, prin care solicitați date cu privire la regimul juridic al terenului identificat topografic în T 17/3 – P 1/1 si T 17/3- P 1-38, identificat cu nr. cadastrale 125579 si 132635, vă facem cunoscut că:

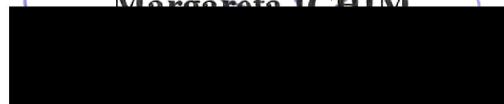
- terenul situat în T 17/3 – P 1/1, identificat cu nr. cadastral 125579, în suprafață de 4432,00 mp, si T 17/3-P 1-38, identificat cu nr. cadastral 132635, in suprafață de 230247,00 mp aflate în proprietatea **PORTLAND KINGS FILM STUDIOS S.R.L.** , este intravilan conform PUG aprobat prin HCL nr.57/19.04.2024 și modificat prin HCL nr.64/17.06.2024.

Eliberăm prezenta pentru a servi la OCPI și instituțiile interesate.

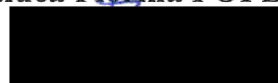
PRIMARUL ORAȘULUI,
Petre IACOB



SECRETAR GENERAL UAT,
Margareta ICHIM



ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU



ÎNTOCMIT,
insp. pr. Elena STAN

