



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. ELECTROCONS GRUP PROIECT INTL S.R.L.**, cu sediul în municipiul București, sector 3, cal. Vitan, nr. 213, bl. 20, sc. 1, et. 1, ap. 2 telefon/fax, e-mail -, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. **6662** din **12.03.2025**, completată cu nr. 21394 din 31.07.2025 și

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

AVIZ

Nr. **24908**/22/2F din **04.09.2025**

PENTRU

**PUZ – „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUTRE
HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE P,
CORPURI ADMINISTRATIVE P+4E”,
TARLA 43, PARCELA 645, LOTURILE 2 ȘI 3, DE 644, FN,
ORAȘUL POPEȘTI LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV**

GENERAT DE IMOBILELE: identificate prin numerele cadastrale 110757 și 110756, amplasate în județul Ilfov, orașul Popești Leordeni, De 644, F.N., tarla 43, parcela 645, loturile 1 și 2, cu suprafața de 182.897,00mp conform actelor de proprietate, proprietate privată a unor persoane juridice și fizice conform extraselor CF anexate. Pentru acest amplasament au fost emise Certificatul de Urbanism nr. 361/31166 din 14.06.2022 și nr. 269/250890 din 13.05.2024 de către primăria orașului Popești Leordeni.

INIȚIATORI: **S.C. ELECTROCONS GRUP PROIECT INTL S.R.L., S.C. CB SUD INVEST S.R.L., S.C. EXCLUSIV INTERLINE S.R.L.,** [REDACTED]

PROIECTANT: **S.C. VENDOR S.R.L.**

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: arh. Adrian Lascăr, lit. B,C,D,E;

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în extravilanul orașului Popești Leordeni și este delimitată astfel: Nord-Est – proprietăți private și DN 4 - șoseaua Olteniței, Nord-Vest – str. Mecanizării – De 523 și proprietăți private, Sud-Vest – proprietăți private, Sud-Est – proprietăți private și str. Primăverii.

Terenul este afectat de zona de protecție a conductei îngropate de irigații A2.

În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 29 din 01.09.2022 de către primăria orașului Popești Leordeni.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior – conform PUG aprobat 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/



3-5 Frăzești Jevana
Sector 6, 060102 București
România

☎ : +30 21 212 56 93
☎ : +30 21 212 56 94
☎ : +30 21 212 56 99

Întocmit: **Constantin Bortă**, Pagina 1 din 4

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



07.06.2017, nr.123/ 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 extravilanul localității, zonă fără reglementări urbanistice.

PREVEDERILE P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE:

Zona funcțională Id – industrie și depozitare:

- Regim de construire: -;
- Funcțiuni predominante: industrie și depozitare;
- RH max = P, P+4E (parțial);
- Hmax la atic = 12,00m (hală P); 18,00m (birouri P+4E); 45,00m pentru echipamente de telecomunicații;
- POT max = 75%;
- CUT max = 1,5 mp ADC/mp teren;

Zona funcțională G – gospodărie comunală:

- Regim de construire: izolat;
- Funcțiuni predominante: gospodărie;
- RH max = P;
- Hmax la atic = 3,50m;
- POT max = 60%;
- CUT max = 0,6 mp ADC/mp teren;

Zona funcțională Sp – subzona V – spații verzi:

- Regim de construire: -;
- Funcțiuni predominante: spații verzi;
- RH max = P;
- Hmax la atic = 3,50m;
- POT max = 10%;
- CUT max = 0,1 mp ADC/mp teren;

Retragera minimă față de aliniament: conform planșei de reglementări urbanistice;

Retrageri minime față de limitele laterale: conform planșei de reglementări urbanistice;

Retrageri minime față de limitele posterioare: conform planșei de reglementări urbanistice;

Zona funcțională C – căi de comunicație, subzona Cr – căi de comunicație rutieră: Accesul în zona studiată se va face din De 644 situat la nord – est, pentru care se propune modernizarea la un profil de 20,00m, detaliat astfel - carosabil de 7,00m cu rigolă inclusă (pe ambele sensuri), acostament de 1,00m pe ambele sensuri, spațiu verde de tip vegetație de aliniament de 1,00m pe ambele părți, trotuar de 2,00m pe partea stângă a acestuia și spațiu verde de 2,00m, pistă de biciclete de 2,50m pe partea dreaptă, spațiu verde de 0,70m și trotuar de 1,80m.

red: **Constantin Bortă**, 04.08.25

Pagina 2 din 4



2-5 Inest Javira
Sector 6, 060104 Buzarești
România

☎ : +40 21 212 56 93
4074011311
☎ : +40 21 212 56 92

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



Pentru drumurile de incintă privată se propune un profil de 10,00m, carosabil de 7,00m, rigole de 0,60m pe ambele sensuri și trotuar de 1,80m pe o singură parte.

Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta prevederile PUG și ale Regulamentului Local de Urbanism al orașului Popești Leordeni.

Suprafața de 21.928,00mp se propune a fi trecută în domeniul public, cu titlu gratuit, după realizarea infrastructurii rutiere și a utilităților aferente conform planșei Proprietatea asupra terenurilor și circulație juridică.

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

SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT: În conformitate cu prevederile R.L.U și ale avizului Agenției pentru Protecția Mediului nr. 126/ 29.11.2023 – 20%. Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi, nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007;

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Conform avizului nr. 126 din 29.11.2023 al Agenției pentru Protecția Mediului, până la extindere rețelelor, se va implementa un sistem provizoriu – propunându-se alimentarea cu apă subterană prin un foraj, ce va fi amplasat în incinta proprietății. Apele uzate menajere vor fi evacuate într-un bazin vidanjabil etanș amplasat în incinta proprietății. Apele pluviale vor fi colectate într-un bazin de retenție printr-un separator de hidrocarburi și din care vor fi dirijate prin sistematizare verticală spre spațiile verzi. 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: Conform avizului nr. 585583 din 01.11.2022 al Ministerului Afacerilor Interne – Direcția Generală Logistică pe perioada desfășurării investiției, firma care execută lucrările va lua toate măsurile necesare pentru evitarea variațiilor de tensiune, întreruperea alimentării cu apă, energie electrică și gaze a obiectivului M.A.L., dar și evitarea blocării căilor de acces ale acestuia; Conform avizului nr. 697 din 22.11.2024 al Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare de 1,50m de o parte și de alta a conductei de irigații A2, nu se vor executa construcții.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.03.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de Reglementări Urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

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

red: **Constantin Bortă**, 04.08.25

Pagina 3 din 4



3-5 Etnost Juveta
Sector 6, 060104 București
România

☎ : 40 21 212 56 93
✉ : 0671071111 FOX
☎ : 40 21 212 56 99

🌐 <http://www.ejilfov.ro>
✉ ejilfov@ejilfov.ro
📍 Consiliul Județean Ilfov



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 construcție (DIAC) 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. 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. 269/250890 din 13.05.2024 de către primăria orașului Popești Leordeni.

ARHITECT ȘEF
Arh. Urb. Iulian VIȘANU



red: Constantin Bortă, 04.08.25

Pagina 4 din 4



2-5 Ernest Jurea
Sector 6, 060701 București
România

☎ 40 21 212 56 95
407-00110V
☎ 40 21 212 56

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



PRIMAR,
Nr. 250890 din 09.05.2024

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 269 250890 din 1305 2024

În scopul: ÎNTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE P, CORPURI ADMINISTRATIVE P+4E

Ca urmare a cererii adresate de MATEI DANIEL reprezentant al ELECTROCONS GRUP PROIECT INTL S.R.L., cu domiciliul/sediul în județul BUCUREȘTI, SECTOR 3, SOS. CALEA VITAN, nr. 213, bl. 20, sc. 1, et. 1, ap. 2, cod poștal , telefon , email înregistrată la nr. 250890 din 09.05.2024 pentru ELECTROCONS GROUP PROIECT INTL SRL , pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul Ilfov, municipiul/orașul/comuna Popești-Leordeni, satul , cod poștal , De 644, nr. , bl. , sc. , et. , ap. , sau identificat prin NR.CF./NR.CAD. 110757, 110756, Tarla 43, Parcela 645, lot 2, lot 3

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. VPE2017034, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului local nr. 57/19.04.2024.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este situat în extravilanul localității conform PUG aprobat prin HCL nr.57/19.04.2024.

Terenurile în suprafață de 182.897,00 mp sunt în proprietatea [REDACTED] a SC EXCLUSIV INTERLINE SRL, a CB SUD INVEST SRL și a ELECTROCONS GRUP PROIECT INTL SRL conform contractelor de vânzare – cumpărare autentificate sub nr. 3059 din 15.12.2021, nr.2472 din 14.10.2021, încheiate UNNP SPN DOBRE cu sediul în orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov.

NOTĂ: În conformitate cu art. 7 alin(2) din Legea nr. 30/2000 privind Primăria Orașului Popești-Leordeni cu toate modificările ulterioare, având în vedere că terenul este în posesia și în folosința SC EXCLUSIV INTERLINE SRL, a SC SUD INVEST SRL și a ELECTROCONS GRUP PROIECT INTL SRL, în conformitate cu art. 7 alin(2) din Legea nr. 30/2000 privind Primăria Orașului Popești-Leordeni cu toate modificările ulterioare, având în vedere că terenul este în posesia și în folosința SC EXCLUSIV INTERLINE SRL, a SC SUD INVEST SRL și a ELECTROCONS GRUP PROIECT INTL SRL.

2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenului:

- actuală: teren extravilan, arabil
- se propune introducerea terenului în intravilan în vederea construirii hale industriale de producție și depozitare parter, corpuri administrative P+4E

Amplasamentul figurează în extravilanul localității - zonă fără reglementări.

3. REGIMUL TEHNIC

În Planul Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 57 din 19.04.2024, zona respectivă este situată în extravilanul localității. Categoria de folosință, regimul juridic și tehnic al terenului, funcțiunea pot fi modificate numai în



condițiile legii, prin întocmirea unui Plan Urbanistic de Zonă pentru funcțiunea " INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE PARTER, CORPURI ADMINISTRATIVE, P+4E"

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru:
Elaborarea documentației pentru întocmire P.U.Z.

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

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

AGENȚIA DE PROTECȚIE A MEDIULUI: strada Lacul Morii, nr.1, sector 6, București

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

a) Certificatul de urbanism (copie);

b)

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

D.T.A.C.

D.T.D.E.

D.T.A.D.

Referate întocmite de verificatori atestați conform legislației în vigoare.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism;

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

alimentare cu apă

canalizare

Alte avize/acorduri

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

- alimentare cu energie electrică
- alimentare cu energie termică
- gaze naturale
- telefonizare
- salubritate
- transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu
- protecția civilă
- sănătatea populației
- poliția rutieră

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

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

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

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

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

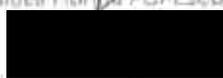
PRIMARUL ORASULUI,
Petre IACOB



SECRETAR GENERAL AL ORASULUI,
Margareta ICHIM



ARCHIVIST SEF,
Raluca Florina POPESCU



Inspector,
Dumitrescu Elena



Achitat taxa de 1.837,00 lei, conform chitanței nr. 0012905 din 09.05.2024.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 27.06.2024

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

**se prelungește valabilitatea
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMARUL ORASULUI,

SECRETAR GENERAL AL
ORASULUI,

ARHITECT SEF,

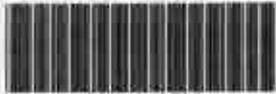
Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____ 20__ . Transmis
solicitantului la data de _____ 20__ direct / prin poștă.



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

Cod verificare



100116242728

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **110756**, UAT Popești Leordeni /
ILFOV, -

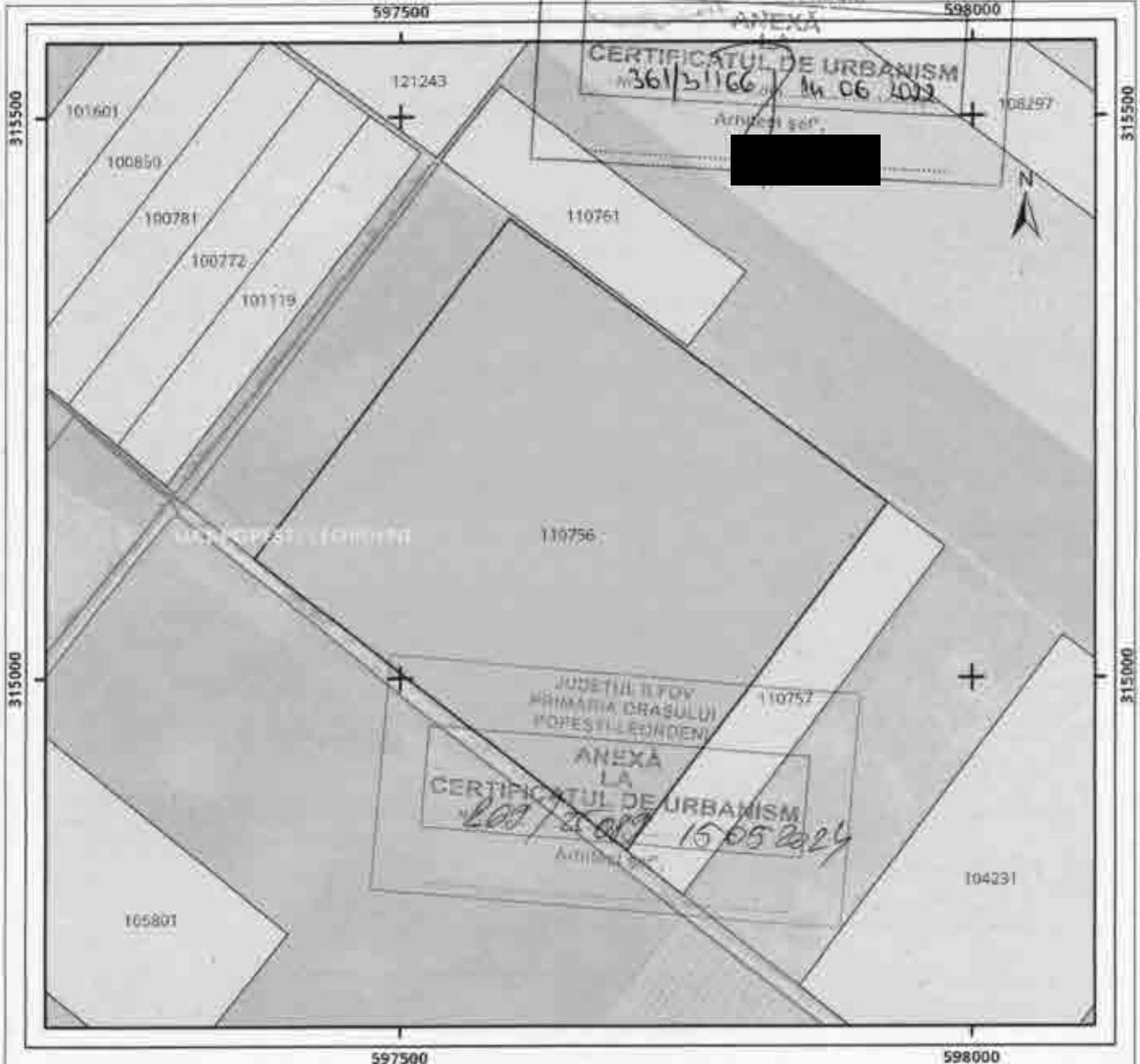
Nr. cerere	239173
Ziua	02
Luna	06
Anul	2022

Teren: 158.363 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 158363mp

Plan detaliu

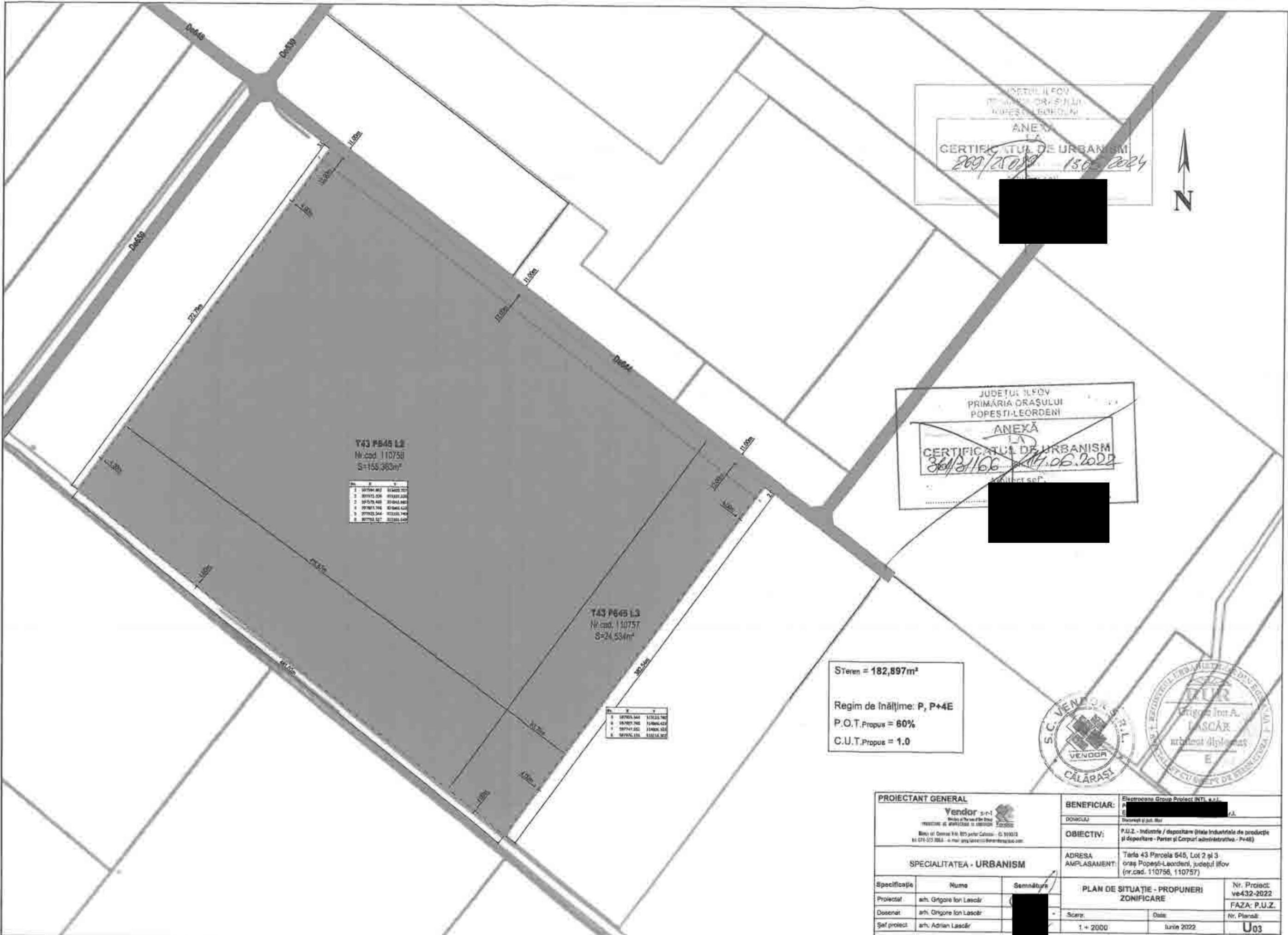


Legenda

- Intravilan
- Legea 5
- Legea 17
- Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70



JUDEȚUL ILFOV
 PRIMĂRIA ORĂȘULUI
 POPEȘTI-LEORDENI
 ANEXĂ
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 200/2008 15.06.2024



JUDEȚUL ILFOV
 PRIMĂRIA ORĂȘULUI
 POPEȘTI-LEORDENI
 ANEXĂ
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 34/31/06 14.06.2022



T43 P645 L2
 Nr.cad. 110756
 S=155.363m²

nr.	x	y
1	88794.802	84300.707
2	88792.026	85307.206
3	88797.408	85104.860
4	88787.746	83104.424
5	88792.544	83200.740
6	88788.527	82200.640

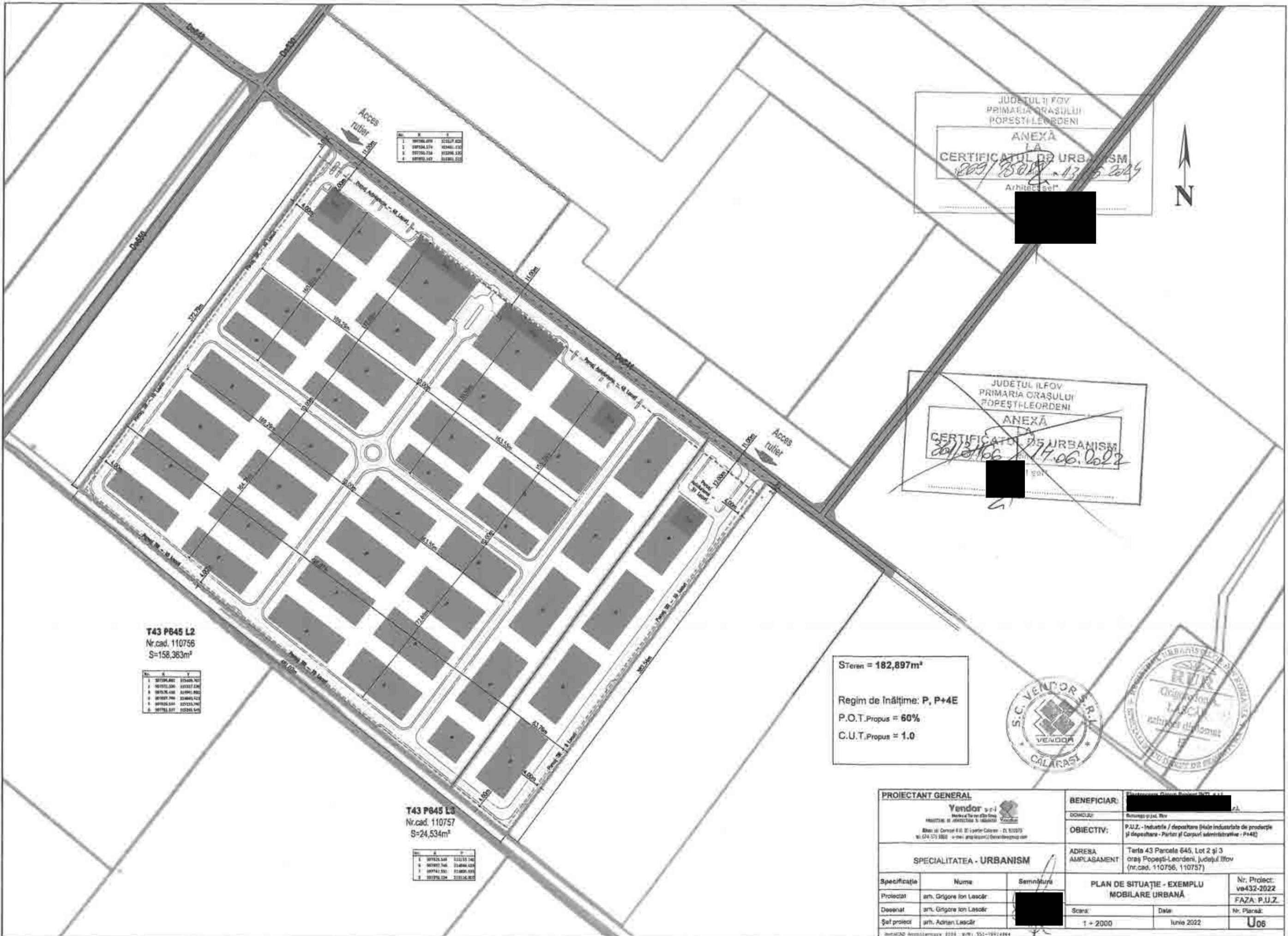
T43 P645 L3
 Nr.cad. 110757
 S=24.534m²

nr.	x	y
1	88792.544	83200.740
2	88787.746	83104.424
3	88797.408	85104.860
4	88794.802	84300.707

Steren = 182,897m²
 Regim de înălțime: P, P+4E
 P.O.T.Propus = 60%
 C.U.T.Propus = 1.0



PROIECTANT GENERAL Vendor S-R-L <small>WEEKEND & NIGHTS</small> Birou de proiectare și execuție Birou nr. General nr. 875 sector Calarasi - C. 510072 tel 074-375 3063 - e-mail: greg.lascar@vendor-srl.com		BENEFICIAR: Electrocons Grup Proiect INTL s.r.l. [Redacted] [Redacted] S.R.L.
SPECIALITATEA - URBANISM		DOMILIU: București și sat. Ilfov
Specificație		OBIECTIV: P.U.Z. - Industrie / depozitare (faza Industriale de producție și depozitare - Partea și Corpul administrativ - P+4E)
Proiectat arh. Grigore Ion Lascăr		ADRESA AMPLASAMENT: Teria 43 Parcela 645, Lot 2 și 3 oraș Popești-Leordeni, județul Ilfov (nr.cad. 110756, 110757)
Desenat arh. Grigore Ion Lascăr		PLAN DE SITUAȚIE - PROPUNERI ZONIFICARE Nr. Proiect: ve432-2022 FAZA: P.U.Z.
Șef proiect arh. Adrian Lascăr		
[Redacted Signature]		Scara: 1 + 2000 Data: Iunie 2022 Nr. Planșă: U03
<small>INSTRUCȚII RECONSTRUCȚIA 2008 8/VI 301-19924824</small>		



Nr.	X	Y
1	107780.070	112507.620
2	107734.570	112460.170
3	107730.570	112366.170
4	107693.147	112361.570

T43 P645 L2
Nr.cad. 110756
S=158,363m²

Nr.	X	Y
1	107794.881	112409.701
2	107751.300	112317.230
3	107707.648	112224.760
4	107664.000	112132.290
5	107620.348	112039.820
6	107576.696	111947.350
7	107533.044	111854.880
8	107489.392	111762.410

T43 P645 L3
Nr.cad. 110757
S=24,534m²

Nr.	X	Y
1	107725.348	112155.740
2	107681.700	112063.270
3	107638.048	111970.800
4	107594.396	111878.330

JUDETUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI
POPEȘTI-LEORDENI
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
209/25.08.2022
13.05.2024
Arhitect: [Redacted]



JUDETUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI
POPEȘTI-LEORDENI
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
201/27.06.2022
14.06.2022
Arhitect: [Redacted]

Sterea = 182,897m²
Regim de înălțime: P, P+4E
P.O.T.Propus = 60%
C.U.T.Propus = 1.0



PROIECTANT GENERAL Vendor s.r.l. Mărușeni nr. 220 PRIMĂRIA DE URBANISM ȘI ÎNCONJURĂRI Buc. str. Corneliu B. nr. 22, sector Căpâlneni - IL 110775 Tel. 074-375 380 - e-mail: arh@vendor.ro; dev@vendor.ro		BENEFICIAR: [Redacted]
SPECIALITATEA - URBANISM		OBIECTIV: P.U.Z. - Industrie / depozitare (Hala industrială de producție și depozitare - Partea și Corpuri administrative - P+4E)
ADRESA AMPLASAMENT		Terț 43 Parcele 645, Lot 2 și 3 oraș Popești-Leordeni, județul Ilfov (nr.cad. 110756, 110757)
Specificație	Nume	Semnătură
Proiectat	arh. Grigore Ion Lascăr	[Redacted]
Deșinat	arh. Grigore Ion Lascăr	[Redacted]
Șef proiect	arh. Adrian Lascăr	[Redacted]
PLAN DE SITUAȚIE - EXEMPLU MOBILARE URBANĂ		Nr. Proiect: va432-2022
Scara: 1 + 2000	Data: Iunie 2022	FAZA: P.U.Z.
		Nr. Planșă: U06



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI



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

OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923

PRIMAR,
Nr. 31.166 din 02.06.2022

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 361 /31.166 din 14.06. 2022

În scopul: INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE ȘI
DEPOZITARE PARTER, CORPURI ADMINISTRATIVE, P+4E

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾d-nul **MATEI DANIEL** cu domiciliul²⁾/sediul în București, Calea Vitan, nr.213, sector 3, cod poștal_, telefon/fax_ e-mail_ înregistrată la nr. 31.166 din 02.06.2022, reprezentant al **ELECTROCONS GRUP PROIECT INTL S.R.L.**

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, satul_, cod poștal_, strada T 43, P 645, lot 2, lot 3, s-au identificat prin³⁾ nr.cadastrale, 110.756, 110.757, act de proprietate, plan de amplasament, plan de situație

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul este situat în extravilanul localității existent la 01.01.1990.

Terenurile în suprafață de 182.897,00 mp sunt în proprietate [REDACTED], a SC EXCLUSIV COSMETICS SRL și a CB SUD INVEST SRL conform contractelor de vânzare – cumpărare autentificate sub nr. 3059, nr.2472 din data de 14.10.2021, 15.10.2021 încheiate UNNP SPN DOBRE cu sediul în orșul Popești-Leordeni, județul Ilfov.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenului:

- actuală: teren extravilan, arabil
- se propune introducerea terenului în intravilan în vederea construirii hale industriale de producție și depozitare parter, corpuri administrative P+4E

Amplasamentul figurează în extravilanul localității - zonă fără reglementări.

[REDACTED]

3. REGIMULTEHNIC

În Planul Urbanistic General revizuit prin H.C.L. nr. 08/21.02.2002 prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Popești - Leordeni nr.11/27.02.2012, respectiv nr.19/27.03.2014, nr.04/31.01.2017 nr. 54/07.06.2017, nr.123/19.11.2018 respectiv H.C.L. nr.127/20.11.2019, zona respectivă este situată în extravilanul localității. Categoria de folosință, regimul juridic și tehnic al terenului, funcțiunea pot fi modificate numai în condițiile legii, prin întocmirea unui Plan Urbanistic de Zonă pentru funcțiunea " **INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE PARTER, CORPURI ADMINISTRATIVE, P+4E**"

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

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

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizație de construire și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții
--

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/

DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului (copie legalizată), extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, certificat fiscal (Primărie) proces-verbal de pichetare.

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

gaze naturale – Engie SA

alimentare cu energie electrică E-Distribuție Muntenia

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov

Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice

d.2) avize și acorduri privind :

Aviz Oportunitate (Primărie)

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

Popești-Leordeni.

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

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

studiu geotehnic

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

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Taxa autorizatie de construire

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

PRIMAR,
Petre IACOB



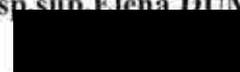
SECRETAR GENERAL U.A.T,
Margareta ICHIM



ARHITECT ȘEF,
arh.Raluca Florina POPESCU



ÎNTOCMIT,
insp sup Elena DUMITRESCU



Achitat taxa de: **1.834,97 lei** conform chitanței fiscale nr.0011851 din 02.06.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 14.06.2022

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

Certificatului de urbanism
de la data de 14.06.2023 până la data de 13.06.2024

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

PRIMAR,

Petru IACOB

SECRETAR GENERAL U.A.T,

[Redacted signature]

ARHITECT ȘEF,

Raluca

[Redacted signature]

AEJOU

Data prelungirii valabilității: 13.06.2024

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă

*) Se completează, după caz:

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

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

***) Se completează, după caz:

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

****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoană responsabilă în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesiei

ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL

Scara 1:20000



PIU PLAN URBANISTIC
GENERAL
**COMUNA
POPEȘTI - LEORDENI**
JUDEȚUL ILFOV

31.22. UNITATI TERRITORIALE DE
REFERINTA

CONVENTIONAL (DOMANIA POPESII/LEORDENI)
31.22 SUBAMPLASAMENTA SI UNITATI

UTR.1	ZONA GENERALA, ZONA DE CALDARE
UTR.2	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.3	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.4	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.5	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.6	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.7	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.8	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.9	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.10	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.11	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.12	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.13	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.14	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.15	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.16	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.17	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.18	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.19	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.20	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.21	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.22	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.23	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.24	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.25	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.26	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.27	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.28	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.29	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.30	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.31	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.32	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.33	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.34	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.35	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.36	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.37	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.38	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.39	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.40	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.41	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.42	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.43	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.44	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.45	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.46	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.47	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.48	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.49	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE
UTR.50	ZONA DE CALDARE, ZONA DE CALDARE

CB (Soseaua de centru)

A0 (Autostrada de centru)

Amplasament studiat

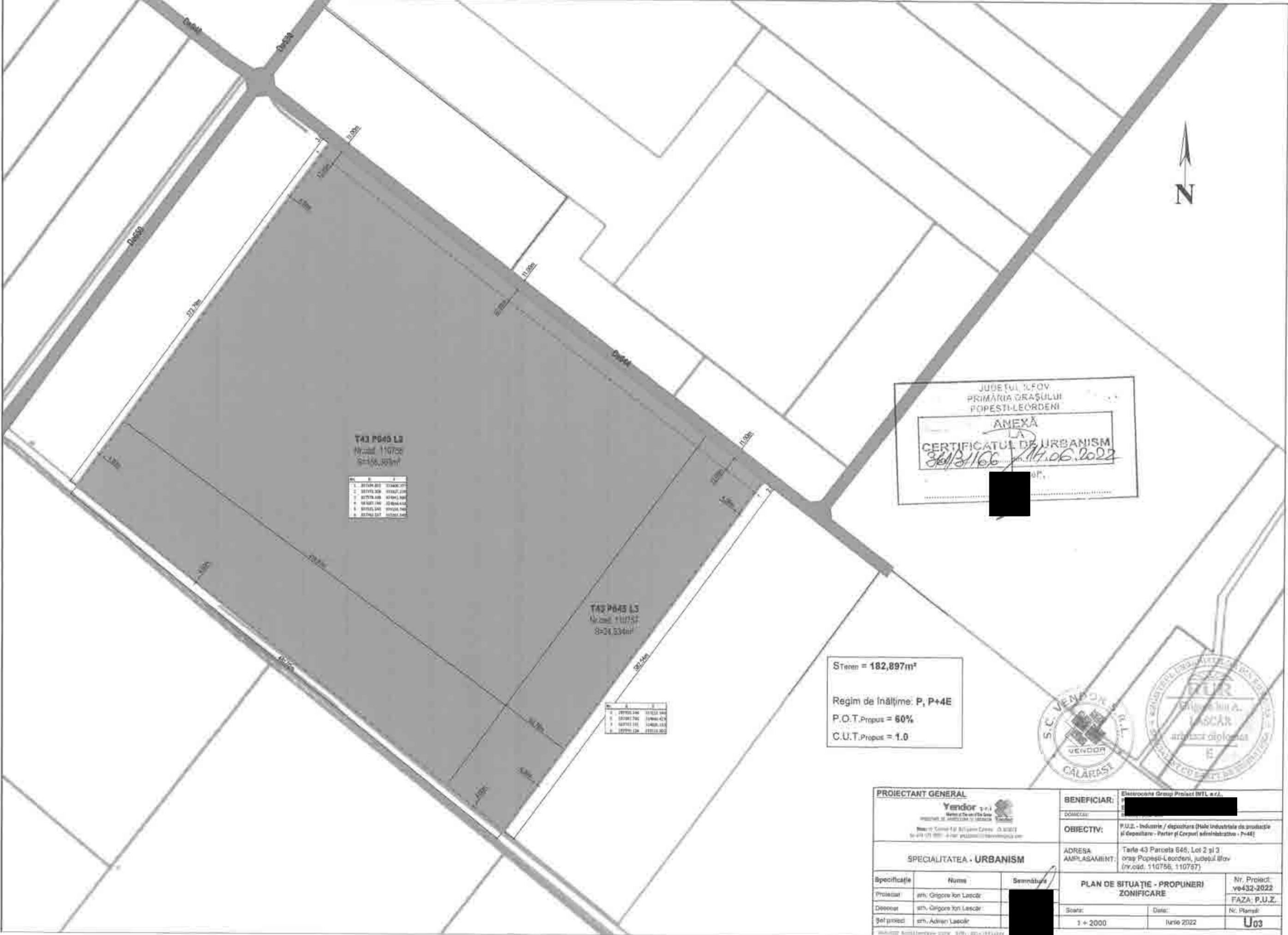
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI
POPEȘTI-LEORDENI

ANEXĂ

CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 361/3166 / 14.06.2022

BERCEM





T43 P045 L2
Nr. cad. 110756
S=182,897m²

NO.	X	Y
1	82709.802	110756.000
2	82779.308	110757.200
3	82779.308	110762.500
4	82827.240	110762.500
5	82762.542	110758.500
6	82762.542	110756.000

T42 P045 L3
Nr. cad. 110757
S=24,534m²

NO.	X	Y
1	82762.540	110758.500
2	82762.540	110762.500
3	82762.540	110756.000
4	82762.540	110758.500

Suprafata = 182,897m²
Regim de înălțime: P, P+4E
P.O.T.Propus = 60%
C.U.T.Propus = 1.0

JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI
POPEȘTI-LEORDENI
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
30/03/2022 14.06.2022



PROIECTANT GENERAL Vendor Societate cu Răspundere Limitată Strada 13 Noiembrie nr. 10 060010 Bucharest Tel: +40 21 887 4000 www.vendor.ro		BENEFICIAR: Electronics Group Proiect BTL s.r.l. [Redacted]
SPECIALITATEA - URBANISM		DOMICILIU: [Redacted]
OBIECTIV: P.U.Z. - Industrie / depozitare (Hale industriale de producție și depozitare - Parter și Corpuri administrative - P+4E)		ADRESA AMPLASAMENT: Terțe 43 Parcela 646, Lot 2 și 3 oraș Popești-Leordeni, județul Ilfov (nr.cad. 110756, 110757)
PLAN DE SITUAȚIE - PROPUNERI ZONIFICARE	Nr. Proiect: ve432-2022 FAZA: P.U.Z.	Nr. Planșă: U03
Specificație	Numa	Semnătura
Proiectat	ingr. Grigore Ion Lascăr	[Redacted]
Desenat	ingr. Grigore Ion Lascăr	[Redacted]
Șef proiect	ingr. Adrian Lascăr	[Redacted]
Scara: 1 + 2000		Data: Iunie 2022



DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ

Ca urmare a cererii adresate de **ELECTROCONS Group Proiect Intl. S.R.L., EXCLUSIV Interline S.R.L., CB Sud Invest S.R.L.,** [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] cu domiciliul/ sediul în județul -, municipiul/ orașul/ comuna/ sat București, sectorul 3, cod poștal -, str. Calea Vitan nr.213, bl.20, sc.1, et.1, ap.2, cam. -, telefon/ fax -, e-mail -, înregistrată cu nr.515 din 11.01.2023 și completată cu adresa nr.5755/ 24.03.2023,

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

AVIZ TEHNIC CONSULTATIV

Nr. 515/ 50/ 2 C din 22.05.2023

pentru

P.U.Z. - „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE PARTER ȘI BIROURI P+4E, UTILITĂȚI, CIRCULAȚII”
oraș Popești-Leordeni, județ Ilfov.

Generat de imobilul: identificat prin numerele cadastrale 110756 și 110757, amplasat în județul Ilfov, oraș Popești-Leordeni, Tarla 43, Parcelă 645 și 645-lot 3, în suprafață măsurată de 182.897,00mp., proprietate privată a unor persoane fizice și ~~juridice~~ conform Acte de proprietate și extrase C.F. anexate. Pentru acest imobil Primăria orașului Popești-Leordeni a emis Certificatul de urbanism nr.361/ 31.166 din 14.06.2022.

Inițiator: ELECTROCONS Group Proiect Intl. S.R.L., EXCLUSIV Interline S.R.L., CB Sud Invest S.R.L., [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Proiectant: S.C. VENDOR S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Adrian V. LASCĂR atestat lit. B, C, D, E.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: se află în extravilanul orașului Popești-Leordeni și este delimitată astfel: la Nord-Vest și Sud-Est- proprietăți private; la Nord-Est- De 686; la Sud-Vest- Hc 637.

În vederea elaborării documentației P.U.Z. s-a emis Avizul de oportunitate nr.29 din 01.09.2022 de către Primăria orașului Popești-Leordeni.

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

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

U.T.R.: ID- industrie, depozitare, birouri;

- Regim de înălțime: Parter (parțial P+4E);
- Regim de construire: izolat;
- H.max. (măsurată în planul fațadei de la C.T.N. la atic)=12,00m. / 18,00m.;
- P.O.T.max.=50%;



- C.U.T.max.=1,0;
- Retragera față de aliniament: 32,00m. față de aliniamentul străzilor constituite și/sau propuse, conform planșă de reglementări;
- Retrageră minimă față de limitele laterale: conform planșă de reglementări;
- Retrageră minimă față de limita posterioară: conform planșă de reglementări;

U.T.R.: G- gospodărie;

- Regim de înălțime: Parter;
- Regim de construire: izolat;
- H.max. (măsurată în planul fațadei de la C.T.N. la atic)=3,50m.;
- H.max. echipamente telecomunicații=45,00m.;
- P.O.T.max.=60%;
- C.U.T.max.=0,6;
- Retragera față de aliniament: conform planșă de reglementări;
- Retrageră minimă față de limitele laterale: conform planșă de reglementări;
- Retrageră minimă față de limita posterioară: conform planșă de reglementări;

U.T.R.: V- spații verzi;

- Regim de înălțime: Parter;
 - Regim de construire: izolat;
 - H.max. (măsurată în planul fațadei de la C.T.N. la atic)=3,50m.;
 - P.O.T.max.=10%;
 - C.U.T.max.=0,1;
- Circulații și accese: Accesul la teren se va face din De 686 ce va avea un prospect 11,00m. (7,00m. carosabil, două spații verzi de 1,00m. și două trotuare de 1,00m.). Parcarea se va realiza la sol (în incintă), conform planșei de mobilare avizată C.T.U.A.T. Profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta prevederile P.U.G. și ale Regulamentului Local de Urbanism al orașului Popești-Leordeni, precum și ale prezentului P.U.Z.;
 - Echipare tehnico-edilitară: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. **Potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat cu H.G. nr.525 din 27.06.1996, art.13, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de finalizarea rețelelor edilitare (apă, canal, electricitate, gaze).**
 - **Corelarea soluției propuse cu documentația P.U.G. Popești-Leordeni, aflată în curs de avizare, cu privire la funcțiuni admise/ admise cu condiționări/ interzise, procent de ocupare a terenului, coeficient de utilizare a terenului, regim de înălțime, retrageri, echipare edilitară, spații libere și/sau plantate, circulații și accese, împrejurimi, etc.;**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.03.2023 se emite avizul tehnic consultativ ce avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- Respectarea normelor în vigoare privind drumurile publice- Ordonanța nr.43/ 1997;
- Circulația propusă va trece în domeniu public cu titlu gratuit, în vederea asigurării unei dezvoltări coerente și se va marca și specifica pe Planșa de Reglementări Urbanistice suprafața ce urmează a fi cedată;
- Se va preciza accesibilitatea la mijloacele de transport în comun;



- Respectarea Ghidului *privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000*;
- Respectarea Ghidului *privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de Urbanism GM – 007 – 2000*;
- Respectarea Ordinului nr.119/ 2014 *pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*;
- Realizarea rețelelor va fi prevăzută în planul de acțiune ca îndatorire a beneficiarului;
- Documentația de urbanism se va realiza în format digital și format analogic, la scară 1/500, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, în care vor fi reprezentate distinct toate parcelele și servituțile aferente lor. Planșa suport se va anexa la documentație în original;
- Se va asigura un spațiu verde amenajat conform Avizului pentru Protecția Mediului Ilfov;
- Se vor respecta prevederile Legii nr.24/ 2007 *privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi în intravilanul localităților*;
- Bilanțul teritorial (existent – propus) se va trece obligatoriu pe Planul de reglementări urbanistice, și va cuprinde date pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor și se vor menționa în U.M. și procent;
- Circulația terenurilor va fi reprezentată pe planul de reglementări, elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial;
- Regulamentul local de urbanism aferent documentației P.U.Z. va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, înălțimea minimă și maximă admisă, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora;
- Retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și să existe posibilitatea dezvoltării echivalente/ echilibrate pe parcelele învecinate;

Se vor obține următoarele avize: **Agenția** pentru Protecția Mediului Ilfov; **Ministerul** Culturii (conform Legii nr.350/ 2001, anexa 1); **Ministerul** Administrației și Internelor, **Ministerul** Apărării Naționale și **Serviciul** Român de Informații (conform Ordinului 34/ 1995); **Serviciul** de Telecomunicații Speciale; **Inspectoratul** de Poliție Județean Ilfov; **Autoritatea** Aeronautică Civilă Română; **Autoritatea** Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații; **Administrația** Națională Apele Române (conform Legii Apelor 107/1996); **Agenția** Națională de Îmbunătățiri Funciare (conform Legii nr.350/ 2001 și a Ordinului 176/ N/ 2000); **Ministerul** Agriculturii și Dezvoltării Rurale (pentru clasa de calitate); **Acord** administrator drum; **deținătorii** de rețele din zonă: apă-canal, electricitate, gaze; **Anunț** presă în conformitate cu ordinul nr.2701/ 2010 *pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*; **documentație** tehnică întocmită cu respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal GM - 010 – 2000 și pe CD;

Prezentul Aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată.

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

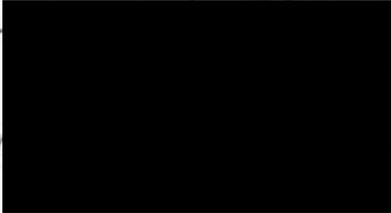


Prezentul Aviz reprezintă un instrument de lucru, care poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare a documentației de urbanism.

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

PREȘEDINTE,

Hubert Petru Ștefan THOMA



ARHITECT ȘEF,

arh. urb. Olivia Ana CIOBANU OPRESCU

**ȘEF SERVICIU URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI,**

Ho

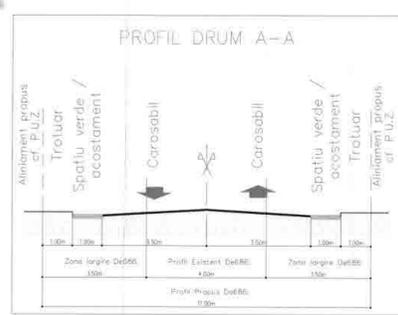
Intocmit,

Alexander Ioan Francisc



Nr.	X	Y
1	597594.862	315409.707
2	597372.106	315107.236
3	597578.438	314941.980
4	597697.746	314846.423
5	597925.544	315155.740
6	597782.537	315265.549

Nr.	X	Y
5	597925.544	315155.740
6	597697.746	314846.423
7	597747.551	314806.533
8	597976.124	315116.902



Zone funcționale	EXISTENT				PROPUS			
	Extravilan		Intravilan		Extravilan		Intravilan	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Industria / depozitare - ID	0	0.0	0	0.0	0	0.0	182,897	100.0
- din care:								
Construcții	0	0.0	0	0.0	0	0.0	91,448	50.0
Cirulații, din care:	0	0.0	0	0.0	0	0.0	50,483	27.6
Suprafețe cedată pentru modernizare								
De686	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1,444	0.8
Dotări tehnico-edilitare	0	0.0	0	0.0	0	0.0	4,387	2.4
Spații verzi	0	0.0	0	0.0	0	0.0	36,579	20.0
Țărilor	182,897	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
TOTAL	182,897	100.0	0	0.0	0	0.0	182,897	100.0

S teren = 182,897m²

INDICATORI DE URBANISM PROPUȘI:
 Regim de înălțime: P, P+4E (parțial)
 P.O.T. Propus = 50%
 C.U.T. Propus = 1.0
 HMax Atic = 12.0m (Hala P) / 18.0m (Birouri P+4E)

LEGENDA

AMEXĂ LA AVIZ
 S.C. ALFA 23

Limita:

- Limită amplasament studiat
- Limită parcele cadastrale
- - - Aliniament propus
- - - Edificabil propus

Zonificare:

- Circulații carosabile / pietonale
- Zonă Industrie / Depozitare - ID
- Zonă Gospodărie comunală - Gc
- Zonă spații verzi - V
- Cote în metri



PROIECTANT GENERAL		BENEFICIAR:	
Vendor	AMEXĂ LA AVIZ	Electrocons Group Proiecti INI s.r.l.	
PROIECTANT DE EXECUȚIE	S.C. ALFA 23	Scopul și conținutul	
Adresa	Adresa	OBIECTIV:	P.A.I.Z. - Industrie / depozitare (Hala Industriale de producție și depozitare - Parter și Corpuri administrative - P+4E)
ADRESA AMPLASAMENT	ADRESA	ADRESA	Terțiu 43 Parcela 545, Lot 2 și 3 oraș Ploiești-Locotenii, județul Ilfov (nr.cad. 110756, 110757)
SPECIALITATEA - URBANISM		REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	
Specificație	Nume	Scara	Data
Proiectant	arh. Grigore Ion Lascăr	1 + 1000	Martie 2023
Desenat	arh. Grigore Ion Lascăr		
Șef proiect	arh. Adrian Lascăr		
Nr. Proiect: ve432-2022		Nr. Planșă: U03	



Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov

Nr. iesire: 7218/29.11.2023

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE Nr. 126 din 29.11.2023

Ca urmare a notificării adresate de **MATEI DANIEL** reprezentant al **ELECTROCONS GROUP PROIECT INTL SRL, SC EXCLUSIV INTERLINE SRL, CB SUD INVEST SRL**, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], cu sediul în București, sector 3, Calea Vitan, nr. 213, bl. 20, sc. 1, et. 1, ap. 2, privind planul „*Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii hale industriale de producție și depozitare parter, corpuri administrative P+4E*”, propus a fi amplasat în oraș Popești-Leordeni, T 43, P 645, Lot 2, Lot 3, nr. cadastral 110756, 110757, județul Ilfov, înregistrată la A.P.M. Ilfov cu nr. 7218/07.04.2023 și a completărilor ulterioare, în baza:

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

Agenția pentru Protecția Mediului ILFOV

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 08.11.2023;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat,

decide:

Planul „Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii hale industriale de producție și depozitare parter, corpuri administrative P+4E”, propus a fi amplasat în oraș Popești-Leordeni, T 43, P 645, Lot 2, Lot 3, nr. cadastral 110756, 110757, județul Ilfov, titular ELECTROCONS GRUP PROIECT INTL SRL, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementările specifice pentru terenul în suprafață de **182897 mp**. Potrivit PUG aprobat cu HCL nr. 08/21.02.2002, prelungit prin HCL 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, nr. 127/20.11.2019, terenul este situat în extravilan (zonă fără reglementări).

Scopul P.U.Z.-ului îl reprezintă: introducerea terenului în intravilan și reglementarea urbanistică pentru construire hale industriale de producție și depozitare parter, corpuri administrative P+4E.

Zonificare funcțională-reglementări, indicatori urbanistici:

Suprafata teren = 182897 mp



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

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

E-mail: office@apmif.anpm.ro; Tel. 0749.59.88.65; 021.430.14.02

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

UTR ID – industrie, depozitare, birouri

Regim de înălțime = parter (parțial P+4E)

Regim de construire = izolat

H. max. (măsurată în planul fațadei de la C.T.N. la atic) = 12 m/18 m

P.O.T. max. = 50%

C.U.T. max. = 1,0 mp ADC/mp teren

Procent spațiu verde = minim 20%

UTR G – gospodărie

Regim de înălțime = parter

Regim de construire = izolat

H. max. (măsurată în planul fațadei de la C.T.N. la atic) = 3,50 m

H. max. echipamente telecomunicații = 45 m

P.O.T. max. = 60%

C.U.T. max. = 0,6 mp ADC/mp teren

Procent spațiu verde = minim 20%

UTR V - spații verzi

Regim de înălțime = parter

Regim de construire: izolat

H. max. (măsurată în planul fațadei de la C.T.N. la atic) = 3,50 m

P.O.T. max. = 10%

C.U.T. max. = 0,1 mp ADC/mp teren

Procent spațiu verde = minim 90%

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

Echiparea edilitară:

- Alimentare cu apă – puț forat amplasat în incinta proprietății.
- Evacuare ape uzate – stație de epurare, după care vor fi evacuate într-un bazin de retenție, de unde vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi.
- Apele pluviale provenite de pe suprafețele betoante (circulații carosabile) vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, după care vor fi evacuate în bazinul de retenție și utilizate la întreținerea spațiilor verzi.
- Apele pluviale de pe acoperișuri vor fi evacuate liber la teren.

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

Potrivit PUG aprobat cu HCL nr. 08/21.02.2002, prelungit prin HCL 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, nr. 127/20.11.2019, terenul este situat în extravilan (zonă fără reglementări).

Funcțiunile propuse prin P.U.Z. sunt cele de industrie, depozitare, birouri, gospodărie pentru rețele și zonă spații verzi.

Planul nu se va dezvolta într-o arie naturală protejată sau sit Natura 2000.

Distanța față de depozitul de Deșeuri Glina aprox. 5218m.

Obligațiile titularului:

- Respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiilor competente conform legii;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

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

E-mail: office@apmif.anpm.ro; Tel. 0749.59.88.65; 021.430.14.02

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

- Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- Respectarea prevederilor capitolului „Utilizare funcțională” cu privire la utilizări admise/utilizări admise cu condiționări/utilizări interzise, în conformitate cu documentație care a stat la baza emiterii prezentului act de reglementare.
- Se va respecta Avizul de gospodărire a apelor nr. 195-IF din 18.09.2023, emisă de Administrația Națională ”Apele Române” – Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vedea, Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București.
- La faza de proiect, stația de epurare va fi dimensionată și amplasată pe baza punctului de vedere emis de Direcția de Sănătate Publică a județului Ilfov.

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

S-a realizat prin cele 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ - ului și prin afișarea deciziei de încadrare pe site-ul APM ILFOV. Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism, ce a stat la baza emiterii prezentei.

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

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

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

**DIRECTOR EXECUTIV,
Alina-Laura POSTEIU**

Șef Serviciu A.A.A.,
Corina Ecaterina NECULA-CIOCHINĂ

Întocmit,
Consilier asistent Roxana NIȚĂ



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

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

E-mail: office@apmif.anpm.ro; Tel. 0749.59.88.65; 021.430.14.02

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

100771

100772

101119

110761



De650
Nr. CAD. 586851

De686

DE 686

T43 P645 L2
Nr.cad. 110756
S=158,363m²

T43 P645 L3
Nr.cad. 110757
S=24,534m²

Nr.	X	Y
1	597594.862	315409.707
2	597372.106	315107.236
3	597578.438	314941.980
4	597697.746	314846.423
5	597925.544	315155.740
6	597782.537	315265.549

Zona funcționale	Existent		Propus			
	Extravilan	Intravilan	Extravilan	Intravilan		
	m ²	%	m ²	%		
Industrie / depozitare - ID	0	0.0	0	0.0	182,897	100.0
- din care:						
U.T.R. ID - Industrie / depozitare	0	0.0	0	0.0	159,358	
• construcții	0	0.0	0	0.0	91,448	50.0
• spații verzi (20%)	0	0.0	0	0.0	18,460	20.0
U.T.R. G - Gospodărie	0	0.0	0	0.0	4,287	2.4
• construcții	0	0.0	0	0.0	2,632	60.0
• spații verzi (20%)	0	0.0	0	0.0	877	20.0
U.T.R. V - Spații verzi	0	0.0	0	0.0	18,154	20.0
• construcții	0	0.0	0	0.0	1,915	10.0
• spații verzi (80%)	0	0.0	0	0.0	17,238	90.0
Arabil	182,897	100.0	0	0.0	0	0.0
TOTAL	182,897	100.0	0	0.0	182,897	100.0

Plangere adresată la doi nr. 16/23.4.2015.
 În cazul în care apar modificări de planșele
 de reglementări funcționale, se va notifica APH și
 în vederea revizuirii sau a reamplasării documentului.
 Vădat spre încheiere.

Director executiv
 Adriana Popa Sorbu

Nr.	X	Y
5	597925.544	315155.740
6	597697.746	314846.423
7	597747.551	314806.533
8	597976.124	315116.902

LEGENDA

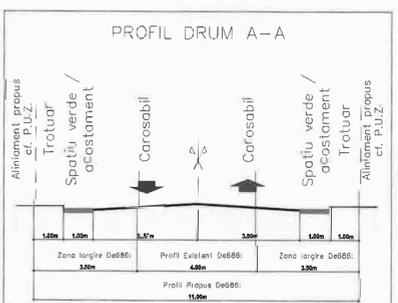
Limite:

- Limită amplasament studiat
- Limită parcele cadastrale
- Aliniament propus
- Edificabil propus

Zonificare:

- Circulații carosabile / pietonale
- Zonă Industrie / Depozitare - ID
- Zonă Gospodărie - G
- Zonă spații verzi - V

4.00m
Cote în metri



STeren = 182,897m²

INDICATORI DE URBANISM PROPUȘI:

Zona Industrie / depozitare - ID	Zona Gospodărie - G	Zona Spații verzi - V
Regim de înălțime: P, P+4E (parțial) P.O.T.Propus = 50% C.U.T.Propus = 1.0 HMax.Atic = 12.0m (Hala P) / 18.0m (Birouri P+4E)	Regim de înălțime: P P.O.T.Propus = 60% C.U.T.Propus = 0.6 HMax.Atic = 3.5m / H max. echipamente de telecomunicații = 45.0m	Regim de înălțime: P P.O.T.Propus = 10% Spații verzi: min. 90% C.U.T.Propus = 0.1 HMax.Atic = 3.5m

PROIECTANT GENERAL			BENEFICIAR:		
Vendor s.r.l. PROIECTARE DE ÎMBUNĂTĂȚIRE URBANĂ Bulevardul Ștefan cel Mare nr. 103, Sector 4, Municipiul București 16 174 31 2002 - e-mail: info@vendor.ro			[Redacted]		
SPECIALITATEA - URBANISM			ADRESA AMPLASAMENT:		
Specificație			REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE		
Proiectat			Nr. Proiect:		
Desenat			FAZA: P.U.Z.		
Șef proiect			Nr. Planșă:		
1 + 1000			August 2023		
U03					



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
ARGES-VEDEA

SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ILFOV-BUCUREȘTI



F-AA-1

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Nr.195-IF din 18.09.2023

Privind: **PUZ "Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii hale industriale de producție și depozitare parter, corpuri administrative, P+4E"**, oraș Popești-Leordeni, T 43, P 645, lot 2, lot 3, nr. cad. 110.756, 110.757, jud. Ilfov

1. DATE GENERALE

Bazin hidrografic : Argeș;
Râu/cod cadastral : Călnău / X -1.025.19;
Județ : Ilfov;
Comuna/localitatea : Popești-Leordeni;
Clasa de importanță : IV, conform STAS 4273/83;
Beneficiari : Consiliul Local Orașului Popești-Leordeni și proprietarii terenului:
SC ELECTROCONS GROUP PROIECT INTL SRL, SC EXCLUSIV INTERLINE SRL,
SC CB SUD INVEST SRL [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Elaborator documentație tehnică: SC SMART ECOLOGIC CONSULTING SRL – CUI 18921660, Certificat de atestare nr.224 din 09.07.2021, emis de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor, valabil până la data 09.07.2024.

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

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Scopul lucrării: reglementarea unei suprafețe de teren de 182897 mp și întocmirea Regulamentului Local de Urbanism.

Pe această suprafață urmează a se construi hale industriale / depozitare și anexe necesare funcționării.

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

Situația existentă:

În prezent suprafața de teren de 182897 mp pentru care a fost elaborată documentația PUZ, este situată în extravilanul orașului Popești-Leordeni, având folosința de teren arabil.

3. ELEMENTE DE COORDONARE ȘI DE COOPERARE

a) Amplasament

Terenul studiat prin PUZ este situat în oraș Popești-Leordeni, în bazinul hidrografic Argeș. Încadrarea lucrărilor în clasa de importanță conform standardelor în vigoare:
Ansamblul de lucrări se va încadra în clasa de importanță – IV, conform STAS 4273/83.

b) Acte de reglementare emise

Acte anexate la documentația tehnică:

- Certificat de Urbanism nr.361/31.166 din 14.06.2022, (cu prelungirea termenului de valabilitate până la data de 13.06.2024), emis de Primăria oraș Popești-Leordeni;
- Aviz de Oportunitate nr.29 din 01.09.2022, emis de Primăria oraș Popești-Leordeni;
- Aviz tehnic consultativ nr.515/50/2C din 02.05.2023 emis de Consiliul jud. Ilfov;
- Aviz nr.92220058/2022 emis de Veolia România Soluții Integrate SA.

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

Ca urmare a cererii SC ELECTROCONS GROUP PROIECT INTL SRL și a documentației tehnice, înregistrate la S.G.A. Ilfov – București cu nr.8368/18.08.2023, prin care se solicită emiterea avizului de gospodărire a apelor pentru: PUZ "Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii hale industriale de producție și depozitare parter, corpuri administrative, P+4E", oraș Popești-Leordeni, T 43, P 645, lot 2, lot 3, nr. cad. 110.756, 110.757, jud. Ilfov, precum și a completărilor nr.8914/04.09.2023,

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

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Privind: **PUZ "Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii hale industriale de producție și depozitare parter, corpuri administrative, P+4E"**, oraș Popești-Leordeni, T 43, P 645, lot 2, lot 3, nr. cad. 110.756, 110.757, jud. Ilfov

În documentația tehnică prezentată se prevăd următoarele:

4. ORGANIZAREA ARHITECTURAL URBANISTICĂ

Organizarea arhitectural urbanistică a unei suprafețe de teren de 182897 mp și accesul rutier din De686, suprafață pe care urmează a se construi hale industriale de producție și depozitare parter, corpuri administrative, P+4E, conform Certificatului de Urbanism nr.361/31.166 din 14.06.2022, (cu prelungirea termenului de valabilitate până la data de 13.06.2024), emis de Primăria oraș Popești-Leordeni.

5. DOTĂRI HIDROEDILITARE

5.1. Sistem de alimentare cu apă:

Proiectantul propune sursă de alimentare cu apă subterană – prin intermediul unui foraj, ce va fi amplasat în incinta proprietății.

Nota: Proiectantul propune realizarea unui rezervor pentru înmagazinare apă, precum și un rezervor PSI.

Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face din sursa propusă, prin intermediul rezervorului PSI.



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

5.2. Sistem de canalizare ape uzate:

5.2.1. Apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul unui sistem local de canalizare, apoi vor fi trecute printr-o stație de epurare, după care vor fi evacuate într-un bazin de retenție, de unde vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi.

5.2.2. Apele pluviale provenite de pe suprafețele betonate (circulații carosabile) vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, după care vor fi evacuate în bazinul de retenție menționat mai sus și ulterior vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi.

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

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

6.1. Lucrările de alimentare cu apă și canalizare propuse pentru investiție vor fi corelate cu cele ale Primăriei oraș Popești-Leordeni.

6.2. Pentru soluția de **evacuare a apelor uzate menajere**, beneficiarul se va adresa Primăriei oraș Popești-Leordeni, în vederea realizării și aprobării unei analize la nivel local, având în vedere faptul că, competența înființării, organizării și gestionării serviciilor inteligente alternative, precum și autorizarea sistemelor individuale adecvate, după caz, este a autorității publice locale, aprobarea soluțiilor privind evacuarea apelor uzate din cadrul investiției propuse de dvs. revenind în exclusivitate acestuia, conform prevederilor H.G. nr. 714/2022.

6.3. Indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere și pluviale, epurate, folosite la întreținerea spațiilor verzi, se vor încadra în limitele maxime impuse de H.G. nr.188/2002 - Anexa 3 - Normativul NTPA-001/2002, modificată și completată cu H.G. nr.352/2005.

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

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

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

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

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

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

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

Avizul este emis în 2 exemplare în original, a câte 3 pag., din care unul a rămas la emitent și unul s-a transmis beneficiarului împreună cu un exemplar din documentația tehnică, ștampilată spre neschimbare.

DIRECTOR

Alexandru POPESCU

atăii



AVIZ

Nr. 601 din 10.10.2024

1.În temeiul dispozițiilor art. 47¹ alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și al prevederilor Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,

având în vedere adresa nr. 4430/28.06.2024, înregistrată la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 253178/03.07.2024

În baza următoarelor documente:

- 1.Cererea nr. 2345/30.04.2024 a beneficiarilor: SC MEGA RESIDENCE BUSINESS SRL, CUI 36764459, cu sediul fiscal în București, sector 4, strada Sergent Ion Iriceanu, nr. 6, cam. 2, bloc 154, scara 1, etaj 6, ap. 36, SC ELECTROCONS GROUP PROIECT INTL SRL, CUI 15475580, cu sediul fiscal în București, sector 3, strada Calea Vitan, nr. 213, bloc 20, sc. 1, etaj 1 ap. 2, SC EXCLUSIVE INTERLINE SRL, CUI 23159618, cu sediul fiscal în București, sector 3, strada Liviu Rebreanu, nr. 46-58, tronson VII, scara J, ap. 4, SC CB SUD INVEST SRL, CUI 42939814, Comuna Berceni, Bulevardul 1 Mai, nr. 65, Județul Ilfov, [REDACTED] București;
- 2.Certificatul de urbanism nr. 269/13.05.2024 emis de către Primăria Orașului Popești Leordeni, județul Ilfov;
- 3.Studiul urbanistic PUZ și regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
- 4.Studiul pedologic și agrochimic nr. 257/17.08.2022 întocmit de oficiul de studii pedologice și agrochimice Ilfov;
- 5.Avizul tehnic nr. 532/19.10.2024 pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Ilfov;
- 6.Procesul-verbal de verificare în teren nr. 3018/08.05.2024 întocmit de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Ilfov;
- 7.Nota de calcul nr. 3030/05.05.2024 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmită de Direcția pentru Agricultură Județeană Ilfov.

În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ, în vederea realizării obiectivului de investiții: "Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii hale industriale de producție și depozitare, parter, corpuri administrative, P+4E", de către beneficiarii SC MEGA RESIDENCE BUSINESS SRL, SC ELECTROCONS GROUP PROIECT INTL SRL, SC EXCLUSIVE INTERLINE SRL, SC CB SUD INVEST SRL, [REDACTED], în suprafață de 182.897,00 mp, categoria de folosință arabil, înscris în CF nr. 110757, număr cadastral 110757, CF nr. 110756, tarla 43, parcela 645, număr cadastral 110756, clasa a III a de calitate, teren liber de construcții, situat în extravilanul localității Popești Leordeni, Județul Ilfov

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului urbanistic PUZ, în suprafață de 182.897,00 mp, categoria de folosință arabil, CF nr. 110757, număr cadastral 110757, CF nr. 110756, tarla 43, parcela 645, număr cadastral 110756, teren liber de construcții, situat în extravilanul localității Popești Leordeni, Județul Ilfov

Prezentul act administrativ se poate contesta în condițiile și termenele prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.



-art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:

Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Ilfov în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de piatră, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 269/13.05.2024 emis de către Primăria Orașului Popești Leordeni, județul Ilfov, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarul și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în documentație, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

2. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea la data la care autoritățile competente au comunicat beneficiarului neadoptarea hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan.

3. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul anulării oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

Director

Elena FILIP





ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

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

OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923



Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ d-nul LASCĂR GRIGORE ION cu domiciliul/sediul²⁾ în municipiul Călărași, strada Cornișei, nr.8, bl.B20, sc.1, etaj 3, ap.12, județul Călărași, reprezentant al **ELECTROCONS GRUP PROIECT INTL S.R.L.**, telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. 36.619 din 05.07.2022, nr.41.588/02.08.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 29 din 01.09 2022

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru³⁾ ELABORARE P.U.Z. PRIVIND INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE PARTER, CORPURI ADMINISTRATIVE, P+4E generat de imobilul⁴⁾ situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, De 644, (T 43, P 645, lot 2, lot 3), s-au identificat cu nr. cadastrale 110.756, 110.757 cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Conform anexei⁵⁾ la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de De 644, la sud de De 637/Hc, la est de NC 5865/1, la vest NC 5865/4.

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

3. Date referitoare la dotări(relația terenului cu infrastructura existentă propusă) accesul principal la parcela studiată se face prin partea de nord din De 644 ce va fi modernizat la un profil de 11,00 m

4. Indicatori urbanistici obligatorii (limite, valori minime și maxime) tendința de dezvoltare a zonei (propusă prin noul P.U.G. aflat în curs de avizare) va fi de ID zonă industrie/depozitare. Regimul de înălțime propus de beneficiari este P și P+4E cu P.O.T. 50%, C.U.T. 1,00. **Regimul de construcție aliniament:** construcțiile se vor retrage față de limita drumului De 644 cu min 12,00 m. **Regimul de aliniere:** amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor construcțiile se vor retrage cu min 4,00 m față de limitele laterale și posterioare ale terenului studiat. Amplasarea construcțiilor față de altele pe aceeași parcelă- distanța dintre construcții va fi de cel puțin 8,00 m. Parcela construibilă în baza prezentului regulament de urbanism trebuie să îndeplinească simultan condițiile: front la strada min 20,00 m, suprafața minimă a unui lot construibil este de 3.000,00 mp, forma lotului adâncimea mai mare sau cel mult egală cu deschiderea la strada.

5. Dotări de interes public, necesare, asigurarea acceselor parcajelor utilităților Asigurarea accesului se face din De 644 propus modernizării cu un profil de 11,00 m (7,00 m carosabil, 1,00 spațiu verde pe ambele părți, 1,00 m trotuar pe ambele părți), locurile de parcare vor fi asigurate în interiorul loturilor și vor fi dimensionate în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (P

132/93). În zona studiată nu există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, beneficiarul va trebui să își prevadă în incintă o gospodărie de apă pentru proprie a investiției, apele uzate menajere vor fi colectate printr-o rețea locală de canalizare epurare în stația de epurare a obiectivului și colectate într-un bazin de retenție dimensionat conform normativelor în vigoare.

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

7. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. conform certificatului de urbanism nr.361/31.166 din 14.06.2022.

8. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

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

Concluzii și recomandări: Aprobarea avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală la aprobările ulterioare ale documentației de urbanism. Considerăm astfel ca fiind oportună și avizăm favorabil inițierea întocmirii documentației Plan Urbanistic Zonal – ELABORARE P.U.Z. PRIVIND INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE PARTER, CORPURI ADMINISTRATIVE, P+4E în orașul Popești Leordeni în condițiile respectării prevederilor prezentului și a legislației în vigoare. Inițiatorii P.U.Z. își vor asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, Ordinului nr.3494/2020 Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul aparatului propriu al primarului orașului Popești Leordeni. Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.361/31.166 din 14.06.2022, emis de primăria orașului Popești Leordeni. Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____


ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Elena DUMITRESCU



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.45.736 din 04.09.2024

CĂTRE,

dom. POPICĂ LAURENȚIU

Urmare a solicitării dumneavoastră, înregistrată sub numărul de mai sus, prin care solicitați să vă comunicăm dacă amplasamentul situat în orașul Popești-Leordeni, strada De 644, (T 43, P 645, lot 2, lot 3) în care ați inițiat documentația de urbanism, respectiv, Plan Urbanistic Zonal, va face parte din strategia de dezvoltare a orașului Popești-Leorden, vă facem cunoscut că:

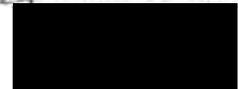
În zona amplasamentului la care faceți referire nu există infrastructură stradală și rețele tehnico-edilitare.

Propunerile înaintate de dumneavoastră prin Planul Urbanistic Zonal nu se înscriu în strategia de dezvoltare a localității privind funcționalitatea și accesul la rețelele tehnico-edilitare, la infrastructura rutieră. Asigurarea utilităților se va face de către beneficiar, pe cheltuială proprie, printr-o declarație pe proprie răspundere.

PRIMARUL ORAȘULUI
Petre IACOB



ARHITECT ȘEF,
arh.Raluca Elorina POPESCU



Întocmit,
insp.sup.Elena DUMITRESCU





Nr. 694 / 11.11.2024

S.C. ELECTROCONS GRUP PROIECT INTL S.R.L. (MATEI DANIEL) prin Domnul DASCĂLU NICOLAE

Ref.: Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentației depusă de dumneavoastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Ilfov, cu nr. 682/28.10.2024, prin care solicitați PUZ - „Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii hale industriale de producție și depozitare parter, corpuri administrative, P+4E”, pe terenul în suprafață de 182.897 mp, identificat prin nr. cadastrale 110756 și 110757, tarla 43, parcela 645, lot 2, 3, conform certificatului de urbanism nr. 269/250890/13.05.2024, situat în extravilanul orașul Popești - Leordeni, județul Ilfov, identificat prin planuri anexă, se constată următoarele:

a) terenul luat în studiu, din cadrul proiectului PUZ - „Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii hale industriale de producție și depozitare parter, corpuri administrative, P+4E”, în suprafață de 182.897 mp, conform certificatului de urbanism nr. 269/250890/13.05.2024, situat în orașul Popești - Leordeni, județul Ilfov, pe care urmează a se executa lucrările menționate mai sus, constituie capacitate de desecare gravitațională și capacitate de irigații în amenajarea Berceni Vidra Frumușani, plot 4, cod 131, aflată în administrarea ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Ilfov, nu se află în administrarea O.U.A.I.;

b) prin scoaterea din circuitul agricol a suprafeței totale de 182.897 mp, se schimbă categoria de folosință a terenului și se reduce capacitatea de irigații cu suprafața de 182.897 mp.

c) se va respecta amplasamentul lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zona respectivă conform regulamentului de exploatare existent, pentru orice modificare se va solicita acordul tehnic ANIF.

Față de cele de mai sus, ANIF este de acord cu avizarea PUZ - „Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii hale industriale de producție și depozitare parter, corpuri administrative, P+4E”, cu îndeplinirea următoarelor condiții:

1. În conformitate cu prevederile Legii 133/2012, art. IV care modifică articolul 23 alineatul 3 din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot definitiv din circuitul agricol prin autorizare de construire;

2. După aprobarea PUZ - „Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii hale industriale de producție și depozitare parter, corpuri administrative, P+4E”, din orașul Popești - Leordeni, județul Ilfov, beneficiarii vor reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii Acordului tehnic ANIF necesar obținerii autorizației de construire și stabilirii zonelor de protecție, a altor condiții specifice lucrărilor de îmbunătățiri funciare; documentația va conține expres și hotărârea de aprobare a PUZ, avizată de organismele județene abilitate;

3. La proiectarea lucrărilor se vor respecta legislația și normativele în vigoare privitoare la proiectarea și execuția lucrărilor de îmbunătățiri funciare: Legea 138/2004 - republicată, cu modificările și completările ulterioare - Legea îmbunătățirilor funciare; Legea nr. 18/1991 - republicată, cu modificările și completările ulterioare; Ordinul MAPDR 227/2006 - privind

amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare.

Nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare de 1,5 m de o parte și de alta a conductei îngropate de irigații - A2.

4. Apele uzate menajere vor fi colectate prin sistem local de canalizare și evacuare în rețeaua de canalizare a orașului Popești-Leordeni, în momentul extinderii acestuia.

Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticală spre spațiile verzi din zona PUZ.

5. Beneficiarul de aviz va fi direct răspunzător, conform legislației în vigoare, pentru nefuncționarea în condiții normale a amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă;

Conform Legii 138/2004 - republicată, cu modificările și completările ulterioare:

Faptele prevăzute la art. 83, alin. (1), lit. a - k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art. 83, alin. (2) și (3).

Prezentul aviz este valabil 24 luni de la data emiterii, numai pentru soluțiile și amplasamentele prezentate în memoriul general, proiectant, S.C. VENDOR S.R.L. Călărași, orice modificare de soluție sau amplasament ducând la anularea prezentului aviz și obligativitatea solicitării unui nou aviz sau acord tehnic.

Cu stimă,

Director
Jr. Ciucu Adriana Ștefania



18358/18.04.2024

ELECTROCONS GROUP PROIECT INTL SRL

Adresă de corespondență: nicu.dascalu7@gmail.com

Spre
știință: **1. COMPANIA NAȚIONALĂ "AEROPORTURI BUCUREȘTI" S.A. -
AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BUCUREȘTI BĂNEAȘA AUREL VLAICU
2. R.A. ROMATSA**

În baza prevederilor art. 87 din Legea nr. 21/ 2020 privind Codul aerian al României din 2020, și ale Hotărârii Guvernului nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată, în temeiul art. 3.7. și 3.8. din Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian României – RACR – AVZ ediția 2/ 2020, aprobată prin OMTIC nr. 893/2020,

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația "PUZ – hale industriale de producție și depozitare P, corpuri administrative P+4E" pe terenul situat în extravilanul orașului Popești-Leordeni, T 43, P 645, LOT 2, 3, NC 110.756, 110.757, județul Ilfov. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei IV de servitute aeronautică civilă a Aeroportului Internațional București Băneasa Aurel Vlaicu, este definit de următoarele coordonate geografice: 44°19'53,36" latitudine N; 26°13'20,30" longitudine E, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 67,92 m.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 361/ 31.166 din 14.06.2022;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo 1+12 de 45,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,92 m (67,92 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 45,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);
4. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo 13+19 de 18,00 m, respectiv cota absolută maximă de 85,62 m (67,62 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 18,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);
5. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo 20+25 de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 79,97 m (67,97 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);

AACR CONTACT

Sos. București-Ploiești, nr.36-40, RO-013695, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.08; Fax:+40.21.208.15.72/ 21.233.40.62.
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: contact@caa.ro



6. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
7. Organizarea de șantier / macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;
8. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
9. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
10. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
11. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
12. Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
13. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
14. **Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**

Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.

Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Compania Națională "AEROPORTURI BUCUREȘTI" S.A. - Aeroportul Internațional București Băneasa Aurel Vlaicu și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Internațional București Băneasa Aurel Vlaicu.

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA

Exemplarul 1

CĂTRE:

SOCIETATEA ELECTROCONS GROUP PROIECT INTL S.R.L.

București, calea Vitan, nr. 213, bloc 20, sc, 1, ap. 2, sector 3

Ref.: SC-11932/16.05.2023

Ca urmare a cererii dumneavoastră din data de 16.05.2023 prin care ne solicitați avizul necesar lucrării „*Construire hale industriale de producție și depozitare parter, birouri parter, corpuri administrative, P+4E*” în amplasamentul din extravilanul orașului **POPEȘTI-LEORDENI**, T. 43, P. 645, lot 2, lot 3, nr. cad. 110.756 și 110.757, județul Ilfov, conform memoriului tehnic atașat cererii menționate, vă comunicăm că **realizarea acestei lucrări nu influențează sistemele de monitorizare ANCOM.**

p. PREȘEDINTE

Cristin Nicolae POPA

Director Executiv

Direcția Executivă Monitorizare și Control



ROMÂNIA

MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ILFOV

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

Nr. 1785 din 12.01.2023

Către: ELECTROCONS GRUP PROIECT INTL SRL, POPICĂ LAURENȚIU, POPICĂ IULIA MIHAELA, EXCULSIV INTERLINE SRL, CB SUD INVEST SRL

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

AVIZ nr. 2 / ZP / 12.01.2023

Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii de hale industriale de producție și depozitare parter, corpuri administrative P+4E

OBIECTIV: Imobil

AMPLASAMENT: UAT Popești-Leordeni T 43, P 645, lot 2, lot 3, NC 110.756, 110.757

NR. PROIECT: 432/2022

FAZA: **PUZ**

PROIECTANT: Vendor SRL

BENEFICIAR: ELECTROCONS GRUP PROIECT INTL SRL, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],
M [REDACTED], EXCULSIV INTERLINE SRL, CB SUD INVEST SRL

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

Documentația, înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Ilfov cu cererea nr. 1785/13.10.2022 și 2078/25.11.2022, conține:

- piese scrise:** Memoriu general, Regulament local de Urbanism, Studiu arheologic evaluare teoretică.
- piese desenate:** Documentație PUZ (planșa 03)
- alte documente:** Certificat de Urbanism nr. 361/31.166 din 14.06.2022, Extras CF
- Se propun următoarele intervenții:

Pe amplasamentul care a generat documentația PUZ se propune construirea de hale industriale de producție și depozitare parter, corpuri administrative P+4E. Construcția nu va depăși indicatorii urbanistici propuși: POT maxim 50%, CUT maxim 1.00, regim de înălțime P+4E.

Urmare a analizării documentației depuse la DJC Ilfov cu cererea nr. 1785/13.10.2022 și 2078/25.11.2022, în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 8 din data 14.12.2022, în conformitate cu Legea 247/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, art. 34, alin. 6, "avizele prevăzute la alin. 5), lit. e, h, se pot emite doar incluzând propunerea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau, după caz, a comisiei Zonale a Monumentelor Istorice", se acordă

AVIZ FAVORABIL

pentru lucrările solicitate

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

DIRECTOR EXECUTIV,
Mihaela IACOB

Delegare atribuții corespunzătoare funcției publice director executiv coordonare DJC Ilfov,
Conform O.M.C. nr. 949/09.12.2022

CONSILIER IA,
Mădălina DIMACHE

100781

100772

101119

110761



De660

Acces rutier

De686

Nr. CAD. 5815/1

T43 P645 L2
Nr.cad. 110756
S=158,363m²

T43 P645 L3
Nr.cad. 110757
S=24,534m²

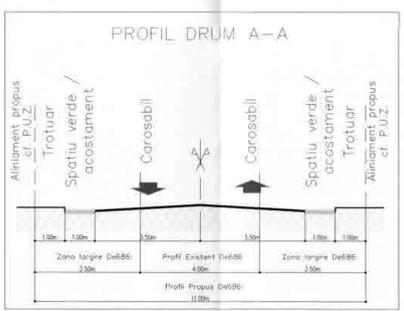
Nr.	X	Y
1	597594.862	315409.707
2	597372.106	315107.236
3	597578.438	314941.980
4	597697.746	314846.423
5	597925.544	315155.740
6	597782.537	315265.549

Nr.	X	Y
5	597925.544	315155.740
6	597697.746	314846.423
7	597747.551	314806.533
8	597976.124	315116.902

AVIZ 2 13P
DI... CULTURĂ ILFOV
VIZAT SPRE NESCIMBARE
DATA... 01.03.2023
SEMĂTURA...

LEGENDA

- Limite:**
- Limită amplasament studiat
 - Limită parcele cadastrale
 - - - Aliniament propus
 - - - Edificabil propus
- Zonificare:**
- Circulații carosabile / pietonale
 - Zonă Industrie / Depozitare - ID
 - Zonă dotări Tehnico-edilitare - TE
 - Zonă spații verzi - V
- Cote în metri



BILANȚ TERITORIAL

Zone funcționale	Existent				Propus			
	Extravilan		Intravilan		Extravilan		Intravilan	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Industria / depozitare - ID	0	0.0	0	0.0	0	0.0	182,897	100.0
- din care:								
Construcții	0	0.0	0	0.0	0	0.0	91,448	50.0
Circulații, din care:	0	0.0	0	0.0	0	0.0	50,483	27.6
Suprafață cedată pentru modernizare De686	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1,444	0.8
Dotări tehnico-edilitare	0	0.0	0	0.0	0	0.0	4,387	2.4
Spații verzi	0	0.0	0	0.0	0	0.0	36,579	20.0
Arabil	182,897	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
TOTAL	182,897	100.0	0	0.0	0	0.0	182,897	100.0

Steren = 182,897m²

INDICATORI DE URBANISM PROPUȘI:
Regim de înălțime: P, P+4E (parțial)
P.O.T.Propus = 50%
C.U.T.Propus = 1.0



PROIECTANT GENERAL Vendor s.r.l. PROIECTARE ȘI EXECUȚIE DE PROIECT Buc. str. Cămină 8 în 511 parter Etajul 1 - 011019 tel. 021 231 9800 - e-mail: info@vendor.ro		BENEFICIAR: Electroos Group Proiect INTL s.r.l.
PROIECTAT arh. Grigore Ion Lascăr	SEMĂTURA	REGLEMENTĂRI URBANISTICE
DESEINAT arh. Grigore Ion Lascăr		SCALA: 1 + 1000
ȘEF PROIECT arh. Adrian Lascăr		DATA: Decembrie 2022
SPECIALITATEA - URBANISM		REGLEMENTĂRI URBANISTICE
ADRESA AMPLASAMENT: Tarta 43 Parcele 645, Lot 2 și 3 oraș Popești-Leordeni, județul Ilfov (nr.cad. 110756, 110757)		FAZA: P.U.Z.
NUME: Vendor s.r.l.		Nr. Proiect: v0432-2022
SEMĂTURA:		Nr. Planșă: U03



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. 20675/06.05.2025

Către,

ELECTROCONS GROUP PROIECT INTL SRL
Calea Vitan nr.213, bl.20, Sc.1, Ap.2
București, Sectorul 3
e-mail: nicu.dascalu7@gmail.com

Urmare cererii dumneavoastră înregistrată la Primăria orașului Popești-Leordeni sub. 20675/09.04.2025, prin care solicitați acordul administratorului privind accesul la drumul public necesar întocmirii PUZ pentru obiectivul situat în T 43, Parcela 645, lot 2, lot 3, identificat cu NC 110757, 110756 vă comunicăm următoarele:

Accesul la imobilul dumneavoastră, mai sus precizat, se face prin Strada Mecanizării și De 686 drumuri publice conform O.G. nr. 43/1997, privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare și aflate 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**



**Șef Serviciu Patrimoniu
Antonio-Silviu MUTULESCU**



Întocmit
Insp. Neacsu Dumitru





S.C. ELECTROCONS GROUP PROIECT INTL S.R.L.
București, Calea Vitan, nr. 213, Bloc 20, scara 1, etaj 1, Ap. 2, sector 3

Ca urmare a cererii dumneavoastră, însoțită de documentația tehnică, prin care solicitați avizul poliției rutiere pentru obiectivul: „*Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii hale industriale de producție și depozitare P, corpuri administrative P+4E*”, pentru imobil/teren situat în județ Ilfov, Oraș Popești Leordeni, De 644, T. 43, P. 645, Lot 2, Lot 3, identificat prin Nr. Cad. 110757; 110756, conform Certificatului de Urbanism numărul 269/250890 din 13.05.2024, 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 tranzacția din 07.03.2025, referință 855106912.

**Î./ȘEFUL INSPECTORATULUI
DE POLIȚIE AL JUDEȚULUI ILFOV**

Chesior de poliție,
MOȘOIU MĂDĂLINA



ȘEF DE POLIȚIE
LECANORU DANIEL

ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER





De acord
12.12.2022 - SR
12.12.2022 - SR
[Signature]

TABEL CENTRALIZATOR CU INDICATOARE SI MULGADE
DE SI MANIARE ROTUNDA PROIECTIE
IN CADRUL PROIECTULUI

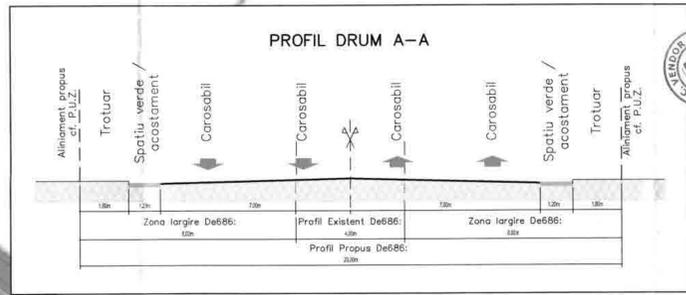
Fig. din SR	Simbol	Buc.	Denumire Dimensiune
B2		8	Oprire Dimensiuni conform SR 1848-1:2011
C29		2	Limitare de viteza Dimensiuni conform SR 1848-1:2011
G34		21	Parcare Dimensiuni conform SR 1848-1:2011
B1		1	Cedere trecere Dimensiuni conform SR 1848-1:2011

LEGENDA

- Limite:**
 - - - - - Limita amplasament studiat
 ———— Limita parcele cadastrale
- Zonificare:**
 Circulații carosabile / pietonale
 Cote în metri

Parcaje*:
 - Autoturisme - 612 locuri, din care
 - 34 rezervate pentru persoane cu dizabilități locomotorii
 - 46 cu stație de încărcare vehicule electrice (EV)
 Camioane - 187 locuri

*Conf. Pct. 5.12 din Anexa 5 - Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996)



Zone funcționale	Existent		Propus	
	Extravilan	Intravilan	Extravilan	Intravilan
	m²	%	m²	%
Industria / depozitare - ID	0	0.0	0	0.0
- din care: Construcții	0	0.0	0	0.0
Circulații - Cc, din care: Parcaje autoturisme și camioane; Drumuri interioare	0	0.0	0	0.0
Dotări tehnico-edilitare - Gc	0	0.0	0	0.0
Spații verzi - V	0	0.0	0	0.0
Arabii	182897	100.0	0	0.0
TOTAL	182897	100.0	0	0.0



PROIECTANT GENERAL: Vendor s.r.l. [Address]		BENEFICIAR: [Redacted]	
SPECIALITATEA - URBANISM		ADRESA AMPLASAMENT: [Address]	
Proiectat de: Grigore Ion Lascăr Desenat de: Grigore Ion Lascăr Șef proiect de: Adrian Lascăr		Nr. Proiect: ve432-2022 FAZA: P.U.Z. Scara: 1 = 1000 Data: August 2023	



Muntenia

Retele Electrice Muntenia S.A.**Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI****Telefon/fax: 0219291 / 0372875235**Nr. **25141531** din **07/11/2024****Catre**

_____ sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **25141531 / 04/11/2024**, pentru obiectivul **PUZ In vederea construirii hale industriale de productie si depozitare parter, corpuri administrative, P+4E** cu destinatia **Documentatie Urbanism PUZ** situat in judetul **ILFOV**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **POPESTI-LEORDENI**, Strada **Extravilan**, nr. **T43 P645**, bl. - , et. - , ap. - , CF **110756; 110757**, nr. cad. - .

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 25141531 / 07/11/2024

- 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.*
-
- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Ilfov Est** asigura asistenta tehnica suplimentara .**
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Ilfov Est** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura .**
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa 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 **Retele Electrice 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 **Retele Electrice 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. 269 / 13/05/2024, respectiv pana la data de 13/05/2025.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza . planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Ilfov Est.**
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil Retele Electrice Muntenia S.A.
Inginer Sef Zona Metropolitana Sud-Vest
Sanda Lucian

Verificat
Oprea Gheorghe Mihai

Intocmit
Ganea Andrei David

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)

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

Nr/dată: 58881 / 320.251.480 / 17.10.2024 RG

MATEI DANIEL reprezentant al
ELECTROCONS GRUP PROIECT INTL
S.R.L.

Str. Șos. Calea Vitan, nr. 213,
bl. 20, sc. 1, etaj 1, ap. 2
Municipiul București, Sectorul 3

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **58881 / 320.251.480** din **16.10.2024**, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **întocmire plan urbanistic zonal - PUZ – pentru introducerea terenului în intravilan în vederea construirii hale industriale de producție și depozitare P, corpuri administrative P+4E – în orașul Popești-Leordeni, str. - , nr. - , DE 644, Tarla 43, Parcela 645, lot 2 și lot 3, teren identificat prin numere cadastrale 110757, 110756, județul Ilfov, în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1: 2000 vizat de societatea noastră, proiect nr. - , elaborat de - , completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:**

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

Detaliile privind rețeaua de distribuție existentă în proximitatea zonei de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz, unde au fost evidențiate și soluții de proiectare rețea distribuție elaborate la solicitarea unei terțe părți (marcate cu galben pe plan), aflate în diferite stadii de execuție.

Lucrările propuse **nu afectează** rețeaua de distribuție gaze naturale.

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 dedistribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea întocmirii documentației PUZ.
2. Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz>.
3. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (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, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

4. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru întocmire PUZ și RLU.**
5. **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. 269 _ 250890 din 13.05.2024 eliberat de Primăria Orașului Popești-Leordeni, județul Ilfov.**

Marian Cătălin ILIE

**Șef Departament,
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONAL**

Lucica Kozma

Operator Cerere Informații

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:

Plan de situație sc. 1:2000; Plan GIS DGSR;
Factură nr. 1905441953.

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: 0213911819
IBAN: RO44BRDE450SV39876854500
Banca: BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE SA
IBAN: RO51TREZ7005069XXX002060
Trezoreria: TREZORERIA STATULUI

ELECTROCONS GROUP PROIECT INTL
Calea: VIITAN, nr.213,20,Sc1, ap.2, loc:BUCURESTI
CodP:031289
Judetul: Bucuresti
Cod client: 600009553303
Cont contr:2003831961
Nr.ord.reg.com./an: J40/7248/2003
C.I.F.: RO15475580
Contul:
Banca:

Factura fiscala nr. 1905441953/16.10.2024

Cota T.V.A.19,00%

Detalii necesare platii Numar factura: 1905441953 Cod client: 600009553303	Data factura: 16.10.2024	Notificare: 000320251480 Adresa amplasament Jud. IF Loc. POPESTI-LEORDENI Str. T43,P645,LOT2,3 Nr. FN
---	---------------------------------	--

Descriere serviciu	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.)	Valoare LEI	T.V.A. LEI
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	TVA
1.014,75	192,80
Total	
1.207,55	

Factura fiscala circulara fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal

În zona studiată nu există rețea de distribuție gaze naturale.
 Lucrările propuse nu afectează rețeaua de gaze naturale.

58881/320.251.480
 17.10.2024

ANEXĂ
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 26/2/2024



T43 P645 L2
 Nr.cad: 110756
 S=158,363m²

1	110756/01	110756/01
2	110756/02	110756/02
3	110756/03	110756/03
4	110756/04	110756/04
5	110756/05	110756/05
6	110756/06	110756/06
7	110756/07	110756/07
8	110756/08	110756/08
9	110756/09	110756/09
10	110756/10	110756/10

T43 P645 L3
 Nr.cad: 110757
 S=24,534m²

1	110757/01	110757/01
2	110757/02	110757/02
3	110757/03	110757/03
4	110757/04	110757/04
5	110757/05	110757/05

Starea = 182,897m²
 Regim de înălțime: P, P+4E
 P.O.T.Propus = 60%
 C.U.T.Propus = 1,0

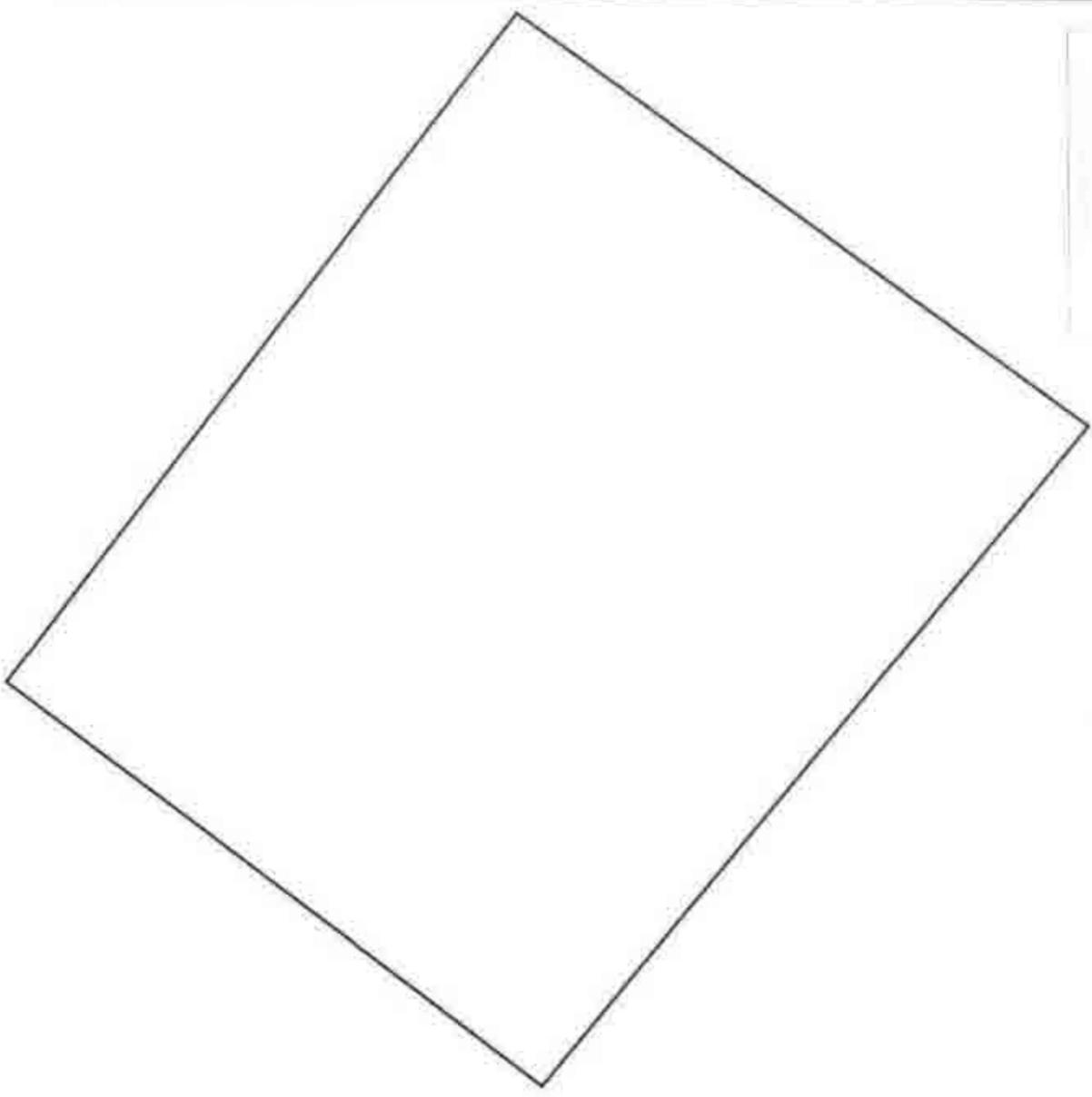
JUDETUL ILOV
 PRIMĂRIA ORĂȘULUI
 PUPEȘTI-LEORDENI
 ANEXĂ
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 30/2/06 17.06.2024



PROIECTANT GENERAL Vendor S.R.L. Societate cu răspundere limitată Sediul: Calea nr. 15, județul Călărași, România CUI: 31532174		BENEFICIAR: [Redacted]
SPECIALITATEA - URBANISM		OBIECTIV: P.L.Z. - Inducere / dezvoltare (Italia Industriale de productie si depozitare - Parter și Corpul administrativ - P+4E)
ADRESA AMPLASAMENT Teris 43 Parcelele 245, Lot 2 și 3 oraș Pupești-Leordeni, județul Ilfov (nr.cad. 110756, 110757)		PLAN DE SITUAȚIE - PROPUNERI ZONIFICARE
Proiectant: arh. Cligore Ion Lascăr	Director: arh. Cligore Ion Lascăr	Nr. Proiect: 18/22-2022
Șef proiect: arh. Adrian Lascăr		FAZA: P.U.Z.
Scara: 1:2000		Date: Iunie 2022
		Nr. Plan: 03

— CONDUCTA MP de PE
■ RETEA GN IN SOLUTIE RACORDARE, PROIECTARE

Strada MECANIZARII



ISTRIGAZ SUD
RETELE

58881/320251480
17.10.2024

T43,P645, LOT 2,3
POPESTI-LEORDENI
1 : 3500





Către

DASCĂLU NICOLAE

Municipiul București, str. Economiei, nr. 8C, sector 3

Ca urmare a solicitării dumneavoastră referitoare la documentația pentru Plan Urbanistic Zonal „Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii hale industriale de producție și depozitare parter, corpuri administrative, P+4E”, cu amplasament în extravilanul orașului Popești-Leordeni, T43-P 645, lot 2, lot.3, NC/CF 110756, 110757, județul Ilfov, beneficiari: [REDACTED]

[REDACTED] C. EXCLUSIV INTERLINE S.R.L., CB SUD INVEST S.R.L., S.C. ELECTROCONS GROUP PROIECT INTL S.R.L., 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* vă comunicăm **avizul favorabil condiționat de:**

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

Prezentul aviz a fost eliberat în baza *Certificatului de Urbanism nr. 361/31.166 din 14.06.2022*, și în baza *Avizului de Oportunitate nr. 29 din 01.09.2022*, emise de către *Primăria Orașului Popești-Leordeni*, și este valabil numai însoțit de planșa 3 „Reglementări zonificare”, vizată de noi spre neschimbare.

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

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

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

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

DIRECTOR GENERAL

dr. ing. [REDACTED]



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.*

Orange Romania Communications S.A.
Calea Victoriei, nr. 35
Sector 1, Bucuresti, România
Cod: 010061
www.orange.ro

Data: 10.10.2022

Numar de inregistrare:100/05/03/01/1938

**CĂTRE: MATEI DANIEL reprezentant al
ELECTROCONS GRUP PROIECT INTL S.R.L.**

AVIZ – P.U.Z.

SUBIECT :

Aviz:,,P.U.Z. – Introducerea terenului in intravilan in vederea construirii hale industriale de productie si depozitare parter, corpuri administrative, P+4E", T. 43, P. 645, lot 2, lot 3 - nr. cad. 110756, 110757, oras Popesti-Leordeni, jud. Ilfov.

Urmare adresei dvs.,vă restituim planul de situație anexat făcându-vă cunoscute următoarele:

In zonele mentionate in subiect nu există instalații de telecomunicații.

Prezentul aviz nu este valabil pentru obtinerea autorizatiei de construire.

In vederea obținerii acordului, veți reveni cu o nouă cerere însoțită de copii după prezentul aviz de principiu și după planul de situație pe care se va figura edificabilul propus.

**Responsabil eliberare Avize Tehnice
Florica Anton**



Orange Romania Communications S.A.
J40/8926/1997
Cod Unic de înregistrare: 427320
Capital social subscris și vărsat : 318 464 490 Lei

Confidentiality

The information contained in these documents may be privileged and confidential and is intended for the exclusive use of the address designated above. If you are not the addressee, any disclosure, reproduction, distribution, or other dissemination or use of this communication is strictly prohibited. If you have received this transmission in error please contact us immediately by telephone so that we can arrange for its return.



**LUCRĂRILE NU
AFECTEAZĂ INST. TC**

T43 P40 L3
Masa: 1:1000
S: 08.30.01

T43 P40 L3
Masa: 1:1000
S: 08.30.01

Supraf. = 182,891m²
Regim de folosire: P, P+4E
R: 0.1 - max. = 60%
C: 0.7 - max. = 1.8

PROIECT DE PLAN DE ÎNCADRARE
S: 08.30.01
14.06.2024



PROIECTANT GENERAL Vandor S.R.L. Strada nr. 10, Sector 1, Bucuresti		REVENICAR [Redacted]
IMEDIATATEA: GRAD		OBIECTIV [Redacted]
NUMARUL [Redacted]	DATA [Redacted]	SCALA 1:1.000
PROIECTANT [Redacted]	PROIECTANT LOCAL [Redacted]	PROIECTANT LOCAL [Redacted]
PROIECTANT LOCAL [Redacted]	PROIECTANT LOCAL [Redacted]	PROIECTANT LOCAL [Redacted]

AVIZ SALUBRITATE /
CONTRACT SALUBRITATE DESEURI CONSTRUCTII

NR. A 212

DATA 14/10/2024

COD CLIENT: 01009657

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. BLUE PLANET SERVICES S.A. cu sediul social în Str.Frederic Chopin, Nr.30B,,Sec.2,București tel./fax 0371.470.331, tel. Dispecerat disponibil 24/7 - 021.9687,email: office@blueplanet.ro, număr de ordine în Registrul Comerțului J40/2329/2023, cod unic de identificare fiscala RO7381638, având cont bancar deschis la UniCredit Bank RO50BACX0000002134139000, reprezentată prin Vasiliu Robert, în calitate de PRESTATOR

Si

2. **ELECTROCONS GROUP PROIECT INTL SRL**

cu sediul in	MUNICIPIUL BUCURESTI	strada	CALEA VITAN NR.213,BLOC 26,SCARA LET.LAP,SECTOR 3		
		cod fiscal	RO15475580	avand cod IBAN nr	
		deschis la Banca		solicita pentru	
		C.I./B.I. seria			
CNP		eliberat de			
la data de		in calitate de BENEFICIAR.			

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

A. Obiectul prezentului contract îl constituie prestarea serviciilor de salubritate, în conformitate cu Normele de salubritate.

B. Colectarea deșeurilor industriale (provenite din construcții/demolari), nepericuloase sau care nu necesită procedee speciale de tratare, precum și a celor voluminoase, transportul și depozitarea deșeurilor la rampele de depozitare, de la urmatoarea adresă, conform Certificatului de Urbanism nr:

269/250890	13.05.2024	PCT LUCRU:	DE 644 IDENTIFICAT CU NR. CAD.110757,110756, TARLA 43,PARCELA 645,LOT 2,LOT 3, ORAS POPESTI LEORDENI, JUD. ILFOV - INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII HALE INDUSTRIALE DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE P.CORPURI ADMINISTRATIVE P+4E
------------	------------	------------	--

III. DURATA CONTRACTULUI

A. Contractul este valabil pe o perioada de un an de zile, de la data emiterii.

IV. TARIFE

A. Valoarea prestației se calculează lunar sau la fiecare ridicare la tariful de **312** RON/M.C. (+ TVA).

B. Factura se emite la sfârșitul lunii pentru luna în curs sau la fiecare ridicare conform bonurilor de prestație confirmate de către BENEFICIAR.

V. MODALITĂȚI ȘI CONDIȚII DE PLATĂ

A. BENEFICIARUL va achita contravaloarea serviciilor prestate în prima decadă a fiecărei luni (01-10) pentru prestația efectuată în luna precedentă. Prestația va fi achitată în lei, la cursul BNR LEI/EURO din ziua emiterii facturii.

B. Pentru depășirea de către BENEFICIAR a termenului de plată cu 10 zile, PRESTATORUL va aplica penalizări de întârziere, în cuantum de 0,5 % /zi din valoarea facturii neachitate. Penalitățile pot depăși debitul.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A.OBLIGAȚIILE PRESTATORULUI

Să asigure ridicarea și transportul deșeurilor de la Cap.II ,lit. A, numai la cerere, de la punctul de colectare indicat de BENEFICIAR, în prezentul contract.

B. OBLIGAȚIILE BENEFICIARULUI:

- 1) Să solicite serviciile de salubritate pe toată perioada lucrărilor.
- 2) Să asigure calea de acces a autospeciilor la o distanță de maxim 10 m fața de locul de depozitare.
- 3) Să achite contravaloarea prestației conform capitolului V;
- 4) Să plătească penalizări de 0,5% pe zi, pentru sumele neachitate până la data de 20 ale lunii în curs pentru prestațiile efectuate în luna precedentă, cuantumul penalităților putând depăși valoarea debitului.
- 5) Să nu acorde angajaților S.C BLUE PLANET SERVICES S.A. stimulente pentru îndeplinirea clauzelor contractuale.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

A. Părțile răspund material pentru daunele provocate din vina lor celeilalte părți, prin nerespectarea clauzelor prezentului contract.

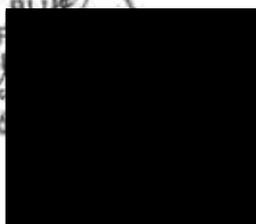
VIII. ALTE CLAUZE

PRESTATOR

B. Litigiile survenite între părți și nerezolvate pe cale amabilă, vor fi soluționate de către instanțele competente de drept comun de la sediul PRESTATORULUI.

C. Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PRESTATOR
BLUE PLANET SERVICES S.A.



BENEFICIAR

Nume / Prenume _____

Calitatea _____

Semnatura _____





U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 41973 din 14.01.2025

NECLASIFICAT
Exemplar unic

Către

S.C. ELECTROCONS GROUP PROIECT INTL S.R.L.
- București, Calea Vitan nr. 213, bl.20, sc.1, et.1, ap.1, sector 3-

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 648.377 din 07.10.2024, privind "Planul Urbanistic Zonal" în vederea realizării investiției "Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii hale industriale de producție și depozitare P, corpuri administrative P+4E" în amplasamentul din extravilanul orașului POPEȘTI-LEORDENI, De 644, C.F. nr./nr. cad: 110757, 110756, tarla 43, parcela 645, lot 2, lot 3, județul ILFOV, vă comunicăm că, în baza prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, s-a avizat favorabil documentația depusă de dumneavoastră.

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

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

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 269/250890 din 13.05.2024, emis de Primăria Orașului Popești-Leordeni.

Cu stimă,

ȘEFUL SERVICIULUI




**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. 15399 din 18.11.2022

Neclasificat
Ex. nr. 1

Domnului DASCĂLU NICOLAE

Stimate Domn,

Ca urmare a solicitării de aviz din 14.10.2022, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituția noastră cu nr. 15399 din 17.10.2022 și a completării ulterioare, înregistrată cu nr. 15625 din 08.11.2022, adresate de dumneavoastră, în calitate de împuternicit al coproprietarilor imobilelor și inițiatorilor P.U.Z.: [REDACTED] societatea CB Sud Invest S.R.L., societatea Exclusiv Interline S.R.L., societatea Electrocons Grup Proiect INTL S.R.L.;

În baza *Memoriului de prezentare* - proiect nr. ve432-2022/iunie 2022 elaborat de societatea Vendor S.R.L., cu sediul în municipiul Călărași, strada Dorobanți, nr. 45, județul Călărași;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 361/31.166 din 14.06.2022 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 ulterioare*, Serviciul de Telecomunicații Speciale emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

privind aprobarea documentației de urbanism (P.U.Z.) propusă pentru amplasamentul situat în orașul Popești-Leordeni, Tarlăua 43, Parcela 645, lot 2, lot 3, județul Ilfov, înscris în C.F. Popești-Leordeni: nr. 110756, și nr. 110757, identificat prin nr. cad. 110756, respectiv nr. cad. 110757, și anume:

- **P.U.Z. pentru Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii unei hale industriale de producție și depozitare parter, corpuri administrative, P+4E**, conform Certificatului de urbanism nr. 361/31.166 din 14.06.2022 emis de Primăria Orașului Popești-Leordeni, județul Ilfov;



Neclasificat

- **P.U.Z. Industrie/depozitare (hale industriale de producție și depozitare - parter și corpuri administrative P+4E)**, conform Memoriului de prezentare - proiect nr. ve43-2022/iunie 2022 elaborat de societatea Vendor S.R.L.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 361/31.166 din 14.06.2022 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.

Eventualele modificări ale prezentei documentații impun solicitarea unui nou aviz de la Serviciul de Telecomunicații Speciale.

Pentru alte informații puteți accesa www.sts.ro sau ne puteți contacta la telefon nr. 021/20.22.590 sau nr. 021/20.22.591 și fax nr. 021/31.31.384.

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 în Secțiunea Reglementări - Avize - Avize de urbanism (<https://formulare.sts.ro/avize-reglementari/>).

ȘEFUL UNITĂȚII

[Redacted signature]



Neclasificat

2/2

Către,
MATEI DANIEL
AVIZ nr. DT-10627

La Certificatul de Urbanism nr. 361/31166 din 14.06.2022;
În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/06.07.2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare* și a Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/02.11.1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL**, pentru terenurile situate în extravilanul orașului Popești-Leordeni, T43, P645, lot2, lot3, identificat prin nr. cad. 110756, 110757, județul Ilfov, în vederea realizării obiectivului „**Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii hale industriale de producție și depozitare parter, corpuri administrative, P+4E**”, conform documentației de urbanism trimise.

Avizul este condiționat de:

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

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

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

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

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515,,D” BUCUREȘTI





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

AVIZ DE ÎNCEPERE LUCRĂRI

Nr.2179/2022

Către: **CRISTINA FLORIAN**, în calitate de executant:

Analizând solicitarea dumneavoastră înregistrată la O.C.P.I. Ilfov cu numărul 272048 din 27.06.2022, avizăm începerea lucrării „Suport Topografic în vederea obținerii avizului tehnic - pentru PUZ” pentru imobilele cu numere cadastrale 110756 și 110757, T 43, p 645, UAT Popesti-Leordeni, Jud. Ilfov

Datele principale ale lucrărilor prevăzute a se executa

Obiectivul lucrării: întocmire suport topografic în vederea recepției PUZ pentru imobilele cu numere cadastrale 110756 și 110757, T 43, p 645, UAT Popesti-Leordeni, Jud. Ilfov;

Amplasamentul pentru care se solicită avizul are alocat numerele cadastrale 110756 și 110757, T 43, p 645, UAT Popesti-Leordeni, Jud. Ilfov, având suprafața totală de **18.2897ha**

1. termenul de execuție: 31.01.2023

2. **Documentare:** Ordinul 700/2014, Capitolul V (Recepția lucrărilor de specialitate)

3. **Condiții tehnice pentru executarea lucrărilor:** Ordinul 700/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Recepția lucrării se face de către O.C.P.I. Ilfov în conformitate cu prevederile Ordinului 700/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Tariful pentru recepție va fi conform serviciului 1.1.2.

Documentația finală trebuie întocmită conform art. 264 din Ordinul nr. 700/2014 și va cuprinde:

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

Șef Serviciu Cadastru
Ing. Anca MUSCELEANU- ISPAS

Consilier Cadastru
Ing. O. Filofteia

Șef Birou Avize și Recepții

Ing. Mădălina Brăbețoi

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

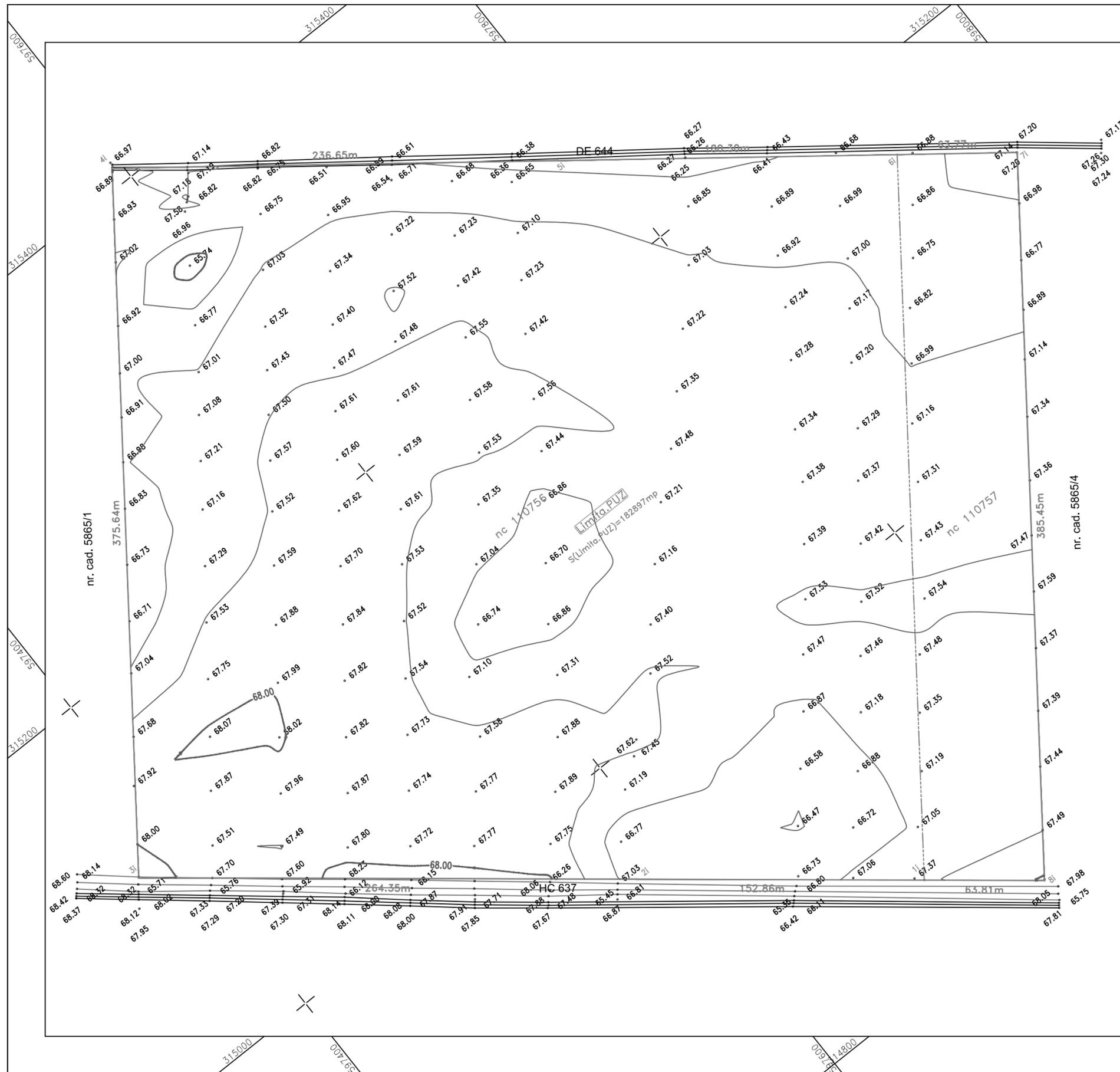
Plan topografic al imobilului
PUZ

Scara 1:2000

Judetul Ilfov
Unitatea administrativ teritoriala: Popesti-Leordeni
Adresa imobilului: Oras Popesti-Leordeni,
T43, P645, jud. Ilfov

Numele si prenumele proprietarului imobilului:
SC ELECTROCONS GROUP PROIECT INTL SRL
Popica Laurentiu si Popica Iulia-Mihaela
SC EXCLUSIV INTERLINE SRL
SC CB SUD INVEST SRL

NC 110756, 110757



Prezentul document recepționat este valabil însoțit de
procesul verbal de recepție nr.2476/2022
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara ILFOV
Dosar 291556 din 11/07/2022
Receptionat

Parcela (Limita.PUZ)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
1i	597697.747	314846.423	152.859
2i	597578.438	314941.980	264.353
3i	597372.106	315107.236	375.645
4i	597594.862	315409.707	236.651
5i	597782.538	315265.549	180.302
6i	597925.544	315155.740	63.771
7i	597976.124	315116.902	385.453
8i	597747.552	314806.533	63.810

S(Limita.PUZ)=182897mp P=1722.844m

Suprafata teren din masuratori S = 182897mp

Executant: SC KOMORA ENGINEERING SRL
Autorizatie clasa I, seria RO-B-J nr. 2331
Ing. CRISTINA Florian
Autorizatie categoria B, seria RO-MB-F nr. 0383

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corepondenta acesteia cu realitatea din teren

Sistem de proiectie STEREO 1970
Sistem de referinta M. Neagra 1975
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
AL JUDETULUI ILFOV

Receptionat

Data: iulie 2022

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

Serviciul Cadastru-Biroul Avize și Recepții

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE Nr. 2476/2022

Întocmit astăzi 01/08/2022 privind lucrarea nr. 291556 din 11/07/2022

Recepție suport topografic PUZ pentru imobilele situate în tarla 43, parcela 645 U.A.T.Popești Leordeni, având atribuite numerele cadastrale 110756 și 110757 în suprafață de 18,2897 ha având Aviz de începere a lucrărilor nr. 2179/2022

1. Beneficiar: ELECTROCONS GROUP PROIECT INTL SRL
2. Executant: Cristina Florian, persoana fizică autorizată
3. Denumirea lucrării: **Support topografic în vederea întocmirii documentației PUZ pentru imobilele situate în tarla 43, parcela 645 U.A.T.Popești Leordeni, având atribuite numerele cadastrale 110756 și 110757 în suprafață de 18,2897 ha**
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor predate la OCPI:
 - a) borderoul;
 - b) cererea de recepție-anexa 1.45
 - c) memoriul tehnic
 - d) copie aviz începere lucrări 2179/2022
 - e) certificat de urbanism nr. 361/31166/14.06.2022
 - f) planul topografic cotate (în format analogic și digital - format .dxf) la scară 1:2000
 - g) plan încadrare în zonă;
5. Concluziile Comisiei de recepție:

Supportul topografic cu amplasamentul lucrării corespunzător imobilului situat în UAT **Popești Leordeni**, care include **numerele cadastrale 110756 și 110757, situate în tarla 43, parcela 645** pentru **PUZ**, a fost verificat în baza de date grafică a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov identificându-se limita amplasamentului studiat pentru o suprafață **18,2897 ha UAT Popești Leordeni**.

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

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

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

Amplasamentul în suprafață **18,2897 ha** determinat de persoana fizică la solicitarea *beneficiarului*, depus spre recepție și analiză, reprezintă suport topografic **în vederea întocmirii documentației de PUZ, pentru imobilele situate în tarla 43, parcela 645 U.A.T.Popesti Leordeni, având atribuite numerele cadastrale 110756 și 110757 Județul Ilfov.**

Executantul rămâne răspunzător pentru calitatea întregii lucrări.

Lucrarea este declarată ADMISĂ.

**Inspector de specialitate
Lavinia Irina NENEA**

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

RAPORT DE DIAGNOSTIC ARHEOLOGIC

Dr. Vasilica Cuculea - Sandu

OBIECTIVUL: INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE PARTER, CORPURI ADMINISTRATIVE P + 4 E, pe terenul de 182.897,00 m² din T 43, P 645, lot 2, lot 3, NC 110.756, 110.757, orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov.



BENEFICIARI: POPICĂ LAURENȚIU, POPICĂ IULIA MIHAELA, SC EXCLUSIV COSMETICS SRL și CB SUD INVEST SRL reprezentați de MATEI DANIEL de la ELECTROCONS GRUP PROIECT INTL S.R.L. strada Calea Vitan, nr. 213, sector 3, București

BUCUREȘTI
Noiembrie 2022

RAPORT DE DIAGNOSTIC ARHEOLOGIC

Lucrarea *Raport de diagnostic arheologic*, a fost realizată pentru **Introducerea terenului în intravilan în vederea Construirii de Hale industriale de Producție și Depozitare parter, Corpuri administrative, P + 4E** pe terenul în suprafață de 182.897,00 m², situat în, T 43, P 645, lot 2, lot 3, NC 110.756, 110.757, din extravilanul orașului Popești-Leordeni, proprietate Popică Laurențiu, Popică Iulia Mihaela, SC EXCLUSIV COSMETICS SRL și CB SUD INVEST SRL (cf. Certificatului de Urbanism nr. 361/31.166 din 14.06.2022), eliberat de Primăria orașului Popești-Leordeni, județul Ilfov.

I. Cadrul geografic

Terenul analizat în acest Raport se află în câmpia Bucureștilor, pe un câmp pe care alternează grindurile, crovurile și vâlcelele secate, situat între valea Cului, afluent al râului Sabar și valea Călnăului, afluent al râului Dâmbovița.

II. Istoricul cercetărilor arheologice

Pe teritoriul orașului Popești Leordeni, județul Ilfov, cercetări arheologice de suprafață au fost făcute pe malul râului Dâmbovița, în mai multe etape, pe traseul conductei de aducțiune a apei din lacul Mihăilești-Argeș în proiectatul lac Văcărești-București, pe amprizele Șoselei de Centură și ale Autostrăzii de Ocolire a Municipiului București și pe valea Călnăului, cu care ocazii au fost descoperite mai multe situri arheologice din neolitic până în secolele XVIII-XIX, dar toate situate la distanță mare de terenul analizat în acest Raport. Pe câmpul dintre valea Cului, care străbate de la nord spre sud teritoriul localității Berceni și șoseaua București-Oltenița, cercetări arheologice de suprafață au fost făcute pe mai multe terenuri, pentru avizare de PUZ-uri, dar pe care nu s-au găsit resturi arheologice.

III. Constatări

Pentru completarea datelor necesare redactării acestui Raport, cf. Ordinului Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2562/2010, în data de 1 noiembrie 2022 subsemnata, împreună cu domnul Nicolae Dascălu din partea proiectantului PUZ, am efectuat o cercetare sistematică de suprafață, pentru verificarea potențialului arheologic al terenului de 182.897,00 m², situat în, T 43, P 645, lot 2, lot 3, NC 110.756, 110.757, din extravilanul orașului Popești-Leordeni, județul Ilfov.

Terenul format din două loturi alipite, este situat între De 644, pe latura nord-estică și Hc 637, pe latura sud-vestică.

Are suprafața vălurită și este străbătut de o vale de eroziune, în prezent secată, puțin adâncă spre colțul nord-estic, mai largă și adâncă către colțul sud-vestic (Pl. IV).

La data cercetării, toată suprafața terenului analizat era arată, discuită și semănată cu grâu (Foto 1-5).

În jumătatea răsăriteană, la circa 30 m distanță de De 644 a fost săpată recent o casetă rectangulară, de circa 40 x 50 m și 0,30-0,60 m adâncime, din care s-a extras pământ și care la data constatării noastre era parțial umplută cu materiale de la demolări sau menajere, etc. (Foto 6)

Pe albia văii, solul are culoare cenușie-gălbuie și pe restul suprafeței este cenușiu-negricios, mazăros. Pe toată suprafața terenului analizat, am constatat absența resturilor arheologice și a pigmentației specifice siturilor.

În zonele învecinate acestui teren nu avem cunoștință despre descoperiri arheologice anterioare.

IV. Propuneri

Deoarece la cercetarea de suprafețe a terenului de 182.897,00 m², situat în, T 43, P 645, lot 2, lot 3, NC 110.756, 110.757, din extravilanul orașului Popești-Leordeni, județul Ilfov, identificat prin coordonatele x, y:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
1i	597697.747	314846.423	152.859
2i	597578.438	314941.980	264.353
3i	597372.106	315107.236	375.645
4i	597594.862	315409.707	236.651
5i	597782.538	315265.549	180.302
6i	597925.544	315155.740	63.771
7i	597976.124	315116.902	385.453
8i	597747.552	314806.533	63.810
S(Limita.PUZ)=182897mp			P=1722.844m

Suprafata teren din masuratori S = 182897mp

am constatat absența resturilor arheologice și a pigmentației specifice siturilor, nu este necesară supravegherea arheologică în timpul executării săpăturilor pentru realizarea proiectului **construirii de hale industriale de producție și depozitare parter, corpuri administrative, P + 4E.**

Dacă în timpul săpăturilor pentru fundații/subsoluri, etc. apar obiecte arheologice sau numismatice (ceramică, unelte și arme din os, piatră ori metal, oseminte umane, oase de animale, monede, etc.) sau suprafețe de pământ ars la roșu, conform OG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic, republicată, a Standardelor și Procedurilor în Arheologie, aprobate prin Ordinul nr. 2392/2004 al MCC și Ordinului MCC nr. 2518/04.09.2007, constructorul trebuie să oprească imediat excavarea și să solicite prezența unui arheolog, căruia să-i asigure logistica necesară pentru cercetarea, consemnarea datelor tehnice și istorice, precum și pentru recuperarea materialelor arheologice apărute, conform reglementărilor în vigoare.

Data,
18 noiembrie 2022

Redactat,



România - Ministerul Culturii și Cultelor
Registru Arheologilor
ARHEOLOG EXPERT
AM - E - Nr. 85 - E DUCULEA - SANDU Vasile

ANEXE:

I. Fotografii

- Foto 1 Colțul estic al terenului, vedere de pe De 644 spre SV.
- Foto 2 Colțul sudic al terenului, vedere de la Hc 637 spre De 644
- Foto 3 Colțul sudic, vedere spre SV.
- Foto 4 Colțul vestic al terenului, vedere spre NE.
- Foto 5 Colțul nordic al terenului, vedere spre V.
- Foto 6 Caseta săpată în sfertul estic al terenului analizat.

II. Planuri

- Planșa I Foto satelit cu figurarea perimetrului terenului.
- Planșa II Extras din PUG cu localizarea terenului analizat.
- Planșa III Plan de încadrare în zonă pentru terenul din T 43.
- Planșa IV Ridicare topo.

III. Piese scrise

Certificat de urbanism pentru terenul de 182.897,00 m², situat în, T 43, P 645, lot 2, lot 3, NC 110.756, 110.757, orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov.



Foto 1 Colțul estic al terenului, vedere de pe De 644 spre SV.



Foto 2 Colțul sudic al terenului, vedere de la Hc 637 spre De 644



Foto 3 Colțul sudic, vedere spre SV.



Foto 4 Colțul vestic al terenului, vedere spre NE.



Foto 5 Colțul nordic al terenului, vedere spre V.



Foto 6 Caseta săpată în sfertul estic al terenului analizat.



Planșa I Foto satelit cu figurarea primetrului terenului.



Planșa II Extras din PUG cu localizarea terenului analizat.



Planșa III Plan de încadrare în zonă pentru terenul din T 43.



Planșa IV Ridicare topo.

S.C. VERGILIU PRODCOM S.R.L.

Str. Maior Coravu nr. 27, Bl. P2, Ap.34, Sectorul 2, București

Nr. Registru Comerțului J40/10456/1995

C.U.I. RO 7952220

BENEFICIAR:

ELECTROCONS GRUP PROIECT INTL. S.R.L.,



EXCLUSIV INTERLINE S.R.L., CB SUD INVEST S.R.L.

STUDIU GEOTEHNIC

necesar întocmirii

PUZ

pentru funcțiunea

INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII

HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE PARTER,

CORPURI ADMINISTRATIVE, P+4E,

situat în Județul Ilfov, Orașul Popești-Leordeni,

Tarlaua 43, Parcela 645, Lot 2, Lot 3

2022

Date generale referitoare la scopul și amplasamentul studiului efectuat

Prezentul Studiu Geotehnic este necesar întocmirii PUZ pentru funcțiunea introducerii terenului în intravilan în vederea construirii de hale industriale de producție și depozitare parter, corpuri administrative, P+4E.

Terenul are o suprafață de 182.897,00 m.p., este situat în Județul Ilfov, Orașul Popești-Leordeni, Tarlăua 43, Parcela 645, Lot 2, Lot 3, s-a identificat prin numerele cadastrale 110.756, 110.757, fiind proprietatea: Popică Laurențiu, Popică Iulia Mihaela, Exclusiv Interline S.R.L. și CB Sud Invest S.R.L.

Accesul la terenul în discuție se face din DN4 (București – Oltenița), astfel: la circa 2,3 Km față de intersecția DN4 cu Șoseaua de Centură se urmărește circa 1,3 km un drum agricol orientat sud-vest, după care se urmărește circa 0,60 km un drum orientat sud-est.



Date geomorfologice, geologice și litologice

Suprafața cercetată este inclusă, din punct de vedere geomorfologic, în Câmpia Vlăsiei, arealul sudic al acesteia fiind cunoscut sub numele de Câmpia Călnăului. Altitudinea pentru zona studiată este de 50-54 m, cu pantă spre Valea Călnăului.

Din punct de vedere geologic, suprafața aparține de Platforma Moesică, formațiunile care intră în alcătuirea acestei unități fiind de vârstă paleozoică, mezozoică și neozoică, dispuse pe un fundament cristalin constituit din șisturi verzi.

Cele mai noi depozite neozoice aparțin Cuaternarului, mai precis Pleistocenului (inferior, mediu și superior) și Holocenului.

Din punct de vedere litologic se pot face următoarele distincții:

În Pleistocenul inferior regimul fluviatil a determinat depunerea unor alternanțe de pietrișuri și nisipuri, depozite ce constituie *Stratele de Frățești*, un reper geologic important, care află mult mai la est, în malul Argeșului.

Pleistocenul mediu este reprezentat, în sudul Câmpiei Române, printr-o alternanță de marne argile și nisipuri, ce constituie *Complexul marnos*, ce apare la zi deasupra *Stratelor de Frățești*, tot în malul Argeșului.

Pleistocenul superior este constituit dintr-o alternanță de nisipuri fine, gălbui, cu concrețiuni grezoase și calcaroase ce constituie *Nisipurile de Mostiștea*. Peste aceste depozite, la nivelul superior al acestui etaj, s-au depus nisipuri și pietrișuri (*Pietrișurile de Colentina*), care apoi au fost acoperite de formațiuni loessoide, care acoperă întreg Câmpul Vlăsiei și Mostiștei.

Holocenul este reprezentat de depozitele aluviale ale Argeșului, Dâmboviței și Călnăului.

Date hidrogeologice

În regiunea în care se încadrează arealul studiat, alcătuirea litologică relevă prezența unor depozite sedimentare cu grade diferite de porozitate, unele dintre ele adăpostind pânzele de apă freatică.

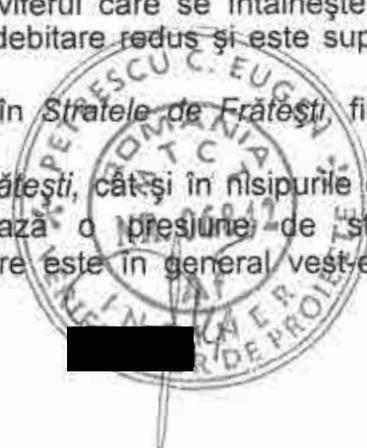
Din punct de vedere hidrogeologic, perimetrul este situat în marea unitate structurală cunoscută sub denumirea de Depresiunea Valahă, depresiune în care se întâlnesc 3 unități hidrostructurale

- Acvifere freactice;
- Acvifere de adâncime medie;
- Acvifere de adâncime mare;

Acviferele freactice sunt cantonate în stratele poros-permeabile ale depozitelor loessoide și ale orizontului de nisipuri și *Pietrișuri de Colentina*, fiind alimentate prin infiltrarea apelor din precipitații. În aceste condiții, acviferul care se întâlnește la adâncimi cuprinse între 12-14 m, are un potențial de debitare redus și este supus contaminării cu elemente poluatoare de la suprafață.

Acviferele de adâncime medie sunt cantonate în *Stratele de Frățești*, fiind interceptate la adâncimi cuprinse între 50-60 m.

În lentilele de pietrișuri din baza *Stratelor de Frățești*, cât și în nisipurile din partea lor superioară, apele subterane înregistrează o presiune de strat semnificativă și debite de 5-14 l/s. Direcția de curgere este în general vest-est,



drenajul fiind făcut de lunca Dunării. Nivelul hidrostatic se află între 10-17 m. Acviferul util poate fi interceptat după adâncimi de 32-35 m.

Acviferele de mare adâncime sunt cantonate în nisipurile fine daciene, albiene și barremiene, înregistrând o însemnată presiune de strat și o viteză lentă de deplasare.

Cel mai apropiat curs de apă este reprezentat de râul Călnău, afluent de dreapta al Dâmboviței, al cărui curs inferior, aflat în echilibru longitudinal, este marcat de meandre. Cursul râului este barat de diguri de pământ formând bălți și lacuri cu potențial piscicol.

Date climatice, precipitațiile și regimul eolian

Din punct de vedere climatic, arealul face parte din zona de climă temperat-continentală, mai puțin moderată decât a altor regiuni din țară, cu ierni reci și veri caniculare.

Temperatura medie anuală a aerului este de 10-11 °C, media anuală a lunii celei mai calde, respectiv iulie, este de 23 °C (având maximul de 39 °C), iar a celei mai reci, ianuarie, a fost de -3 °C. Numărul zilelor de vară, cu temperaturi maxime de +25 °C, depășește 100 de zile pe an, iar al celor tropicale, cu temperaturi maxime de +30 °C depășește 40 de zile pe an.

Cantitatea de ploi este nesemnificativă și nu corespunde întotdeauna cu cerințele optime ale plantelor, uneori având un caracter torențial. Precipitațiile atmosferice înregistrează cantități medii anuale de 500-600 mm, cu un maxim la sfârșitul primăverii când cade circa un sfert din valoarea totală a acestora.

Ploile din sezonul cald au caracter de aversă. Ploile de toamnă sunt de lungă durată și sunt caracterizate prin cantități mici de precipitații care se infiltrează treptat în sol, contribuind parțial, alături de precipitațiile din sezonul rece, la refacerea rezervei de apă din sol și din acviferele subterane.

Grosimea medie anuală a stratului de zăpadă este de 8-10 cm pe o durată medie anuală de 36,3 zile. Dacă se înregistrează viscole, zăpada poate depăși – pe alocuri – grosimea de 1,5 m.

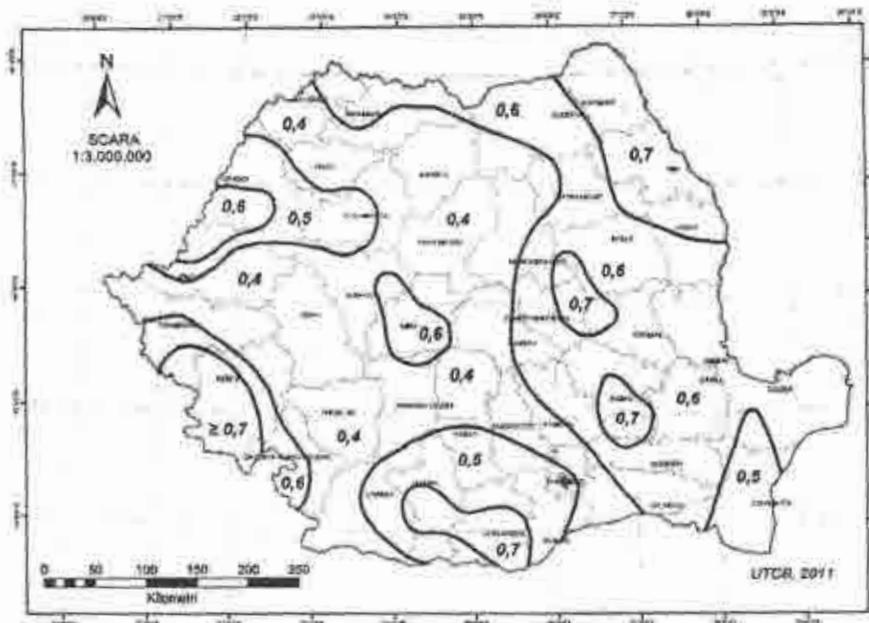
Regimul eolian se caracterizează prin prezența vânturilor care bat de la nord și est, cu frecvență mai mare, de regulă iarna. Vânturile predominante sunt *Crivățul*, *Austrul* și *Băltărețul*.

Radiația solară globală înregistrează valori de 125 kcal/cm².

Date privind evaluarea acțiunii vântului și zăpezii. Adâncimea de îngheț

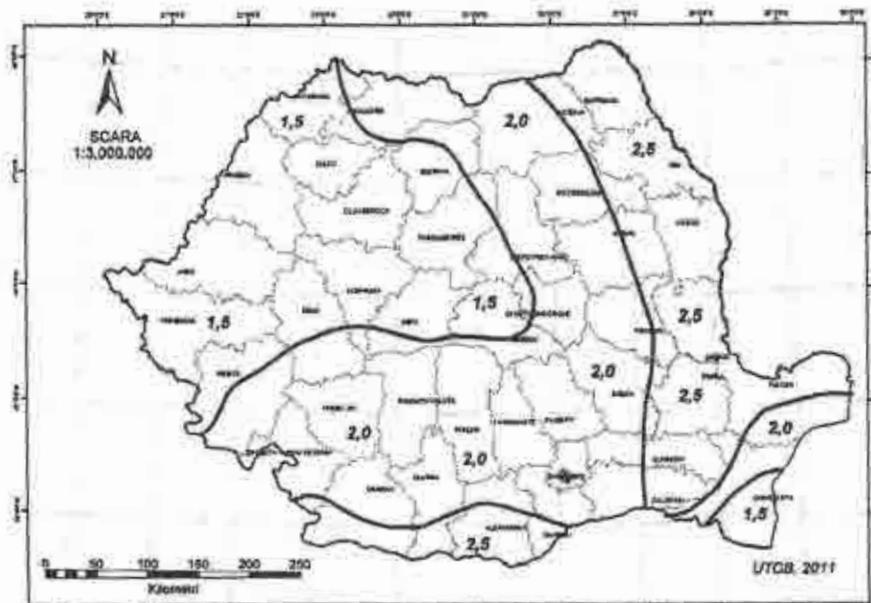
Conform Normativului CR 1-1-4/2012, referitor la valorile caracteristice ale presiunii dinamice a vântului (q_b), mediată pe 10 minute, având 50 de ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire) amplasamentul în discuție se situează într-un areal unde presiunea dinamică de bază stabilizată, la înălțimea de 10 m deasupra terenului, este $p_{din} = 0,4 \text{ kN/m}^2$.





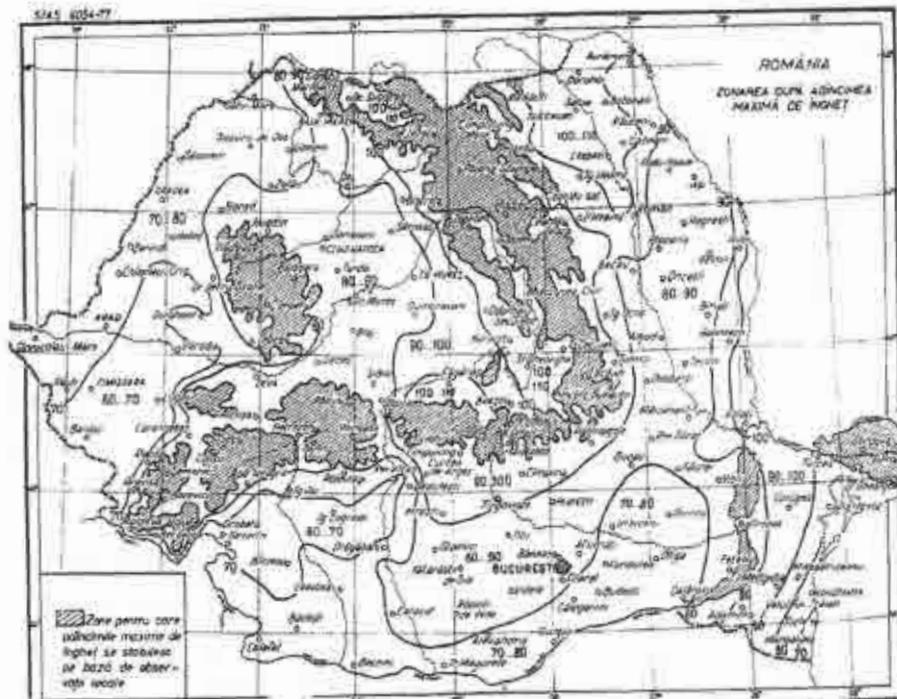
Zonarea valorilor de referință ale presiunii dinamice a vântului, q_s , în kPa, având $IMR = 50$ ani

Conform Normativului CR 1-1-3/2012, privind evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, harta zonării valorilor caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol (s_k) indică, pentru amplasamentul studiat, o valoare $s_k = 2,0 \text{ kN/m}^2$.



Zonarea valorilor caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol, s_k , kN/m^2 , pentru altitudinile $A \leq 1000 \text{ m}$

În conformitate cu STAS 6054-77, referitor la zonarea teritoriului României după adâncimea de îngheț, amplasamentul în discuție se situează într-un areal în care adâncimea de îngheț în teren natural este de $0,80 \text{ m}$.

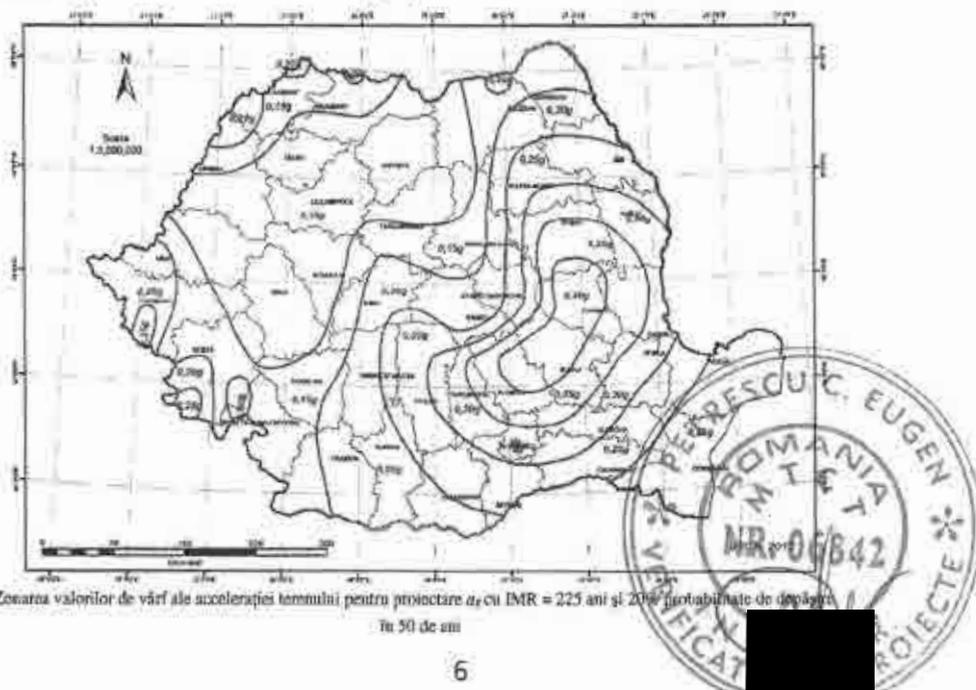


Date referitoare la seismicitate

În conformitate cu reglementările tehnice cuprinse în Codul de proiectare seismică (Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri), indicativ P 100-1/2013, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare în zona studiată este $a_0 = 0,30 \text{ g}$.

Această valoare este valabilă pentru evenimente seismice având un interval mediu de recurență $\text{IMR} = 225$ ani și 20% probabilitatea de depășire în 50 de ani. Perioada de control (colț) T_c a spectrului de răspuns reprezintă limita dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative.

Pentru amplasamentul în discuție perioada de colț este $T_c = 1,6 \text{ s}$.





Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colt). T_c a spectrului de răspuns.

Cercetarea terenului din punct de vedere geotehnic

Elaborarea prezentului Studiu Geotehnic s-a făcut în conformitate cu prevederile NP 074-2022 și NP 112-2014 (STAS 3300/1-85) referitoare la principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice de fundare și a modului de întocmire și verificare a documentațiilor geotehnice pentru construcții.

Volumul și tipul lucrărilor efectuate

În arealul în discuție s-au executat 2 forajele manuale cu $\varnothing = 3''$, până la adâncimea de 4,00 m, fiecare punând în evidență următoarea succesiune litologică:

0,00-0,50 m – strat de sol vegetal;

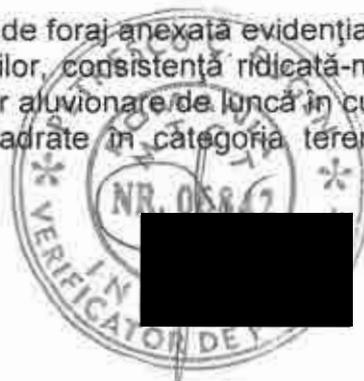
0,50-1,70 m – argilă prăfoasă loessoidă, de culoare cafenie-roșcată, plastic vârtoasă;

1,70-3,00 m – praf argilos loessoid, gălbui, plastic consistent, plastic vârtoș, cu foarte rare concrețiuni calcaroase;

3,00-4,00 m – argilă prăfoasă de culoare cafenie negricioasă, plastic vârtoasă, plastic consistentă;

4,00-4,50 m – praf argilos nisipos, gălbui, plastic consistent, cu foarte rare concrețiuni calcaroase;

Proprietățile fizico-mecanice prezentate în fișa de foraj anexată evidențiază că terenul de fundare prezintă valori medii ale umidităților, consistență ridicată-medie, valori ridicate ale porozităților caracteristice terenurilor aluvionare de luncă în curs de formare, compresibilitate foarte puternică, fiind încadrate în categoria terenurilor slabe.



Caracteristici geotehnice evidențiate

Terenul de fundare din zona studiată este alcătuit, din punct de vedere geotehnic, din argile prăfoase loessoide și prafuri argiloase loessoide, sensibile la umezire, aparținând grupei B (conform Normativului P7-2000). Apa subterană este cantonată, de regulă, la baza stratului de loess.

În forajele executate nu a fost interceptat nivelul pânzei freatice până la adâncimea de 4,50 m. Din documentațiile consultate și din informațiile din zonă a reieșit că primul nivel al pânzei freatice se află situat la circa 12 m adâncime.

Determinarea categoriei geotehnice

În conformitate cu prevederile normativului NP 074-2022 amplasamentul cercetat se încadrează în **categoria geotehnică II**, având un **risc geotehnic moderat**, punctajele stabilite fiind următoarele:

Factori luați în considerare	Categorii	Punctaj
Condiții de teren	Teren mediu	3
Apa subterană	Lucrări fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără risc	1
Zona seismică de calcul	$A_g = 0,30 g$	3
Total		11

Menționăm că proiectantul de specialitate va fi cel care va definitiva categoria de importanță a obiectivelor proiectate.

Studiul capacității portante

Prin capacitate portantă se înțelege presiunea maximă de pe teren care provoacă extinderea zonelor de rupere contribuind la pierderea stabilității terenului. Valoarea capacității portante se determină prin metode specifice în funcție de următoarele elemente: încărcarea și dimensiunile fundației, rigiditatea structurii de rezistență, stratificația și natura terenului de fundare.

Se recomandă, pentru sarcini fundamentale, o **presiune convențională** având o valoare de **180 kPa.**, conform NP 125/2010.

Concluzii tehnice

În conformitate cu Normativul NP 074-2022 și având în vedere cumulul de **11 puncte**, rezultă că terenul în discuție se încadrează în **categoria geotehnică II – risc geotehnic moderat**.

Terenul din zonă este orizontal și se prezintă stabil. Din punct de vedere litologic, în partea superioară se evidențiază sol vegetal sub care se află depuneri de argile prăfoase loessoide, cafeniu-roșcate, macroporice, din grupa A, conform Normativului NP 125-2010.

Apa subterană se află la adâncimi mai mari de 12 m de la C.T.N și are un caracter ascensional, dar nu influențează în mod negativ caracteristicile geomecanice ale terenului la cota de fundare sau în vecinătatea acesteia. Apa subterană poate contribui la reducerea valorii factorului de stabilitate în situația producerii unui seism cu valoarea de vârf a accelerației $a_g = 0,30$ g.

Terenul se prezintă în bune condiții de stabilitate, în zonă nefiind prezente fenomene de alunecare, eroziune sau alte fenomene geologice care să afecteze stabilitatea obiectivului proiectat.

Condiții de fundare și recomandări

Ținând cont de natura terenului de fundare, care este alcătuit din argile prăfoase loessoide și prafuri argiloase loessoide cu grosimi de până la 10 m, sensibile la umezire, aparținând grupei A conform Normativului NP 125/2010 și de caracteristicile construcțiilor ce urmează a fi proiectate, se fac următoarele recomandări:

1. Se va îndepărta stratul de sol vegetal de pe suprafața viitoarei fundații.
2. Stabilirea adâncimii de fundare va ține cont de următoarele criterii:
 - adâncimea la care apare un strat de pământ cu capacitate portantă adecvată;
 - nivelul (nivelurile) apei (apelor) subterane și presiunea apei (apa cu nivel liber, apa sub presiune) în corelare cu problemele ce pot apărea în timpul execuției sau în exploatare;
 - mișcările posibile ale terenului și reduceri ale rezistenței stratului portant provocate de curgerea apei, de efectele climatice sau de lucrările de execuție;
 - prezența pământurilor speciale;
 - adâncimea până la care se pot produce degradări prin îngheț (valoarea adâncimii maxime de îngheț este de 0,80 m, conform STAS 6054-77);
 - adâncimea de afluiere;
 - prezența de materiale solubile;
 - efectele variațiilor de umiditate cauzate de perioade lungi de secetă urmate de perioade de precipitații abundente asupra pământurilor structurale instabile din zonele cu climat arid;
 - proiectul de arhitectură;
 - vecinătăți (efectele excavațiilor și/sau ale epuizamentelor generale asupra fundațiilor și clădirilor învecinate, și ale excavațiilor ulterioare prevăzute pentru utilități sau alte construcții).

3. Alegerea sistemului de fundare constituie un element tehnic la latitudinea proiectantului structurii de rezistență.

4. Se recomandă o presiune convențională de calcul de bază, $P_{conv.} = 180$ kPa la suprafața terenului, pe stratul de argilă prăfoasă macroporică, în conformitate cu NP 125/2010, indiferent de dimensiunile fundației.

5. În jurul construcției vor fi prevăzute și executate trotuare etanșe cu lățimea minimă de 1 m și pantă de circa 5% spre exterior.

6. Se recomandă compactarea fundului săpăturii înainte de turnarea betoanelor pentru fundații, având în vedere capacitatea portantă redusă a terenului.

7. Se recomandă colectarea și evacuarea rapidă și permanentă a apei din precipitații pe întreaga perioadă a execuției săpăturilor prin procedee și amenajări

specifice și adecvate. Dacă se constată, la nivelul cotei de fundare, existența unui strat de pământ afectat de precipitații, se va proceda la îndepărtarea imediată a acestuia înainte de turnarea betonului.

8. Săpăturile se vor executa cu pereți verticali sprijiniți sau cu pereți în taluz, respectându-se indicațiile din C 169-1988, NP 120-2010 și NP 124-2010. Se va acorda o maximă atenție modului de execuție și susținere a malurilor pentru a preveni eventualele deficiențe ale stabilității terenului și construcțiilor, prevenindu-se costurile ulterioare suplimentare pentru remedieri.

9. Se va avea în vedere ca săpătura de fundație să nu stea deschisă mult timp, iar panta taluzului săpăturii (definită prin tangenta unghiului de înclinare față de orizontală – $tg \beta = h/b$ – să nu depășească valorile maxime pentru categoriile de pământuri prezentate în tabelul următor:

Natura terenului	Adâncimea săpăturii	
	Până la 3,00 m $tg \beta = h/b$	Mai mare de 3,00 m $tg \beta = h/b$
Argilă prăfoasă loessoidă	1/0,50	1/0,75

10. Se va monitoriza permanent stagnarea apelor în jurul construcțiilor (atât în perioada execuției cât și în cea a exploatării). Se recomandă următoarele soluții: trotuare, compactarea terenului în jurul construcției, execuția de strate etanșe din argilă, pante corespunzătoare, rigole etc.

11. La săparea fundațiilor se va avea în vedere "Indicatorul de norme de deviz și catalog pentru lucrări de terasamente TS", MLPAT-1995.

Nr. crt.	Denumirea pământurilor	Proprietăți coezive	Categorია de teren după modul de comportare la săpat				Greutatea medie in situ, în săpătură (Kg/m ³)	Afânarea după executare a săpăturii (%)
			Manual		Mecanizat			
			Cu lopată, cazma, tâmăcop, rangă	Excavator cu lingură sau echipament de draglină	Buldozer, auogreder, greder cu tractor	Moto-scrapet cu tractor		
1	Sol vegetal	Slab coeziv	ușor	I	I	I	1200-1400	14-28
2	Argilă prăfoasă loessoidă	Coeziune mijlocie	mijlociu	I	I	I	1800-2000	24-30
3	Praf argilos nisipos (loess)	Slab coeziv	mijlociu	II	II	II	1600-1750	8-17

La întocmirea Studiului Geotehnic s-au avut în vedere prevederile următoarelor Normative și STAS-uri în vigoare:

Normativul	Obiective de soluționat
NP 074-2022, NP 112-2014, STAS 3300/1-85, STAS 3300/2-85 NP 122- 2010	Proiectarea fundațiilor de suprafață Stabilirea valorilor caracteristice și de calcul ale parametrilor geotehnici
SR EN ISO 14688/1-2004, 14688/2-2005, STAS 1243-88 NP 124-2010	Identificarea și clasificarea pământurilor Identificarea lucrări de susținere necesare
P 100/1-2013	Încadrarea seismică
STAS 6054-77	Stabilirea adâncimii de îngheț
CR 1-1-3/2012	Analiza încărcărilor date de zăpadă
CR 1-1-4/2012	Analiza încărcărilor date de vânt

Se va ține cont, permanent, de modificările legislative care pot apărea, precum și de măsurile specifice de pe plan local.

Acțiuni de monitorizare geotehnică a lucrărilor

Pe parcursul executării lucrărilor, în conformitate cu prevederile Normativului C 169-88, constructorul are obligația de a solicita prezența specialistului geotehnician ori de câte ori se constată neconcordanțe între prevederile Studiului Geotehnic și realitățile din teren: dispunerea stratelor, caracteristicile terenului, nivelul sau caracterul apelor subterane.

Monitorizarea geotehnică se va efectua de către autorii Studiului Geotehnic și de către alți specialiști atestați de către MTTC, în conformitate cu prevederile Ghidului privind modul de întocmire a documentațiilor geotehnice pentru construcții (indicativ GP 129-2014).

Perspective și priorități pe termen mediu și lung

1. Se va organiza extragerea de pământ în vederea protejării terasei.
2. Se vor lua măsuri organizatorice referitoare la supravegherea, avizarea, informarea locuitorilor precum și soluționarea situațiilor de urgență sau a calamităților.
3. Este necesară specificarea următoarelor repere în cadrul Certificatului de urbanism la capitolul Regim tehnic:
 - nivelul cotei „0” a locuinței raportat la drumurile de acces;
 - panta minimă obligatorie a terenului situat în incinta lotului;
 - modul de amplasament al foselor septice sau al latrinelor în raport cu potențialele surse de apă individuale sau ale vecinilor;
4. Este necesară atenționarea beneficiarilor asupra amplasării oricăror surse de apă la minimum 3,00 m de orice clădire în scopul asigurării stabilității construcțiilor.
5. Beneficiarii trebuie informați permanent asupra pericolelor pe care le reprezintă extragerea haotică a pământului asupra stabilității frunților terasei.

august, 2022



S.C. Vergiliu Prodcom S.R.L.

Ing. Dan Tudor



Amplasament: Popești-Leordeni

Beneficiar: ELECTROCONS GRUP PROIECT INTL. S.R.L., [REDACTED]

[REDACTED] EXCLUSIV INTERLINE S.R.L., CB SUD INVEST S.R.L.

Faza : Studiu geotehnic

FIȘA COMPLEXĂ A FORAJULUI

Cota adâncime	NH	Grosime	STRATIFICATIE	Nr. probă	Adâncime	m	W ₁	W ₂	Limba de frământare	Indice de plasticitate	Ip	Indice de consistență	COMPOZIȚIE GRANULOMETRICĂ						Coeficient de neuniformitate	U _n	Umiditate naturală	W	Y	Y ₄	Greutate volumetrică în stare uscată	Porozitate	e	Grad de umiditate	INDICI DE COMPRESIBILITATE			REZISTENȚA LA TAIERE						
													Argilă	Praf	Nisp fin	Nisp mediu	Nisp mare	Pietri											Modul edometric	Coeficient de compresibilitate	Tasare specifică la umedte	Unghi de frecare	Coezune					
m	m	m			m									<0,005 mm	<0,05 mm	<0,20 mm	Nisp fin	Nisp mediu	Nisp mare	Pietri										M	ε	I _{mp}	φ	C				
MPa	%	%	MPa/m ³	MPa/m ³	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%		
0,5			Soi vegetal	1	1,0	4,0	14,7	25	0,66																													
1,7			Argilă prăfoasă loessoidă, de culoare cafenie-roșcată, plastic vârtuoasă	2	2,0	4,0	14,9	26	0,68																													
3			Praf argilos loessoid, gălbui, plastic consistent, plastic vârtos, concrețiuți calcareoase	3	3,0	3,9	15	25,1	0,72																													
3,5			Argilă prăfoasă cafenie negricioasă	4	4,0	3,9	15,7	24,6	0,73																													



Numele si prenumele vericatorului atestat

PETRESCU EUGEN

Nr. 3013/30.08.2022

Legitimatie: Seria B Nr. 06842

Firma: S.C. GEO 7 s.r.l.

Adresa: Bdul Matei Basarab, bl. U21, sc. A, ap. 12

Slobozia, judetul Ialomita

REFERAT

privind verificarea de calitate la cerinta Af

a documentatiei: Studiu geotehnic

pentru obiectivul: INTRODUCEREA TERRNULUI IN INTRAVILAN IN VEDEREA
CONSTRUIRII HALE INDUSTRIALE DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
PARTER, CORPURI ADMINISTRATIVE, P+4E.

1 DATE DE IDENTIFICARE

-proiectant general/**beneficiar**: S.C. ELECTROCONS GROUP PROIECT INTL S.R.L.

-proiectant de specialitate: S.C. VERGILIU PRODCOM S.R.L.

-amplasament: TARLAUA 43, PARCELA 645, LOT 2, LOT 3, ORAS POPESTI LEORDENI,
JUDETUL ILFOV.

2 INDEPLINIREA EXIGENTELOR

Studiul geotehnic geotehnic a fost elaborat respectându-se prevederile urmatoarelor norme si normative:
CR 1-1-4/2012, CR 1-1-3/2012, STAS 6054/77, P100/1-2013, NP 112/2014, NP 074/2022.

3. DOCUMENTE CE SE PREZINTA LA VERIFICARE

Piese scrise si desenate intocmite de proiectantul de specialitate.

4. CONCLUZII ASUPRA VERIFICARII

Terenul de fundare: ARGILA PRAFOASA.

Solutie fundare: DIRECT.

Studiul geotehnic indeplineste conditiile de calitate pentru exigenta domeniului Af.

Am primit 2(doua)exemplare,
Investitor/Proiectant



Am predat 2(doua)exemplare,

S.C. GEOTECH STEREDA S.R.L.

CĂLĂRAȘI

R.C. J51/341/2017
C.U.I. RO 37718965

**STUDIU HIDROGEOLOGIC PRELIMINAR PENTRU
ALIMENTAREA CU APĂ DIN SURSA SUBTERANA A
OBIECTIVULUI: „INTRODUCEREA TERENULUI IN
INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII HALE INDUSTRIALE
DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE PARTER, CORPURI
ADMINISTRATIVE, P + 4E”,
ORASUL POPESTI LEORDENI, JUDETUL ILFOV**

Beneficiar: S.C. ELECTROCONS GRUP PROIECT INTL S.R.L.

Elaborator: S.C. GEOTECH STEREDA S.R.L.



Proiectant de specialitate: S.C. HYDRO SOLUTIONS S.R.L.





REFERAT DE EXPERTIZĂ HIDROGEOLOGICĂ

la

Studiu hidrogeologic preliminar

pentru

alimentarea cu apă din sursă subterană a obiectivului: „Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii hale industriale, de producție și depozitare parter,

corpuri administrative, P+4E”

orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov

Beneficiar: S.C ELECTROCONS GRUP PROIECT INTL S.R.L

Documentația elaborată de **S.C. GEOTEH STEREDA S.R.L. sub coordonarea S.C. HYDRO SOLUTIONS S.R.L.**, înregistrată la Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor cu nr. 4892/04.08.2022 analizează la nivel de studiu hidrogeologic preliminar contextul geologic și hidrogeologic al zonei orașului Popești-Leordeni, județul Ilfov, în vederea stabilirii soluției optime pentru asigurarea debitului necesar de apă potabilă pentru un obiectiv al S.C ELECTROCONS GRUP PROIECT INTL S.R.L.

Debitul solicitat este de 1.8 l/s.

Din punct de vedere geomorfologic zona de studiu este situată pe unitatea denumită Câmpia Cotroceni (Ciorogârlei) iar din punct de vedere geologic în partea de central sud-estică a Platformei Moesice.

Din punct de vedere hidrogeologic, principalele acvifere din zona de studiu sunt următoarele:

- acviferul freatic localizat în depozitele poros-permeabile de vârstă Pleistocen superior („Pietrișurile de Colentina”);
- acviferul de medie adâncime localizat în „Nisipurile de Mostiștea” (Pleistocen superior) și „Complexul marnos” (Pleistocen mediu);
- acviferul de adâncime localizat în „Stratele de Frătești” (Pleistocen inferior).

Pentru asigurarea necesarului de apă, proiectantul de specialitate S.C. GEOTEH STEREDA S.R.L. sub coordonarea S.C. HYDRO SOLUTIONS S.R.L, propune execuția unui foraj hidrogeologic cu adâncimea de 60 m, puț care va capta acviferul cantonat în depozitele poros - permeabile de vârstă Pleistocen superior („Nisipurile de Mostiștea”).

În urma analizării contextului geologic și hidrogeologic al zonei studiate și în conformitate cu datele prezentate în documentația expertizată, facem următoarele precizări și recomandări cu privire la execuția lucrărilor:

- **forajul va avea caracter de explorare-exploatare și va fi executat în sistem hidrolic/uscat până la adâncimea de 60 m;**

- dacă la atingerea adâncimii proiectate se va întâlni un strat poros - permeabil (strat acvifer) se recomandă traversarea acestuia și continuarea forării până la interceptarea unui impermeabil. Această adâncime va fi stabilită cu exactitate pe baza probelor de sită;

- toate operațiile ce urmează a fi executate (lucrări de foraj, tubare, operații în sistem aerlift, etc) vor fi realizate respectând prescripțiile tehnice menționate în SR 1629-2/1996;

- alegerea intervalelor captate vor fi stabilite pe baza litologiei întâlnite în timpul săpării găurii de sondă informații ce vor fi corelate cu investigațiile geofizice (carotaj electric, PS), dacă forajul va fi executat în sistem hidraulic;

- forajul va capta numai acviferul de medie adâncime localizat în „Nisipurile de Mostiștea” (Pleistocen superior) și "Complexul marnos" (Pleistocen mediu), izolându-se prin cimentare stratul acvifer freatic;

- utilizând datele obținute în urma testelor de pompare și aplicând metodologia de calcul recomandată de SR 1629-2/1996 se va stabili debitul optim de exploatare al forajului;

- la finalul pompărilor va fi prelevată o probă de apă în scopul efectuării analizelor fizico-chimice și bacteriologice, propunându-se ulterior soluții de tratare, dacă este cazul;

- utilizând datele obținute în urma testelor de pompare și aplicând metodologia de calcul recomandată de SR 1629-2/1996 se va stabili debitul optim de exploatare al forajului.

Se estimează că exploatarea forajului cu debitul de 1.8 l/s, va avea o influență nesemnificativă din punct de vedere cantitativ asupra acviferului captat.

După finalizarea execuției se va întocmi documentația tehnică a forajului ce va cuprinde toate datele privind execuția și definitivarea acestuia (caracteristicile tehnice ale lucrării, adâncime, litologie, intervale captate etc.), rezultatele pompărilor experimentale (niveluri, denivelări, debite specifice, parametri hidrogeologici ai acviferului), rezultatele analizelor chimice și date de exploatare (debit de exploatare, raza de influență, denivelare la exploatare, regim de funcționare).

Un exemplar din aceste documentații va fi transmis la Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor – Secția de Studii Hidrogeologice, pentru completarea fondului național de date hidrogeologice.

Forajul va fi amplasat astfel încât, ulterior, să poată fi instituite zonele de protecție sanitară.

În scopul obținerii autorizației de gospodărire a apelor, pe baza documentației mai susmenționate, se va întocmi studiul pentru stabilirea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică conform H.G. 930/2005 și Ord. M.M.P. 1278/2011.

DIRECTOR,
ing. Nicolae BĂRBIER



Referat nr. 796/2022
22.08.2022

Director științific: dr. Viorel CHEND

Șef Secție S.H: ing. Dan STOICHIȚ

Întocmit: ing. Sorin UNGUREANU

Redactat: Cristiana PARASCHIV

**STUDIUL HIDROGEOLOGIC PRELIMINAR PENTRU ALIMENTAREA CU
APĂ DIN SURSA SUBTERANĂ A OBIECTIVULUI: „INTRODUCEREA
TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII HALE
INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE PATER, CORPURI
ADMINISTRATIVE, P + 4E”,
ORASUL POPEȘTI LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV**

1. TEMA

Prezenta documentație analizează condițiile naturale geologice și hidrogeologice din zona Popești-Leordeni, în vederea realizării unei surse proprii, care să asigure necesarul de apă al obiectivului „*Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii hale industriale de producție și depozitare pater, corpuri administrative, P + 4E*” din orașul Popești Leordeni, județul Ilfov, tarlăua 43, parcela 645, lot 2 și 3, nr. cad. 110756 și 110757, beneficiar S.C. ELECTROCONS GRUP PROIECT INTL S.R.L..

Sursa subterană trebuie să asigure obiectivului un necesar de 1,8 l/s, apă cu caracter potabil.

2. CONSIDERĂȚII GEOMORFOLOGICE

Zona de amplasare a sursei de alimentare cu apă din subteran a obiectivului, aparține reliefului de câmpie, făcând parte integrantă din Câmpia Română, ocupând partea centrală a acesteia, cunoscută sub numele de Câmpia Vlasiei.

Câmpia Vlasiei este fragmentată de văi cu lunci largi și terase, ce nu prezintă diferențe de nivel. Spațiile interfluviale și terasele sunt acoperite de depozite loessoide, fiind afectate intens de procesele de tasare.

În cadrul Câmpiei Vlasiei se pot distinge patru compartimente mai importante și anume: Câmpiile Movilitei, Colentinei, Calnăului și Neajlovului.

Altitudinea variază între 100 și 120 m în partea nord-vestică în raza localităților Ciocănești-Crevedia și între 65 și 70 m în partea sud-estică, la Cernica-Căldăraru.

Din punct de vedere geologic regiunea studiată aparține unei structuri a Platformei Moesice, peste care se suprapune unitatea morfologică a Câmpiei Române.

Formațiunile care iau parte la alcătuirea geologică a acestei unități aparțin Paleozoicului, Mezozoicului și Neozoicului, depuse peste un fundament cutat constituit probabil din sisturi verzi.

3. CONSIDERĂȚII GEOLOGICE

Regiunea studiată face parte din mare unitate structurală a Platformei Moesice, peste care se suprapune unitatea morfologică a Câmpiei Române.

Din punct de vedere genetic, Campia Romana a rezultat in urma proceselor de acumulare intr-o zona cu caracter subsident, pe un fundament cretacic, apartinand Platformei Moesice (Prebalcanica).

Cretacicul prezinta o inclinare de la sud spre nord, aparand la zi in Podisul Prebalcanic, inclinandu-se imediat sub aluviunile Dunarii (in albia fluviului, la Giurgiu), afundandu-se la 900 – 1000 m la paralela Bucurestiului si ajungand la circa 3000 – 4000 m adancime in fata geosinclinalului Carpatic.

De la acest reper tectonic – stratigrafic, coloana de deasupra este alcatuita din formatiuni neogene si cuaternare, cu unele discontinuitati, ceea ce indica faza cand teritoriul a fost exondat si deci, au lipsit conditiile de sedimentare. Acest lucru se poate constata la sud de Bucuresti, unde teritoriul a fost exondat de la sfarsitul Cretacicului pana la inceputul Sarmatianului. Formatiunea caracteristica, care umple spatiul dintre Cretacic si supradata scoartei terestre este de varsta Pliocena, alcatuita din calcare marnoase, marne, argile si nisipuri. Lacul pliocen, cu ultima faza romaniana, este cel in care s-au depus formatiunile fluvio-lacustre ce caracterizeaza coloana litologica imediat sub depozitul loessoid. Formatiunile cuaternare, care acopera pe cele pliocene, sunt alcuite din pietrisuri, nisipuri, argile si depozite loessoide.

In cele ce urmeaza, vom aprofunda numai caracteristicile geologice si hidrogeologice ale formatiunilor cuaternare, acestea facand obiectul studiului de fata.

Pleistocenul inferior

Peste depozitele romaniene, formate dintr-o alternanta de argile si argile nisipoase, cenusii-vinete, sau negricioase, cu intercalatii de nisipuri, urmeaza un orizont de pietrisuri si nisipuri cunoscut sub numele de „Stratele de Fratesti” (E. Liteanu. 1952).

Petrografic, „Stratele de Fratesti” sunt alcatuite in partea superioara din nisipuri marunte si fine, uneori grosiere, micacee, iar catre baza predomina pietrisuri si bolovanisuri, constiuite din quartite, micasisturi, gresii, calcare, silexuri si tufuri calcaroase.

La nord de o linie ce trece pe raul Neajlov, raul Arges si in continuare, pe la sud de valea Argovei, „Stratele de Fratesti” se intalnesc numai in foraje, la adancimi din ce in ce mai mari, in zona orasului Bucuresti gasindu-se sub adancimea de 100 – 180 m (in partea nordica a Bucurestiului, „Stratele de Fratesti” pot fi interceptate sub adancimea de 180 m). Odata cu afundarea „Stratelor de Fratesti” spre nord, creste si grosimea lor, ajungand la 120 – 170 m.

S-a mai constatat ca, de undeva de la sud de linia Jilava – Progresu spre nord, orizontul unic al „Stratelor de Fratesti” se divide in trei sau mai multe orizonturi de pietrisuri si nisipuri prin intercalarea unor strate de argila. Cu acest aspect litologic, intalnim „Stratele de Fratesti” pana la linia Otopeni – Stefanesti, de unde, spre nord, granulometria acestor depozite devine din ce in ce mai fina.

Alcatuirea mineralogica a nisipurilor din „Stratele de Fratesti” (quart, muscovit, feldspati, granati, rutil, magnetit, turmalina, zircon) conduce la concluzia ca materialul din care sunt constituite ar fi in cea mai mare parte de origine carpatica, inasa, asa cum remarca E. Liteanu, elementele balcanice sunt puse in evidenta prin participarea elementelor de calcare cretacice, silexuri si gresii glauconitice.

Din punct de vedere paleontologic, mentionam ca in „Stratele de Fratesti” s-a gasit o fauna de moluste fosile remaniata din depozitele romaniene si mai vechi, pe langa care s-a gasit si o fauna cuaternara reprezentata prin speciile: *Corbicula* Mull., *Pisidium amnicum* Mull., etc.

Caracteristica pentru „Stratele de Fratesti” este fauna de mamifere fosile reprezentata prin formele de *Archidiskodon planifrons* Nesti, *Cervus perrieri* Crois, pe baza carora au fost atribuite St. Prestianului.

Pleistocenul mediu

Este reprezentat printr-o succesiune de marne, argile si nisipuri, cunoscuta sub numele de „Complexul marnos” (E. Liteanu, 1952). „Complexul marnos” se afunda sub depozite mai noi, totodata crescand si in grosime; in zona orasului Bucuresti atingand o grosime de 100 – 120 m.

In „Complexul marnos” s-au identificat: *Corbicula fluminalis* Mull., *Valvata piscinalis* Mull., *Planorbis umbilicatus* Mull., *P. planorbis* L., *Pisidium priscum* Eichw., *P. amnicum* Mull., *P. clesini* Neum., *Sphaerium rivicola* Leach., *Viviparus diluvianus* Kunth., *Anisius vortex* L., etc.

„Complexul marnos” se afla cuprins intre acoperisul „Stratelor de Fratesti” si patul depozitelor superioare, reprezentate prin „Nisipurile de Mostitea”. Dupa indicatiile probelor prelevate din foraje, aceasta formatiune este in general alcatuita dintr-o succesiune de marne si argile uneori putin nisipoase, cu intercalatii de nisipuri fine in partea bazala, care trece spre partea superioara la o succesiune de nisipuri in alternanta cu depozite argiloase.

Depozitele argiloase se prezinta sub aspect de material plastic de culoare vanata cu vine ruginii, cu separatii calcaroase, avand cele mai variabile forme si dimensiuni. De mai multe ori aceasta culoare trece in diferite nuante de galbui, cenusi, albastrui si chiar negru intens.

Analiza chimica a unei argile negre a aratat prezenta manganului (probabil sub 1 %), prezenta fierului, precum si a substantelor organice.

De asemenea, se remarca treceri gradate, in ambele sensuri, de la argile tipice la argile cu ochiuri de nisip, argile nisipoase si nisipuri argiloase. Alteori, argilele trec la marne compacte diferit colorate, in general cu numeroase concretioni.

Nisipurile din complexul marnos au o constitutie similara nisipurilor fine din orizontul inferior si sunt asemenea caracterizate prin lipsa elementelor calcaroase.

Pleistocenul superior

Este reprezentat in baza printr-un orizont de nisipuri marunte si fine, cu intercalatii de concretioni grezoase sau calcaroase, cu o grosime de 8 – 20 m, cunoscut sub numele de „Nisipuri de Mostitea” (E. Liteanu, 1953).

Faciesul „Nisipurilor de Mostitea”, caracterizat prin pietrisuri marunte si nisipuri grauntoase nefosilifere in regiunile vestice ale Campiei Romane, care trec gradat spre E si NE la nisipuri marunte si fine sau chiar nisipuri argiloase, in general cu fauna de mica adancime (*Sphaerium rivicola* Leach., *Valvata piscinalis* Mull., *Planorbis planorbis* L., *Pisidium amnicum* Mull., *Bithynia gracilis* Sand., *Unio* sp., etc.), constituie o indicatie in sensul ca in epoca sedimentarii acestor depozite, lacul

cuaternar din campie era probabil colmatat, cel puțin de la vest și până la linia Ialomitei.

Acumularea acestor depozite s-a făcut în regiunile de vest ale câmpiei sub un regim fluviatil în tranziție spre est, către un regim deltaic, care se conturează cu intensitate pe linia Ialomitei.

Dispoziția acestor depozite indică probabilitatea ca relieful primar al câmpiei din bazinul inferior al Argesului a fost determinat de evoluția regimului fluviatil – deltaic menționat.

În „Nisipurile de Mostistea” s-au găsit de asemenea, resturi de mamifere fosile aparținând formelor *Parelephas trigontherii* Phol., și *Mammuthus primigenius* Blumb., asociate ce permite atribuirea „Nisipurilor de Mostistea” nivelului inferior al Pleistocenului superior, respectiv Rissianului (E. Liteanu, 1953).

„Nisipurile de Mostistea” suportă o serie de depozite alcătuite din argile, argile nisipoase, uneori cu aspect loessoid, groase de 5 – 20 m, cunoscute sub denumirea de „Depozite intermediare”. Acestea conțin o faună terestră și lacustră cu forme de *Elephas primigenius* Blumb., *Planorbis* sp., *Lymneus* sp., și *Helix* sp.

Peste „Depozitele intermediare”, în anumite zone direct peste „Nisipurile de Mostistea”, se constată în limitele vechiului curs al Argesului, un orizont de pietrisuri și nisipuri, gros de 4 – 12 m, denumit „Pietrisuri de Colentina”. Acestea pietrisuri sunt constituite din cuarțite, micasisturi, gnaise și gresii și se consideră ca acumulările acestor depozite în câmpie sunt rezultatul evoluției Paleoargesului în tendința de deplasare către actuala lui direcție: NW – SE.

Menționăm ca se remarcă o reducere gradată a grosimii depozitelor de Colentina pe măsura deplasării spre nord, astfel încât orizontul nu mai poate fi regăsit la nord de linia Otopeni – Stefanesti – Afumati.

Desfășurarea acestui orizont pare să fie marginită la dezvoltarea sistemului de terase vechi săpate de rețeaua hidrografică a bazinului Paleoargesului.

Din aceste pietrisuri s-au citat resturi de mamifere fosile: *Mammuthus primigenius* var., *sibiricus* Blumb., *Elephas antiquus* Falc., *Cervus megaceros* Overton, *Canis lupus* L., *Bison priscus* Boj, etc.

După Sava Athanasiu (1962) această faună ar indica Pleistocenul superior: tindându-se seama de poziția stratigrafică a „Pietrisurilor de Colentina” – repauzând pe „Nisipurile de Mostistea” și fiind acoperite de depozite loessoide – ele au fost raportate nivelului mediu al Pleistocenului superior.

Nivelul înalt al Pleistocenului superior este reprezentat prin depozite loessoide aparținând câmpului Vlasiei (5 – 15 m grosime) și pietrisurile aluvionare ale terasei inferioare a Argesului și Dambovitei.

În ceea ce privește faună fosilă din depozitele loessoide, se remarcă existența aproape exclusivă a unei faune terestre, la care se adaugă rare exemplare de gasteropode lacustre (*Lymneus* sp., *Planorbis* sp.).

Menționăm că lipsa faunei din unele depozite loessoide trebuie pusă în legătură cu procesul de levigare al carbonatilor alcalino – pământosi și redepunerea acestora sub formă de concrețiuni (de multe ori în jurul unei cochilii sau sfaramături de cochilii). De altfel, nu sunt rare cazurile când bancuri fosilifere au fost transformate prin acest proces în nivele de concrețiuni.

Depozitele loessoide acopera ca o manta de aproximativ 15 m grosime „Pietrisurile de Colentina”, in care s-au gasit si resturi fosile de *Elephas primigenius* var. *sibiricus*, forma mai evoluata, din care cauza se poate aprecia ca aceste formatiuni au un nivel stratigrafic situat la limita superioara a Pleistocenului si care pentru paturile superioare ar putea fi raportat Post-pleistocenului.

Nivelul loessoid – argilos prezinta o succesiune de intercalatii constituite din depozite a caror geneza este variata si complexa (eoliana, subaeriana si chiar lacustra) si care sub influenta fenomenelor de diagenaza au evoluat catre aspectul actual.

Elemente structurale

Cuvertura Platformei Moesice explorata prin foraje, in cadrul foii Bucuresti cuprinde o succesiune de la Carboniferul inferior si pana la Cuaternar, cu cateva discontinuitati si anume: intre Carboniferul mediu si Triasicul inferior, intre Triasic si Jurassic mediu, cu o lacuna ce cuprinde local intreg Triasicul superior si parte din Triasicul mediu, intre Barremian si Albian.

Incepand din Cretacicul superior, intreaga platforma se ridica si ramane exondata pana la inceputul Tortonianului, dupa care aproape tot teritoriul este acoperit de ape pana la sfarsitul Pliocenului.

Formatiunile miocene si pliocene sunt transgresive de la N la S; termenii mai noi ai succesiunii lor acopera succesiv, in directie spre S, formatiunile mezozoice.

In Pleistocenul inferior se instaleaza un regim fluvial, timp in care se depun „Stratele de Fratesti”. Urmeaza in Pleistocenul mediu un regim lacustru care a generat „Complexul marnos”. Inceputul Pleistocenului superior, se constata apartia unui regim fluvial deltaic, care a depus „Nisipurile de Mostistea”. Acestea sunt acoperite de sedimente subaerene, reprezentate prin depozite loessoide.

Depozitele miocene si pliocene prezinta o inclinare generala de la N la S, directie in care se observa si o ingrosare a acestora. Acelasi lucru se observa si la sedimentele „Stratelor de Fratesti” si „Complexului marnos”, bineinteles gradul de afundare spre N fiind cu mult mai redus la formatiunile mai vechi.

Luand in considerare succesiunea completa a depozitelor pliocene si cuaternare pana la inceputul Pleistocenului superior, se poate afirma ca intreaga regiune a fost afectata continuu de miscari negative pe verticala. Din Pleistocenul superior si pana in Holocenul inferior inclusiv, partea sudica a regiunii incepe sa se ridice, timp in care s-au format terasele: inalta, superioara, inferioara si joasa.

4. CONSIDERATII HIDROGEOLOGICE

Rezultatele lucrarilor de cercetare intreprinse pana in prezent in zona obiectivului studiat, au permis evidentiarea a trei resurse acvifere subterane, diferite pe criterii de adancime, facies si varsta astfel:

- *acviferul freatic sau de mica adancime;*
- *acviferul de medie adancime;*
- *complexul acvifer de mare adancime.*

Acviferul freatic

Acest acvifer este cunoscut in orizonturile superioare de nisipuri si pietrisuri (orizontul „pietrisurilor de Colentina”), in zona fiind captat, prin fantani si puturi forate, pe intervalul de circa 10 – 25 m, adancime.

Capacitatea de debitare, exprimata prin valori ale debitelor testate de 2 – 3 l/s, este relativ moderata.

Apa cantonata in acest acvifer nu corespunde din punct de vedere calitativ, datorita vulnerabilitatii la poluare a acviferului, generata de activitatile industriale si agricole din zona. Se remarca frecvent excesul in continutul de amoniu, azotati, fosfati, materii organice, uneori azotiti, hidrogen sulfurat si preponderent duritatii totale relativ ridicate.

Considerentele de ordin calitativ conduc in final la nerecomandarea luarii in considerare a acviferului freatic ca o sursa potentiala de captare pentru nevoile potabile ale obiectivului analizat.

Complexul acvifer de medie adancime

Acest acvifer este generat in orizonturile „nisipurilor de Mostistea” fiind captat prin numeroase puturi de exploatare. Stratele sunt predominant nisipoase, cu granulatie fina, mai rar grosiera, dupa adancimea de interceptare fiind individualizate in Mostistea superior (M1) si Mostistea inferior (M2).

Acviferul superior (M1) a fost interceptat la adancimi de 25 – 50 m, avand grosimi de 2 – 10 m, iar cel inferior (M2) a fost interceptat la adancimi de 50 – 75 m, avand grosimi de 3 – 7 m.

Nivelurile piezometrice au caracter ascensional stabilindu-se la adancimi de circa 10 – 15 m.

Capacitatea de debitare a acviferului are valori cuprinse intre 2 – 5 l/s pentru denivelari de circa 1 – 5 m.

Din punct de vedere cantitativ apa cantonata in nisipurile de Mostistea corespunde standardului de potabilitate, exceptie facand uneori continutul in Fe, Mn, si duritate totala (20 – 25 grd. germane).

De asemenea, in ultimul timp, in unele zone se constata o crestere a continutului bacteriologic, fiind necesara clorinarea apei in cazul in care aceasta urmeaza sa fie folosita in scopuri potabile.

Complexul acvifer de mare adancime

Urmare a proceselor de subsidenta a platformei Moesice, de la sfarsitul Miocenului si continuate pana la finele Pleistocenului, aceasta din urma debuteaza cu un caracter transgresiv cand sunt depuse formatiuni predominant psamitice.

Acest complex acvifer este constituit din depozite, cu dezvoltare regionala pe cuprinsul compartimentului central al Campiei Romane fiind denumit „seria stratelor de Fratesti”, dupa numele localitatii situata in imediata apropiere a zonei de aflorare.

Pe criterii hidrogeologice si geofizice in cuprinsul acestei serii au fost separate trei orizonturi acvifere in general separate hidraulic: Orizontul „A”, Orizontul „B” si Orizontul „C”.

Seria stratelor de Fratesti prezinta o accentuata tendinta de afundare de la sud catre nord.

Acviferul de Fratesti, prin cele trei orizonturi, in general separate hidrodinamic se prezinta ca un acvifer sub presiune cu nivel ascensional, avand suprafetele piezometrice situate astfel:

- pentru orizontul „A” la cca. 56 – 58 m,
- pentru orizontul „B” la cca. 45 – 50 m,
- pentru orizontul „C” la cca. 56 – 60 m.

Directia de curgere a apei in cuprinsul acviferului de Fratesti este orientata NNV – SSE, panta hidraulica a curentului subteran fiind cuprinsa intre 1,25 – 2 ‰.

Parametrii hidrogeologici zonalii apreciati pentru acviferul de Fratesti sunt:

- coeficient de transmisivitate $T = 1000 - 1200 \text{ m}^2/\text{zi}$
- coeficient de permeabilitate $K = 15 - 30 \text{ m}^2/\text{zi}$.

Apa cantonata in acviferul de Fratesti este caracterizata ca fiind bicarbonatata sodica si se inscrie in normele de potabilitate, in zona Popesti Leordeni exceptie facand uneori concentratia de amoniu (NH_4).

Contaminarea de la suprafata fiind foarte putin probabila, rarele cazuri de depasiri ale standardului datorandu-se in exclusivitate procesului de executie a puturilor existente in zona respectiva.

Sunt de asemeni cunoscute cazuri de sonde avand in exploatare orizontul „C” de Fratesti, in apa fiind prezent hidrogenul sulfurat provenit din formatiuni mio-pliocene.

In cazul deschiderii orizonturilor „B” si „C” sunt posibile slabe manifestari de hidrocarburi gazoase provenite din adancime prin migrare in depozitele poroase ale acviferului de Fratesti.

In tabelele anexate sunt prezentate caracteristicile hidrogeologice si hidrochimice de la executie, ale unor foraje de exploatare din zona studiata.

5. CONCLUZII SI PROPUNERI

Din analiza conditiilor naturale geologice si hidrogeologice ale zonei studiate, rezulta ca sursa de apa subterana indicata pentru alimentarea obiectivului este reprezentata de stratele acvifere de medie adancime prezentate anterior.

Aceasta alegere s-a bazat pe caracteristicile hidrogeologice si hidrochimice ale acestor depozite poros-permeabile, determinate din analiza materialelor documentare de arhiva si din informatiile obtinute in urma lucrarilor de teren.

Fata de situatia hidrogeologica prezentata, pentru asigurarea necesarului de apa al obiectivului beneficiar, situat in comuna Popesti Leordeni, necesar apreciat la un debit total de 1,8 l/s, se recomanda executia unui foraj de explorare-exploatare cu adancimea de circa 60 m.

Forajul se va realiza in sistem uscat si va fi echipat in vederea exploatarii cu coloana din PVC cu diametru de 160 mm.

Tipul de filtre si sortul de pietris margaritar se vor stabili in functie de granulometria stratelor captate.

Dupa executie se vor efectua pompari experimentale pentru stabilirea debitului optim de exploatare.

Dupa finalizarea lucrarilor se vor recola probe de apă, care vor fi analizate din punct de vedere fizico-chimic si bacteriologic.

La trecerea in exploatare se vor stabili perimetrele de protectie sanitara, conform normativelor in vigoare.

Întocmit,
ing. Radu Elena



INCADRARE ÎN TERITORIU

Scara 1:20000



PUC PLAN URBANISTIC
C O M U N A
P O EȘTI - L E O R D E N I
J U D E T U L I L F O V

UNITATI TERRITORIALE DE
REFERINȚĂ

OPREȘTI, LEORDENI, LEORDENI
AFACI, BĂNĂREȘTI, LEORDENI

UT 1	OPREȘTI, LEORDENI, LEORDENI
UT 2	AFACI, BĂNĂREȘTI, LEORDENI
UT 3	OPREȘTI, LEORDENI, LEORDENI
UT 4	OPREȘTI, LEORDENI, LEORDENI
UT 5	OPREȘTI, LEORDENI, LEORDENI
UT 6	OPREȘTI, LEORDENI, LEORDENI
UT 7	OPREȘTI, LEORDENI, LEORDENI
UT 8	OPREȘTI, LEORDENI, LEORDENI
UT 9	OPREȘTI, LEORDENI, LEORDENI
UT 10	OPREȘTI, LEORDENI, LEORDENI

JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI
POEȘTI-LEORDENI

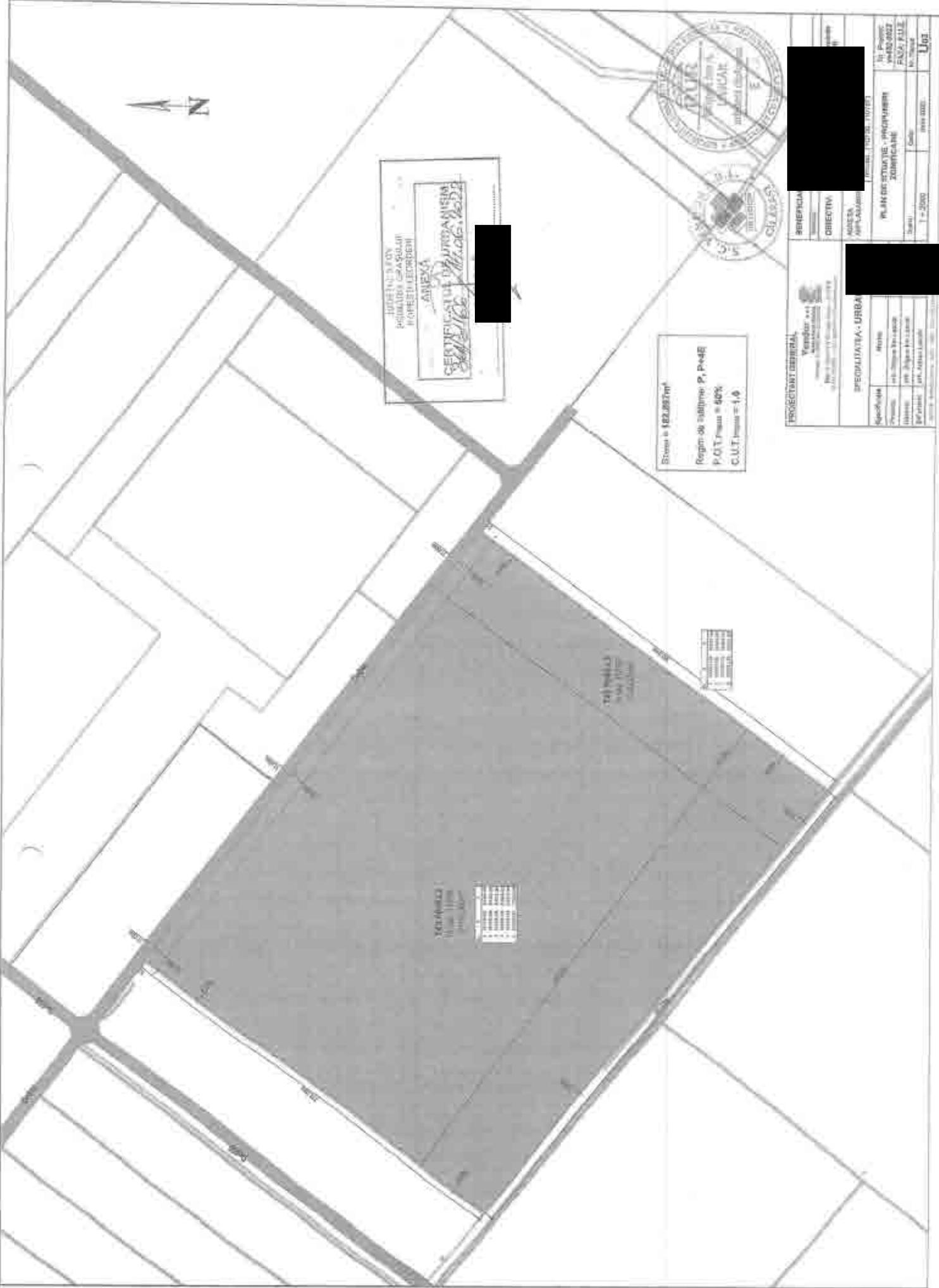
ANEXĂ

CERTIFICATUL DE URBANISM
361/2166 / 14.06.2012

AO (Autostrada de centură)

Amplasament studiat





ÎNREGISTRUL CON
 SIMILANȚĂ ȘI
 ÎNREGISTRUL
 ANEXA
 CERTIFICATUL DE AUTORIZAȚIE
 [Redacted]

Suprafata = 182.983m²
 Regim de utilizare P, P+4E
 P.C.T. Pmax = 40%
 C.U.T. Inmax = 1,4

Y&E Model 3
 [Redacted]

Y&E Model 3
 [Redacted]



PROIECTANT GENERAL

Beneficiar: [Redacted]
 Obiectiv: [Redacted]

ANEXA
 APLASAMENT

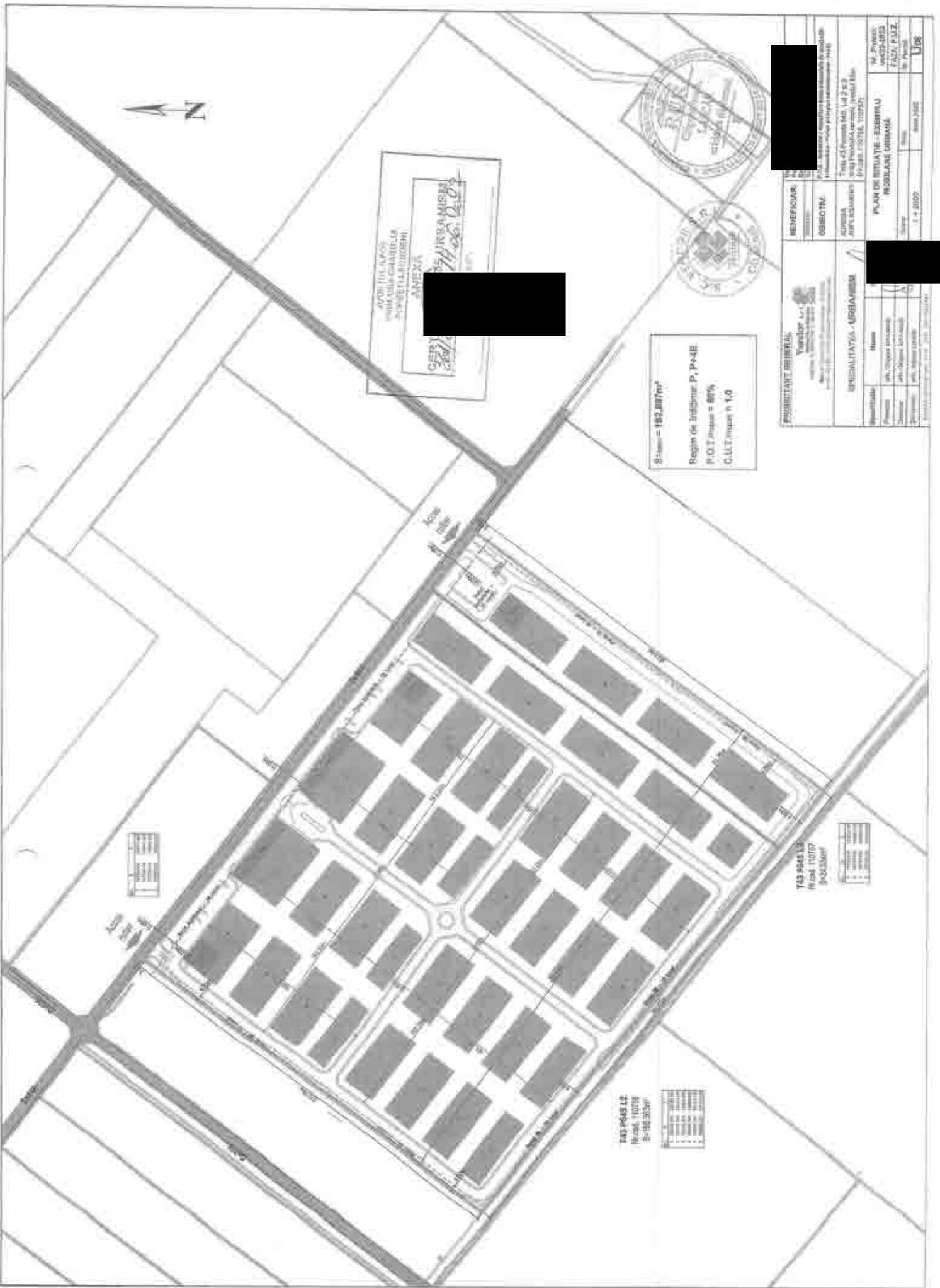
PLAN DE STATUTIE - ÎNCADRARE
 ZONIFICARE

Nr. Proiect: 44/02/0027
 FAZA: P.L.L.E.
 Nr. Scara: [Redacted]

Data: 1 - 2003
 Data edit.: [Redacted]

Loc: [Redacted]

SPECIALITATEA - URBA
 Specificitate: Arhitectură
 Domeniul: Arhitectură Urbană
 Activitatea: Proiectare Urbană
 Departamentul: Arhitectură Urbană



AVON IUS SA
SOCIETATE CU RASPUNDEABILITATE LIMITATA
ANEXA
CERTEFICAT DE PROIECTARE
17.08.2017



Suprafata = 152.887m²
Regim de constructii P, P+4E
P.O.T. Progres = 80%
C.U.L.T. / m² in n 1,0

T43 P648 L2
Wca: 11017
S=18 303m²

T43 P648 L3
Wca: 11017
S=18 303m²

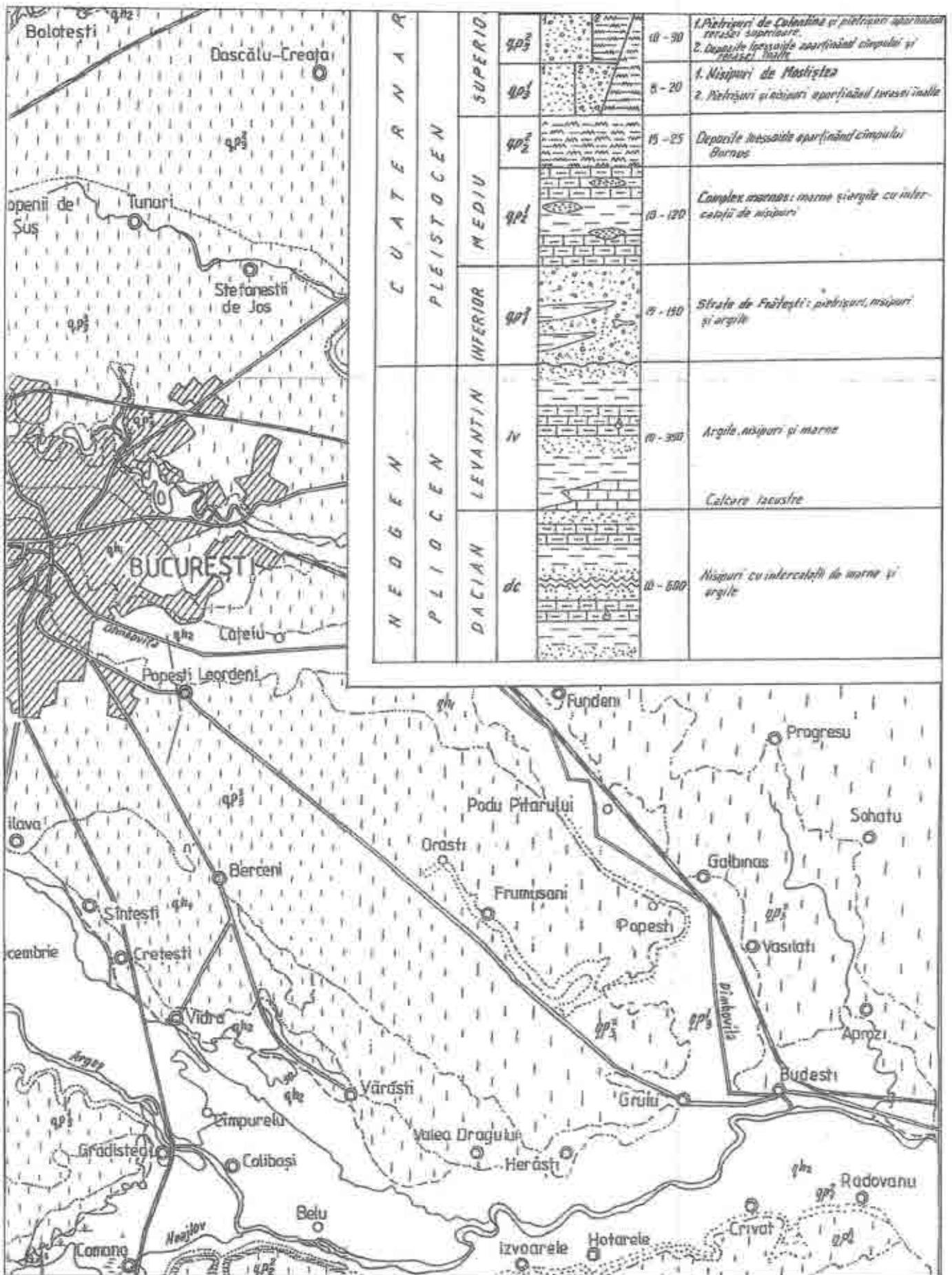


PROIECTANT ORIGINAL		REMERCIER	
Yandor s.r.l. <small>Societate cu raspundere limitata</small> <small>Strada 17076, Nr. 1076, Sector 10</small>		<small>Proiectant responsabil tehnic</small> <small>Proiectant responsabil executiv</small>	
SPERMIATATIA - URBANISM <small>Strada 17076, Nr. 1076, Sector 10</small>		OSBCTN: OSBCTN: OSBCTN:	
PLAN DE BINAITE - ESEMPLU MOBILARE URBANA		NO. Proiect: UK024-002 ETAPA: P.U.Z. Nr. Proiect: Nr. Proiect: Nr. Proiect:	
Data: 17.08.2017 Scara: 1:1000		UB	

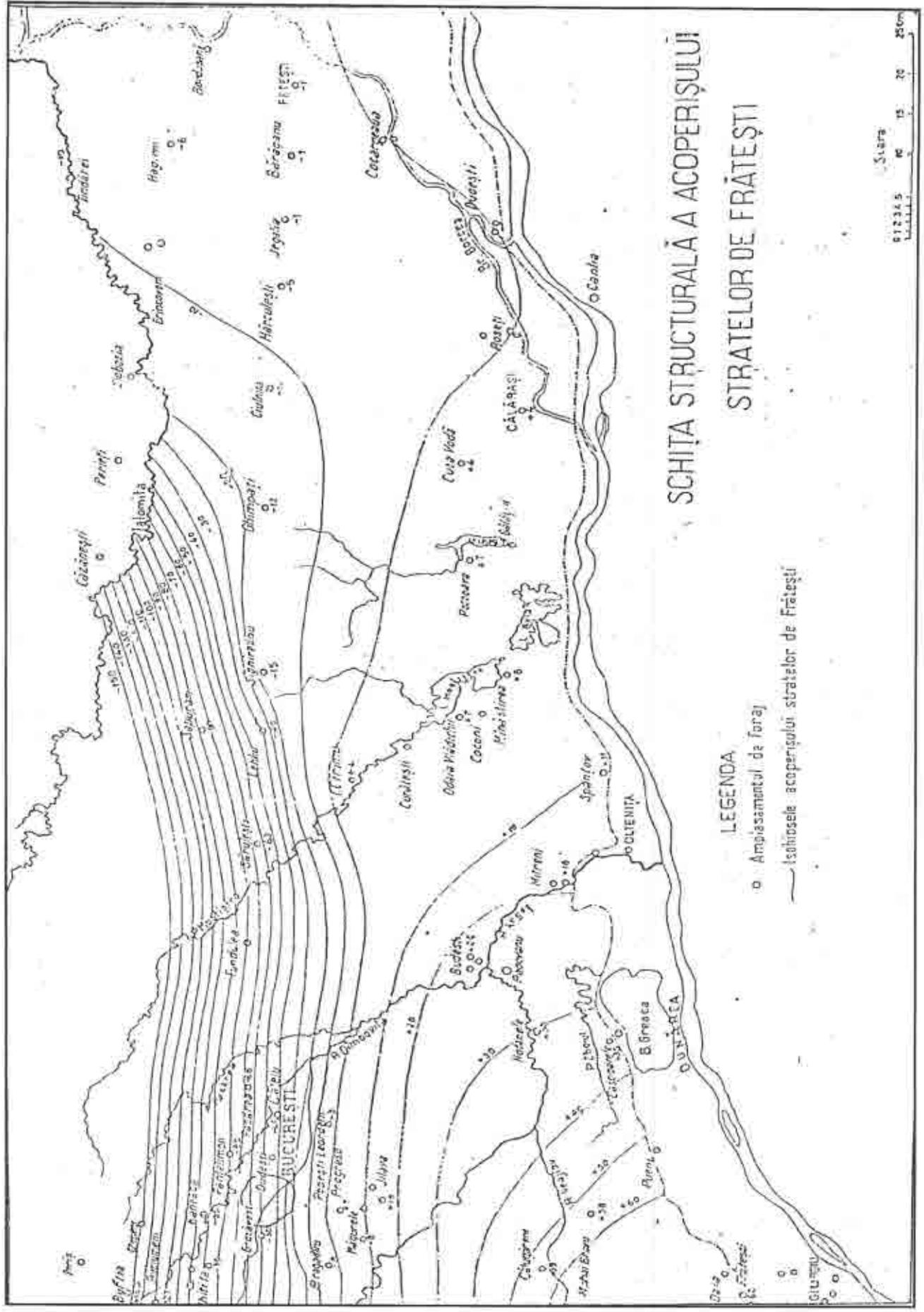
Tip	Suprafata (m ²)
...	...

Tip	Suprafata (m ²)
...	...

Tip	Suprafata (m ²)
...	...



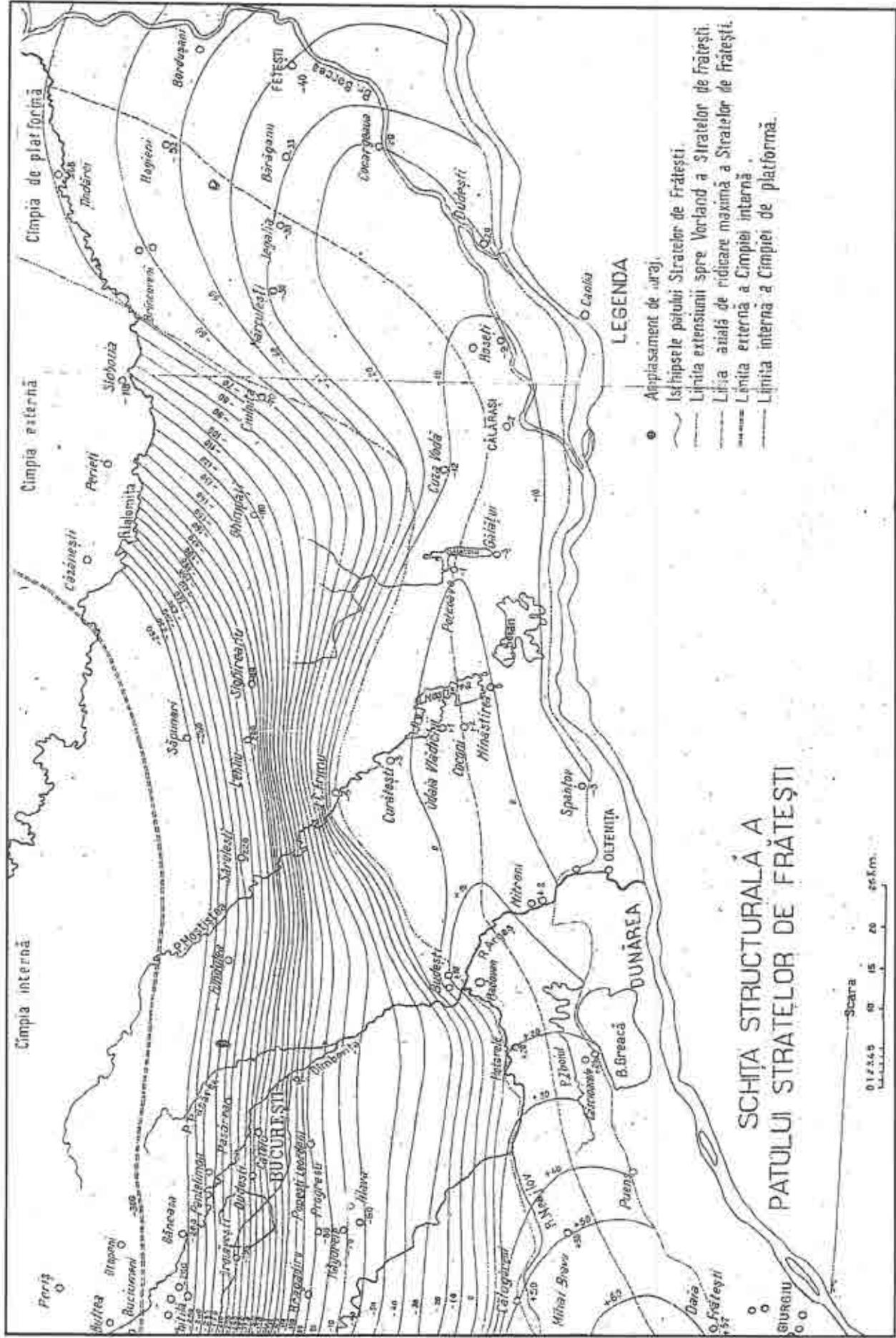
HARTA GEOLOGICA



SCHIȚA STRUCTURALĂ A ACOPERIȘULUI STRATELOR DE FRĂTEȘTI

LEGENDA

- Amplasamentul de foraj
- Isohietele acoperișului străzilor de Frătești



LEGENDA

- Apăsământ de juraj.
- Istăpștele pitului Siratelor de Frătești.
- Linia extensunii spre Vorland a Siratelor de Frătești.
- Linia aiaială de ridicare maximă a Siratelor de Frătești.
- Linia internă a Cimpiei internă.
- Linia internă a Cimpiei de platforină.

**SCHIȚA STRUCTURALĂ A
PATULUI STRATELOR DE FRĂȚEȘTI**



CENTRALIZATOR HIDROGEOLOGIC

Obiectiv actual: Spații birouri, depozitare rezerve și utilitate agricole din orașul Popești 1-cour d'eni
(Benedicție: ANI DUMITRU SI ANI RAVECA)

PARAMETRI DE TESTARE SI CALCUL POTENTIAL

LOCALIZARE PUTUROR (denumirea foca de abecelive situații)	NOTAȚIA DIN ANEXE GRAFICE	REZERVUAR (element foca)	ANUL EXPLOATEI	ARĂNCHE PCT (ORA)		DIAMETRU COL. FILTRANTA (Ø)	STRAȚE ACVIER/TESTATE (câștate)	GRESIME PARTIALA ACVIER (cm)	GRESIME TOTALA ACVIER (cm)	NATURA LITOLOGICA A ACVIERILOR TESTATE	TIP DE ACȚIUNI CAUZAT	ADÂNCIME NIVEL PIEZOMETRIC (m)	DEBIT MAXIM POMPAT Q _{max} (l/s)	DETECTARE DE REGIM S ₀ (m)	DEBIT TESTAT SPECIFIC q _t (l/s/cm)	PERMEABILITATE ACȚIER TESTAT K ₀ (m/d)	TRANSMISIVITATE ACȚIER CAUZAT T ₀ (m ² /d)	DEBIT MAXIM ADMISIBIL Q _{adm} (l/s)	DEBIT OPTIM LA EXPLOATARE Q _{opt} (l/s)	DETECTARE LA EXPLOATARE Z ₀ (m)	BAZA DELECTARE LA EXPLOATARE H ₀ (m)
				1	2																

I. FORAJE DE EXPLORARE SI EXPLOATARE DE MICA ADÂNCIME

1	Extravilan SF Călești	H ₁	HELIU BVC (SUD)	1972	15	0,21	5,3-11,3	5,6	6,6	SCF	Ca	3,4	2,5	2,3	2,30	26	215	215	4,5	3,9	1,2	72
2	Extravilan SE Popești Laordeni	H ₂	HELIU BVC (SUD)	1974	16	0,21	6,0-13,0	5,0	6,0	SCF	Ca	3,2	3,6	2,0	1,80	36	175	175	4,3	2,6	1,4	80

II. FORAJE DE EXPLORARE SI EXPLOATARE DE MARE ADÂNCIME

3	Plaf. Ind. Ductil - Clopca	M ₁	CAPITULIȘTI (SUD)	1971	70	0,27	29,0-39,0 49,5-52,2	9,0	14,3	SCF SCF	M02 M04	8,3	5,5	6,8	0,96	6	80	80	6,6	4,0	4,0	112
4	Plaf. Ind. Ductil - Clopca	M ₂	POLICOLOR (SUD)	1976	80	0,27	28,5-36,0 40,5-44,2 63,0-66,2 69,5-71,8	7,2	16,9	SCF SCF	M02 M04	9,0	4,7	4,2	1,40	8	101	101	7,3	4,3	4,3	105
5	Plaf. Ind. Ductil - Clopca	M ₃	1070 B (SUD)	1969	36	0,29	23,0-29,5 31,6-35,1	7,5	7,0	SCF	M02 M01	8,6	3,4	5,3	0,64	8	56	56	3,7	2,2	2,4	96
6	Instala E-ME Puse Instalata I	M ₄	10345 (SUD)	1970	90	0,17	67,5-70,3 79,0-83,5	2,6	8,8	SCF	M01	12,0	8,0	6,5	0,92	11	95	95	3,4	2,6	2,1	76
7	Extravilan NV Popești Laordeni	M ₅	1070 B (SUD)	1970	50	0,25	32,5-41,2	10,7	16,7	SCF SCF	M02 M02	9,4	4,4	2,9	1,52	13	143	143	6,7	4,0	2,7	97
8	Extravilan V Popești Laordeni	M ₆	1070 B (SUD)	1985	65	0,27	31,4-42,6 50,0-53,4	3,2	12,4	SCF SCF	M02 M01	8,7	3,0	3,5	1,40	10	120	120	7,5	4,5	3,2	100
9	Extravilan SE cart. Titan	M ₇	1070 B (SUD)	1971	40	0,29	17,5-25,8	3,6	7,6	SCF	M02	9,0	6,0	6,0	1,02	14	106	106	3,4	3,2	3,0	113
10	Extravilan SE Dorreni	M ₈	1060 B (SUD)	1971	34	0,27	19,0-29,0	10,0	10,0	SCF	M02	9,2	7,2	6,2	1,16	12	120	120	6,3	4,3	3,6	125

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
III. FORAJE DE EXPLOATARE DE MARE ADANCIME																					
11	Extracția SV Cămin	F ₁	Extracție Mareșale vs Băie (142/141)	1968	170	0,22	115,0-116,0 136,0-144,5 159,0-165,0	2,0 10,2 9,0	22,5	SOP	FB 14'	23,3	33,6	4,3	2,20	12	250	11,4	7,0	2,0	70
12	Extracția Y Cămin	F ₂	FCA MAREȘALE PSA/ANOS	1970	140	0,22	119,0-122,0	14,0	14,5	SOP	FB	21,3	25,5	5,3	1,30	10	130	6,7	4,0	3,1	86
13	Extracția SV Cămin	F _{3a}	IN BRĂȘC MAREȘALE/PS	1971	98	0,23	121,0-131,0	6,0	6,0	PS/P	FA	28,0	3,8	3,2	1,20	19	114	5,0	3,0	2,5	109
14	Extracția SV Cămin	F ₃	MIN-CRISTAL 142/141	1962	144	0,25	114,5-118,5	24,0	24,0	S, SOP	FA	20,0	5,2	3,2	1,60	6	144	9,0	5,4	3,3	80
15	Platf. Ind. Cămin	F ₄	CHIEP-A 1000/1011	1940	140	0,19	141,5-164,5	21,0	21,0	SOP	FB	31,0	5,3	3,5	1,00	7	147	3,4	4,4	2,8	74
16	Platf. Ind. Dâmbovit - Complex	F ₅	FCA/MI MAREȘALE 1000/1011	1957	228	0,22	133,0-163,0 192,0-194,0 204,5-209,1	10,7 2,0 3,1	17,8	S, SOP	FB 10'	42,8	0,3	1,2	4,40	24	427	10,4	6,2	3,4	68
17	Platf. Ind. Budești - Complex	F ₆	MOON/MI 1000/1011	1957	134	0,25	119,0-150,0	17,0	12,8	SOP	FA	46,0	5,4	2,8	1,50	16	170	6,4	8,6	3,0	95
18	Platf. Ind. Budești - Complex	F ₇	PORE/MI 1000/1011	1964	163	0,26	152,0-161,0	9,0	9,0	SOP	FB	68,0	9,0	7,0	1,10	14	134	6,5	8,8	2,9	100
19	Instanța R.M.E. Budești Unit. I	F ₈	MI 1000/1011	1962	145	0,23	123,0-143,0	20,0	30,0	S, SOP	FA	46,0	3,0	7,0	1,10	6	100	3,6	2,2	3,1	52
20	Instanța R.M.E. Budești Unit. I	F ₉	MI 1000/1011	1968	160	0,22	133,0-152,0	22,0	22,0	S, SOP	FA	50,0	3,5	12,0	0,71	3	73	6,2	4,0	3,6	102
21	Instanța R.M.E. Budești Unit. I	F ₁₀	MI 1000/1011	1966	144	0,17	130,5-220,8	10,1	19,3	S, SOP	BC	11,0	12,0	10,0	1,20	5	97	5,5	3,5	2,9	65
22	Platf. Ind. Cămin	F ₁₁	PORE/MI 1000/1011	1962	138	0,19	130,5-152,5	10,0	16,0	S, SOP	FA	30,0	6,3	4,4	1,52	9	144	6,5	4,2	2,5	84
23	Platf. Ind. Pantelimon	F ₁₂	MI 1000/1011	1977	170	0,27	127,0-142,5 150,5-165,0	2,5 14,5	30,8	SOP	FA	42,0	2,4	4,3	0,76	4	80	4,0	2,4	4,3	86
24	Platf. Ind. Pantelimon	F ₁₃	MI 1000/1011	1966	165	0,17	140,0-143,0 144,0-154,0 150,0-165,0 166,5-212,2	12,5 10,0 3,0 6,0	30,5	SOP	FA	49,0	6,2	3,6	1,40	6	120	6,0	3,6	2,6	84
25	Platf. Ind. Pantelimon	F ₁₄	MI 1000/1011	1968	180	0,23	144,0-160,0 157,0-162,0	6,0 2,0	19,0	S, SOP	FA	44,0	7,5	2,8	1,30	8	114	9,0	5,4	4,0	98
26	Platf. Ind. Pantelimon	F ₁₅	MI 1000/1011	1973	202	0,22	165,0-190,0 180,5-212,2	7,0 10,0	24,8	S, SOP	FB	19,2	9,4	5,0	1,90	7	109	10,0	6,0	3,2	85

I	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
SR Popovici Leordani	F ₁₆	ST. PETROVIC SIBET-VAM OFANCI	2000	55	0,16	72,0-89,5	17,5	07,5	N, N-imp	FA	22,0	6,5	3,0	1,30	6	109	4,8	2,9	1,2	56
Extracian NV Popovici Leordani	F ₁₇	BOBCEVICI SIBET-VAM	2004	100	0,24	79,0-90,0	10,0	15,0	N, N-imp	FA	25,0	1,8	3,8	1,25	8	78	4,0	2,4	2,0	106
Extracian S Popovici Leordani	F ₁₈	BOBCEVICI SIBET-VAM	2004	170	0,18	111,0-124,0 142,0-160,0	7,0 18,0	85,0	N-imp	FB FC	19,0	6,8	1,3	1,20	5	125	7,0	4-2	3-4	70
Plac. Mol. FAKUR	F ₁₉	MIHAILOVA SIBET-VAM	2004	200	0,17	100,0-202,0 240,0-258,0	22,0 10,0	40,0	N, N-imp	FB FC	22,0	16,6	1,7	2,00	5	202	10,0	6,5	2,8	82
Platf. Anal. Republica	F ₂₀	FALB. (gruc)	1968	200	0,17	137,0-160,0 185,0-188,0 190,0-195,0	23,0 3,0 3,0	29,0	N, N-imp	FB FB	44,8	16,0	5,0	1,50	11	116	12,0	7,2	2,2	40
Intervaliu Popovici Leordani	F ₂₁	VINCULE SIBET-VAM	1976	175	0,21	145,0-161,0	16,0	16,0	N-imp	FB	38,6	7,2	4,5	1,00	10	100	7,4	4,4	2,7	37
Intervaliu E. Bucuresci	F ₂₂	SIBET-VAM SIBET-VAM	1968	210	0,17	101,0-165,0 182,0-194,0	22,0 5,0	27,0	N-imp	FA FB	40,0	16,1	3,8	1,50	7	100	9,0	5,4	3,0	70
Extracian S Popovici Leordani	F ₂₃	COBZEVICI SIBET-VAM	2011	163	0,18	72,0-73,0 108,0-120,0 145,0-155,0	6,0 12,0 10,0	28,0	N-imp	FA FB FC	33,0	2,0	2,0	1,30	11	208	11,0	6,5	1,3	60
Intervaliu cart. Vintu Bucuresci	F ₂₄	POP. VITIC SIBET-VAM	1982	300	0,22	93,0-102,0 130,0-144,0 170,0-190,0	4,0 14,0 20,0	43,4	N-imp	FA FB FC	30,0	15,6	6,0	2,40	6	261	10,0	8,6	3,7	90
Extracian E. Popovici Leordani	F ₂₅	VINCULE SIBET-VAM	1980	175	0,17	108,0-118,0 134,0-154,0	10,0 20,0	36,0	N-imp	FB FC	37,6	10,8	9,0	1,10	4	120	7,2	4,3	4,0	80
Extracian E. Popovici Leordani	F ₂₆	COBZEVICI SIBET-VAM	1971	180	0,17	121,0-154,0 142,0-160,0	13,0 19,0	31,0	N-imp	FB FC	36,0	2,5	6,4	1,30	4	124	10,0	5,4	4,3	30
Extracian NE cart 23 Aligard	F ₂₇	SIBET-VAM SIBET-VAM	2004	100	0,18	110,0-145,0	15,0	15,0	N-imp	FA	40,5	4,0	3,1	1,30	7	105	4,5	3,7	2,0	53
Intervaliu stud cart. Dumesti	F ₂₈	DUMESTI SIBET-VAM	1969	168	0,22	140,0-150,0	19,0	19,0	N-imp	FA	45,0	4,4	1,9	2,50	11	209	9,7	5,8	2,3	77

V. RELATIILE DE CALCUL HIDROGEOLOGIC

U₁ = Q₁ / S₁; U₂ = Q₂ / S₂; U₃ = Q₃ / S₃; U₄ = Q₄ / S₄; U₅ = Q₅ / S₅; U₆ = Q₆ / S₆; U₇ = Q₇ / S₇; U₈ = Q₈ / S₈

VI. NOTATII SPECIALE

N₁-g = Nisip (mediu-grosier); N₂-g = Nisip fin - grosier; N₃-g = Nisip cu pietris; Co = Acvilita finisio de tip Colentina; Mol = Acvilita de tip "Motiletes Superior";
 Mol = Acvilita de tip "Motiletes inferior"; FA, FB, FC = Complex acvilita de mare adiacente de tip Francesi (orizontal A, B, C)

CENTRALIZATOR HIDROCHIMIC - PARTEA I										Obiectiv studiu: Spatii birouri, hala depozitare cereale din orasul Popesti Leordeni (Beneficiar: ANI DUMITRU)									
NR. CURENT	DATE AMPLASAMENT	EXECUTANT ANALITIC			CARACTERISTICI BAZE	INDEXTOTAL	BIBROKORIN (mg)	HIDROFEN (CARBOL. CO ₂)	PARAMETRU DE TESTARE SI CALCUL POTENTIAL						MANGAN (Mg ²⁺)				
		LABORATOR HIDROCHIMIC	NR. BIULETIN	DATA ANALITIC					CAIETU (Ca ²⁺)	MAGNEZIU (Mg ²⁺)	SODIU (Na ⁺)	POTASIU (K ⁺)	AMONIU (NH ₄ ⁺)	PIEB (Ca ²⁺)		FEBRU (Ca ²⁺)	INDICATOR (mg/l)		
0	LOCUL PRELIVARIII PROBEI				5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16			
	COMENTARIU CORECTAS (M ₂ =P)				LIMITA ADM.	-6,5-7,4										0,05			
	(LEGURA 42N/2002 - 11/2004)				LEGURA 42N/2002 - 11/2004	7,3-9,3	10,00						0,5	0,2		0,03			
					LIMITA EXCEPT.	8,5	0,10						0,5	0,3		0,3			
I. APA DE SUPRAFATA																			
1	6. Dambocvita (loc. 3/leg)	ISAPF	306	1982	insusita, insular, insular, cu	7,62	0	30,8	11,4	31,2	47,3	76,2	2,83	0,02	0,03	0			
II. APA FREATICA (Acvifere de tip Colentina)																			
2	B1 - 8V Mambocvita (loc. 5, 7-11, 10)	ISAPF	114	1972	insular, insular, insular	7,52	0	23,0	21,8	57	91,3	66,2	2,08	0,25	0,11	0,48			
3	B2 - 5 Popesti Leordeni (loc. 3-13, 07)	ISAPF	84	1974	insular, insular	7,52	0	41,8	14,0	25,0	62,2	58,7	1,10	0	0,23	0,06			
III. APA SUBTERANA DE MARE ADANCIME (Acvifere de tip Mostisten)																			
4	M1 - POLICOLOR (loc. 28-72, 00)	ISAPAR	651	1976	insular, insular, fara sedimente	7,3	0	44,0	5,4	40,3	85,4	60,3	0,42	0,03	0,19	0			
5	M3 - TOK II (loc. 25-35, 00)	ISAPAR	401	1987	insular, insular, fara sedimente	7,8	0	9,00	6,3	19	68,0	47,4	0,02	0	0,11	0			
6	M4 - ICMEI (loc. 67-83, 00)	ISAPF	570	1993	insular, insular, fara sedimente	6,7	0	17	4,8	20,9	52,4	80,5	0	0	0,23	0			
IV. APA SUBTERANA DE MARE ADANCIME (Acvifere de tip Fratesti)																			
7	P1 - SOCOMET S.A. (loc. 10-11, 120, 00)	ISAPF	408	1989	insular, insular, fara sedimente	6,8	0	7,8	4,0	6,8	16,7	40,3	0,05	0,08	0	0			
8	P2 - CARATINIA (loc. 18-19, 05-10, 00)	ISAPF	270	2011	insular, insular, fara sedimente	7,5	0	0,0	7,5	17,1	57,4	95,9	0,84	0,1	0	0			
9	P26 - DANUBIANA (loc. 11-12, 100, 00)	ISAPAR	248	1971	insular, insular, fara sedimente	6,9	0	6,4	3,6	5,5	22,7	44,8	0,08	0,02	0,05	0,02			
10	P1 - DEPOZIT GLINA (loc. 102-103, 00)	ISAPAR	580	1991	insular, insular, fara sedimente	7,6	0	33,3	2,8	13,5	18,4	29,3	0	0	0	0,03			

CENTRALIZATOR HIDROCHIMIC - PARTEA a II-a										Obiectiv studiu: Spatiu birouri, hala depozitare cereale din orasul Popesti Leordeni (Beneficiar: ANI DUMITRU)									
Nr. curm	ANIONI						MATERII ORGANICE (conținut de carbon)	NEZIRURI (PVC la 10%)	DOMILATE			ALCALINITATE AGRESIVITATE			OBSERVAȚII				
	AZOTAT (mg/l)	AZOTIT (mg/l)	SULFAT (mg/l)	BICARBONAT (mg/l)	CARBONAT (mg/l)	CLORUR (mg/l)			POSEATI (mg/l)	TOTALA	PERMANENTA	TEMPORARA	m	p		METALE	BIOTOXICI	POTABILITATE A.P.M.	
grade germane (in val)														14					
0	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29		30	31	32	33	C.A.M.C. COMPT. STAB POT. 1400-91 (REVIZIA 03/2005-3/1/2004)
45	6	200	250	0	250	0	10	100-800	20	LIMITA ADMISIBILA (REVIZIA 43/2005 - 3/1/2004)									
(500)	(20)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)		
45	0,5	400	400	0	400	0,1	12	30-1200	30	LIMITA EXCEPT									
J. APA DE SUPRAFATA																			
1	62,5	0,14	95,2	530	0	24,2	0,46	33,6	0,69	18,7	0	18,7	8,8	0,4	Slab	slab carb.	Na ⁺	* Exces de azotati, turbogentile @ N14	
II. APA FREATICA																			
2	17,7	0,007	45,3	513	6	52	0,33	22,36	774	8,4	3,9	22,5	7,0	0	slab	slab carb.	Na ⁺	* Exces de azotati si turbogentile	
3	6,8	0,0014	55,5	530	0	36	0,08	24,5	490	20,8	5,3	13,4	8,7	0,1	Slab	slab carb.	Na ⁺	* Exces de azot, turbogentile si N14	
III. APA SUBTERANA DE MEDIE ADANCIME																			
4	1,2	0,0018	18,1	493	0	16	0,05	19,3	547	21,8	0,4	21,2	4,5	0,2	Slab	slab carb.	Dg ⁺	* Scurtata doborata	
5	2,2	0,0004	8,84	152	0	40	0,02	8,84	310	14,1	7	7,1	2,5	0	Slab	slab carb.	Du		
6	0	0,0007	26,7	325	0	44,2	0,04	20,6	300	10	0,2	10	5,3	0	Du	slab carb.	Du ⁺	* Scurtata doborata	
IV. APA SUBTERANA DE MEDIE SI MARE ADANCIME																			
7	0	0,0007	82,5	241,2	0	11,7	0,02	0,31	283	4,4	0	4,4	3,7	0	Su	slab carb.	Du		
8	0	0,0007	22,47	211,5	16	23	0,07	11,5	330	4,5	0	4,5	5,5	0	Su	Su	Du ⁺	* Exces de azotati	
9	0	0,0004	41,3	303,9	0	16,4	0	8,6	301	8,4	0,3	8,1	6,2	0,2	Su	slab carb.	Du		
10	0	0,0007	22,4	172,3	6	8,2	0	7,3	300	7,5	0,3	7,2	4,8	0	Su	slab carb.	Du		



OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE
ȘI AGROCHIMICE
INTRARE / IEȘIRE
NR. 257 DATA 17.01.2022

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

Tel./Fax. 021-2403540
e-mail: ospa.giurgiu@yahoo.com

DOCUMENTAȚIE PEDOLOGICĂ

Beneficiar : SC ELECTROCONS GRUP PROIECT INTL SRL

DIRECTOR,

Ing. Petre Daniel

Executant,

ing. Alecu Gheorghe

COLECTIV ELABORARE

- Ing. Alecu Gheorghe – *resp. lucrare*
- ing.chimist Ghe. Nicoleta - *analize laborator*

MEMORIU PEDOLOGIC

INTRODUCERE

Studiul pedologic si de bonitare pentru suprafata de 182.897 m.p., situata pe teritoriul orasului Popesti Leordeni, jud. Ilfov, tarla nr. 43, parcela 654, numere cadastrale 110.756 si 110.757, a fost elaborat urmare cererii inaintate de SC ELECTROCONS GRUP PROIECT INTL SRL , si inregistrata la O.S.P.A. Giurgiu sub numarul 257/21.07.2022.

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

Cartarea pedologica s-a executat folosindu-se harta cadastrala, scara 1:1000, pusa la dispozitie de beneficiar.

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

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

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

- pH – metoda potentiometrica;
- Humus – oxidare umeda, metoda Walkley Black, modificata Gogoasa;
- SB – metoda Kappen;
- Ah – percolare cu acetat de K;
- CaCO₃ – metoda gazovolumetrica (metoda Scheiber);
- P – metoda Egner-Riehm-Domingo;
- K – metoda Egner-Riehm-Domingo;
- Granulometrie – metoda Kacinski.

CONDITII FIZICO-GEOGRAFICE

RELIEFUL

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

LITOLOGIA DEPOZITELOR DE SUPRAFATA

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

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

HIDROGRAFIA SI HIDROGEOLOGIA

Din acest punct de vedere, teritoriul administrativ in studiu apartine bazinului hidrografic al raului Arges prin intermediul vailor Mamina si Salcia.

CLIMA

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

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

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

In ce priveste temperatura maxima absoluta, aceasta a fost de 41,1°C si s-a inregistrata in luna iulie, iar temperatura minima absoluta a fost de -30,0°C, inregistrata fiind in luna ianuarie. Rezulta deci o

amplitudine termica de 71,1°C, caracteristica tipului de continentalism excesiv al climei.

Durata medie a intervalului fara inghet este de 213 zile, incadrand zona in clasa „foarte mare”, astfel incat suma gradelor de temperatura din perioada de vegetatie, acopera pe deplin cerintele termice ale tuturor plantelor de cultura.

Cantitatea medie anuala multianuala de precipitatii este de 557,8 mm/m² (ind.4 si 4C, simbol SM, cod 0575, cu limite 551-600 mm/m²). In repartitia anuala a acesteia se remarca un excedent pluvial in luna iunie (66,2 mm/m²), si un deficit in luna februarie (28,3 mm/m²).

Cu toate ca vara se inregistreaza cele mai mari cantitati de precipitatii, acestea pot fi caracterizate drept insuficiente atat timp cat, evapotranspiratia este, la randul ei, mai mare, generand in felul acesta, un pronuntat deficit de apa in sol.

Regimul eolian este influentat de ariile anticiclonale care isi fac simtita prezenta in aceasta parte a Europei. De aici si caracteristica principala a acestui tip de regim: dominanta, atat ca intensitate cat si ca frecventa a vanturilor din directia nord-estica si estica, sub influenta anticiclonului Siberian. Iarna, activitatea acestui camp baric, coroborata cu cea a ciclonului Mediteranean pozitionat deasupra marii Egee, creaza o puternica circulatie la nivelul troposferei, din directia nord-est catre sud-vest, astfel incat ia nastere vantul cunoscut sub numele de „Crivat”. Dealungul anului in anumite perioade se manifesta, cu o frecventa mai scazuta, vanturile din directia vestica si sud-vestica.

VEGETATIA

Geobotanic, teritoriul cartat face parte din zona de silvostepa.

Vegetatia lemnoasa se intalneste in padurile din teritoriu, fiind reprezentata de: stejar (*Quercus* sp.), ulm (*Ulmus foliacea*), artar (*Acer campestre*), frasin (*Fraxinus excelsior*) s.a.

Vegetatia de parter este reprezentata de mohor (*Setaria viridis*), zarna (*Solanum nigrum*), costrei (*Echinocloa arvensis*), palamida (*Cirsium arvensis*), volbura (*Convolvulus arvensis*), traista ciobanului (capsela bursa pastoris), urda vacii (*Draba verna*) s.a.

Pe terenurile agricole neluate in cultura, islazuri si dealul drumurilor de exploatare se afla o bogata si variata vegetatie ruderala. Aici se pot intalni specii de troscot (*Poligonum aviculare*), coada soricelului (*Achillea setacea*), stirul (*Amarantus retroflexus*), obsiga (*Bromus mollis*) s.a.

SOLURILE

REPARTITIA TERITORIALA A SOLURILOR

Interactiunea factorilor pedoclimatici a condus la formarea si evolutia unei game variate de tipuri de sol.

Factorii pedogenetici care au concurat la formarea si evolutia invelisului de sol au fost: relieful – factor major de variabilitate pedologica, roca de solificare, clima, apa freatica, covorul vegetal, precum si factorul antropic, prin influentele modificatoare asupra factorilor anterior citati.

Astfel, pe teritoriul administrativ in studiu, a fost identificat si analizat un singur tip de sol, acesta apartinand clasei „LUVISOLURI”.

BONITAREA TERENURILOR

Operatiunea complexa de cunoastere aprofundata a conditiilor de crestere si de rodire a plantelor si de determinare a gradului de favorabilitate a acestor conditii, pentru fiecare cultura si folosinta in parte, denumeste notiunea de „bonitarea terenurilor”.

Bonitarea terenurilor in regim natural, s-a efectuat pe baza unor parametrii biofizici sintetici, convertiti in indicatori de caracterizare ecologica a solurilor sau indicatori ecopedologici.

Indicatorii ecopedologici care au fost folositi pentru bonitare, sunt cei specificati in lucrarea „Metodologia elaborarii studiilor pedologice” – vol.II si III, I.C.P.A. 1987.

Pentru categoria de folosinta „arabil”, nota de bonitare in regim natural, este data de media aritmetica a notelor de bonitare pentru 8 culturi importante: grau, orz, porumb, floarea soarelui, sfecla de zahar, cartof, soia si mazare-fasole.

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

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

Încadrarea terenurilor agricole în clase de calitate

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

Determinarea parametrică pe culturi și folosințe

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

Calitatea perimetrului

Nr. US	Denumirea unității de sol (formula)	Suprafața		Punctaj mediu	Clasa de calitate	Apreciere
		m.p.	%			
1	EL rs-mo-K ₃ -5/5-Tet/NB-ANT	182.897	100	56	III	mijlocie

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

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

Formula: **EL rs-mo - K₅-5/5-Tet/NB-ANt;**

Suprafața: 182.897 mp, 100 %,

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

Răspândirea: *campie*

Condiții naturale în care apare: *suprafata cvasiorizontala (cu inclinare predominant între 1-2 %), cu denivelari între 10-20 cm; adancimea apei freatică 6,01-7,00 m*

CARACTERISTICILE SOLULUI

Morfologice și fizice:

Orizontul Ao (0-10 cm) textură lut argilos, brun umed (10 YR 4/3), structură grăunțoasă mică, fin poros, moderat tasat, frecvente rădăcini subțiri, trecere treptată;

Orizontul AB (10-40 cm) textură lut argilos, brun gălbui închis umed (10 YR 3/4), structură glomerulară medie bine dezvoltată, fin poros, tasat, frecvente rădăcini subțiri, resturi radiculare semidescompuse, trecere treptată;

Orizontul Bt (40-121 cm), textură lut argilos, brun deschis umed (7,5 YR 6/3), structură prismatică angulară bine evidențiată, fin poros, tasat, trecere treptată;

Orizontul Cn (121-155 cm) textură lut argilos, galben roșcat umed (7,5 YR 6/6), fără structură, fin poros, tasat. În bază efervescență slabă.

Chimice:

- reacția solului – *slab acida*: $pH = 6,56$;
- continut de humus – *mic*: 2,00 %;
- asigurarea solului cu azot – *mica*: $IN = 1,87$;
- continut de fosfor mobil – *mijlociu*: 36,0 ppm;
- continut de potasiu mobil – *mijlociu*: 200 ppm.

US 1

ANALIZE FIZICE SI CHIMICE

ORIZONTURI	Ap	AB	Bt	Bt	Bt	Bt	Cn
Adancimi (cm)	0-20	25-35	40-50	60-70	90-100		130-140
Nisip grosier (2,0-0,2mm) %	0,6	0,6	0,4	0,5	0,5		0,5
Nisip fin (0,2-0,02 mm) %	29,5	29,6	26,1	27,8	33,0		32,3
Praf / (0,02-0,002 mm) %	26,5	27,0	30,8	33,7	28,0		30,5
Argila (sub 0,002 mm) %	43,4	42,8	41,7	37,0	38,5		36,7
Argila fizica (sub 0,01 mm) %	57,0	55,3	57,6	53,6	52,0		51,0
TEXTURA	TT	TT	TT	TT	TT		TT
Schelet (%)							
Densitate aparenta (DA g/cm ³)							
Porozitate totala (PT %)							
Porozitate de aeratie (PA %)							
Grad de tasare (GT %)							
Coef.de higrsopicitate (CH %)							
Coef. de ofilire (CO %)							
Capacitate de camp (CC %)							
Capacitate totala (CT %)							
Capacitate de apa utila (CU %)							
Capa. de cedare maxima (CCD max. %)							
Conductivitate hidraulica (K mm/ora)							
pH in H ₂ O	6,56	6,51	6,55	6,76	6,90		7,10
Carbonati (CaCO ₃ , %)							
Humus (%)	2,00	1,43	0,90				
Indice de azot (IN)	1,87	1,20					
C : N							
N total (%)	0,130	0,112	0,090				
P total (%)							

P mobil (ppm)	36,0	35,1
K mobil (ppm)	200	190
Baze de schimb (SB, me la 100 g sol)	30,0	27,6
Ca schimbabil (me la 100 g sol)		
Mg schimbabil (me la 100 g sol)		
K schimbabil (me la 100 g sol)		
Na schimbabil (me la 100 g sol)		
Na schimbabil (% din T)		
Hidrogen schimbabil (SH, me la 100 g sol)	1,65	1,80
Cap. de schimb cationic (T, me la 100 g sol)	31,6	29,4
Grad de satur. in baze (V, %)	94,8	93,9
Aluminiu mobil (me la 100 g sol)		
Saruri solubile (1 : 5) (%)		
Ece (mmho/cm)		
SAR		
Cl ⁻ (me la 100 g sol)		
SO ₄ ²⁻ (me la 100 g sol)		
CO ₃ H (me la 100 g sol)		
CO ₃ ²⁻ (me la 100 g sol)		
Ca ²⁺ (me la 100 g sol)		
Mg ²⁺ (me la 100 g sol)		
Na ⁺ (me la 100 g sol)		
K ⁺ (me la 100 g sol)		
Ca + Mg in extr. la satur. (me/l)		
Na in extr. la satur. (me/l)		

FISA DE CALCULA NOTELEOR DE BONTARE IN CONDITII NATURALE

Cultura	folosita	Temp. corectata	Precipitatii corectate	Grad gheizare	Grad pseudogheiz.	grad saliniz. alcaliz.	Textura	Grad poluare	Panta	Alunecari	Adancime apa freatica	Inundabil.	Porozit. Totala	Contiut CaCO ₃	Reactie	Volum edafic	Rezerva humus	Exces umiditate	NOTA
IND.NR.	3C	4C	14	15	16/17	23	29	33	38	39	40	44	61	63	133	144	181		
COD	10,5	0,575	0	0	00	50	02	01	00	07,0	0	+25	00	6,6	138	180	0		
Grâu	1	0,9	1	1	1	1	1	1	1	08	1	09	1	1	1	1	1	1	65
Orz	1	0,9	1	1	1	1	1	1	1	08	1	08	1	1	1	1	1	1	58
Porumb	1	0,9	1	1	1	1	1	1	1	08	1	08	1	1	1	1	1	1	58
Floarea soarelui	1	0,9	1	1	1	1	1	1	1	08	1	08	1	1	1	1	1	1	58
Cartof	09	0,8	1	1	1	09	1	1	1	08	1	08	1	1	1	1	1	1	41
Sfecla zahar	1	0,9	1	1	1	09	1	1	1	08	1	08	1	1	1	1	1	1	52
Soia	1	0,9	1	1	1	1	1	1	1	08	1	08	1	1	1	1	1	1	58
Mazare fasole	1	0,9	1	1	1	1	1	1	1	08	1	08	1	1	1	1	1	1	58

NOTA MEDIE ARABIL

III / 56

US 1

CONCLUZII

Suprafata de 182.897 m.p. arabil apartinand SC ELECTROCONS GRUP PROIECT INTL SRL, este situata in marea unitate geomorfologic a Campiei Romane.

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

A fost delimitata si descrisa o singura unitate de sol.

Din punct de vedere al reactiei solului in orizontul superior, predomina solurile din clasa de reactie „*slab acida*” (pH = 5,9-6,8).

Textural, suprafata teritoriului in studiu se incadreaza in grupa de clasa „*mijlocie-fina*” (lut-argilos).

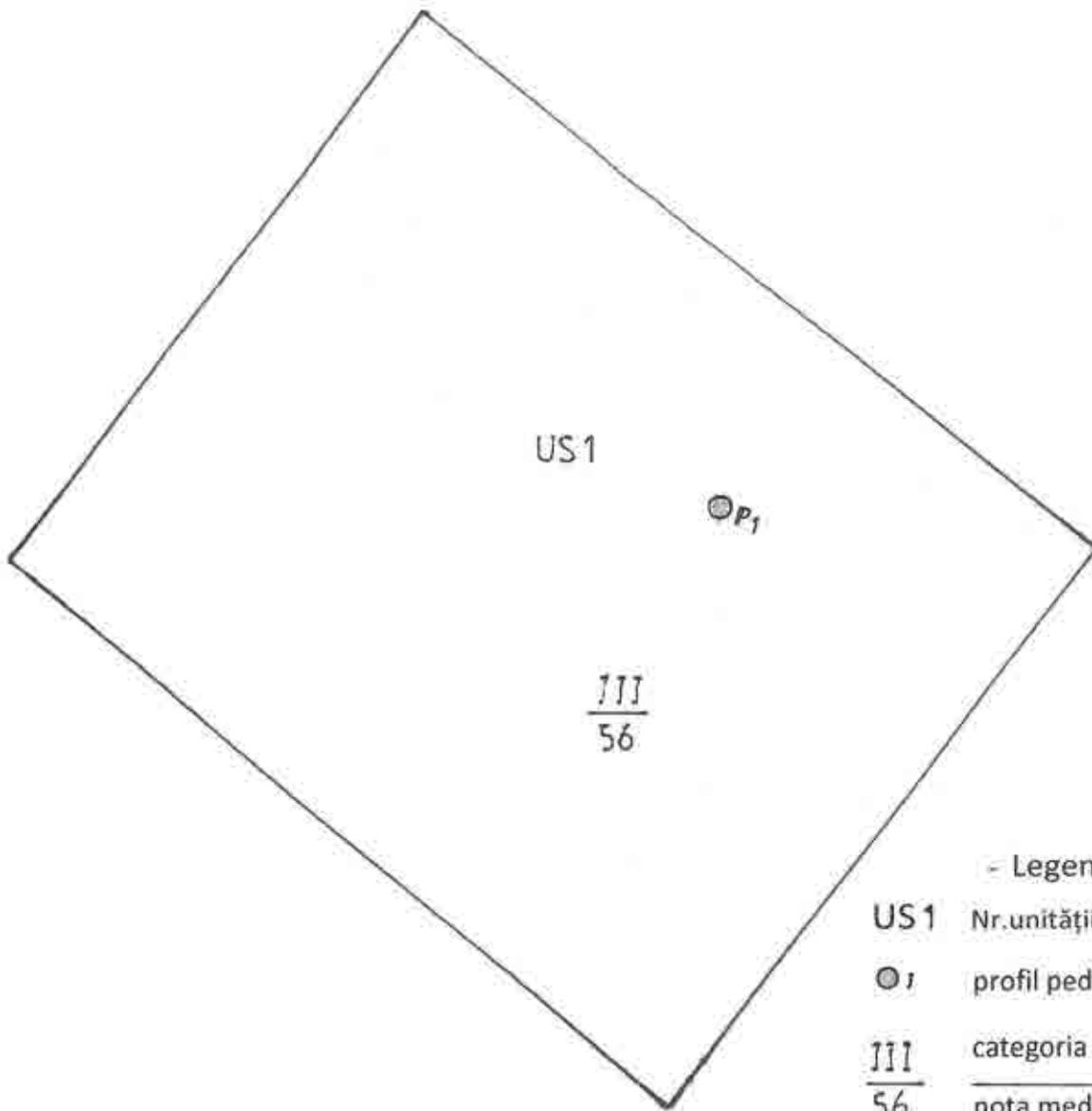
Dupa ce s-a executat bonitarea terenurilor a rezultat ca, nota medie de bonitare este **56**, incadrandu-se in *clasa a III-a de calitate*.

Analiza proprietăților fizice, chimice și de troficitate ale învelișului de soluri este favorabilă cererii d-voastră și în consecință *eliberăm prezenta documentație pedologică, pentru întocmire „Plan Urbanistic Zonal”*.

Intocmit,
Ing. Alecu Gheorghe



SCHITA TERENULUI



- Legenda -

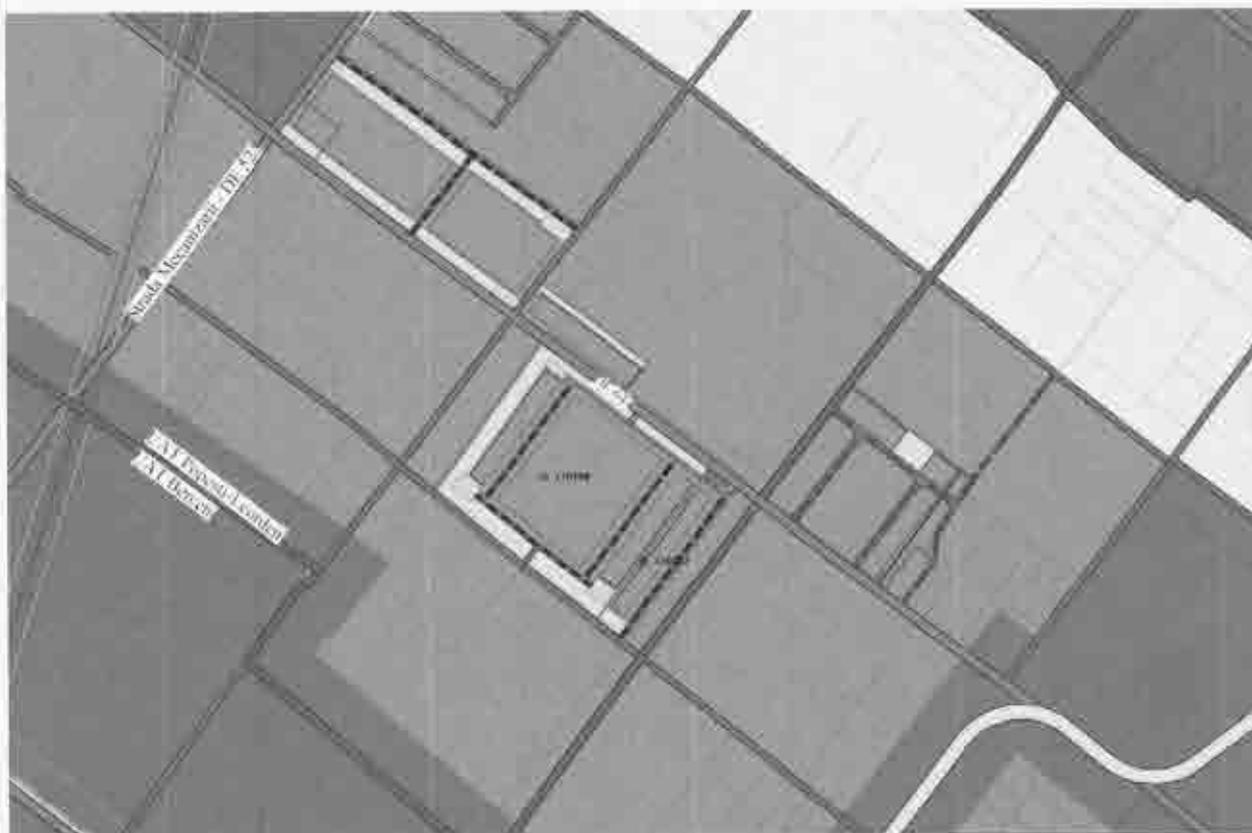
- US1 Nr. unității de sol
- P1 profil pedologic analizat
- $\frac{|||}{56}$ categoria de calitate
nota medie / US

CARTOGRAMA SOLULUI

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE SI AGROCHIMICE GIURGIU			Scara	DOCUMENTAȚIE PEDOLOGICĂ (pentru P.U.Z.)
ACTIUNEA	EXECUTANT	SEMNATURA	Anul 2022	Beneficiar: S.C. ELECTROCONS GRUP PROIECT INTL S.R.L.
Faza teren	ing. Alecu Gh.			
Faza laborator	ing. chi. Gheorghe N.	[REDACTED]		
Faza birou	ing. Alecu Gh.	[REDACTED]		
Faza bonitare	ing. Alecu Gh.	[REDACTED]		
Cartografie		[REDACTED]		
Director	ing. Petre Daniel	[REDACTED]		



str. Dorobanți nr. 45 municipiul Călărași - jud. Cl.
tel. 074-575 9860 - e-mail: vendorsrl@gmail.com



PROIECT NR.: ve432-2022

DATA ELABORĂRII: Iunie 2022

FAZA: P.U.Z.

DENUMIRE: Industrie / depozitare

AMPLASAMENT:

Tarla 43, Parcelea 645 (Lot 2 și 3), extravilan orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov

pică



BORDEROU

- **PIESE SCRISE:**

Foaie de capăt;

Borderou;

Colectiv de elaborare;

Memoriu general de prezentare;

Regulament local de urbanism;

Plan de acțiune.

- **PIESE DESENATE:**

U01 – Plan de încadrare în teritoriu – scara 1+25000;

U02 – Situația existentă – scara 1+1000;

U02a – Masterplan căi de comunicație – Oraș Popești-Leordeni –

Zona Sud – scara 1 + 4000;

U03 – Reglementări urbanistice - zonificare – scara 1+1000;

U04 – Proprietatea asupra terenurilor – scara 1+1000;

U05 – Reglementări echipare edilitară – scara 1+1000;

U06 – Plan căi de comunicație – scara 1+1000;

U07 – Plan mobilare urbană – scara 1+2000.



str. Dorobanți nr. 45 municipiul Călărași - Jud. CL
tel. 074-575 9860 - e-mail: vendorsrl@gmail.com

COLECTIV DE ELABORARE

- **URBANISM:**

Șef Proiect - arh. Adrian Lascăr



Proiectat - arh. Grigore Ion Lascăr





CUPRINS

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectivul lucrării
- 1.3. Surse documentare

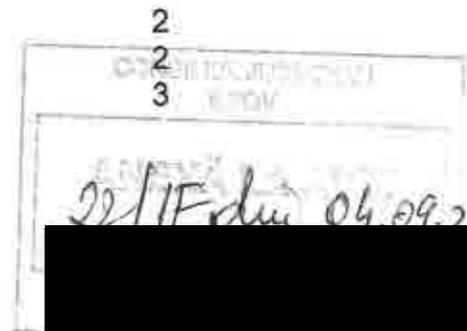
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare 14
- 3.2. Prevederi ale P.U.G. 15
- 3.3. Valorificarea cadrului natural 15
- 3.4. Modernizarea circulației 16
- 3.5. Zonificare funcțională - reglementări 16
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare 18
- 3.7. Protecția mediului 20
- 3.8. Obiective de utilitate publică 21

- 4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE 22



13



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- 2/25 din 04.09.2025
- Denumirea lucrării: *Plan urbanistic zonal – Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii Hale industriale de producție și depozitare Parter, Corpuri administrative P+4E;*
 - Amplasament: *extravilan orașul Popești-Leordeni, țara 43, parcela 645, lot 2 și 3, orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov, nr.cad. 110756, 110757, S=182897m²;*
 - Beneficiari: [REDACTED]
 - Proiectant general: *Vendor s.r.l., Călărași;*
 - Data elaborării: *Martie 2025.*

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentului plan urbanistic zonal (P.U.Z.) este elaborarea documentației de urbanism prevăzută de Legea nr. 50/1991, republicată în 2004 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, așa cum a fost modificată prin Legea nr. 289/2006, în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic a suprafeței de 182897m² (situată în extravilanul orașului Popești-Leordeni), ce face obiectul lucrării de față, astfel încât să poată fi rezolvate atât problemele de construire, cât și cele legate de circulații și utilități.

Amplasamentul care face obiectul studiului se propune a fi introdus în intravilanul



orașului, în vederea construirii de hale industriale și pentru depozitare, unități de comerț, servicii, birouri, producție nepoluantă și utilități.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere:

- Localitatea are premise bune pentru dezvoltarea viitoare a zonelor industriale de producție și depozitare, acestea cunoscând o tendință de extindere la nivelul zonei metropolitane a municipiului București, odată cu dezvoltarea economică continuă a economiei naționale;
- Amplasamentul are acces la str. Mecanizării și prin aceasta la viitorul nod rutier DN4-A0;
- Executarea viitoarelor construcții se va face cu forță de muncă și materiale produse pe plan local;
- Realizarea unor construcții pe bază de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați, cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice (pentru stabilirea condițiilor specifice de conformare a fundațiilor), respectând normele și normativele în vigoare, asigurând astfel dezvoltarea coerentă a teritoriului și contribuind la crearea de plus valoare în cadrul produsului intern brut național;
- Folosința propusă va asigura o creștere exponențială a plus valorii pe unitatea de suprafață, în raport cu actuală categorie de folosință a terenului – agricol (arabil).

Odată avizat și aprobat, P.U.Z.-ul va putea constitui baza lansării etapelor următoare – obținerea autorizațiilor de construire a viitoarelor obiective.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

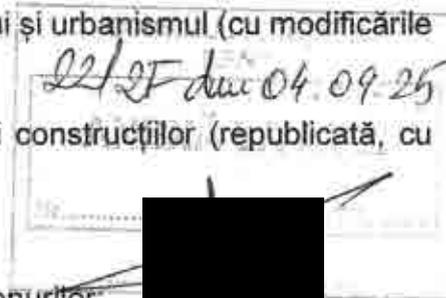
Pentru întocmirea prezentului P.U.Z. au fost consultate următoarele surse:

- Planul de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.), elaborat de UrbanProiect s.a. între anii 1994 + 2001;
- Planul de amenajare a Teritoriului Județean Ilfov (P.A.T.J.), elaborat de UrbanProiect s.a. în anul 1997, reactualizat în anii 2003 + 2004;
- Studiul privind probleme ale dezvoltării urbane în teritoriu – Cazul zonelor periurbane ale orașelor mari: cazul București, elaborat de UrbanProiect s.a. între anii 1996 + 1998;
- Studii de circulație în zonă, cu legături în cadrul zonei periurbane București și



judetele limitrofe (1997);

- Planul Urbanistic General - orașul Popești-Leordeni, proiect elaborat de AtticoBarter Club s.r.l., București, aprobat prin Hotărârile Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 08 / 21.02.2002, 19 / 27.03.2014, 4 / 31.01.2017, 54 / 07.06.2017, 123 / 19.11.2018, 127 / 20.11.2019;
- Plan topografic al suprafeței de 182897m², tarla 43, parcela 645, lot 2 și 3, elaborat de Komora Engineering s.r.l.;
- Date statistice de la Direcția de Statistică Ilfov pentru teritoriul administrativ al județului Ilfov și al orașului Popești-Leordeni;
- Date statistice legate de numărul de locuitori și locuințe recenzate la recensămintele din 1992, 2002, 2011 și estimări pentru anul 2021;
- Metodologie utilizată:
 - Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000, de aprobare a "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal";
 - Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor (republicată, cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea 18/1991 a fondului funciar;
 - Legea 54/1998, privind circulația juridică a terenurilor;
 - Legea 33/1994, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
 - Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare;
 - Legea 10/1995, privind calitatea în construcții;
 - Legea 82/1998 pentru aprobarea O.G. 43/1997, privind regimul juridic al drumurilor;
 - Legea 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
 - Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
 - H.G.R. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (cu modificările și completările ulterioare);
 - O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;





- o Legea 265/2006, privind protecția mediului;
- o Codul Civil.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

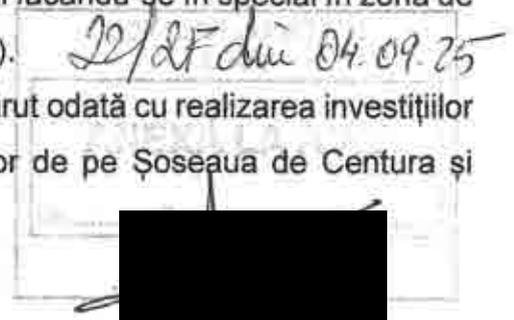
2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Orașul Popești-Leordeni este situat în Sud-Estul județului Ilfov, fiind traversat de Șos. Olteniței (DN4) și beneficiind de acces la Șos. de Centură a municipiului București, Șos. Berceni și la viitoare Autostradă de Centură a municipiului București (A0).

Teritoriul administrativ al orașului se învecinează la Nord, Nord-Est și Vest cu municipiul București, la Est și Sud-Est cu comuna Glina (jud. Ilfov), la Sud-Vest cu comuna Berceni (jud. Ilfov) și la Sud cu comuna Frumușani (jud. Călărași)

În ultimele 3 decenii evoluția localității a prezentat un ritm accelerat al dezvoltării, fapt relevat de creșterea constantă a numărului de locuitori – 15 mii (2002), 24 mii (2011), 34 mii (estimare 2021), amplasarea noului fond de construcții făcându-se în special în zona de graniță administrativă cu municipiul București (Nord-Vest).

Oportunitatea dezvoltării zonei de Sud, Sud-Est a apărut odată cu realizarea investițiilor în căile de circulație rutieră – modernizarea intersecțiilor de pe Șoseaua de Centura și realizarea A0 – Autostrada de Centura.



2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona studiată este amplasată în partea sud-estică a teritoriului administrativ al orașului. Cotele terenului, față de referința convențională Marea Neagră, sunt cuprinse între 66 și 67m, terenul fiind preponderent plat.

Amplasamentul se găsește în partea de Est a județului Ilfov, la cca. 18 km Sud de municipiul București. Față de intravilanul actual al localității, zona pentru care se întocmește prezenta documentație, este situată în partea de Sud-Est, conform planșei de încadrare în teritoriul - U1.

Vecinătățile amplasamentului sunt următoarele:

- La Nord – De644;
- La Est – Nr.cad. 5865/4;



- La Sud – HC637;
- La Vest – Nr.cad. 5865/1.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• *Caracteristicile reliefului*

Din punct de vedere geomorfologic, zona studiată este situată în marea unitate a Câmpiei Române, în partea vestică a Câmpiei Bărăganului, respectiv Câmpia Cotroceni – Berceni, parte a Câmpiei Bucureștiului. Direcția generală de orientare a reliefului se face pe axa N – S scăzând până la o altitudine absolută de 35m (spere Lunca Dunării).

Această zonă este un teritoriu tipic de câmpie, cu suprafața relativ netedă, care local înclină ușor către Sud-Est, cu următoarele caracteristici:

- Râurile sunt foarte puțin adâncite, iar albiile sunt adesea mlăștinoase;
- Pânza freatică este la mică adâncime (3-5m), astfel că în perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate;
- Subsolul este constituit dintr-un strat de argilă cafenie / cafeniu-gălbuie, plastic vârtoasă (în intervalul de cote 0.40 + 1.90/2.10m), urmat de un strat de argilă prăfoasă, galben-cafenie, tare la plastic vârtoasă, cu vine de calcar (interval de până la cotele 5.00 + 5.10m) și argile prăfoase, nisipoase, până la adâncimea studiată de 6.00m;
- Teritoriul prezintă o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, cu un areal sensibil manifestărilor seismice vrâncene;
- Altitudinea maximă a Câmpiei Române este cuprinsă între 102 și 107m;
- Pădurile ocupă suprafețe importante.

Zonele împădurite din apropiere au un rol ecologic în crearea unui topoclimat în care valorile caracteristice ale climei continentale excesive sunt mult atenuate. Aceste condiții favorabile au dus la dezvoltarea unor zone de agrement.

• *Rețeaua hidrografică*

Râul principal în zonă este Călnău (afluent al râului Dâmbovița), râu tipic de câmpie, cu o pantă foarte mică, valea având fundul plat și un curs meandrat. Amplasamentul studiat



este amplasat la o distanță de cca. 3.5km la Sud-Vest de albia acestuia.

Nu s-au semnalat până în prezent cazuri de inundații în perioadele cu maxim pluviometric produse de acest râu.

Procesul scurgerii apelor este favorabil datorită înclinării suprafețelor teritoriului cât și prezenței depozitelor de cuvertură, cu capacitatea de înmagazinare a apelor sub formă de apă freatică, cu nivelul hidrostatic liber, care cedează în perioadele secetoase o cantitate de apă sub formă de izvoare, rețelei hidrografice.

- *Clima*

Teritoriul studiat aparține în totalitate sectorului climatic II, caracterizat prin clima continentală de câmpie stepică cu veri uscate și călduroase și ierni în care temperaturile se situează între -12°C și -14°C .

Potențialul caloric, consecință a duratei de strălucire prelungită a soarelui este de cca 125 kcal/cm^2 ceea ce se realizează în special în perioada aprilie - septembrie.

Valorile medii anuale ale temperaturii sunt de cca $10-11^{\circ}\text{C}$ cu valori medii negative în intervalul decembrie - februarie și valori medii pozitive în intervalul martie - noiembrie.

Luna cea mai rece este ianuarie, valoarea medie a temperaturii se situează sub -3°C , iar luna cea mai caldă este iulie, cu valori medii în jurul a 23°C .

Precipitațiile medii anuale însumează o valoare de aproximativ 500 ml, perioada cu maxim pluviometric înregistrându-se în luna iunie, când cantitatea medie a precipitațiilor căzute este de 800 ml.

Regimul eolian intră în aria acțiunii anticiclonului siberian în timpul iernii, când Crivățul suflând din N - E și E aduce geruri și viscole care uneori produc întroierniri de drumuri și în cea de supraîncălzire continentală în timpul verii, când domină Austrul orientat din partea S-V și V.

În general, regimul climatic din zona studiată se caracterizează prin contrastul de temperatură între anotimpurile extreme, trecerea bruscă de la primăvară la vară, predominarea vânturilor din NE și E suflând iarna puternic, precipitații scăzute, număr mare de zile tropicale.

- *Caracteristicile geotehnice*

Geologic, zona studiată face parte din marea unitate structurală cunoscută sub numele de Platforma Moesică, al cărui fundament cristalin este acoperit de o cuvertură ce cuprinde



depozite paleozoice, mezozoice și neozoice.

Formațiunile sedimentare importante din punct de vedere hidrogeologic sunt cele de vârstă cuaternară, constituite în depozite ce au grosimi cuprinse între 150 – 300 m.

Formațiunile atribuite acestui interval au în bază un complex de pietrișuri și nisipuri cunoscute ca „strate de Frățești” de diferite granulometrii, cenușii – gălbui, uneori bolovănișuri, atribuite ca vârstă Pleistocenului inferior, acestea dezvoltându-se până la adâncimea de 200 m. Următorul termen stratigrafic, pleistocenul mediu, este constituit din argile și marne cu rare intercalații de nisipuri, așa numitul „complex marnos”. Peste complexul marnos se află depozitele corespunzătoare pleistocenului superior cu orizontul bazal compus din nisipuri medii-fine, intercalate cu argile nisipoase, argile și nisipuri grezoase care se numesc „nisipuri de Mostiștea” cu grosimea medie de 30 m. Orizontul de la partea superioară cuprinde rocile loessoide ale câmpului (argile prăfoase, prafuri cărămizii-roșcate, nisipuri prăfoase gălbui, argile nisipoase). Nisipurile, nisipurile argiloase și pietrișurile cu elemente de bolovăniș de luncă reprezintă Holocenul care încheie șirul depunerilor cuaternare. În întregime suprafața loessului și în cea mai mare parte suprafața aluviunilor sunt acoperite de pătura de sol arabil.

Pe amplasamentul studiat, conform normativului NP074/2014, terenul de fundare al construcțiilor se încadrează în categoria geotehnic 2, cu risc geotehnic moderat:

- Din punct de vedere granulometric, probele analizate fac parte din categoria argilelor, a argilelor prăfoase, argilelor prăfoase nisipoase și a argilelor nisipoase;
- După indicele de plasticitate (I_p), formațiunile din zona terenului studiat se încadrează în categoria pământurilor cu plasticitate mare, la foarte mare ($I_p=25.5 + 41.6\%$);
- După gradul de umiditate (S_r), terenul de fundare se încadrează în categoria pământurilor practic saturate ($S_r=0.92$);
- Adâncimea de îngheț este de $80 + 90\text{cm}$, conform STAS 6054-77.

• *Date hidrogeologice*

Din datele obținute de la forajele de cercetare executate pentru alimentări cu apă, precum și de la fântâni, s-a constatat existența în zonă a trei strate acvifere importante de apă, după cum urmează:

- stratul acvifer freatic de mică adâncime cantonat în depozitele loessoide, 3+13m,



calitate necorespunzătoare pentru consum;

- stratul acvifer freatic de medie adâncime cantonat în nisipurile de Mostiștea, 9+26m, recomandabilă consumului;

- stratul acvifer freatic de mare adâncime cantonat în stratele de Frățești, 30+43m, recomandabilă pentru alimentările cu apă ale localităților și obiectivelor social economice.

- *Riscuri naturale*

La nivelul zonei studiate nu sunt evidențiate zone cu riscuri naturale.

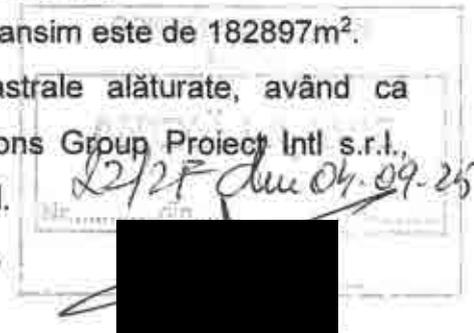
- *Considerații asupra amplasamentului*

Amplasamentul viitoarei investiții se află în extravilanul orașului Popești-Leordeni, accesul făcându-se din De644, care face legătura cu str. Mecanizării.

Suprafața reglementată pe prezenta documentație de urbansim este de 182897m².

Amplasamentul este compus din două parcele cadastrale alăturate, având ca proprietari următoarele persoane fizice și juridice: Electrocons Group Proiect Intl s.r.l., Popică Laurențiu, Exclusiv Interline s.r.l. și CB Sud Invest s.r.l.

Imobilul este identificat cu nr. cadastrale 110756, 110757.



2.4 CIRCULAȚIA

Dintre toate tipurile de căi de comunicație existente, amplasamentul este deservit de rețeaua rutieră, respectiv drumul de exploatare adiacent laturii de Nord, drum public de exploatare agricolă nr. 644.

Acest drum face legătura cu rețeaua stradală a orașului – str. Mecanizării și, mai departe, cu DN4 București – Oltenița, Șoseaua de Centura a Municipiului București, Șoseaua Berceni și viitoare Autostradă de Centură a Municipiului București (A0), arteră aflată în construcție.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul studiat este reglementat de P.U.G. al orașului Popești-Leordeni – aprobat de Consiliul Local prin Hotărârea nr. 08 / 21.02.2022, prelungită cu Hotărârea nr. 19 / 27.03.2014, nr. 4 / 31.01.2017, 123 / 19.11.2018 și 127 / 20.11.2019 – drept teren



extravilan.

În prezent terenul este liber de construcții și sarcini.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

- *Alimentarea cu apă*

Orașul Popești-Leordeni beneficiază de rețea publică de alimentare cu apă potabilă menajeră, aceasta fiind administrată de Veolia România Soluții Integrate s.a.-Sucursala Popești-Leordeni.

În zona amplasamentului studiat nu există rețea publică de alimentare cu apă potabilă.

- *Canalizare*

Orașul Popești-Leordeni beneficiază de rețea publică de canalizare ape uzate menajere și pluviale, aceasta fiind administrată de Veolia România Soluții Integrate s.a. - Sucursala Popești-Leordeni.

În zona amplasamentului studiat nu există rețea publică de canalizare ape uzate menajere și pluviale.

DP/RF/chiu 04.09.25
[Redacted signature]

- *Alimentare cu energie termică*

Nu există rețele centralizate de alimentare cu energie termică în orașul Popești-Leordeni.

- *Alimentare cu gaz natural*

Orașul Popești-Leordeni beneficiază de rețea publică de distribuție a gazului natural, aceasta fiind administrată de Distrigaz Sud Rețele s.r.l.

În zona amplasamentului studiat nu există rețea publică de distribuție a gazului natural dar există posibilitate de racordare la aceasta, conform avizului de amplasament emis de administratorului de rețea.

- *Alimentare cu energie electrică*

Terenul este deservit de rețeaua națională de energie electrică, administrată de E-Distribuție Muntenia s.a., conform avizului de amplasament aferent acestei specialități.



- *Telecomunicații*

Există rețele de telecomunicații prin cablu în zona studiată, fibră optică aparținând Orange România Communications s.a., conform avizului de amplasament aferent acestei specialități.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Analiza stadiului actual din perspectiva riscurilor naturale

- *Cadrul natural:*
 - cutremure de pământ – imobilul studiat se află amplasat (conform Anexei 1 a Normativului P100-1/2006) în zona seismică având valoare maximă a accelerației gravitaționale $a_g=0.24g$ pentru cutremure având intervalul mediu de revenire IMR=100ani;
 - inundații – terenul nu se află în apropierea apelor curgătoare și stătătoare din zonă (râul Dâmbovița);
 - *alunecări de teren* – în zona în care se găsește terenul studiat (orașul Popești-Leordeni) nu s-au înregistrat până în momentul de față fenomene de alunecare a terenului.
- *Tipologia fenomenelor de risc natural:*
 - cutremure de pământ – zona studiată este afectată de cutremurele de adâncime medie (crustală) cu perioada medie de revenire de 30 de ani a cutremurelor cu magnitudine de 6 grade;
 - inundații – nu este cazul;
 - *alunecări de teren* – nu este cazul.
- *Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipărilor edilitare:*
 - cutremure de pământ – până în prezent nu s-au înregistrat la clădirile din zonă avarii structurale majore la structura de rezistență în urma producerii de seisme;

22/25 din 04.09.25
[Redacted signature]



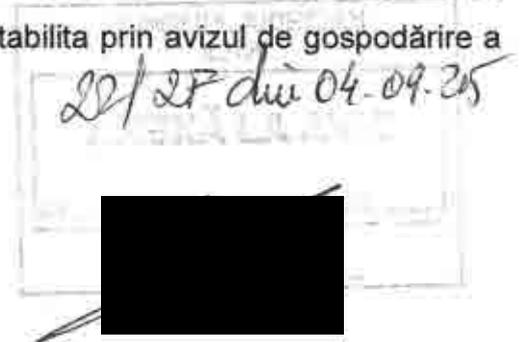
- inundații – nu este cazul;
- alunecări de teren – nu este cazul.

2.7.2. Reglementări specifice zonelor de riscuri naturale

- Cutremure de pământ:
 - Viitoarele construcții autorizate în zona studiată vor respecta normativele tehnice în vigoare cu privire la rezistența la seism (Normativ de proiectare a clădirilor la risc seismic P100-1/2006).

- Inundații:
 - Viitoarele construcții autorizate în zona studiată vor avea cota ± 0.00 amplasată deasupra cotei de inundație stabilită prin avizul de gospodărire a apelor.

- Alunecări de teren:
 - Nu este cazul.



2.7.3. Calitatea aerului

Sursele de poluare a aerului sunt surse mobile (circulația autovehiculelor rutiere / feroviară), în special de-a lungul marilor artere pe care traficul rutier și aglomerările de automobile și autocamioane în spații insuficient amenajate, influențează negativ calitatea aerului.

2.7.4. Calitatea apei

Sursele de poluare în zona cursurilor de apă se referă în mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafață și subterane, prin evacuarea apelor uzate maimult sau mai puțin epurate.

2.7.5. Calitatea solului

Sursele de poluare ale solului se datorează în principal activității umane și se manifestă prin depozitarea necontrolată a deșeurilor menajere provenite de la unitățile

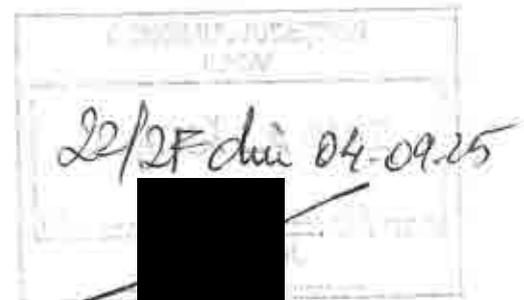


economice și de la populație.

2.8. Disfuncționalități

Analiza multicriterială a situației existente a pus în evidență următoarele disfuncționalități, care reclamă soluții de eliminare sau remediere:

- Gradul redus de racordare a construcțiilor la rețelele de alimentare cu apă și canalizare;
- Gradul de încărcare foarte mare al rețelelor electrice determină pierderi în conductori (dimensionarea rețelelor la un necesar de putere mai scăzut decât cererea);
- Insuficiența spațiilor plantate;
- Poluarea apelor;
- Nivelul de dezvoltare economică încă redus;
- Populație redusă și îmbătrânită;
- Lipsa multor dotări necesare.



În mod special în zona studiată disfuncționalitățile specifice sunt:

- Dotări cu rețele edilitare inexistente;
- Starea proastă a drumurilor, care necesită modernizări și reparații pentru a fi aduse la nivelul cerințelor.

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pentru dezvoltarea localității și creșterea calității vieții populației, se desprind următoarele cerințe majore:

- Asigurarea unor suprafețe de teren pentru construirea de noi unități cu funcțiunea dotări și servicii publice (spații pentru producție industrială, depozitare, servicii logistice, comerț, unități de alimentație publică etc.);
- Ocuparea terenurilor disponibile din imediata vecinătate a celor ocupate de construcții cu dotări publice;
- Încurajarea inițiativei particulare în domeniul serviciilor (spații comerciale și pentru



prestări servicii);

- Încurajarea inițiativei individuale sau de grup în domeniul comerțului, a micii producții sau a prestărilor de servicii, prin atribuirea de amplasamente în vatra actuală a orașului Popești-Leordeni sau concentrarea acestor activități în anumite zone ale centrului, putându-se crea astfel centre economico-productive;
- Amplificarea și asigurarea locurilor de muncă atât în sectorul productiv cât și cel al serviciilor;
- Dezvoltarea activităților de investiții pentru completarea și modernizarea dotărilor și serviciilor publice;
- Dezvoltarea infrastructurii localității (modernizarea străzilor și intersecțiilor, rețele de alimentare cu apă, rețele de distribuție a energiei electrice, rețele telefonice etc.);
- Realizarea unei stații de transfer pentru reziduurile menajere, în vederea asigurării protecției mediului și, implicit, a sănătății populației.

22/25 dec 04-09-25

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul în suprafață de 182897m² (conform măsurătorii) are în prezent destinația de teren agricol și este situat în extravilanul orașului Popești-Leordeni. Forma generală în plan a terenului este de poligon regulat (dreptunghi).

Amplasamentul este delimitat de următoarele vecinătăți:

- La Nord – De644;
- La Est – Nr.cad. 5865/4;
- La Sud – HC637;
- La Vest – Nr.cad. 5865/1.

Aflat în extravilanul orașului Popești-Leordeni, în afara zonelor de locuit, amplasamentul a fost selectat având în vedere următoarele criterii:

- Tendința de dezvoltare a zonei să fie compatibilă cu funcțiunea propusă (industrie/depozitare);
- Rețelele de utilități să fie prezente în apropierea amplasamentului sau să fie propuse pentru extindere în aceasta;

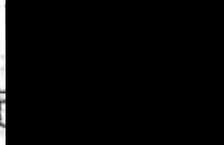


- Căile de acces rutier la amplasament să permită nivelul de trafic generat de funcțiunea propusă și să asigure legătura cu căile majore de circulație.

Având în vedere poziția avantajoasă în care se găsește amplasamentul – în afara zonelor locuite și cu acces la căi majore de circulație rutieră – se dorește și se propune ca acest cadru economico-social favorabil să fie folosit pentru amplasarea de spații pentru producție industrială și depozitare, împreună cu toate anexele necesare acestor funcțiuni.

Pentru realizarea obiectivului propus sunt de rezolvat următoarele probleme:

- îmbunătățirea infrastructurii de acces la principalele căi de circulație rutieră din zonă (DN4, CB, A0);
- ridicarea confortului edilitar prin extinderea rețelelor edilitare ale orașului Popești-Leordeni;
- proprietatea asupra terenurilor și circulația acestora în conformitate cu planșa U4.

Se/2F din 04.09.2015


3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Prin P.U.G.-ul orașului Popești-Leordeni, realizat de către Attico Barter Club s.r.l., zona analizată în prezentul studiu nu fost reglementată acest lucru făcându-se în prezent, ca urmare a inițiativei private, a Electrocons Proiect Group Intl s.r.l., Popică Laurențiu, Exclusiv Interline s.r.l. și CB Sud Invest s.r.l., care doresc să investească în crearea de noi spații pentru producție și depozitare, pentru aceasta inițiind prezenta documentație de urbanism care are ca obiect reglementarea urbanistică a terenului studiat cu funcțiunea "industrie / depozitare - ID".

Prin aceste propuneri este evident că se urmărește îmbunătățirea prevederilor Planului urbanistic general (P.U.G.) al orașului Popești-Leordeni, județul Ilfov, propuneri ce vor fi preluate atunci când se va elabora P.U.G.-ul următor.

3.3. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

În zona studiată și în apropierea ei, nu există situri clasate rezervații naturale (Natura 2000) sau care să implice alte restricții de construire.



Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală, datorită planeității terenului și a faptului că nivelul apei freatice este scăzut.

Cadrul natural va fi pus în valoare prin lucrări de amenajare a spațiilor verzi adiacente viitoarelor construcțiilor (se prevede la nivelul Regulamentului Local de Urbanism un procent minim de 20% spațiu verde), printr-o gospodărire judicioasă a deșeurilor menajere și tehnologice, prin colectare și tratarea apelor uzate menajere, tehnologice și pluviale, înaintea deversării efluentului (apă convențional curată) în emisar.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru deservirea funcțiilor propuse se va folosi drumul de exploatare adiacent laturii de Nord a amplasamentului studiat – De644. Acest drum face legătura cu str. Mecanizării și, mai departe, cu DN4 București-Oltenița prin intermediul căruia se pot accesa Șoseaua de Centură a Municipiului București și viitoare Autostradă de Centură a Municipiului București, aflată în construcție.

Drumul de exploatare 644 este propus pentru modernizare cu un profil de 20.00m, similar altor documentații de urbanism aprobate în zonă, compus din carosabil cu dublu sens de circulație (7.00m lățime), spațiu verde (2 x 1.00m lățime) și troțuar (2 x 1.00m lățime).

Din drumul astfel modernizat se propune crearea a două accese, în partea de Nord-Est și Sud-Est, conf. planșei U3 – Reglementări zonare.

În vederea realizării lărgirii De644, precum și pentru amenajarea circulațiilor interioare, se propune cedarea către domeniul public a unei suprafețe de 21928m², conform planșei U4 – Proprietatea asupra terenurilor / circulația terenurilor.

Pentru deservirea funcțiilor din incintă se vor realiza circulații rutiere și pietonale interioare (cu profil de 10.0m) și se vor amenaja spații de parcare pentru autoturisme și autocamioane, exclusiv în interiorul incintei. Acestea vor fi dimensionate în conformitate cu „Normativul pentru proiectarea parcajelor” (NP24-2022), iar numărul locurilor de parcare se va calcula în conformitate cu prevederile Pct. 5.12 din Anexa 5 parte a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, respectiv 1 loc de parcare la 150m² suprafață construită

Sunt prevăzute 612 locuri de parcare autoturisme (din care 34 rezervate pentru



persoane cu dizabilități locomotorii și 46 de dotate cu stații de încărcare vehicule electrice) și 187 locuri de parcare autocamioane.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona reglementată are suprafața de 182897m² (rezultată din măsurători) și este destinată, conform prevederilor P.U.Z., introducerii în intravilan în vederea amplasării de construcții cu funcțiunea principale hale industriale / depozitare și anexele necesare funcționării.

În cadrul intravilanului propus se identifică o singură unitate teritoriale de referință – UTR 1 – ID, cu suprafața întregii zone reglementate (182897m²), în aceasta urmând să permită construcțiile pentru funcțiuni de industrie și depozitare, împreună cu toate anexele necesare funcționării în parametrii optimi ai acestor activități economico-sociale (birouri, circulații și parcaje, spații verzi, gospodărie comunală etc.).

Sunt propuse 3 zone funcționale: **ID** - Industrie / depozitare, **G** - Gospodărie comunală și **V** - spații verzi.

Bilanțul teritorial al suprafeței fiind prezentat în tabelul următor

Zonificare	Suprafata (m ²)	Procent	POT	Suprafața construită maximă (m ²)	CUT	Suprafața construită desfășurată maximă (m ²)
ID	119.992	65.6%	75%	89.994	1.5	179.988
Gc	4.400	2.4%	60%	2.640	0.6	2.640
V	36.577	20.0%	10%	3.658	0.1	3.658
Cc	21.928	12.0%	-	-	-	-
Total	182.897	100.0%		96.292		186.286

În zona **ID** se vor putea autoriza construcții pentru funcțiunea producție și depoatiare, spații administrative și de servicii, cu regim de înălțime maxim Parter, pentru hale industriale / depozitare și respectiv maxim P+4E pentru birouri și servicii.

Zona **G** reprezintă 3 loturi rezervate construcțiilor și echipamentelor pentru rețele de utilități urbane (racorduri, bransamente, alimentare cu apă, electricitare, canalizare, telecomunicații prin cablu sau mobile etc.).

Coordonatele geografice pentru ampalsarea turnurilor metalice de susținere a



echipamentelor de telecomunicații:

1.	44°19'52.18" N	26°13'20.70" E
2.	44°19'45.23" N	26°13'14.23" E
3.	44°19'37.19" N	26°13'26.42" E

Zona V este destinată amenajării spațiilor verzi necesare pentru îndeplinirea condițiilor de mediu, reprezintă o proporție de 20% din total suprafață studiată.

Din punct de vedere al indicatorilor de urbanism și ale condițiilor de amplasare a construcțiilor, se vor respecta prevederile Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996, după cum urmează:

- *Indicatori urbanistici*

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) va fi de 75% din suprafața lotului, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) va fi de 1.5.

- *Regimul de aliniere al construcțiilor*

Aliniamentul reprezintă limita de separare a domeniului public față de domeniul privat.

Regimul de aliniere al construcțiilor reprezintă limita maximă de amplasare a clădirilor către stradă și va respecta obligatoriu la elaborarea documentațiilor tehnice pe baza cărora se va emite autorizația de construire.

Construcțiile se vor amplasa la min. 12.00m de limita De644 modernizat, conform planșei U3 – Reglementări zonificare.

- *Regimul de înălțime*

Regimul de înălțime al construcțiilor ce se vor executa în această zonă va fi maxim Parter (P) – pentru hale industriale și Parter + 4 Etaje (P+4E) – pentru corpurile de birouri.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Toate rețelele edilitare propuse vor respecta prevederile Art. 18, Alin. (21) din



Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, respectiv "(...) lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare (...), se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare."

- *Alimentarea cu apă*

În vederea asigurării alimentării cu apă potabilă a viitoarelor construcții se propune construirea unei rețele interioare de distribuție care va fi alimentată din gospodăria locală de apă dotată cu puț forat, grup de pompare, stație potabilizare și rezervor de stocare. Aceasta va fi amplasată pe lotul propriu din interiorul incintei, cu respectarea normelor de igienă.

În vederea asigurării apei necesare la stins incendii se propune construirea unei rețele interioare de hidranți care va fi alimentată din gospodăria de apă PSI locală dotată cu puț forat, grup pompare și rezervă intangibilă. Aceasta va fi amplasată pe lotul propriu din interiorul incintei.

În vederea asigurării stropirii spațiilor verzi se propune construirea unei rețele interioare de irigare care să fie alimentată din bazinul de retenție ape pluviale și apă epurată, convențional curată.

- *Canalizare menajeră*

În vederea colectării apelor uzate menajere generate de activitatea în viitoarele construcții se propune construirea unei rețele interioare de colectare care va deversa efluentul într-o stație de epurare amplasată pe lot propriu în interiorul incintei, cu respectarea normelor de igienă. Apa epurată, convențional curată, va fi stocată într-un bazin de retenție cu volumul calculat conform normativelor în vigoare.

- *Canalizarea pluvială*

În vederea colectării apelor pluviale se propune construirea unei rețele de interioare de colectare care va deversa efluentul într-un separator de hidrocarburi și apoi în bazinul de retenție.

- *Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere*

Deșeurile menajere organice se vor colecta la nivelul fiecărei construcții în pubele speciale, acoperite, așezate pe o platformă din beton. Acestea vor fi evacuate de operatorul



local de salubritate, în baza unui contract de prestări servicii.

- *Alimentarea cu energie termică*

În viitoarele construcții se va asigura încălzirea / climatizarea / apa caldă menajeră cu ajutorul centralelor termice alimentate cu gaz natural sau electricitate.

- *Alimentarea cu energie electrică*

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin racordare la rețeaua publică administrată de E-Distribuție Muntenia s.a. La nivelul Regulamentului Local de Urbansim se va prevedea obligativitatea dotării construcțiilor cu panouri fotovoltaice, amplasate pe acoperiș, pentru producerea de energie electrică în sistem prosumator.

- *Telecomunicații*

Se propune construirea unei rețele locale de fibră optică care să deservească viitoarele construcții, aceasta făcându-se de către operatorul care deține rețeaua în zonă.

22/28 din 07.09.25

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Impactul investiției asupra mediului se împarte în:

- Impactul ce are loc în timpul construcției viitoarelor clădiri;
- Impactul ce are loc în timpul exploatării acestora.

Prima fază este limitată în timp și va produce categorii de impact precum: praf, zgomot, vibrații.

În timpul exploatării factorii ca zgomotul și emisia de agenți poluanți, deși reduși, trebuie estimați.

- *Poluarea aerului*

- Faza de construcție a clădirilor, căilor de circulație și rețelelor de utilități:

- Calitatea aerului va fi puțin afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor care sunt utilizate în construcții. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimină gaze de eșapament ce conțin CO, pulberi, precum și alte substanțe ce depind

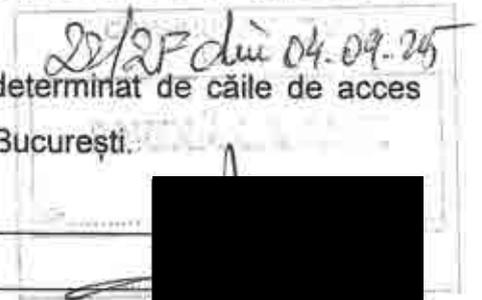


- Faza de exploatare a viitoarei investiții:
 - Deșeuri menajere rezultate din activitatea umană generată de investiție.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică sunt:

- modernizarea infrastructurii de acces la principala cale de circulație din zonă (drum de exploatare 644);
- creșterea nivelului de dotare a orașului Popești-Leordeni cu funcțiuni de producție și depozitare;
- valorificarea potențialului economic existent determinat de căile de acces lesnicioase (DN4) și apropierea de municipiul București.



4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. vine în sprijinul prevederilor P.U.G. definitiv al orașului Popești-Leordeni pentru dezvoltarea localității, care pune accent pe modernizarea intravilanului existent.

Având în vedere că inițiatorii prezentei documentații de urbanism doresc să realizeze o investiție modernă, considerăm că acest proiect este un punct important de pornire pentru o dezvoltare din punct de vedere urbanistic și economic al comunei.

Pe baza analizelor efectuate și a propunerilor de amenajare teritorială și dezvoltare a teritoriului ce face obiectul prezentului P.U.Z. se pot desprinde următoarele concluzii:

- Se vor crea noi locuri de muncă (atât pe termen scurt cât și pe termen lung) în domeniul construcțiilor, aspect benefic pentru orașul Popești-Leordeni, în condițiile în care, în prezent, se înregistrează un deficit al locurilor de muncă;
- Solicitățile de construire neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z. vor fi respinse până la realizarea, avizarea și aprobarea unor documentații de urbanism care să modifice prevederile prezentului P.U.Z.;
- Elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire se va realiza cu respectarea regimului de aliniere și de înălțime aprobat prin



prezentul P.U.Z. și în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent, care face parte integrantă din prezentul P.U.Z.;

- Funcțiunea propusă (servicii de alimentație publică) nu este nocivă pentru mediul înconjurător.

22/25 din 04.09.25
Mr. [redacted]

ÎNTOCMIT,
arh. Grigore Ion Lascăr

[redacted]

ȘEF PROIECT,
arh. Adrian Lascăr

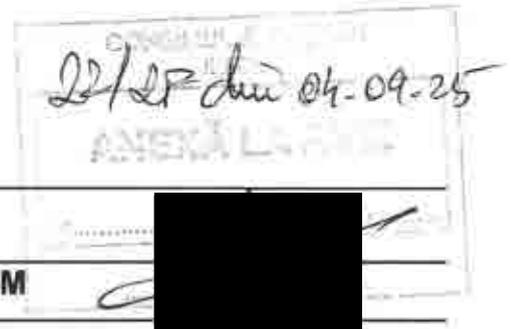
[redacted]





str. Dorobanți nr.45 municipiul Călărași - jud. CL
tel. 074-575 9860 - e-mail: vendorsrl@gmail.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.



1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z., situat în extravilanul orașului Popești-Leordeni.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat.

(1.2) Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) al unei zone din orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov.

(1.3) Prezentul Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată în 2004 și ale Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările din Lege 289/2006.

(1.4) Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.



str. Dorobanți nr.45 municipiul Călărași - jud. CL
tel. 074-575 9860 - e-mail: vendorsri@gmail.com

1.2. BAZA LEGALĂ

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. stă Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate. De asemenea, a fost avut în vedere „Ghidul privind elaborarea și aprobare Regulamentelor locale de urbanism” – indicativ GM –007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește, cuprinde norme obligatorii pentru:

- Eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zonă;
- Respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z.;
- Alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local Popești-Leordeni (înstrăinări, reparcelări etc.)

Suprafața pentru care s-a elaborat lucrarea este de 182897m² așa cum este delimitată în partea desenată (planșa U3).

Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor, terenul nu a necesitat împărțirea în unități teritoriale de referință, pentru unități și subunități similare putându-se formula același prescripții.

Pentru întreg terenul studiat au fost stabilite lucrări admise să se realizeze și lucrări interzise.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal conceput pentru terenul în suprafață de 182897m², situat în județul Ilfov, pe teritoriul administrativ al orașului Popești-Leordeni, tarla 43, parcela 645, lot 2 și 3, numere cadastrale 110756, 110757.

Se interzic orice fel de construcții în afara intravilanului propus prin această documentație.



2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NAȚIONAL ȘI CONSTRUIT

Art. 1. Deșeurile menajere organice se vor colecta la nivelul fiecărui obiectiv în pubele speciale acoperite, așezate pe o platformă din beton. Acestea vor fi preluate de utilaje speciale și transportate la rampe de gunoi special amenajate unde pot fi separate în deșeuri menajere și deșeuri recuperabile. Depozitarea deșeurilor menajere se va face la groapa de gunoi special amenajată a orașului Popești-Leordeni. Este interzisă depozitarea întâmplătoare a deșeurilor menajere, mai ales în zonele plantate și albiile apelor din vecinătatea amplasamentului (bălțile Mitreni, Donicioara, Călnău, Dâmbovița, Tâtaru).

Art. 2. La elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire, se va ține seama de prevederile din Legea apelor nr. 107/1996 și de HGR nr. 101/1997 pentru aprobarea „Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară”.

2.2. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 3. Caracteristicile parcelelor – Parcela construibilă în baza prezentului regulament de urbanism trebuie să îndeplinească simultan condițiile: front la stradă min. 20.0m, suprafață de minim 3,000m², adâncime mai mare sau egală cu deschiderea la stradă.

Art. 4. Amplasarea construcțiilor față de aliniament – construcțiile se vor retrage față de limita drumului de exploatare 644 cu minim 12.00m.

Art. 5. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor – construcțiile se vor retrage cu minim 4.00m față de limitele laterale și posterioare ale loturilor – vezi planșa U3 – Reglementări urbanistice zonificare.

Art. 6. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă – distanța dintre construcții trebuie să fie cel puțin 8.00m.



2.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 7. Orice parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat.

Art. 8. Orice spațiu sau clădire cu caracter public trebuie să fie prevăzută cu rampe de acces pentru persoanele cu dizabilități locomotorii.

Art. 9. Parcajele la nivelul solului pentru zonele publice vor fi realizate în interiorul loturilor și vor fi dimensionate în conformitate cu „Normativul pentru proiectarea parcajelor” (NP24-2022), iar numărul locurilor de parcare se va calcula în conformitate cu prevederile Pct. 5.12 din Anexa 5 parte a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, respectiv 1 loc de parcare la 150m² suprafață construită.

22/2F din 04.09.25

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art. 10. Toate rețelele edilitare propuse vor respecta prevederile Art. 18, Alin. (2¹) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, respectiv "(...) lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare (...), se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare."

Art. 11.(1) Alimentarea cu apă potabilă a obiectivelor autorizate se va face pentru fiecare lot în parte printr-o rețea locală de distribuție racordată la o gospodărie locală de apă, proprie a investiției (vezi planșa U5).

(2) Se va asigura apa pentru stins incendiilor printr-o rețea de hidranți exteriori racordare la o gospodărie de apă PSI, dotată cu rezervă minimă intangibilă dimensionată conform normativelor în vigoare.

(3) Se va asigura apă pentru întreținere (irigarea) spațiilor verzi din incintă printr-o rețea alimentată din bazinul de retenție ape pluviale și ape uzate menajere epurate, convențional curate.

Art. 12. Apele uzate menajere vor fi colectate printr-o rețea locală de canalizare și epurate în stația de epurare a obiectivului. Efluentul rezultat în urma procesului de epurare se va colecta într-un bazin de retenție dimensionat conform normativelor în vigoare.

Art. 13. Zona va fi dotată cu canalizare pluvială, apele meteorice urmând să fie evacuate într-un separator de hidrocarburi și apoi într-un bazin de retenție dimensionat conform normativelor în vigoare.



Art. 14. Toate construcțiile vor fi prevăzute cu centrale termice individuale alimentate cu gaz, sau cu soluții alternative tip pompă de căldură pentru asigurarea încălzirii / climatizării și a apei calde menajere.

Art. 15.(1) Construcțiile se vor racorda la rețeaua publică de energie electrică existentă în zonă, administrată de E-Distribuție Muntenia s.a.

(2) Pe toate acoperișurile se vor monta panouri fotovoltaice pentru producere energie electrică în sistem prosumator.

(3) Se vor instala sisteme de iluminat exterior pentru circulațiile carosabile / pietonale și parcaje.

(4) Investiția se va dota cu rețea de fibră optică racordată la un furnizor național de telecomunicații.

Art. 16. Pentru fiecare lot va fi încheiat contract de evacuare a deșeurilor menajerecu operatorul local de salubritate.

22/2F din 04.09.25
ANEXA LA...

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Art. 17. Loturile construibile trebuie să aibă pe cât posibil formă rectangulară, cu unghiuri drepte la colțuri și adâncime mai mare decât deschiderea la stradă.

Se acceptă derogări în cazul constrângerilor legate de relieful accidentat sau forma neregulată a parcelelor de origine.

Art. 18.(1) Prin prezenta documentație de urbanism nu se propune o lotizare a parcelelor studiate dar aceasta se poate realiza ulterior, cu respectarea următoarelor reguli:

- Suprafața minimă a unui lot construibileste de 3,000m². Aceste loturi nu pot fi divizate;
- forma lotului rezultat – adâncime mai mare sau cel mult egală cu deschiderea la stradă;
- deschidere minimă – 20.0ml;
- străzilenou propuse să aibă lățimea minimă de 10.0ml.

(2) prin excepție de la prevederile de la Alin. (1) se admit loturi cu suprafețe mai mici, de min. 200m², destinate amplasării de echipamente pentru rețele tehnico-edilitare: rețele de electricitate (puncte de conexiune, transformatoare etc.), rețele de gaz (stații de reducere



str. Dorobanți nr.45 municipiul Călărași - Jud. CL
tel. 074-575 9860 - e-mail: vendorsrl@gmail.com

presiune și racord), rețele de telecomunicații (turnuri de telecomunicații GSM/5G), alimentare cu apă potabilă (gospodărie de apă potabilă sau de incendiu, stații de pompare), colectare și tratare ape uzate menajere și pluviale (stații de epurare, bazine de retenție).

2.6.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 19.(1) Se va rezerva un procent minim de 20% din suprafața totală reglementată, pentru amenajarea de spații verzi plantate.

(2) Suprafețele neocupate de clădiri sau rezervate altor funcțiuni vor avea asigurat minim un arbore la fiecare 100m² de teren rămas liber de construcții.

Art. 20. Rezolvarea împrejuririlor va respecta regulile:

În cazul clădirilor retrase de la aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0.60m, iar cea superioară de 1.80m, dublate spre interior de gard viu (sau numai gard viu);

Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 1.80+2.00m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor;

Se pot adopta acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare etc.).

Se recomandă, indiferent de soluțiile adoptate, ca acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști și vor face parte din proiectul de autorizare al construcției respective.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Art. 21. Zona studiată va avea trei unități teritorială de referință, după cum urmează:

U.T.R. ID – Zona industrie, logistică, depozitare, birouri;

U.T.R. G – Zona gospodărie;

U.T.R. V – Zona spații verzi.



4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

ZONA INDUSTRIE, LOGISTICĂ, DEPOZITARE, BIROURI – ID:

Art. 22. Indicatori de urbanism:

- P.O.T. maxim: 75%;
- C.U.T. maxim: 1.5;
- Regim de construire: izolat;
- Regim de înălțime maxim: Parter (Parțial P+4E);
- H maxim la atic: 12.0m / 18.0m;



Art. 23. Permisuni – se pot aviza în zona ID construcții, amplasate izolat sau cuplat, pentru următoarele funcțiuni:

- unități de producție - industrie manufacturieră pentru toate categoriile industriale;
- logistică;
- comerț en-gros și en-detail;
- stații de producție betoane și mixturi asfaltice;
- showroom autovehicule rutiere, mașini și utilaje agricole;
- birouri;
- spații sociale și de recreere;
- parcaje la nivelul solului și subterane / supraetajate;
- puncte pază și de control acces;
- unități de cazare și alimentație publică;
- puncte de acordare servicii medicale;
- stații de distribuție carburanți auto;
- unități pentru servicii de reparare și întreținere autovehicule rutiere (autoturisme și autocamioane, inclusiv cele de mare tonaj și agabaritice), mașini și utilaje agricole;
- spălătorii autoturisme / autocamioane / utilaje agricole;
- locuințe temporare (de serviciu);
- spații tehnice și anexă adiacente funcțiuni de bază;
- spații verzi;



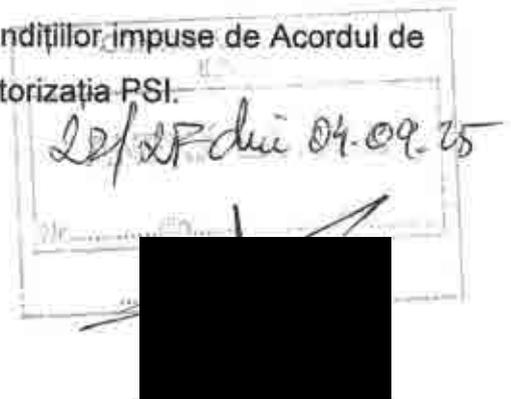
- rețele de utilități amplasate exclusiv în subteran (cu excepția sistemelor de iluminat și supraveghere CCTV sau cu senzori de mișcare);
- capacități de producție energetică din surse convenționale sau regenerabile (panouri fotovoltaice, biomasă/biogaz, turbine eoliene);
- elemente de decor urban și stâlpi de iluminat public;
- echipamente de control acces și supraveghere video.

Art. 24. Permisuni condiționate:

- puncte de colectare și tratare deșeuri electronice sau industriale – cu respectarea condițiilor impuse de Acordul de mediu, Autorizația integrată de mediu și Autorizația PSI;
- depozitare mărfuri diverse - cu respectarea condițiilor impuse de Acordul de mediu, Autorizația integrată de de mediu și Autorizația PSI.

Art. 25. Restricții:

- funcțiuni de locuire permanentă;
- depozitare deșeuri periculoase;
- unități de învățământ.



ZONA GOSPODARIE – G:

Art. 26. Indicatori de urbanism:

P.O.T. maxim: 60%;

C.U.T. maxim: 0.6;

Regim de construire: izolat;

Regim de înălțime maxim: P;

H maxim la atic: 3.50m / H maxim echipamente de telecomunicații: 45.0m;

Procent spații verzi: minim 20%.

Art. 27.(1) Permisuni – se pot aviza în zona G echipamente și construcții anexă, amplasate izolat sau cuplat, pentru următoarele funcțiuni:

- construcții (și echipamente adiacente acestora) aferente rețelelor de comunicații prin cablu și unde radio (turnuri de telecomunicații GSM/5G);

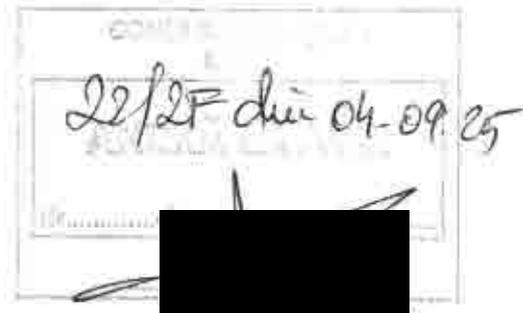


- alimentare și distribuție cu apă potabilă;
- canalizare menajeră și pluvială (colectare și tratare);
- alimentare cu electricitate și gaz natural;
- rețele de hidranți pentru stins incendii;
- rețele de irigare spații verzi.

(2) Rețele de distribuție utilități (conducte / cabluri) se vor amplasa strict în subteran, conf. prevederilor Art. 18, Alin. (2¹) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, respectiv "(...) lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare (...), se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare."

Art. 28. Restricții:

- locuire permanentă;
- comerț en-gros;
- depozitare de orice fel;
- depozitare sau tratare deșeuri de orice fel;
- activități de producție și industrie.



ZONA SPAȚII VERZI – V:

Art. 29. Indicatori de urbanism:

- P.O.T. maxim: 10%;
- C.U.T. maxim: 0.1;
- Regim de construire: izolat;
- Regim de înălțime maxim: P;
- H maxim la atic: 3.50m;
- Procent spații verzi: minim 90%.

Art. 30.(1) Permisuni – zona este destinată în principal spațiilor plantate cu iarbă și arbori, se pot aviza în zona V echipamente și construcții pentru următoarele funcțiuni:

- alei pietonale;
- piste de biciclete / trotinete;
- circulații accidental carosabile;

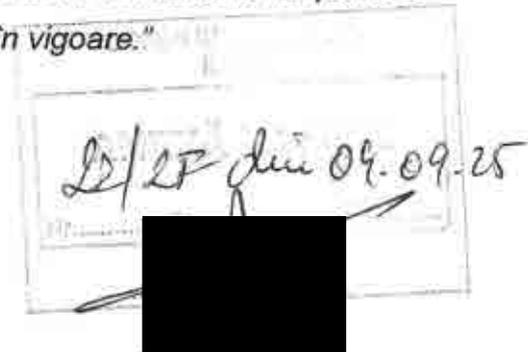


- mobilier urban;
- echipamente pentru practicarea mișcării în aer liber;
- puncte fixe sau mobile de alimentație publică;
- rețele de hidranți pentru stins incendii;
- rețele de irigare spații verzi.

(2) Rețele de distribuție utilități (conducte / cabluri) se vor amplasa strict în subteran, conf. prevederilor Art. 18, Alin. (2¹) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, respectiv "(...) lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare (...), se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare."

Art. 31. Restricții:

- locuire permanentă;
- comerț en-gros;
- depozitare de orice fel;
- depozitare sau tratare deșeuri de orice fel;
- activități de producție și industrie.



Art. 32. Orice încălcare a prevederilor prezentului regulament, după aprobarea lui conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, constituie contravenție și se sancționează conform prevederilor Legii nr. 50/1991 republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare.

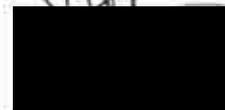
ÎNTOCMIT,

arh. Grigore Ion Lascăr



ȘEF PROIECT,

arh. Adrian Lascăr



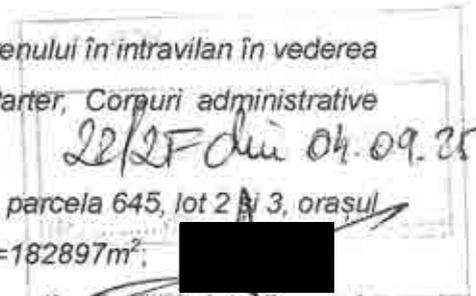


PLAN DE ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z. – *Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii Hale industriale de producție și depozitare Parter, Corpuri administrative P+4E*, elaborat pentru amplasamentul din orașul Popești-Leordeni, jud. Ilfov, tarla 43, parcela 645, lot 2 și 3, $S_{\text{Teran}}=182897\text{m}^2$

1. Date de recunoaștere a documentației:

- Denumirea lucrării: *Plan urbanistic zonal – Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii Hale industriale de producție și depozitare Parter, Corpuri administrative P+4E;*
- Amplasament: *extravilan orașul Popești-Leordeni, tarla 43, parcela 645, lot 2 și 3, orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov, nr.cad. 110756, 110757, $S=182897\text{m}^2$;*
- Beneficiari: *Electrocons Proiect Group Intl s.r.l., Popică Laurențiu, Exclusiv Intehine s.r.l., CB Sud Invest s.r.l.;*
- Proiectant general: *Vendor s.r.l., Călărași;*
- Data elaborării: *Mai 2025.*



2. Categoriile de costuri:

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiari / proprietari.

Toate costurile legate de realizarea investiției de bază, vor fi suportate de beneficiari / proprietari / investitori.

Nu sunt necesare, în faza de avizare și aprobare a P.U.Z., lucrări care să fie realizate din fonduri publice.

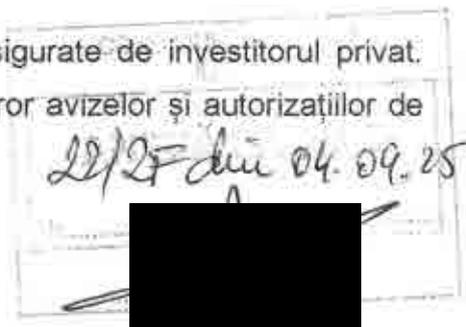
După aprobarea prezentei documentații de urbanism (anul 2025), implementarea proiectului se va realiza în 3 etape, începând din 2025 și până în 2031, inclusiv. Obiectivul proiectului este construirea unui parc logistic cu hale pentru logistică, producție, depozitare și birouri, cu un regim redus / mediu de înălțime (P - P+4).



Categoriile de lucrări necesare investiției sunt:

- Realizarea infrastructurii tehnico-edilitare (rețea de distribuție, racorduri, bransamente și lucrări incintă)
- Realizarea infrastructurii de transport exterioare și interioare (circulații carosabile, pietonale, spații verzi de tip vegetație de aliniament)
- Împrejmuire terenuri pe limite de proprietate cf. Planșă regim juridic și reglementări urbanistice – zonificare funcțională
- Construire hale de depozitare, parc logistic
- Amenajare spații verzi, plantate, iluminat public

Lucrările enumerate vor fi finanțate din fonduri private, asigurate de investitorul privat. Lucrările de construire vor fi executate după obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor de construire necesare.



3. Defalcarea costurilor:

Categorii de costuri

A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		Responsabil
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none">• întocmire PUZ• Studii de teren (topo, geo, hidro, etc.)• Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de demolare• Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini• Expertize, Verificări de proiect	Supportate de către beneficiar (investitori privați)
	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică <ul style="list-style-type: none">• Cheltuieli pentru consultanță• Cheltuieli pentru asistența tehnică	Supportate de către beneficiar (investitori privați)



Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor

Suportate de
către beneficiar
(investitori
privati)

Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea
procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a
contractelor de servicii de proiectare

Suportate de
către beneficiar
(investitori
privati)

• B. Cheltuieli pentru realizarea investiției

Cheltuieli pentru amenajarea terenului:

- Amenajarea terenului;
- Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă;
- Drenarea terenului (dacă este necesar);
- Amenajări pentru protecția mediului.

Suportate de
către beneficiar
(investitori
privati)

Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare
obiectivului:

- Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate;

Suportate de
către beneficiar
(investitori
privati)

- Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;

- Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;

b3. Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și
instalații - Dotări

Suportate de
către beneficiar
(investitori privati)

b4. Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe
- Cheltuieli diverse și neprevăzute

Suportate de
către beneficiar
(investitori privati)

Observații

Beneficiarii își asumă soluționarea pe proprie cheltuială a acceselor și a lucrărilor de modernizare și constituire a drumurilor existente. Cedarea terenurilor afectate de modernizare drumuri se va face cu titlu gratuit.



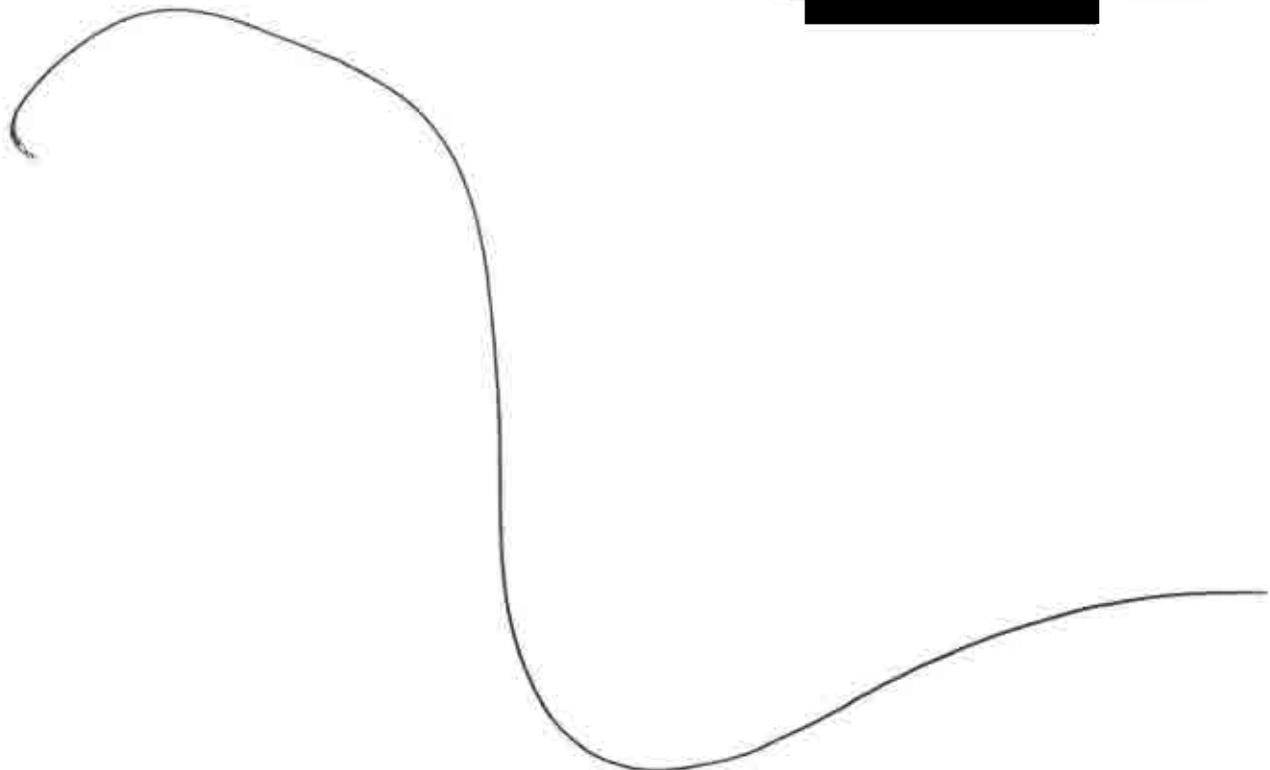
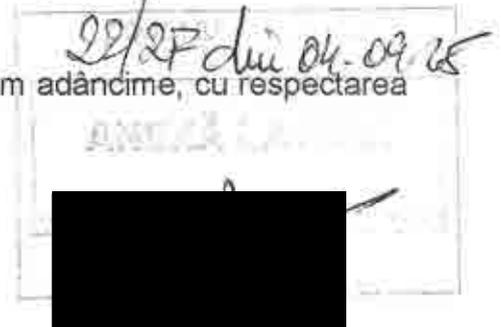
str. Dorobanți nr.45 municipiul Călărași - jud. CL
tel. 074-575 9860 - e-mail: vendorsrl@gmail.com

Pentru construire se vor respecta cumulativ condițiile impuse prin P.U.Z. referitoare la: funcțiuni admise, aliniament, retrageri, regim de înălțime, indicatori urbanistici, forma și dimensiunile parcelelor, accese pietonale, spații de parcare și manevre auto, înființarea unei trame stradale în concordanță cu strategia locală de dezvoltare, modernizarea actualei rețele de drumuri conform P.U.Z.

Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației aprobate cu O.M.S. nr. 119/2014 (distanța între clădiri, însoțire, suprafețe încăperi, zone protecție între funcțiuni, nivel zgomot, dotări igienico-sanitare).

Clădirile pot avea subsol, cota +0,00 fiind situată la min. +0,30 m peste cota terenului sistematizat.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații la min. 1.00 m adâncime, cu respectarea strictă a recomandărilor avizului geotehnic.





str. Dorobanți nr.45 municipiul Călărași - Jud. CL
Tel. 074-575 9860 - e-mail: vendorsrf@gmail.com

4. Etapizarea realizării investițiilor:

ETAPE PROPUSE	DENUMIRE INVESTIȚIE	SUPRAFATA ETAPEI (m ²)	PĂRȚI RESPONSABILILE	VALOAREA ESTIMATĂ (€, fără TVA)	SURSE POSIBILE DE FINANTARE	OBSERVAȚII	ETAPIZARE PROPUȘĂ	STADIUL IMPLEMENTĂRII
ETAPA 1	A. Infrastructură tehnico-edilitară	2640	Investitor privat	167,000	Fonduri private proprii și atrase	Cedare teren cf. Planșă nr. U04 -	2025	0.4%
	B. Infrastructură transport	21928	Investitor privat	623,000		Proprietatea asupra terenurilor	2026-2027	
ETAPA 2	C. Hale/Construcții	89994	Investitori privați	24,680,000	22/25 din 09.09.25		2027-2032	96.8%
	D. Spații verzi	36577	Investitor privat	413,000			2027	
ETAPA 3	E. Împrejmuire	1210	Investitor privat	10,000				2027
	TOTAL			26,023,000			2025-2027	100%

NOTĂ: Valoarea investițiilor a fost estimată, pe fiecare etapă, de către proiectant împreună cu beneficiarul proiectului.

Întocmit,

arh. Grigore Ion Lascăr



Șef Proiect,
arh. Adrian Lascăr

SECTOR 3
MUNICIPIUL BUCURESTI

Depozitul Gîina
- Deșeurî
Municipale

COMUNA GîINA

Obiectiv M.A.I.
Gospodăria agro-zootehnică
Popești-Leordeni
(str. Intrarea Petre Cemur)

Sit Gîina - Valea Cîlnăuții

DRUM DE ACCES
Lungime = 2435m

COMUNA BERCENI

COMUNA FRUMUSANI

AMPLASAMENT STUDIAT
Tarla 43 Parcela 645, Lot 2 și 3
oraș Popești-Leordeni, județul Ilfov
(nr.cad. 110756, 110757)



PROIECTANT GENERAL Vendor s.r.l. PROIECTARE DE ARHITECTURA SI URBANISM Bucuresti, Calea 94, Nr. 525 sector 3 Tel: 074-575 9869 - e-mail: greg.lascari@thetvmdesign.com		BENEFICIAR: [Redacted] s.r.l.
SPECIALITATEA - URBANISM		DOMILIUL: [Redacted]
Specificație		OBIECTIV: P.U.Z. - Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii Hale industriale de producție și depozitare Parter, Corpuri administrative P+4E
Proiectat	arh. Grigore Ion Lascăr	ADRESA AMPLASAMENT: Tarla 43 Parcela 645, Lot 2 și 3 oraș Popești-Leordeni, județul Ilfov (nr.cad. 110756, 110757)
Desenat	arh. Grigore Ion Lascăr	ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL
Șef proiect	arh. Adrian Lascăr	
Scara: 1 + 20000		Data: August 2023
AutoCAD Architecture 2008 S/N: 331-75914964		Nr. Proiect: ve432-2022 FAZA: P.U.Z. Nr. Plansă: U01



Nr.	X	Y
1	597594.862	315409.707
2	597372.106	315107.236
3	597578.438	314941.980
4	597697.746	314846.423
5	597925.544	315155.740
6	597782.537	315265.549

Nr.	X	Y
5	597925.544	315155.740
6	597697.746	314846.423
7	597747.551	314806.533
8	597976.124	315116.902




LEGENDA

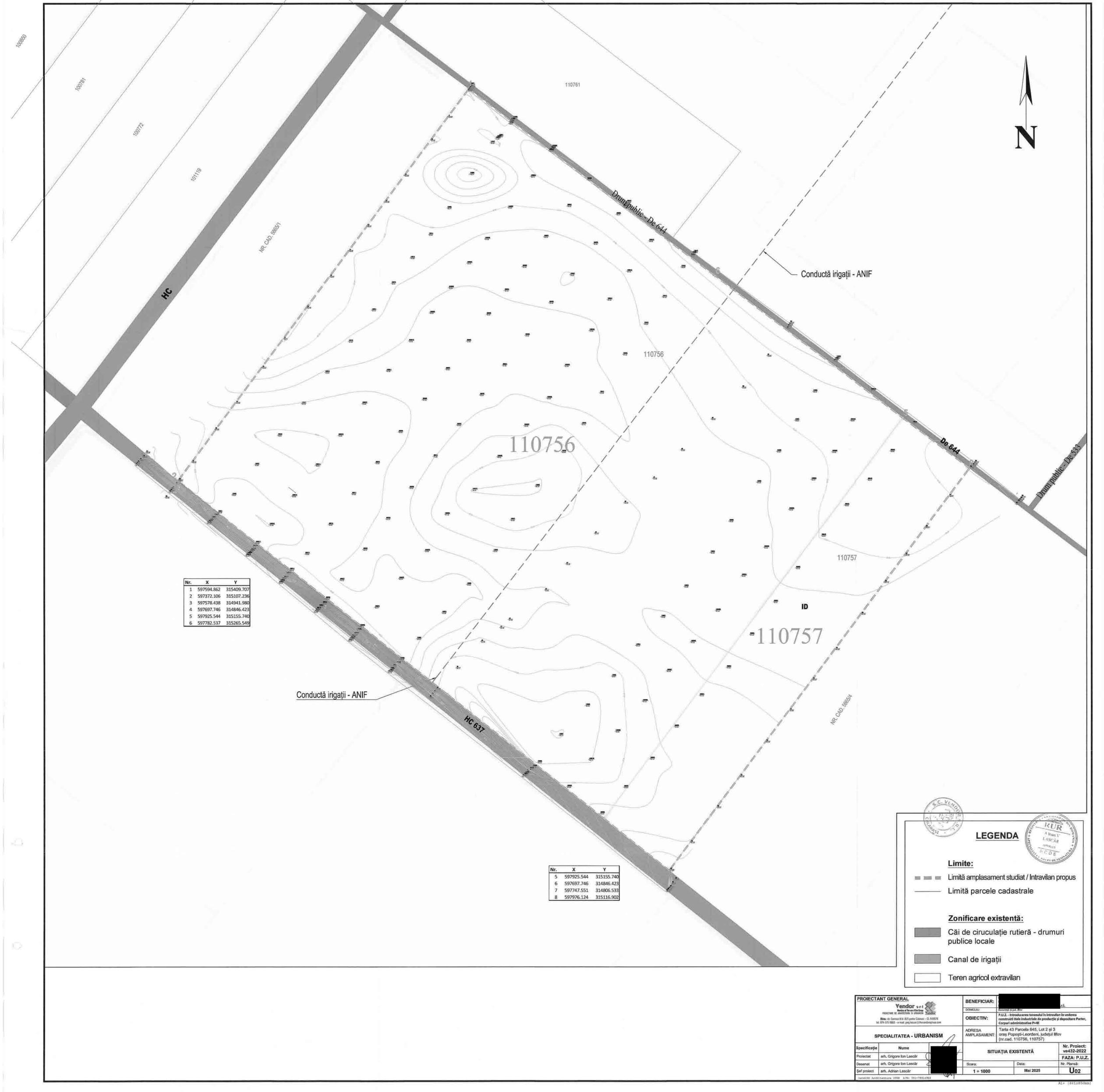
Limite:

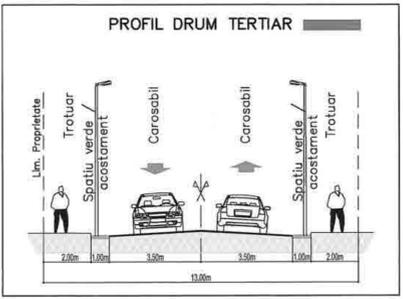
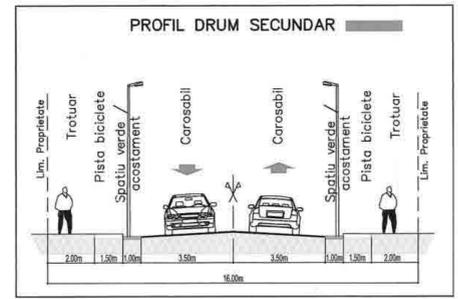
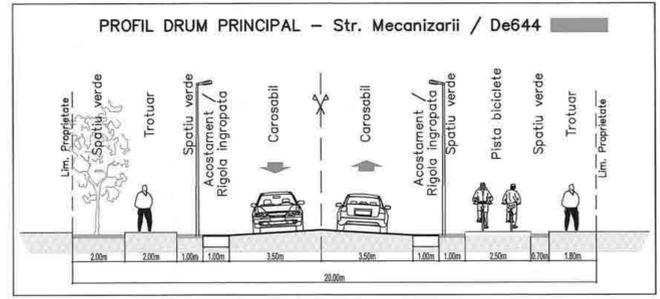
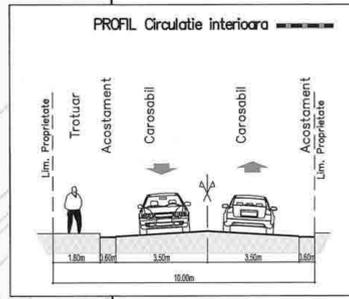
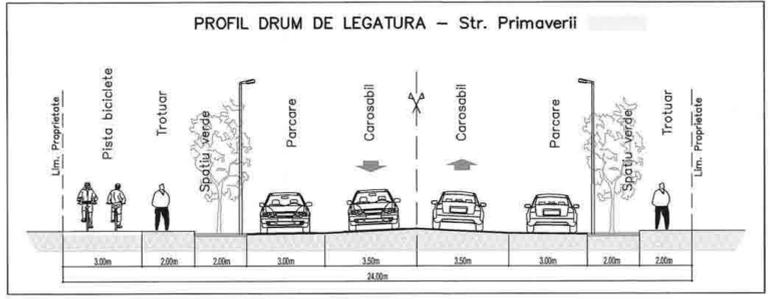
- Limită amplasament studiat / Intravilan propus
- Limită parcele cadastrale

Zonificare existentă:

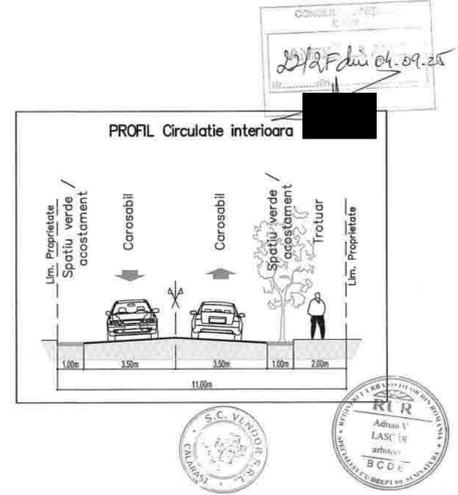
- Căi de circulație rutieră - drumuri publice locale
- Canal de irigații
- Teren agricol extravilan

PROIECTANT GENERAL Vendor s r l Buc. B. Corneliu B. 825, poșta Cămin - D. 110756 Nr. 024.025.9882 - e-mail: gmg@vendor.ro		BENEFICIAR: [Redacted]
SPECIALITATEA - URBANISM		ADRESA AMPLASAMENT: [Redacted]
Specificajie	Nume	SITUAȚIA EXISTENTĂ
Proiectat	arh. Clotilde Iona Lascăr	Nr. Proiect: ve432-2022
Desenat	arh. Clotilde Iona Lascăr	FAZA: P.U.Z.
Sef proiect	arh. Adrian Lascăr	Nr. Planșă: U02
Scara: 1 = 1000		Data: Mai 2025

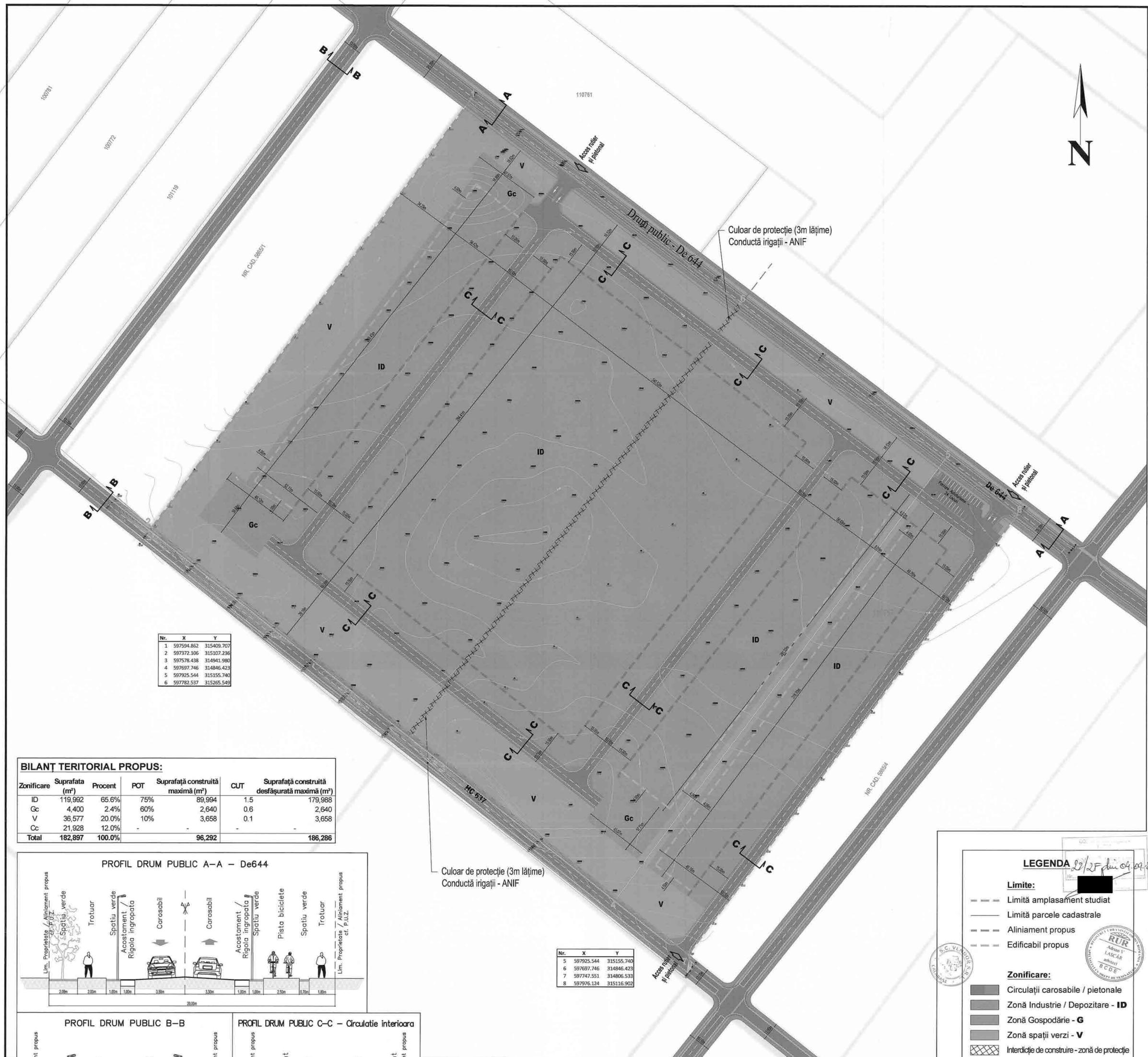




- LEGENDA**
- Limite:**
- Parcelle cadastrale
 - Intravilan
 - Amplasament reglementat de P.U.Z.
 - UAT
- Zonificare:**
- Locuire și funcțiuni complementare - **LI**
 - Instituții publice, Comerț, Servicii, Birouri - **IS**
 - Industrie, Logistică / Depozitare - **ID**
- Căi de circulație:**
- Drum de legătură - profil = 24m lățime
 - Drum principal - profil = 20m lățime
 - Drum secundar - profil = 16m lățime
 - Drum terțiar - profil = 13m lățime
 - Stradă publică interioară - profil = 10m / 11m lățime
 - Arteră majoră - **DN4 / A0**



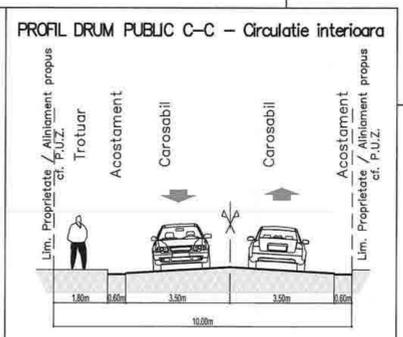
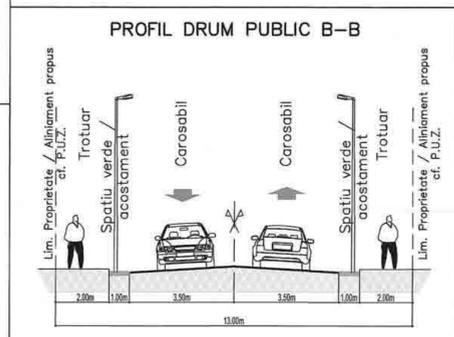
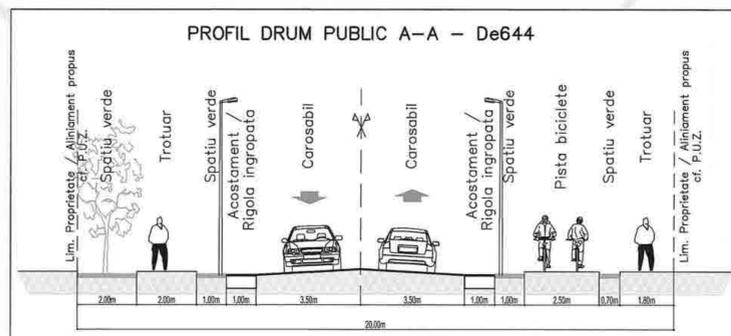
PROIECTANT GENERAL Vandor & C Bucuresti, Calea 13 Septembrie, nr. 131 Tel: 021 571 983 - Fax: 021 571 984 - e-mail: vandor@vandor.ro		BENEFICIAR: [Redacted]
SPECIALITATEA - URBANISM		OBIECTIV: P.U.Z. - Introducerea terenului în intravilan în vederea executării unei industrii de producție și depozitare Partic. Corpul administrativ P+4E
Specificatie	Nume	ADRESA AMPLASAMENT Tara 43 Parcela 645, Lot 2 și 3 craia Proprietate Leordeni, Judetul Ilfov (nr.cad. 110756, 110757)
Proiectat	ingh. Olgire Ion Lascari	MASTERPLAN CĂI DE COMUNICAȚIE - ORAȘ POPEȘTI-LEORDENI - ZONA SUD
Desenat	ingh. Olgire Ion Lascari	
Șef proiect	ingh. Adrian Lascari	Scara: 1 : 4000
[Redacted]		Date: August 2023
[Redacted]		Nr. Proiect: ve452-2022
[Redacted]		FAZA: P.U.Z.
[Redacted]		Nr. Planșă: U02a



Nr.	X	Y
1	597594.862	315409.707
2	597372.106	315107.236
3	597578.438	314941.980
4	597697.746	314846.423
5	597925.544	315155.740
6	597782.537	315265.549

BILANT TERITORIAL PROPUȘ:

Zonificare	Suprafața (m²)	Procent	POT	Suprafață construită maximă (m²)	CUT	Suprafață construită desfășurată maximă (m²)
ID	119,992	65.6%	75%	89,994	1.5	179,988
Gc	4,400	2.4%	60%	2,640	0.6	2,640
V	36,577	20.0%	10%	3,658	0.1	3,658
Cc	21,928	12.0%	-	-	-	-
Total	182,897	100.0%	-	96,292	-	186,286



Culoar de protecție (3m lățime)
Conductă irigații - ANIF

Nr.	X	Y
5	597925.544	315155.740
6	597697.746	314846.423
7	597747.551	314806.533
8	597976.124	315116.902

Steren = 182,897m²

INDICATORI DE URBANISM PROPUȘI:

Zona Industrie / depozitare - ID	Zona Gospodărie - G	Zona Spații verzi - V
Regim de înălțime: P, P+4E (parțial)	Regim de înălțime: P	Regim de înălțime: P
P.O.T.Propus = 75%	P.O.T.Propus = 60%	P.O.T.Propus = 10%
C.U.T.Propus = 1.5	C.U.T.Propus = 0.6	C.U.T.Propus = 0.1
HMax.Alc = 12.0m (Hala P) / 18.0m (Birouri P+4E)	HMax.Alc = 3.5m / H.max. echipamente de telecomunicații = 45.0m	HMax.Alc = 3.5m

LEGENDA

Limite:

- Limită amplasament studiat
- Limită parcele cadastrale
- - - Aliniament propus
- - - Edificabil propus

Zonificare:

- Circulații carosabile / pietonale
- Zonă Industrie / Depozitare - ID
- Zonă Gospodărie - G
- Zonă spații verzi - V
- ▨ Interdicție de construire - zonă de protecție

Cote în metri

PROIECTANT GENERAL
Verdor s+r
Proiectat și desenat de arh. Grigore Ion Lascăr
București, Calea P. Poni 82, Sector 4, București
Tel: 074-575-888 - e-mail: grigore@verdormin.com

BENEFICIAR: [Redacted]

OBIECTIV: P.U.Z. - Introducerea terenului în industria în vederea controlului fabricii industriale de producție și depozitare Partener, Corpul administrativ P+4E

ADRESA AMPLASAMENT: Taria 43 Parcela 645, Lot 2 și 3 oraș Popoști-Lecerdia, județul Ilfov (nr.cad. 110756, 110757)

SPECIALITATEA - URBANISM

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

Scara: 1 + 1000
Data: Mai 2025

Nr. Proiect: ve432-2022
FAZA: P.U.Z.
Nr. Planșă: U03



Nr.	X	Y
1	597594.862	315409.707
2	597372.106	315107.236
3	597578.438	314941.980
4	597697.746	314846.423
5	597925.544	315155.740
6	597782.537	315265.549

Nr.	X	Y
5	597925.544	315155.740
6	597697.746	314846.423
7	597747.551	314806.533
8	597976.124	315116.900

22/2 Fc din 04.09.20

LEGENDA

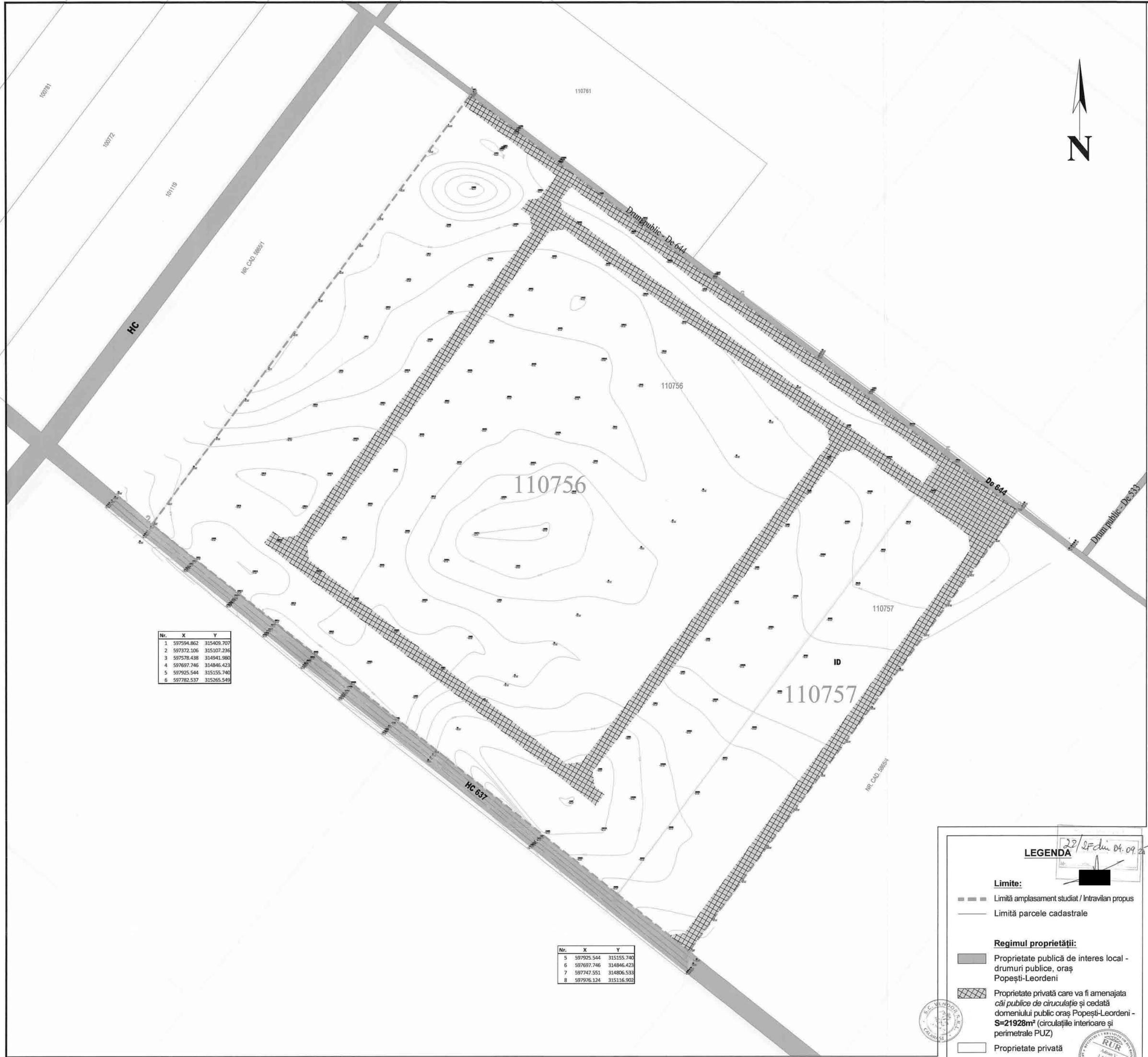
Limite:

- Limită amplasament studiat / Intravilan propus
- Limită parcele cadastrale

Regimul proprietății:

- Proprietate publică de interes local - drumuri publice, oraș Popești-Leordeni
- Proprietate privată care va fi amenajată ca *căi publice de circulație* și cedată domeniului public oraș Popești-Leordeni - **S=21928m²** (circulațiile interioare și perimetrare PUZ)
- Proprietate privată

PROIECTANT GENERAL			BENEFICIAR:		
Vendor s.r.l. Societate cu răspundere limitată Sediul: Calea P. Poni 875, județul Galați - C. 110070 Nr. CUI: 521.928 - e-mail: gpr@vendor.ro			[Redacted]		
SPECIALITATEA - URBANISM			ADRESA AMPLASAMENT:		
Specificație			Trafic 43 Parcela 645, Lot 2 și 3		
Proiectat			oraș Popești-Leordeni, județul Ilfov		
Desenat			(nr.cad. 110756, 110757)		
Sef proiect			PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		
[Redacted]			Nr. Proiect: 104-02-2022		
[Redacted]			FAZA: P.U.Z.		
[Redacted]			Nr. Planșă: U04		
[Redacted]			Scara: 1 + 1000		
[Redacted]			Data: Mai 2025		





Nr.	X	Y
1	597594.862	315409.707
2	597372.106	315107.236
3	597578.438	314941.980
4	597697.746	314846.423
5	597925.544	315155.740
6	597782.537	315265.549

Culoar de protecție (3m lățime)
Conductă irigații - ANIF

Nr.	X	Y
5	597925.544	315155.740
6	597697.746	314846.423
7	597747.551	314806.533
8	597976.124	315116.902

LEGENDA

Limite:

- - - - - Limită amplasament studiat
- — — — — Limită parcele cadastrale

Rețele propuse:

- - - - - electricitate
- - - - - Punct de conexinune la S.E.N.
- - - - - apă potabilă
- Puț forat, cu grup de pompare și Stație potabilizare
- Rezervor apă menajeră

- - - - - canalizare menajeră
- - - - - canalizare pluvială
- Separator de hidrocarburi
- Colector ape uzate menajere (bazin betonat vidanjabil)
- Bazin de retenție apă pluvială
- - - - - apă PSI

- Rezervă apă PSI
- gaz natural
- SRM gaz natural

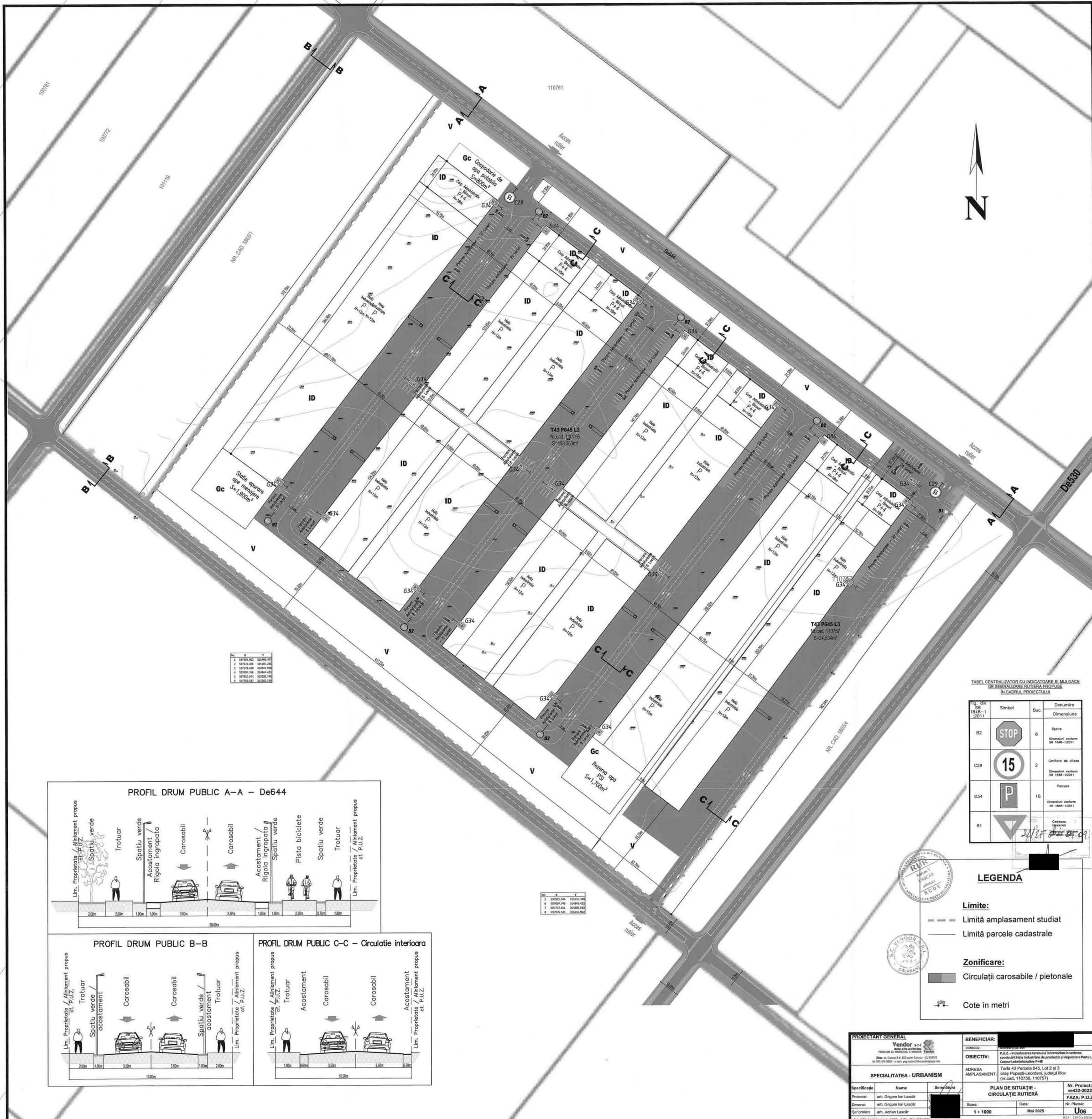
Zonificare:

- Zonă Gospodărie comunală - Gc

PROIECTANT GENERAL			BENEFICIAR:		
Yendor s.r.l. <small>PROIECTANT DE ÎNCONTOURIRE ȘI ÎNCONTOURIRE</small> <small>Strada nr. 10, Sector 4, Municipiul București</small> <small>Tel: 021-275.1981 - e-mail: yendor@yendor.ro</small>			<small>București, str. Buzoianu</small>		
SPECIALITATEA - URBANISM			OBIECTIV:		
<small>ADRESA AMPLASAMENT:</small>			<small>Tenta 43 Parcela 645, Lot 2 și 3</small> <small>Oranj Proiectat-Coordonat, Județul Ilfov</small> <small>(nr. cad. 110756, 110757)</small>		
<small>Specificație</small> <small>Proiectat</small> <small>Desenat</small> <small>Șef proiect</small>	<small>Nume</small> <small>ing. Gîngare Ion Lascăr</small> <small>ing. Gîngare Ion Lascăr</small> <small>ing. Adrian Lascăr</small>	<small>Semnătură</small> 	<small>REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ECHIPARE EDITURĂ</small>	<small>Nr. Proiect:</small> <small>ve432-2022</small>	<small>FAZA: P.U.Z.</small>
<small>Scara:</small>			<small>1 + 1000</small>	<small>Data:</small>	<small>Mai 2025</small>
<small>U05</small>					



22/27 din 07.09.25



Nr.	X	Y
1	597594.882	312400.000
2	597512.208	312327.208
3	597378.438	312481.068
4	597097.748	312804.428
5	597025.544	312325.348
6	597783.517	312325.348

Nr.	X	Y
5	597925.540	312325.348
6	597907.748	312481.068
7	597747.533	312480.533
8	597916.521	312325.348

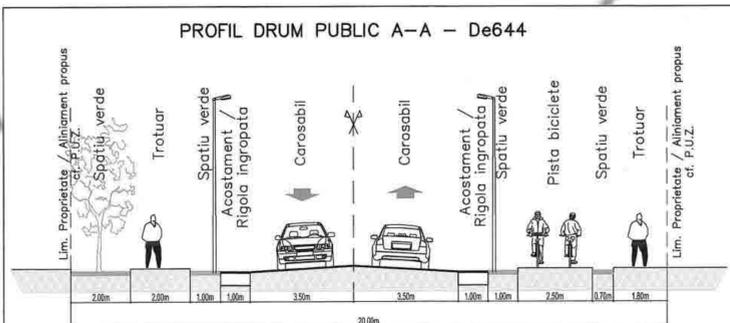
TABEL CENTRALIZATOR CU INDICATOARE SI MULOACE DE SEMNALIZARE RUTIERA PROPUSE IN CADRUL PROIECTULUI

Fig. din SR 1848-1 :2011	Simbol	Buc.	Denumire	Dimensiune
B2		8	Opre	Dimensiuni conform SR 1848-1:2011
C29		2	Limitare de viteza	Dimensiuni conform SR 1848-1:2011
G34		16	Parcare	Dimensiuni conform SR 1848-1:2011
B1			Cedez	Dimensiuni conform SR 1848-1:2011

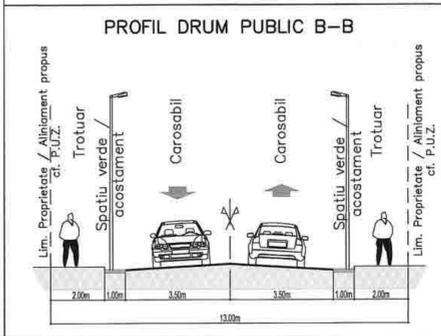
LEGENA

- Limite:**
- Limită amplasament studiat
 - Limită parcele cadastrale
- Zonificare:**
- Circulații carosabile / pietonale
- 4.00m
Cote în metri

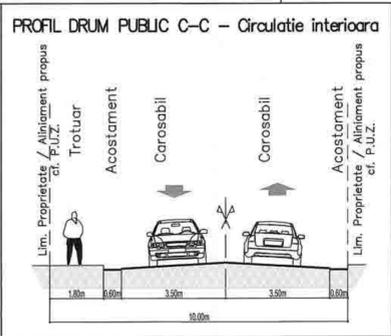
PROFIL DRUM PUBLIC A-A - De644



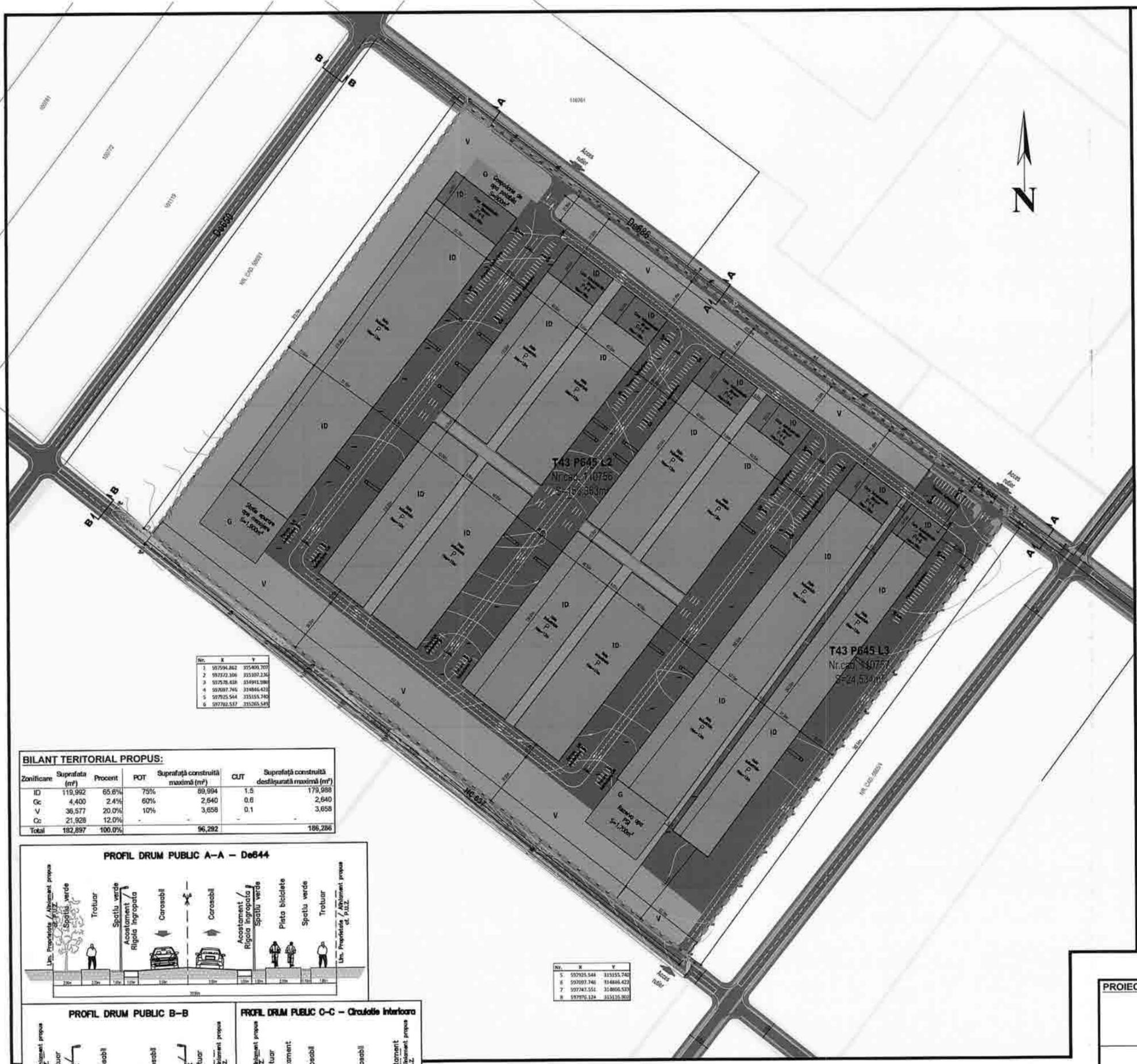
PROFIL DRUM PUBLIC B-B



PROFIL DRUM PUBLIC C-C - Circulație interioară



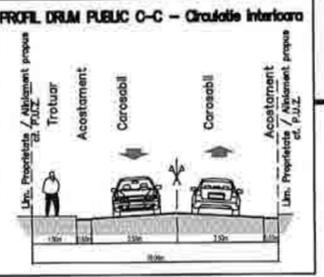
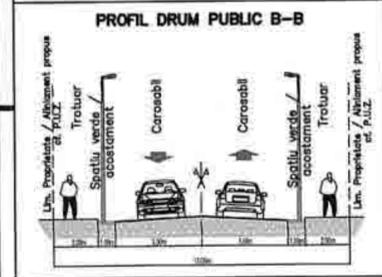
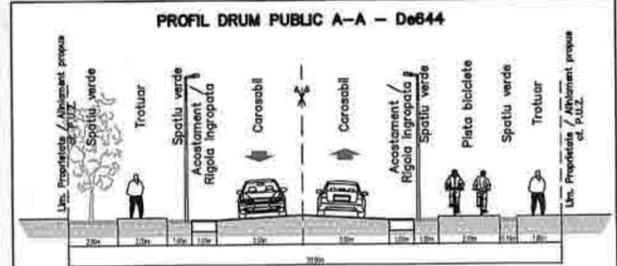
PROIECTANT GENERAL Vendor s.r.l. PROIECTARE SI SEMNALIZARE RUTIERA			BENEFICIAR:		
Strada Cantarilor 822, Sector 6, Bucuresti - RO 06002 Nr. 127-130/2005 - e-mail: proiectant@vendor.ro			[Redacted]		
SPECIALITATEA - URBANISM			OBIECTIV: P.U.Z. - Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii Hala Industriale de producție și depozitare Porter, Corpul administrativ P+ME.		
[Redacted]			ADRESA AMPLASAMENT: Trafic 43 Parcela 845, Lot 2 și 3 oraș Popești-Leordeni, județul Ilfov (nr.cad. 110756, 110757)		
PLAN DE SITUAȚIE - CIRCULAȚIE RUTIERĂ		Nr. Proiect: ve432-2022		FAZA: P.U.Z.	
Proiectat: arh. Grigore Ion Lascăr		Data: [Redacted]		Nr. Planșă: [Redacted]	
Desenat: arh. Grigore Ion Lascăr		Scara: 1 + 1000		Data: Mai 2025	
Șef proiect: arh. Adrian Lascăr		[Redacted]		U06	



Nr.	X	Y
1	597594.862	315409.207
2	597572.306	315307.234
3	597578.438	314911.989
4	597097.746	314846.423
5	597925.544	315155.749
6	597789.517	315365.649

BILANT TERITORIAL PROPUȘ:

Zonificare	Suprafața (m²)	Procent	POT	Suprafața construită maximă (m²)	CLUT	Suprafața construită desfășurată maximă (m²)
ID	119,992	65.6%	75%	89,994	1.5	179,988
Gc	4,400	2.4%	60%	2,640	0.6	2,640
V	36,577	20.0%	10%	3,658	0.1	3,658
Cc	21,928	12.0%				
Total	182,897	100.0%		96,282		186,286

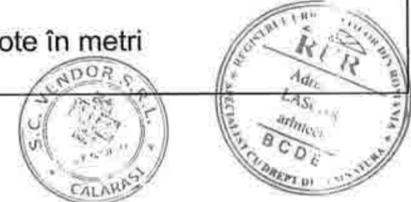


Nr.	X	Y
5	597925.544	315155.749
6	597097.746	314846.423
7	597747.551	314866.533
8	597976.124	315125.903

LEGENDA

- Limite:**
- Limită amplasament studiat
 - Limită parcele cadastrale
- Zonificare:**
- Circulații carosabile / pietonale / ciclabile
 - Clădiri industriale / administrative
 - Zonă Gospodărie
 - Spații verzi

Cote în metri



PROIECTANT GENERAL Vendor s.r.l. Mentor al Dezvoltării Urbane PROIECTARE DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM Bulevardul nr. 829 parter Calarasi - CL 910078 tel 074-575 9859 - e-mail: greg.lascari@thevendorgroup.com		BENEFICIAR: Electrocons Group Proiect INTL s.r.l.
SPECIALITATEA - URBANISM		DOMILIU: București și jil. Ilfov
PLAN DE SITUAȚIE - EXEMPLU MOBILARE URBANĂ		OBIECTIV: P.U.Z. - Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii Hale industriale de producție și depozitare Parter, Corpuri administrative P+4E
ADRESA AMPLASAMENT: Taraia 43 Parcela 645, Lot 2 și 3 oraș Popești-Leordeni, județul Ilfov (nr.cad. 110756, 110757)		Nr. Proiect: ve432-2022
Specificație	Nume	Semnătura
Proiectat	arh. Grigore Ion Lascăr	
Desenat	arh. Grigore Ion Lascăr	
Șef proiect	arh. Adrian Lascăr	
Scara: 1 + 2000	Data: Mai 2025	Nr. Plansă: U07
AutoCAD Arhitectură 2009 3/61 331-792		