Ca urmare a cererii adresate de **S.C. C.B. SUD INVEST S.R.L.**, cu sediul în județul Ilfov, comuna Berceni, bd. 1 Mai, nr. 65, telefon/fax.-, e-mail –, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. **6665** din **12.03.2025**, completată cu nr. 9950 din 11.04.2025, nr. 15431 din 04.06.2025, nr. 19124 din 10.07.2025, și

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

AVIZ

Nr. 19756/23/2F din 16.07.2025

PENTRU

PUZ – „ INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE HALE INDUSTRIE/PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE, BIROURI, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI UTILITĂȚI",
T. 26, 27, P. 528/1 lot 1, lot 2, P. 532 lot 1, STR. MECANIZĂRII, NR. 31, ORAȘUL POPEȘTI LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV

GENERAT DE IMOBILELE: identificate prin numerele cadastrale 110761, 121243, 121244, amplasate în județul Ilfov, orașul Popești Leordeni, str. Mecanizării, nr. 31, T.26, 27, P. 528/1, lot 1, lot 2, P. 532, lot 1, cu suprafața de 150.492,00 mp conform actelor de proprietate, proprietate privată a unor persoane juridice și fizice conform extraselor CF anexate. Pentru acest amplasament a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 298/25087 din 25.06.2024 de către primăria orașului Popești Leordeni.

INIȚIATORI: [redacted] **EXCLUSIV INTERLINE S.R.L., S.C. C.B. SUD INVEST S.R.L.**
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 – str. Mecanizării și DN 4, Nord-Vest – str. Mecanizării și Autostrada A0, Sud-Vest – De 648 și UAT Berceni , Sud-Est – De 530 și proprietăți private.

Terenul constituie capacitate de desecare gravitațională și capacitate de irigații în amenajarea Berceni Vidra, Frumușani, Plot 3, cod 131;

În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 28 din 01.09.2022 de către primăria orașului Popești Leordeni.

ISO 9001
3-5 Pitești Iuviro
Sector 6, 060104 Bucureşti
România
+40 21 212 56 93
+4074CJILFOV
+40 21 313 86 99
http://www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro

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/ 07.06.2017, nr.123/ 19.11.2018, nr.127/ 20.11.2019) terenul se află în extravilanul localităţii, 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 localităţii, zonă fără reglementări urbanistice.

PREVEDERILE P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE:
Zona funcţională Id – subzona Id – industrie/ producţie nepoluantă, depozitare, birouri şi servicii conexe:

- Regim de construire: izolat;
- Funcţiuni predominante: industrie şi depozitare;
- RH max = P+4E (pentru birouri) şi P (pentru hale);
- Hmax la cornişă = 18,00m (pentru birouri) şi 12,00m (pentru hale);
- POT max = 75%;
- CUT max = 1,5 mp ADC/mp teren;

Zona funcţională Gc – subzona G1 – gospodărie comunala:

- Regim de construire: izolat;
- Funcţiuni predominante: gospodărie şi echipamente de telecomunicaţii;
- RH max = P;
- Hmax la cornişă = 3,50m şi 45,00m pentru echipamente de telecomunicaţii;
- POT max = 60%;
- CUT max = 0,6 mp ADC/mp teren;

Zona funcţională Sp – subzona Sp– spaţii verzi:

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

Retrageri minime faţă de aliniamente: conform planşei de reglementări urbanistice;
Retrageri minime faţă de limitele laterale: conform planşei de reglementări urbanistice;
Retrageri minime faţă de limitele posterioare: conform planşei de reglementări urbanistice;

Construcţiile se vor amplasa cu respectarea specificaţiilor planşei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare. Retragerile astfel definite sunt obligatorii – depăşirea lor nu se admite.

3-5 Eroii Ivanov
Sector 6, 060104 Bucureşti
România

+40 21 212 56 93
+0074CBILFOV
+40 21 212 56 99

http://www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
© Consiliul Judeţean Ilfov

Zona funcţională C – căi de comunicaţie, subzona Cr – căi de comunicaţie rutieră: Accesul în zona studiată se va face astfel:

- Din str. Mecanizării - De 523 pentru care se propune modernizarea la un profil de 20,00m, detaliat astfel - carosabil de 7,00m cu rigolă de 1,00m (pe ambele sensuri), spaţiu verde de tip vegetaţie de aliniament de 1,00m pe ambele părţi, trotuar echipat cu casete pentru reţele tehnico-edilitare de 3,80m pe ambele sensuri, spaţiu verde de 2,70m pe ambele părţi şi pistă de biciclete de 2,50m pe un sens; Modernizarea drumului se va face cu păstrarea axului existent.
- Din drumul de exploatare De 648 şi De 644 pentru care se propune modernizarea la un profil de 20,00m, detaliat astfel - carosabil de 7,00m cu rigolă de 1,00m (pe ambele sensuri), spaţiu verde de tip vegetaţie de aliniament de 1,00m pe ambele părţi, trotuar echipat cu casete pentru reţele tehnico-edilitare de 3,80m pe ambele sensuri, spaţiu verde de 2,70m pe ambele părţi şi pistă de biciclete de 2,50m pe un sens.
- Din drumul de exploatare De 530 pentru care se propune modernizarea la un profil de 13,00m, carosabil de 7,00m cu spaţiu verde de 1,00m pe ambele sensuri şi trotuar de 2,00m echipat cu casete pentru reţele edilitare pe ambele sensuri. Modernizarea drumului se va face cu păstrarea axului existent.
- Din drumul propus prin PUZ cu un profil de 10,00m, carosabil de 7,00m cu acostament de 0,60m pe ambele sensuri şi trotuar de 1,80m pe un singur sens.
- Drumul propus prin PUZ cu un profil de 11,00m, carosabil de 7,00m cu două spaţii verzi cu acostament de câte 1,00 m şi trotuar de 2,00m pe o singură parte echipat cu casete pentru reţele edilitare.

Parcarea şi gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulaţiilor propuse vor respecta prevederile PUG şi ale Regulamentului Local de Urbanism al oraşului Popeşti Leordeni.

Suprafaţa de **17.022 mp** se propune a fi trecută în domeniul public, cu titlu gratuit, după realizarea infrastructurii rutiere şi a utilităţilor aferente conform planşei proprietatea asupra terenurilor şi circulaţie juridică.

Beneficiarul îşi asumă costurile privind realizarea infrastructurii tehnico-edilitare, conform planului de acţiune

SPAŢIU VERDE ŞI PLANTAT: În conformitate cu prevederile R.L.U şi ale avizului Agenţiei pentru Protecţia Mediului nr. 62/17.05.2024 – 20%. Suprafeţele de teren prevăzute ca spaţii verzi, nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinaţie, în conformitate cu prevederile Ordonanţei de Urgenţă nr. 195/2005, privind protecţia mediului;

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Conform avizului de Gospodărire a Apelor nr. 57/IF/02.04.2024 alimentarea cu apă se va face prin intermediul unui puţ forat, şi apele uzate menajere vor fi evacuate într-un bazin vidanjabil etanş amplasate în incinta proprietăţii. Apele pluviale vor fi colectate într-un bazin de retenţie printr-un separator de hidrocarburi şi din care vor fi dirijate prin sistematizare verticală spre spaţiile verzi.

Este obligatorie racordarea construcţiilor la reţelele 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 autorizaţiilor de construire va fi condiţionată de finalizarea reţelelor edilitare (apă, canal, electricitate, gaze).

ISO 9001

Str. Fabrica de Glucoza
Sector 6, 060104 Bucureşti
România

+40 21 212 36 93
+40 746 JILFOV
+40 21 317 56 99

http://www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Judeţean Ilfov

CONDIŢII DIN AVIZE:- Conform avizului M.A.I. nr. 585619 din 01.11.2022, pe perioada desfăşurării investiţiei se vor evita întreruperi de curent, apă şi gaze, precum şi blocarea căilor de acces al obiectivului aflat în administrarea lor;
- Conform avizului A.N.I.F. nr. 767 din 11.12.2024, în zona de protecţie adiacentă infrastructurii de îmbunătăţiri funciare de 1,50 m de o parte şi de alta a conductei de irigaţii A12, nu se vor executa construcţii;
- Conform avizului MAZARINE ENERGY ROMANIA S.R.L. nr. 1021 din 04.07.2023, pe limita nord-vest a imobilului se află amplasată conducta de gaze Parc 1 Dumitrana-Parc 1 Bălăceanca la 6,7 m de limita de proprietate.

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

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi 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 şi urbanismul, privitor la principiul autonomiei, prezentul aviz sprijină şi asigură fundamentarea tehnică de specialitate în vederea luării deciziei arhitectului-şef din cadrul structurii de specialitate a Primăriei oraşului Popeşti Leordeni. Prin urmare, se va emite aviz al arhitectului-şef conform competenţelor stabilite de lege.

În vederea respectării prevederilor ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, iniţiatorul documentaţiei de urbanism va informa şi consulta publicul şi la etapa elaborării propunerii finale, procesul de informare şi consultare finalizându-se cu raportul informării publicului, raport ce se supune atenţiei administraţiei publice responsabilă cu aprobarea planului împreună cu documentaţia completă.

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

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

Odată cu recepţia la finalizarea lucrărilor, se va prezenta şi dovada transferului în domeniul public al suprafeţei de teren/infrastructurii edilitare sau a altor obiective de interes public stabilite prin documentaţia de urbanism aprobată.

ISO 9001
J. S. Ernest Juvara
Sector 6, 060104 Bucureşti
România
+40 21 212 56 93
+4074CJILOV
+40 21 212 56 99
http://www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
© Consiliul Judeţean Ilfov

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 298/25087 din 25.06.2024 de către primăria orașului Popești Leordeni.

ARHITECT ȘEF,
Arh. Urb. Iulian VIȘANU

[redacted]

ISO 9001 OSCAR

1-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

+40 21 212 56 93
+40 34 CRUCIOV
+40 21 212 56 94

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

Ca urmare a cererii adresate de [redacted], **S.C. EXCLUSIV INTERLINE S.R.L., S.C. CB SUD INVEST S.R.L.** prin reprezentant Grigore Ion Lascăr cu ~~domiciliul~~/sediul în Judeţul Ilfov, Comuna Berceni, B-dul 1 Mai, nr.65, bl.-, sc.-, et.- ap.-, sector -, telefon/fax: 0745759860, e-mail: -, înregistrată la Consiliul Judeţean Ilfov cu nr. 514 din 11.01.2023 şi cu completare înregistrată cu nr. 5754/24.03.2023,

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

AVIZ TEHNIC CONSULTATIV

Nr. 514/48/2C din 02.05.2023

PENTRU

P.U.Z. – „INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN PENTRU HALE DEPOZITARE PARTER, BIROURI P-P+4, AMENAJARE CIRCULAŢII ŞI UTILITĂŢI"

-Oraş Popeşti Leordeni, Str. Mecanizării, Judeţul Ilfov-

Generat de imobilele: identificate prin nr. cadastrale **110761, 121243, 121244,** amplasate în judeţul Ilfov, oraş **Popeşti Leordeni,** str. **Mecanizării (De 653),** T. **26, P. 528, lot 1, lot 2,** T.**27,** P. **532, lot 1,** cu suprafaţa de **150.492** mp din actele de proprietate, proprietate privată a persoanelor fizice/**juridice** conform extrasului CF anexat şi a Certificatului de Urbanism nr. 317/26.431/18.05.2022 eliberat de Primăria Oraşului Popeşti Leordeni.

Iniţiatori: [redacted] **S.C. EXCLUSIV INTERLINE S.R.L., S.C. CB SUD INVEST S.R.L.**
Proiectant: S.C. VENDOR S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. ADRIAN V. LASCĂR, lit. B,C,D,E.

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.Z.: Zona studiată prin PUZ se află în extravilanul oraşului Popeşti Leordeni şi este delimitată astfel: la nord proprietăţi private, la vest str. Mecanizării (De 653), la est De 630, la sud De 648.

În vederea elaborării documentaţiei PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 28/01.09.2022 de către primăria Oraşului Popeşti Leordeni.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: Zona studiată prin PUG cu HCL nr. 08/21.02.2002, 11/2012, 19/2014, 04/2017, 54/2017, 123/2018, 127/2019, terenul este situat în extravilanul localităţii, zonă fără reglementări urbanistice.

ISO 9001

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- **UTR: ID**– Zonă industrie, depozitare, birouri;
- Funcţiuni predominante: depozitare
- Regim de construire: izolat;
- POT max = 50%;
- CUT max = 1,00 mp. ADC/mp. teren;
- Regim de înălţime = P, P+4Eparţial;
- H max (măsurată în planul faţadei de la CTN la atic) = 12,00 m pentru hală;
- H max (măsurată în planul faţadei de la CTN la atic) = 18,00 m pentru birouri;
- Retragerile minime faţă de aliniamente = conform planşei de reglementări urbanistice;
- Retrageri minime faţă de limitele laterale = conform planşei de reglementări urbanistice;
- Retrageri minime faţă de limitele posterioare = conform planşei de reglementări urbanistice;

- **UTR: Gc** – Zonă de gospodărie comunală şi tehnico-edilitară;
- Funcţiuni predominante: instalaţii, anexe, construcţii pentru utilităţi şi reţele de comunicaţii;
- Regim de construire: izolat;
- POT max = 60%;
- CUT max = 0,6 mp. ADC/mp. teren;
- Regim de înălţime = P;
- H max (măsurată în planul faţadei de la CTN la cornişă) = 3,50 m;
- H max . echipamente de telecomunicaţii = 45,00 m;
- Retragerile minime faţă de aliniamente = conform planşei de reglementări urbanistice;
- Retrageri minime faţă de limitele laterale = conform planşei de reglementări urbanistice;
- Retrageri minime faţă de limitele posterioare = conform planşei de reglementări urbanistice;

- **UTR: V – Zonă spaţii verzi**;
- Funcţiuni predominante: spaţii plantate, echipamente, alei;
- POT max = 10%;
- CUT max = 0,1 mp. ADC/mp. teren;
- Regim de înălţime = P;
- H max (măsurată în planul faţadei de la CTN la cornişă) = 3,50 m;

- **Circulaţii şi accese**: accesele în zona studiată se vor face din De 686 ce va avea un prospect 11,00 m. (7,00 m. carosabil, două spaţii verzi de 1,00 m. şi două trotuare de 1,00 m.), cât şi din drumurile propuse prin strategia de dezvoltare a localităţii;
- Profilul transversal al circulaţiilor propuse vor respecta prevederile P.U.G. şi ale Regulamentului Local de Urbanism al oraşului Popeşti-Leordeni, precum şi ale prezentului P.U.Z.;

- **Echipare tehnico-edilitară**: Este obligatorie racordarea construcţiilor la reţelele 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 autorizaţiilor de**

ISO 9001
Str. Eugen Ionescu
Sector 6, 060101 Bucureşti
România
+40 21 212 56 03
+40 31 71 11 DJ
+40 21 212 56 06
www.ajilfov.ro
office@ajilfov.ro
Consiliul Judeţean Ilfov

construire va fi condiţionată de finalizarea reţelelor edilitare (apă, canal, electricitate, gaze).

- **Corelarea soluţiei propuse cu documentaţia P.U.G. Popeşti-Leordeni, aflată în curs de avizare, cu privire la funcţiuni admise/ admise cu condiţionări/ interzise, procent de ocupare a terenului, coeficient de utilizare a terenului, regim de înălţime, retrageri, echipare edilitară, spaţii libere şi/sau plantate, circulaţii şi accese, împrejmuiri, etc.;**
- În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 14.03.2023 se emite avizul tehnic consultativ pentru Planul Urbanistic Zonal cu următoarele condiţii:
- Retragerile faţă de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban şi să existe posibilitatea dezvoltării echivalente/echilibrate pe parcelele învecinate;
- Se va asigura procentul de spaţiu verde amenajat conform Aviz Mediu;
- Se vor respecta prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi în intravilanul localităţilor;
- Bilanţul teritorial (existent – propus) se va trece obligatoriu pe Planul de reglementări urbanistice, şi va cuprinde date pe funcţiuni şi categorii de folosinţă a terenurilor şi se vor menţiona în UM şi procent;
- Staţionarea autovehiculelor şi parcarea se admite numai în interiorul parcelei;
- Pe planşa de regim juridic al proprietăţilor şi obiective de interes public se va trece suprafaţa de teren ce se va ceda domeniului public cu titlu gratuit 3.049 mp;
- Respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000;
- Respectarea Ghidului privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de Urbanism GM – 007 – 2000;
- Documentaţia de urbanism se va realiza în format digital şi format analogic, la scară 1/500, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul naţional de referinţă Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea şi integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidenţele de cadastru şi publicitate imobiliară, puse la dispoziţie de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ilfov, în care vor fi reprezentate distinct toate parcelele şi servituţile aferente lor. Planşa suport se va anexa la documentaţie în original;
- Respectarea normelor în vigoare privind drumurile publice- Ordonanţa nr. 43/1997;
- Circulaţia terenurilor va fi reprezentată pe planul de reglementări, elementele analitice vor fi incluse în bilanţul teritorial;
- Realizarea reţelelor va fi prevăzută în planul de acţiune ca îndatorire a beneficiarului;
- Respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
- Se vor obţine acorduri/avize specifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru P.U.Z: Agenţia pentru Protecţia Mediului a Judeţului Ilfov, Agenţia Naţională Apele Române (conform legii Apelor 107/1996), deţinătorii de reţele din zonă: gaze, electrice, telefonie, apă - canal, Ministerul Culturii, MADR, MApN, MAI, SRI, OSPA, OCPI Ilfov, Inspectoratul de Poliţie Rutieră, ANCOM, PETROM, ANIF, AACR, Serviciul de Telecomunicaţii Speciale, Studiu Geotehnic, acord administrator drum.

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Nerespectarea planului, determină anularea prezentului aviz, conform art. 62, alin. 1) şi

ISO 9001

2) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, structura de specialitate fiind obligată să aplice măsurile ce se impun.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată.

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

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

Respectarea prevederilor ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism; iniţiatorul documentaţiei de urbanism va informa şi consulta publicul şi la etapa elaborării propunerii finale, procesul de informare şi consultare finalizându-se cu raportul informării publicului, raport ce se supune atenţiei administraţiei publice responsabilă cu aprobarea planului împreună cu documentaţia completă.

PREŞEDINTE,

Hubert Petru Ştefan THUMA

[redacted]

ARHITECT ŞEF,

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

[redacted]

ŞEF SERVICIU URBANISM ŞI AMENAJAREA TERITORIULUI,

Horaţiu MARIN

[redacted]

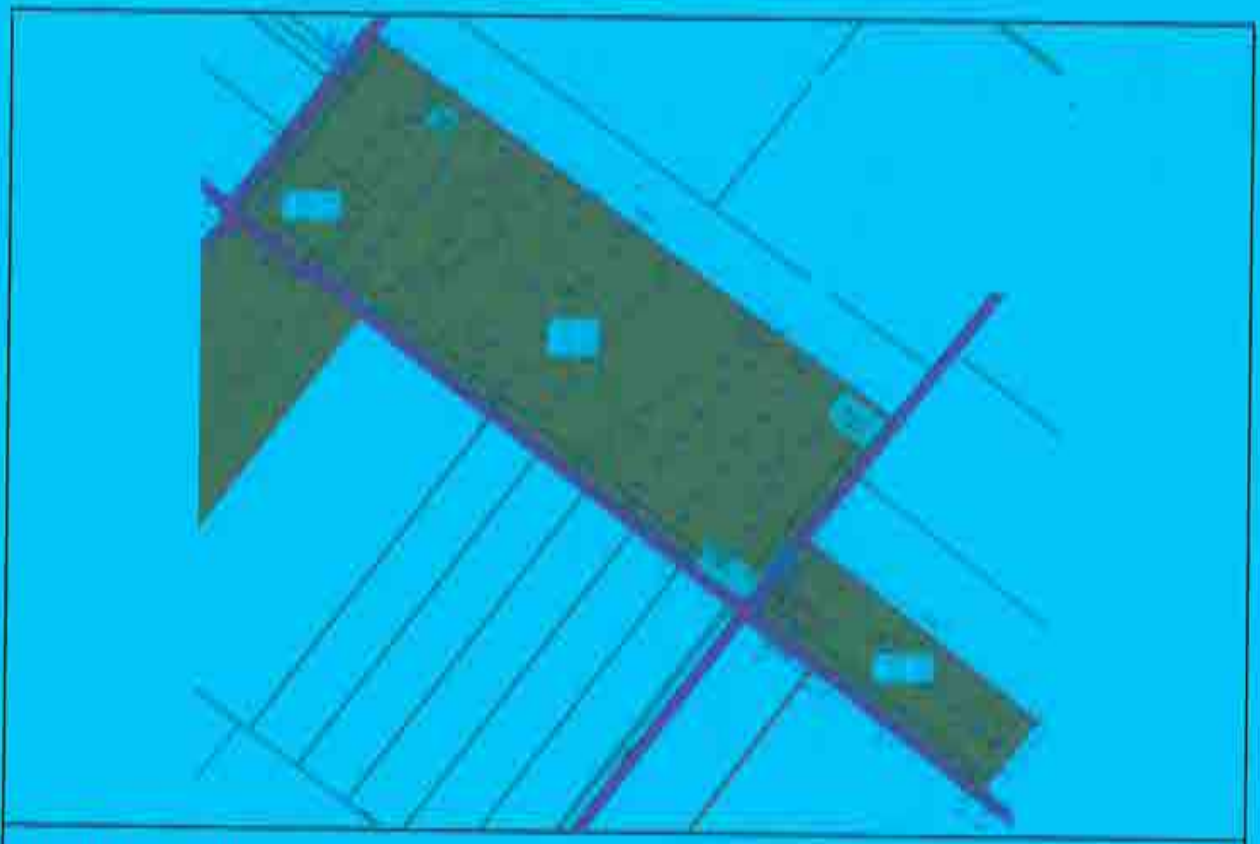
Întocmit,

Cons. Superior Daniela Nicoleta POPA

[redacted]

ISO 9001
Str. Ghencea nr. 96, sector 6, 061562 Bucureşti, România
+40 21 212 56 00
+40 21 212 56 00
www.cjilfov.ro
office@cjilfov.ro
Consiliul Judeţean Ilfov

str. Dorobanț nr. 45 municipiul Călărași , jud. CL
tel. 074-576 9860 - e-mail: vendorsrl@gmail.com



PROIECT NR.: vu433-2022

DATA ELABORĂRII: Iulie 2023

FAZA: P.U.Z.

DENUMIRE: Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii Hale depozitare Parter, Birouri P, P+4

AMPLASAMENT:
Tarla 26, Parcela 528 (Lot 1 și 2), Tarla 27, Parcela 532 (Lot 1), extravilan orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov

BENEFICIARI:
[redacted] Exclusiv Interline s.r.l., CB Sud Invest s.r.l.

[redacted]

[redacted]

/2014,
ate în
nle ce
olă și
ricole
lența
ic al

98,00

tora,
1241
data
are.
er și
re la
reșul
ință

pra
lata
la
ă și
ata

ali,
la

ale

și

și
te
ai

l,
ta
a

[redacted]

[redacted]

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ DOBRE
SEDIUL: POPEȘTI-LEORDENI, STR. OITUZ NR. 49-51, JUD. ILFOV
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR: 240/4252/23.11.2020
TELEFON: 021.794.69.72
E-MAIL: secretariat@notariatpopesti.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2471

ANUL 2021 LUNA OCTOMBRIE

[redacted]

[redacted]

DUPLICAT
CONTRACT DE VÂNZARE

[redacted]

(C orie
eli 023
18 NP

leg ții
Bu un,
SP de
17 NP

în M al
avâ 3,
Ofi la
aso n
Liv r,
nr. K
16.0 e

Com n
RO4 e
lâng e
cetă
cu C
valab

„Vân

a înch
consi
1.729

în cop
MIHA
de 10%
extrav
parcel
Funcia
confor

[redacted]

[redacted]

Vânzătorul declară că a predat, iar **Cumpărătorii**, personal și prin reprezentanți legali,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

POPESCU ANDREI-M

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ DOBRE
SEDIUL: POPEȘTI-LEORDENI, STR. OITUZ NR. 49-51, JUD. ILFOV
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR: 240/4252/23.11.2020
TELEFON: 021.794.69.72
E-MAIL: secretariat@notariatpopesti.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2472

[redacted]

[redacted]

ROMÂNIA

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

[redacted]

[redacted]

Noi, părțile, declarăm că având în vedere faptul că Extrasul de Carte Funciară

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

S.S. Undescifrabil

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ DOBRE
SEDIUL: POPEȘTI-LEORDENI, STR. OITUZ NR. 49-51, JUD. ILFOV
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR: 240/4252/23.11.2020
TELEFON: 021.794.69.72
E-MAIL: secretariat@notariatpopesti.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2473

ANUL 2021 LUNA OCTOMBRIE ZIUA 14

[redacted]

[redacted]

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

I. PĂRȚILE

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ DOBRE
SEDIUL: POPEȘTI-LEORDENI, STR. OITUZ NR. 49-51, JUD. ILFOV
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR: 240/4252/23.11.2020
TELEFON: 021.794.69.72
E-MAIL: secretariat@notariatpopesti.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2474

ANUL 2021 LUNA OCTOMBRIE ZIUA 14

[redacted]

[redacted]

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

[redacted]

Leordeni, Jud. Ilfov, conform încheierii nr. 474413 din 20.10.2021 emisă de OCPI Ilfov

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ DORRE
SEDIUL: POPEȘTI-LEORDENI, STR. OITUZ NR. 49-51, JUD. ILFOV
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR: 240/4252/23.11.2020
TELEFON: 021.794.69.72
E-MAIL: secretariat@notariatpopesti.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2892

ANUL 2021 LUNA NOIEMBRIE ZIUA 26

[redacted]

10010887042A

ANCPI

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

Dosarul nr. 474409 / 20-10-2021

INCHEIERE Nr. 474409

Registrator: FLORENTINA-CORINA IACOB
Asistent: Andra-Violeta Ilie

Asupra cererii introduse de [redacted] domiciliat in - privind intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.2471/14-10-2021 emis de DOBRE ANDREI-MIHAIL;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 7669 lei, cu documentul de plata:
-Ordin de plata cont colaborator nr.1/15-10-2021 in suma de 4719,Ordin de plata cont colaborator nr.2/15-10-2021 in suma de 1180,Ordin de plata cont colaborator nr.1/18-10-2021 in suma de 1770
pentru serviciul avand codul 231, 232
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 121243, inscris in cartea funciara 121243 UAT Popesti Leordeni avand proprietarii: [redacted] in cota de 1/1 de sub B.2;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 10/100 asupra A.1 in favoarea CB SUD INVEST SRL, sub B.6 din cartea funciara 121243 UAT Popesti Leordeni;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 50/100 asupra A.1 in favoarea [redacted] soti, sub B.4 din cartea funciara 121243 UAT Popesti Leordeni;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 40/100 asupra A.1 in favoarea SC EXCLUSIV COSMETICS SRL, sub B.5 din cartea funciara 121243 UAT Popesti Leordeni;

Prezenta se va comunica părţilor:
DOBRE ANDREI-MIHAIL
[redacted]
SC EXCLUSIV COSMETICS SRL
CB SUD INVEST SRL
DIRECTIA TAXE SI IMPOZITE
[redacted]

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buftea, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
02-11-2021	FLORENTINA-CORINA IACOB Semnătura autorizată Corina Iacob Data: 2021.11.22 14:10:56 +02'00'	Andra-Violeta Ilie Andra Violeta Ilie

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

100108870448

ANCPI

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

Dosarul nr. 474413 / 20-10-2021

INCHEIERE Nr. 474413

Registrator: ALEXANDRU GABRIEL MASTACANEANU
Asistent: Daniel-Badea Himpă

Asupra cererii introduse de [redacted] domiciliat in - privind intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.2472/14-10-2021 emis de DOBRE ANDREI-MIHAIL;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 1589 lei, cu documentul de plata:
-Ordin de plata cont colaborator nr.4/15-10-2021 in suma de 977,Ordin de plata cont colaborator nr.5/15-10-2021 in suma de 245,Ordin de plata cont colaborator nr.3/18-10-2021 in suma de 367 pentru serviciul avand codul 231, 232
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 5865/3, inscris in cartea funciara 110757 UAT Popesti Leordeni avand proprietarii: [redacted] in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 5/10 asupra A.1 in favoarea [redacted] soti, sub B.2 din cartea funciara 110757 UAT Popesti Leordeni;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 4/10 asupra A.1 in favoarea SC EXCLUSIV COSMETICS SRL, sub B.3 din cartea funciara 110757 UAT Popesti Leordeni;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 1/10 asupra A.1 in favoarea CB SUD INVEST SRL, sub B.4 din cartea funciara 110757 UAT Popesti Leordeni;

Prezenta se va comunica părților:
[redacted]
SC EXCLUSIV COSMETICS SRL, prin notar public DOBRE ANDREI-MIHAIL
CB SUD INVEST SRL, prin notar public DOBRE ANDREI-MIHAIL
DOBRE ANDREI-MIHAIL
[redacted]
DITL POPESTI LEORDENI, prin notar public DOBRE ANDREI-MIHAIL

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate imobiliara Buftea, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
11-11-2021	ALEXANDRU GABRIEL MASTACANEANU	Daniel-Badea Himpă Daniel Badea Himpa Semnat digital de Daniel Badea Himpa Data: 2021.11.11 16:01:15 +02'00'

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

Document care conține date cu caracter personal, prelucrat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

1001086704 68

ANCPI

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

Dosarul nr. 474414 / 20-10-2021

INCHEIERE Nr. 474414

Registrator: Mariana-Monica DUMITRU
Asistent: CATALIN UNGUREANU

Asupra cererii introduse de [redacted] domiciliat in - privind intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.2473/14-10-2021 emis de DOBRE ANDREI-MIHAIL;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 1545 lei, cu documentul de plata:
-Ordin de plata cont colaborator nr.7/15-10-2021 in suma de 950,Ordin de plata cont colaborator nr.8/15-10-2021 in suma de 238,Ordin de plata cont colaborator nr.6/18-10-2021 in suma de 357 pentru serviciul avand codul 231, 232
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 5821/1, inscris in cartea funciara 110761 UAT Popesti Leordeni avand proprietarii: [redacted] in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 10/100 asupra A.1 in favoarea CB SUD INVEST SRL, sub B.4 din cartea funciara 110761 UAT Popesti Leordeni;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 50/100 asupra A.1 in favoarea [redacted] soti, sub B.2 din cartea funciara 110761 UAT Popesti Leordeni;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 40/100 asupra A.1 in favoarea SC EXCLUSIV COSMETICS SRL, sub B.3 din cartea funciara 110761 UAT Popesti Leordeni;

Prezenta se va comunica părţilor:
[redacted]
SC EXCLUSIV COSMETICS SRL
CB SUD INVEST SRL
DOBRE ANDREI-MIHAIL
[redacted]

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buftea, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
26-11-2021	Mariana-Monica DUMITRU	CATALIN UNGUREANU

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

100108870503

ANCPI

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

Dosarul nr. 474420 / 20-10-2021

INCHEIERE Nr. 474420

Registrator: MARINELA MECU
Asistent: Ion-Edmond GAVA

Asupra cererii introduse de [redacted] domiciliat in - privind intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.2474/14-10-2021 emis de Notar DOBRE ANDREI-MIHAIL;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 524 lei, cu documentul de plata:
-Ordin de plata cont colaborator nr.10/15-10-2021 in suma de 322,Ordin de plata cont colaborator nr.11/15-10-2021 in suma de 81,Ordin de plata cont colaborator nr.9/18-10-2021 in suma de 121 pentru serviciul avand codul 231, 232
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 121244, inscris in cartea funciara 121244 UAT Popesti Leordeni avand proprietarii: [redacted] in cota de 1/1 de sub B.2;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 5/10 asupra A.1 in favoarea [redacted] soţi, sub B.4 din cartea funciara 121244 UAT Popesti Leordeni;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 4/10 asupra A.1 in favoarea SC EXCLUSIV COSMETICS SRL, sub B.5 din cartea funciara 121244 UAT Popesti Leordeni;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 1/10 asupra A.1 in favoarea CB SUD INVEST SRL, sub B.6 din cartea funciara 121244 UAT Popesti Leordeni;

Prezenta se va comunica părţilor:
CB SUD INVEST SRL
DITL POPEŞTI LEORDENI
[redacted]
SC EXCLUSIV COSMETICS SRL
DOBRE ANDREI-MIHAIL
[redacted]

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buftea, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
02-11-2021	MARINELA MECU	Semnat digital de Ion-Edmond Gava Data: 2021.11.02 09:43:24 Ion-Edmond GAVA

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

100110154305

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară II.FOV
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buftea

Dosarul nr. 541138 / 02-12-2021

INCHEIERE Nr. 541138

Registrator: FLORENTINA-CORINA IACOB
Asistent: DANIELA SUTA

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L. 455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de CB SUD INVEST SRL domiciliat in - privind intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.2892/26-11-2021 emis de DOBRE ANDREI-MIHAIL;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta externa nr.394886/26-11-2021 in suma de 60
pentru serviciul avand codul 231
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 5821/1, inscris in cartea funciara 110761 UAT Popesti Leordeni avand proprietarii: [redacted] in cota de 50/100 de sub B.2, SC EXCLUSIV COSMETICS SRL in cota de 40/100 de sub B.3, CB SUD INVEST SRL in cota de 10/100 de sub B.4;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 15/100 asupra A.1 in favoarea CB SUD INVEST SRL, sub B.5 din cartea funciara 110761 UAT Popesti Leordeni;

Prezenta se va comunica părţilor:
DITL
DOBRE ANDREI-MIHAIL
CB SUD INVEST SRL
SC EXCLUSIV COSMETICS SRL

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buftea, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
09-12-2021	FLORENTINA-CORINA IACOB	DANIELA SUTA

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMARIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI
Piața SFANTA MARIA, nr. 1
Tel. 0311313406; Fax , web: www.ppl.ro
Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 10833

PRIMAR,
Nr. 25087 din 09.05.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 208 25087 din 8.06 2024

În scopul: INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII HALE DEPOZITARE PARTER, BIROURI P, P+4E

Ca urmare a cererii adresate de [redacted]
-, telefon/fax -/-, email - înregistrată la nr. 25087 din 09.05.2024,
pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul ILFOV, municipiul/orașul/comuna POPESTI-LEORDENI, satul , cod poștal , Strada Mecanizării, nr. 31, bl. , sc. , et. , ap. , sau identificat prin NR.CF /NR.CAD. 110761; 121244, 110761, Tarla 27, 26, Parcela 528 lot 1, lot 2, 532 lot 1

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 parțial in intravilanul/extravilanul localității conform PUG aprobat prin HCL nr.57/19.04.2024. Terenurile în suprafață de 150.492,00 mp sunt în proprietatea domnului [redacted] a SC EXCLUSIV INTERLINE SRL și a CB SUD INVEST SRL conform contractelor de vânzare – cumpărare autentificate sub nr. 2474, nr.2473, nr.2471 din data de 14.10.2021 încheiate UNNP SPN Dobre cu sediul în orșul Popești-Leordeni, județul Ilfov.

NOTĂ: In conformitate cu art. 7 alin(3) din Legea nr 50/1991 Primaria Orasului Popesti Leordeni nu este responsabilă pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența unui titlu asupra acestui teren.

2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenului:

- actuală: teren parțial intravilan/extravilan, arabil
- se propune introducerea terenului în intravilan în vederea construirii hale depozitare parter, birouri P, P+4E

Amplasamentul figurează parțial in intravilanul/ extravilanul localității - zonă fără reglementări.

3. REGIMUL TEHNIC

În Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr.57/19.04.2024 o parte din terenul din T 26 P 528 este situat în

[redacted]

intravilanul localităţii ID – SUBZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DE SERVICII cu P.O.T. maxim = 70%C.U.T. maxim volumetric = 15 mc/mp. teren. Utilizări admise Toată industria, construcţii; transport şi depozitare; informaţii şi comunicaţii; activităţi profesionale, ştiinţifice şi tehnice; alte activităţi de servicii; comerţ cu ridicata şi cu amănuntul, repararea autovehiculelor şi motocicletelor; agricultura;intermedieri financiare şi asigurări; activităţi de servicii administrative şi activităţi de
servicii suport; alte activităţi de servicii; Servicii de cazare; Parcaje la sol şi multietajate.Utilizări admise cu condiţionări Spaţii industriale sau de depozitare pe terenuri de minim 1.500mp.Se admite depozitarea comercială şi comerţul în suprafaţă maximă de 3.000,00 mp A.D.C. (1.500,00 mp suprafaţă de vânzare) pentru fiecare unitate şi/sau amplasament; Depozite şi complexe cu vânzări en-gros, activităţi de cercetare-dezvoltare cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale; cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale. Utilizări interzise Localizarea activităţilor poluante şi a celor care prezintă risc tehnologic; Amplasarea unităţilor de învăţământ preşcolar, şcolar şi gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general şi a spaţiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depăşeşte C.M.A. Amplasarea locuinţelor definite conform Legii locuinţelor, excepţie fiind locuinţele de serviciu.Utilizări admise cu condiţionări Spaţii industriale sau de depozitare pe terenuri de minim 1.500mp. Se admite depozitarea comercială şi comerţul în suprafaţă maximă de 3.000,00 mp A.D.C. (1.500,00 mp suprafaţă de vânzare) pentru fiecare unitate şi/sau amplasament; Activităţile funcţionale la data aprobării prezentului regulament vor fi permise
în continuare cu condiţia diminuării cu cel puţin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani (de la data aprobării prezentului P.U.G.);În cazul conversiei funcţionale se recomandă identificarea şi eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului;Depozite şi complexe cu vânzări en-gros, activităţi de cercetare-dezvoltare cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale; cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale.Regimul maxim de înălţime nu va depăşi P+4 etaje. Înălţimea maximă nu va depăşi 20,00 m;Înălţimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăşi distanţa dintre aliniamente; În culoarele rezervate liniilor electrice supraterane, înălţimea se subordonează normelor specifice. Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea faţă de limitele parcelei sa fie de minim 1/2 ori înălţimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puţin de 3,00 m pentru limitele laterale şi 1/2 ori înălţimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puţin de 5,00 m pentru limita posterioară. Clădirile pot fi alipite de construcţiile de pe parcelele alăturate cu funcţiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilităţi (trepidaţii, risc tehnologic). În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unităţi teritoriale de referinţă decât ID, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unităţi teritoriale de referinţă decât ID, se interzice plasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;Distanţa între clădiri va fi egală cu jumătate din înălţim clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6,00 m. Distanţa de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe faţadele opuse nu sunt accesuri în clădire şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente.În toate cazurile se va tine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendii şi de alte norme tehnice specifice.Pentru a fi construibile, parcelele, indiferent de suprafaţă, vor avea solicitat studiul de circulaţii prin certificatul de urbanism.Retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale şi interioare vor fi de minim:10,00 m pe străzile de categoria I-a şi a II-a;6,00 m pe străzile de categoria a III-a. Suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu 3 arbori din specii cu coroana de minim 4 metri diametru la maturitate la fiecare 100,00 mp. Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand, de preferinta, o perdea vegetala pe tot frontul incintei. Din procentul de minim 30% de spaţiu verde, se impune ca în interiorul zonelor industriale mari, organizarea să permită crearea unui spaţiu verde compact de tip scuar de minim 1/2 din suprafaţa zonei verzi. Se vor prevedea plantaţii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separaţie faţă de alte subzone şi unităţi teritoriale de referinţă.Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.De la dispoziţiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administraţiei publice locale, în următoarele condiţii: realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului; beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reţeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza. Pentru celelalte categorii de construcţii, se pot face derogări cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua

existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. Pentru terenul situat în extravilanul localității conform PUG aprobat prin HCL nr.54/19.04.2024 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 DEPOZITARE PARTER, BIROURI PARTER, 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: -

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE. Prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.
În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.
În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.
În aceste condiții:

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

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

a) ☐ Certificatul de urbanism (copie);

b) ☐

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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 Alte avize/acorduri

☐ canalizare

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

☑ **alimentare cu energie electrică -E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SA** -OMV PETROM

☐ 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,

[redacted]

SECRETAR GENERAL AL ORASULUI,

[redacted]

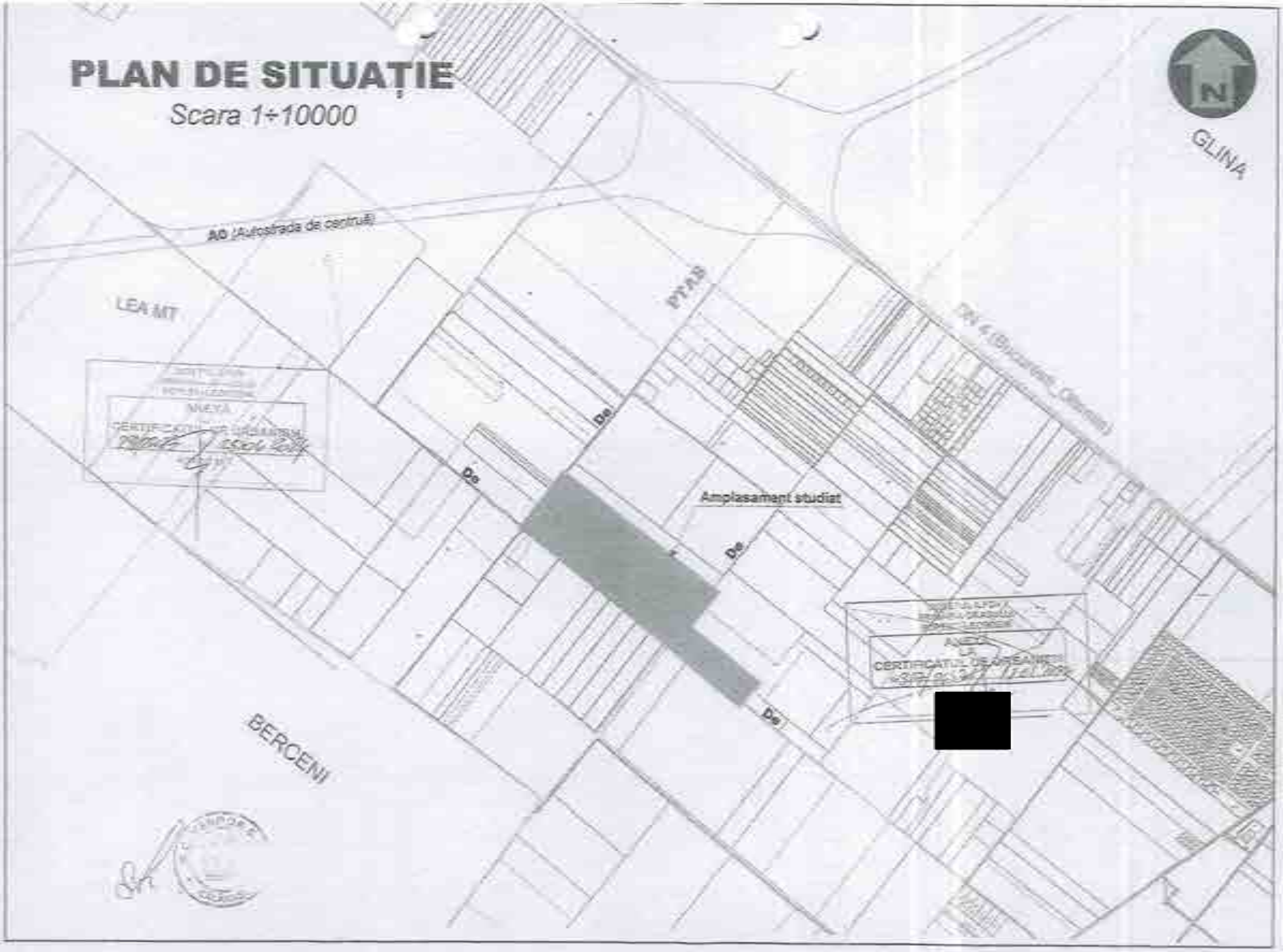
p. ARHITECT-SEF
Dumitrescu Elena
Inspector
(cf Disp[redacted]

Intocmit:
Inspector,
Dumitrescu Elena
[redacted]

Achitat taxa de 1.513,00 lei, conform chitanței nr. 0012906 din 09.05.2024.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.05.2024

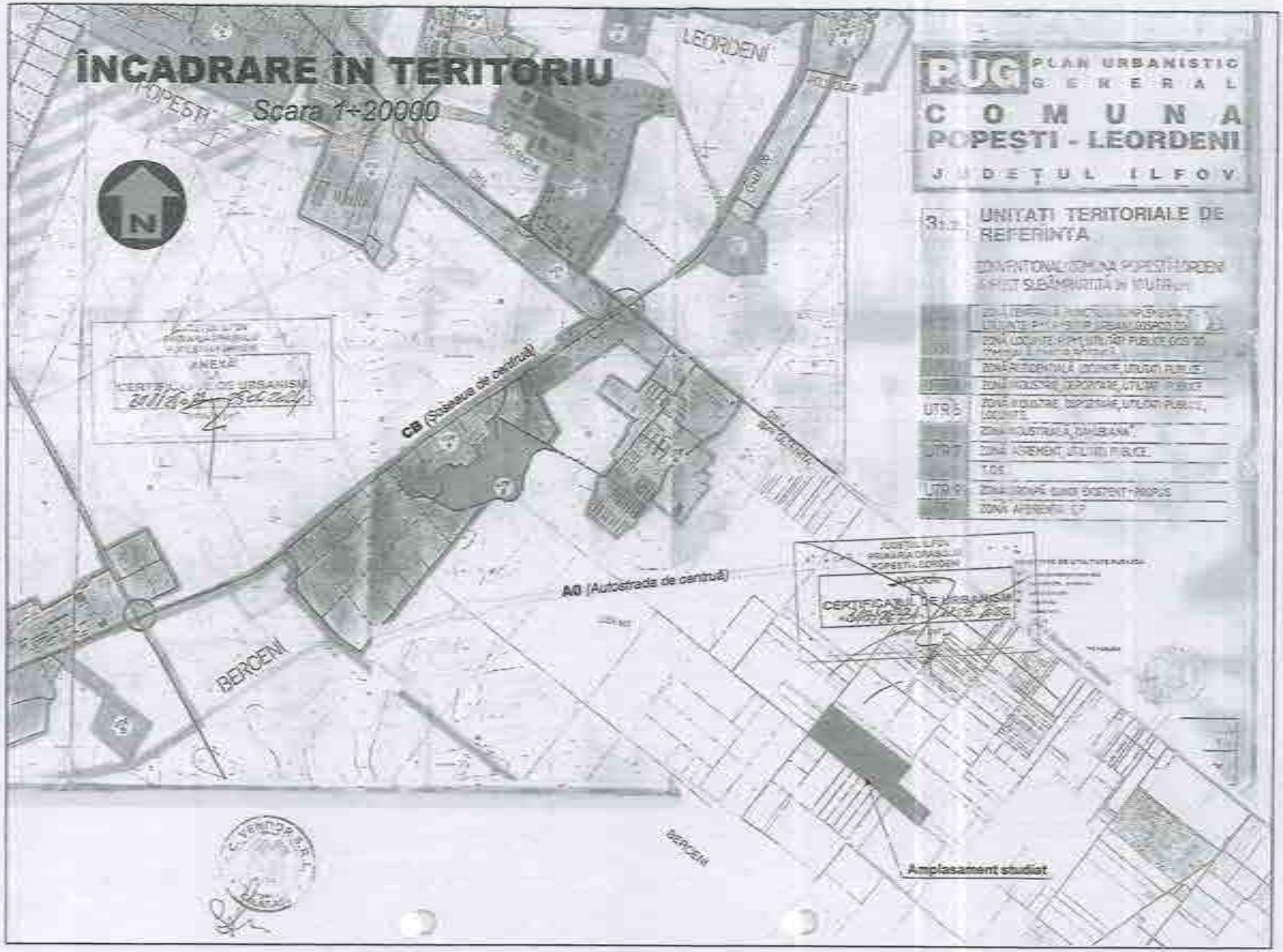
PLAN DE SITUAȚIE

Scara 1÷10000



ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

Scara 1÷20000



MINISTERUL JUSTIŢIEI
OFICIUL NAŢIONAL AL REGISTRULUI COMERŢULUI
Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Bucureşti
Bucureşti, Intrarea Sectorului, nr. 1, sector 3, Telefon: +4 021 318.05.00; Fax: +4 021 318.05.01; Cod poştal: 030353
Website: www.onrc.ro; E-mail: orcb@b.onrc.ro; Cod de identificare Fiscală: 14942201.

CERTIFICAT CONSTATATOR

emis în temeiul art. 17¹ alin. (1) lit. c) din Legea nr. 359 / 2004
privind simplificarea formalităţilor la înregistrarea persoanelor fizice,
asociaţiilor familiale şi persoanelor juridice, înregistrarea fiscală a acestora,
precum şi la autorizarea funcţionării persoanelor juridice,
cu modificările şi completările ulterioare,
eliberat în baza declaraţiei pe propria răspundere înregistrată sub
nr. 110877 din 16.02.2022

EXCLUSIV INTERLINE S.R.L..
Sediu social: Bucureşti Sectorul 3, Strada LIVIU REBREANU, Nr. 46-58, tronson VII, parter, Scara J, Ap. 4.
Cod unic de înregistrare 23159618 din data 01.02.2008.
Număr de ordine în registrul comerţului J40/1473/2008 din data 01.02.2008.
Identificator unic la nivel european (EUID) ROONRC.J40/1473/2008.

Prezentul certificat constatator atestă că s-a înregistrat declaraţia pe propria răspundere din care rezultă modificările intervenite faţă de declaraţia tip depusă anterior şi înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Bucureşti sub numărul 27352/ 27.01.2021, cu privire la îndeplinirea condiţiilor de funcţionare, specifice pentru fiecare autoritate publică, activitatea declarată, încadrată în clasa CAEN :
4322 Lucrări de instalaţii sanitare, de încălzire şi de aer condiţionat
4329 Alte lucrări de instalaţii pentru construcţii
4331 Lucrări de ipsoserie
4332 Lucrări de tâmplărie şi dulgherie
4333 Lucrări de pardosire şi placare a pereţilor
4334 Lucrări de vopsitorie, zugrăveli şi montări de geamuri
4339 Alte lucrări de finisare
4399 Alte lucrări speciale de construcţii n.c.a.
4690 Comerţ cu ridicata nespecializat
4941 Transporturi rutiere de mărfuri
4942 Servicii de mutare
5210 Depozitări
5224 Manipulări
5229 Alte activităţi anexe transporturilor
7712 Activităţi de închiriere şi leasing cu autovehicule rutiere grele
7729 Activităţi de închiriere şi leasing cu alte bunuri personale şi gospodăreşti n.c.a.
7732 Activităţi de închiriere şi leasing cu maşini şi echipamente pentru construcţii
7733 Activităţi de închiriere şi leasing cu maşini şi echipamente de birou (inclusiv calculatoare)
7739 Activităţi de închiriere şi leasing cu alte maşini, echipamente şi bunuri tangibile n.c.a.
8299 Alte activităţi de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a.
Activităţi care se desfăşoară la beneficiari şi/sau în afara sediilor proprii.

Valabilitate: până la modificarea condiţiilor de funcţionare sau activităţilor pentru care s-a dat declaraţia pe propria răspundere.

Director,
Ştefania Carmen OHITU
[redacted]

Eliberat la data: 22.02.2022

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

[redacted]

J40/1473/2008
EUID - ROONRC.J40/1473/2008
CUI - 23159618

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI
OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București
DOSAR NR. 110877/16.02.2022
R E Z O L U Ț I A nr. 23337 /21.02.2022

[redacted]

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: EXCLUSIV INTERLINE S.R.L.

Sediu social: București Sectorul 3, Strada LIVIU REBREANU, Nr. 46-58, tronson VII, parter, Scara J, Ap. 4

Activitatea principală: 4645 - Comerț cu ridicata al produselor cosmetice și de parfumerie

Cod Unic de Înregistrare: 23159618 din data de: 01.02.2008

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J40/1473/2008
Nr. de ordine în registrul comerțului: J40/1473/01.02.2008
Data eliberării: 22.02.2022

Director,
Ștefania Carmen CHIȚU

Seria B Nr. 4361621

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL ILFOV

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: CB SUD INVEST S.R.L.

Sediu social: Comuna Berceni, Bulevardul 1 MAI, Nr. 65, Judet Ilfov

Activitatea principală: 4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară

Cod Unic de Înregistrare: 42939814 din data de: 19.08.2020

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J23/3640/2020
Nr. de ordine în registrul comerțului: J23/3640/19.08.2020
Data eliberării: 20.08.2020

Director
Elena Georgeta ISTRATE

Seria B Nr. 4079395

MINISTERUL JUSTIȚIEI - OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI de pe lângă TRIBUNALUL BUCUREȘTI
Exemplar nr: 1

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE MENȚIUNI	**Număr de ordine în registrul comerțului** **J40/1473/2008** **Cod unic de înregistrare** **23159618** **Identificator unic la nivel european** **ROONRC.J40/1473/2008**

Mențiunea nr. 110877 din 16.02.2022 privind înregistrarea modificării actului constitutiv al **EXCLUSIV INTERLINE S.R.L.**
cuprinse în hotărârea adunării generale a asociaților nr. 1 din 14.02.2022și înregistrarea datelor din declarația-tip model 3 este înscrisă în registrul comerțului la data de 22.02.2022 în baza rezoluției nr. 23337 din 21.02.2022.

Director,

Ștefania-Carmen CHIȚU

Data eliberarii: **22.02.2022**
Anexe: Rezoluție
Certificat de înregistrare

ROUMANIE ROMANIA

CARTE CARTE DE IDENTITATE IDENTITY

[redacted]

VENDOR
str. Dorobanţi nr. 45 municipiul Călăraşi - jud. CL
tel. 074-575 9860 - e-mail: vendorsrl@gmail.com

BORDEROU

- ***PIESE SCRISE:***

  Foaie de capăt;

  Borderou;

  Memoriu general de prezentare;

  Regulament local de urbanism.

- ***PIESE DESENATE:***

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

  U02 – Situaţia existentă – scara 1÷2000;

  U03 – Reglementări zonificare – scara 1÷1000;

  U04 – Proprietatea asupra terenurilor – scara 1÷2000;

  U05 – Reglementări echipare edilitară – scara 1÷2000;

  U06 – Plan de situatie – circulaţie rutieră – scara 1÷2000;

  U07 – Exemplu de mobilare urbană – scara 1÷2000.

Întocmit,

arh. Grigore Ion Lascăr

[redacted]

S.C. VENDOR S.R.L. CĂLĂRAŞI

str. Dorobanţi nr. 45 municipiul Călăraşi - jud. CL
tel. 074-575 9860 - e-mail: vendorsrl@gmail.com

COLECTIV DE ELABORARE

- ***URBANISM:***

Proiectat – arh. Grigore Ion Lascăr ... [redacted]

Şef proiect – arh. Adrian Lascăr ... [redacted]

RUR
Adrian V. LASCĂR
arhitect
OCDE

S.C. VENDOR S.R.L. CĂLĂRAŞI

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 TERITORI
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL – 19921

Nr.45.738 din 04.09.2024

CĂTRE,
[redacted]

Urmare a adresei dumneavoastră, înregistrată sub numărul de mai sus, prin care solicitați să vă comunicăm dacă amplasamentul situat în orașul Popești-Leordeni, strada Mecanizării, nr.31 (De 523), T 26, P 528, lot 1, lot 2; T 27 P 532, lot 1 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
[redacted]

ARHITECT ȘEF,
arh.Raluca Florina POPESCU
[redacted]

Întocmit,
insp.sup Elena DUMITRESCU
[redacted]

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața Sfântu 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

APROBAT,
Primar
Pavel IACOB
[redacted]

Ca urmare a cererii adresate de[1] d-nul [redacted] cu domiciliul/sediul[2] în municipiul [redacted] reprezentant al domnului [redacted] Exclusiv cosmetics SRL și CB Sud Invest SRL, telefon/fax _, e-mail _, înregistrată la nr. 36.620 din 05.07.2022, 41.592/02.08.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 28 din 01.09 2022

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru[4] ELABORARE P.U.Z. PRIVIND INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII HALE DEPOZITARE PARTER, BIROURI, P P+4E generat de imobilul[5] situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, T 26, P 528, lot 1, lot 2, T 27, P 532, lot 1 s-mr identificat cu nr. cadastrale 121.244, 121.243, 110.761 cu respectarea următoarelor condiții:

1. **Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.**: Conform anexei[3] la prezentul aviz, teritoriul este delimitat *la nord de nr.cadastral 108230, la sud de De 648, la est de De 630, la vest De 653 (strada Mecanizării).*
2. **Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți**: 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 studiata se face prin partea de vest din De 653 – strada Mecanizării ce va fi modernizat la un profil de 11,00 m și prin partea de sud prin De 648 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 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 construire alineament*: construcțiile se vor retrage față de limita drumului De 653 (strada Mecanizării), față de De 648 și față de De 530 cu min 12,00 m. *Regimul de aliniere*: amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor constructiile se vor retrage cu min 4,00 m față de limitele laterale și posterioare ale terenului studiat. Amplasarea construcțiilorunele 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 sa îndeplinească simultan condițiile: front la strada min 20,00 ml, suprafața minimă a unui lot construibil este de 3.000,00 mp, forma lotului adâncimea mai mare sau cel mult egală cu deschiderea la stradă.
5. **Dotări de interes public, necesare, asigurarea accesele parcelelor utilităților** Asigurarea accesului se face din De 653 strada Mecanizării, De 648 și De 530 propuse modernizării cu un profil de 11,00 m (7,00 m carosabil,

1,00 spaţiu verde pe ambele părţi, 1,00 m trotuar pe ambele părţi), locurile de parcare vor fi asigurate în interiorul loturilor şi vor fi dimensionate în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autototurisme în localităţi urbane (P 132/93). În zona studiată nu există reţele de alimentare cu apă potabilă şi canalizare menajeră, beneficiarul va trebui să îşi prevadă în incintă o gospodărie de apă pentru proprie a investiţiei, apele uzate menajere vor fi colectate printr-o reţea locală de canalizare epurare în staţia de epurare a obiectivului şi colectate într-un bazin de retenţie dimensionat conform normativelor în vigoare.

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

7. **Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru P.U.Z.** conform certificatului de urbanism nr.317/26.431 din 18.05.2022.

8. Obligaţiile iniţiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului: În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism aprobată cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale şi Turismului nr. 2701/ 2010 publicat în Monitorul Oficial, Partea 1, nr. 47 din 19.01.2011, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, iniţiatorul şi elaboratorul documentaţiei de urbanism au următoarele obligaţii: • Să amplaseze în zona ce urmează a fi reglementată panourile de informare a publicului, în loc vizibil, la parcela care a generat intenţia 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 şi de amenajare a teritoriului anunţul intenţiei de elaborare a PUZ şi documentaţia în format electronic pentru a putea fi afişată pe site-ul instituţiei, inclusiv certificatul de urbanism, modelul panoului de informare şi dovada amplasării panourilor de informare în zona ce urmează a fi reglementată, respectiv fotografii cu dată certă ale panourilor montate în amplasamentele ale conform prevederilor Art. 34. - alin. (4) al Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, aprobată prin Ordinul Ministrului dezvoltării regionale şi turismului nr. 2701/ 2010.

Concluzii şi recomandări: Aprobarea avizului de oportunitate ***nu obligă*** autoritatea publică locală la aprobările ulterioare ale documentaţiei de urbanism. Considerăm astfel ca fiind oportună şi avizăm favorabil iniţierea intocmirii documentaţiei Plan Urbanistic Zonal – ELABORARE P.U.Z. PRIVIND INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII HALE INDUSTRIALE DE PRODUCŢIE ŞI DEPOZITARE PARTER, CORPURI ADMINISTRATIVE, P+4E în oraşul Popeşti Leordeni în condiţiile respectării prevederilor prezentului şi a legislaţiei în vigoare. Iniţiatorii P.U.Z. îşi vor asuma în întregime răspunderea privind toate consecinţele nerespectării de către elaboratorii de documentaţii a condiţiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism şi prin avizele de specialitate ce se vor obţine.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi completările ulterioare, Ordinului nr.3494/2020 Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism şi reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul aparatului propriu al primarului oraşului Popeşti Leordeni. Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.317/26.431 din 18.05.2022 , emis de primăria oraşului Popeşti Leordeni. Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de _____

ARHITECT ŞEF,
arh. Raluca Florina POPESCU
[redacted]

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Elena DUMITRESCU
[redacted]

MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE

AVIZ

Nr. 68 din 06.02.2025

1.În temeiul dispoziţiilor art. 47[1] alin. (1) din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare* şi al prevederilor *Ordinului ministrului agriculturii şi dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea şi eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,*

având în vedere solicitarea Direcţiei pentru Agricultură Judeţene Ilfov cu nr. 8785 din 25.11.2024 completată cu adresa nr. 121 din 13.01.2025, înregistrate la Direcţia de Îmbunătăţiri Funciare şi Fond Funciar din cadrul Ministerului Agriculturii şi Dezvoltării Rurale cu nr. 254754 din 29.11.2024 şi nr. 254754 din 14.01.2025

În baza următoarelor documente:

1.Cererea beneficiarilor: [redacted] având domiciliul în Municipiul [redacted] EXCLUSIV INTERLINE S.R.L. având C.U.I. 23159618 din 01.02.2008, cu sediul social în Municipiul Bucureşti, Strada Liviu Rebreanu, Nr. 46-58, Tronson VII, Parter, Scara J, Apartament 4, Sector 3; **CB SUD INVEST S.R.L.** având C.U.I. 42939814 din 19.08.2020, cu sediul social în Satul Berceni, Comuna Berceni, Bulevardul 1 Mai, Nr. 65, Judeţul Ilfov; înregistrată la Direcţia pentru Agricultură Judeţeană Ilfov cu nr. 6813 din 11.09.2024, pentru emiterea avizului privind clasa de calitate necesar introducerii în intravilan prin studiu urbanistic de P.U.Z., a terenului cu suprafaţa totală de 119.531,00 mp;
2.Certificatul de Urbanism nr. 298/25087 din 25.06.2024, emis de Primăria Oraşului Popeşti-Leordeni, Judeţul Ilfov;
3.Studiul urbanistic P.U.Z. şi Regulamentul local urbanistic aferent P.U.Z.;
4.Studiul pedologic şi agrochimic nr. 258 din 17.08.2022, întocmit de Oficiul de Studii Pedologice şi Agrochimice al Judeţului Giurgiu;
5.Avizul tehnic nr. 767 din 11.12.2024, pentru amplasarea construcţiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătăţiri funciare, eliberat de Agenţia Naţională de Îmbunătăţiri Funciare, Filiala Teritorială de Îmbunătăţiri Funciare Ilfov;
6.Nota de calcul nr. 7115 din 30.09.2024 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmit de Direcţia pentru Agricultură Judeţeană Ilfov;
7.Procesul-verbal de verificare în teren nr. 7076 din 26.09.2024, întocmit de către reprezentanţii Direcţiei pentru Agricultură Judeţene Ilfov.

|x| În scopul introducerii în intravilan a terenului agricol în baza studiului urbanistic P.U.Z., în vederea realizării obiectivului de investiţii: "***construire hală depozitare parter, birouri P, P+4E***"; de către beneficiari [redacted] având domiciliul în Municipiul Bucureşti, Drumul Gilăului, Nr. 21-23, Sector 4; EXCLUSIV INTERLINE S.R.L. având C.U.I. 23159618 din 01.02.2008, cu sediul social în Municipiul Bucureşti, Strada Liviu Rebreanu, Nr. 46-58, Tronson VII, Parter, Scara J, Apartament 4, Sector 3; CB SUD INVEST S.R.L. având C.U.I. 42939814 din 19.08.2020, cu sediul social în Satul Berceni, Comuna Berceni, Bulevardul 1 Mai, Nr. 65, Judeţul Ilfov; pe terenul situat în extravilanul Oraşului Popeşti-Leordeni, Judeţul Ilfov, în suprafaţă totală de 119.531,00 mp.

|_| În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic P.U.G., de către beneficiar ..... a terenului situat în ....., judeţul ....., în suprafaţă de .....,

Ministerul Agriculturii şi Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenului agricol, în baza studiului urbanistic P.U.Z., cu suprafaţa totală de 119.531,00 mp, înscris în cartea funciară nr. 110761, număr cadastral 110761, cartea funciară nr. 121243, tarla nr. 26, parcela nr. 528, număr cadastral 121243, categoria de folosinţă arabil,

clasa a III a de calitate, teren liber de construcții, situat în extravilanul Orașului Popești-Leordeni, Județul Ilfov, în vederea realizării obiectivului de investiții: *"construire hală depozitare parter, birouri P, P+4E"*.

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

•art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
•art. 100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
•Legii 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiari obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol sunt obligați 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 Județeană 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.*

Beneficiari obiectivului de investiție vor 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 pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiari obiectivului de investiție vor 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.

Beneficiari obiectivului de investiție și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Beneficiari obiectivului de investiție își asumă întreaga răspundere cu privire la consecințele ulterioare ale localizării incerte înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, respectiv posibilitatea schimbării amplasamentului ocupat în prezent, modificarea geometriei, modificarea dimensiunilor laturilor și a suprafeței terenurilor pe care va fi amplasată investiția.

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție: *"construire hală depozitare parter, birouri P, P+4E"*; dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în prezenta documentație. În situația în care se modifică destinația obiectivului de investiție ce face obiectul acestei documentații, prezentul aviz este lovit de nulitate.

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nu va fi ținut răspunzător pentru investiția în cauză dacă, în conformitate cu legile fondului funciar, suprafețele aferente investitorilor vor face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate al persoanelor îndreptățite sau al altor litigii.

II.Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul neadoptării hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan, a anulării acesteia sau a oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

Elena FILIP[redacted]
Director,

ROMÂNIA

MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ILFOV

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

Nr. 1786 din 28.12.2022

Către: [redacted]

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

AVIZ nr. 223/ ZP / 28.12.2022

Introducere în intravilan în vederea construirii hale depozitare parter, birouri P, P+4E

OBIECTIV: Imobil
AMPLASAMENT: UAT Popești-Leordeni, T 26, P 528, lot 1, lot 2, T 27, P 532, lot 1, NC 121244, 121243, 110761
NR. PROIECT: 433/2022
FAZA: **PUZ**
PROIECTANT: Vendor SRL
BENEFICIAR: [redacted]
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. 1786/13.10.2022 și 2077/25.11.2022, conține:

a) **piese scrise:** Memoriu general, Regulament local de Urbanism, Studiu arheologic evaluare teoretică.
b) **piese desenate:** Documentație PUZ
c) **alte documente**: Contract de vânzare, Certificat de Urbanism nr. 317 din 18.05.2021, Extras CF
d) Se propun următoarele intervenții:

Pe amplasamentul care a generat documentația PUZ se propune construirea hale depozitare parter, birouri P, P+4E. Construcția nu va depăși indicatorii urbanistici propuși: POT maxim 50%, CUT maxim 1.0, cu regim de înălțime P, P+4E.

Urmare a analizării documentației depuse la DJC Ilfov cu cererea nr. 1786/13.10.2022 și 2077/25.11.2022, 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. a, b, 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,
Dragoș FRĂSINEANU
Delegare atribuții coordonare DJC Ilfov,
Conform O.M.C. nr. 949/09.12.2022
[redacted]

CONSILIER IA,
Mădălina DIMACHE
[redacted]

Nr. exemplare: 2/2

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCIARE
Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Ilfov
B-dl 1 Mai, nr. 241,
Com. Berceni, Jud. Ilfov, România
CIF 29494913
www.anif.ro
Tel. 021.361.28.80
Fax: 021.361.28.60
ilfov@anif.ro

Nr. 767 / 11.12.2024

Domnului [redacted]

Ref.: Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentației depusă de dumneavoastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritoriala de Îmbunătățiri Funciare Ilfov, cu nr. 773/04.12.2024, prin care solicitați PUZ - **„Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii hale depozitare parter, birouri P, P+4E"**, pe terenul în suprafață totală de **150.492 mp**, identificat prin nr. cadastrale 121244, 121243 și 110761, tarla 26, parcela 528, lot 1, lot 2, tarla 27, parcela 532, lot 1, conform certificatului de urbanism nr. 298/25087 din 25.06.2024 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 depozitare parter, birouri P, P+4E"**, în suprafață de **150.492 mp**, conform certificatului de urbanism nr. 298/25087 din 25.06.2024, 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 3, 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 **150.492 mp**, se schimbă categoria de folosință a terenului și se reduce capacitatea de irigații cu suprafața de **150.492 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 depozitare parter, birouri P, P+4E"**, cu îndeplinirea următoarelor condiții:

1. În conformitate cu prevederile Legi 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 autorizație de construire;

2. După aprobarea PUZ - **„Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii hale depozitare parter, birouri P, 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 şi dimensiunile zonelor de protecţie adiacente infrastructurii de îmbunătăţiri funciare.

Nu se vor executa construcţii (clădiri, instalaţii de orice fel, împrejmuiri, anexe, etc.) în zona de protecţie adiacentă infrastructurii de îmbunătăţiri funciare de 1,5 m de o parte şi de alta a conductei îngropate de irigaţii - A12.

4. Apele uzate menajere vor fi colectate prin sistem local de canalizare şi evacuare în reţeaua de canalizare a oraşului Popeşti-Leordeni, în momentul extinderii acestuia.

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

5. Beneficiarul de aviz va fi direct răspunzător, conform legislaţiei în vigoare, pentru nefuncţionarea în condiţii normale a amenajărilor de îmbunătăţiri funciare din zonă;

<u>Conform Legii 138/2004 - republicată, cu modificările şi completările ulterioare:</u>

Faptele prevăzute la art. 83, alin. (1), lit. a - k, constituie contravenţii la normele privind exploatarea, întreţinerea, reparaţiile şi protecţia amenajărilor de îmbunătăţiri funciare şi se sancţionează conform art. 83, alin. (2) si (3).

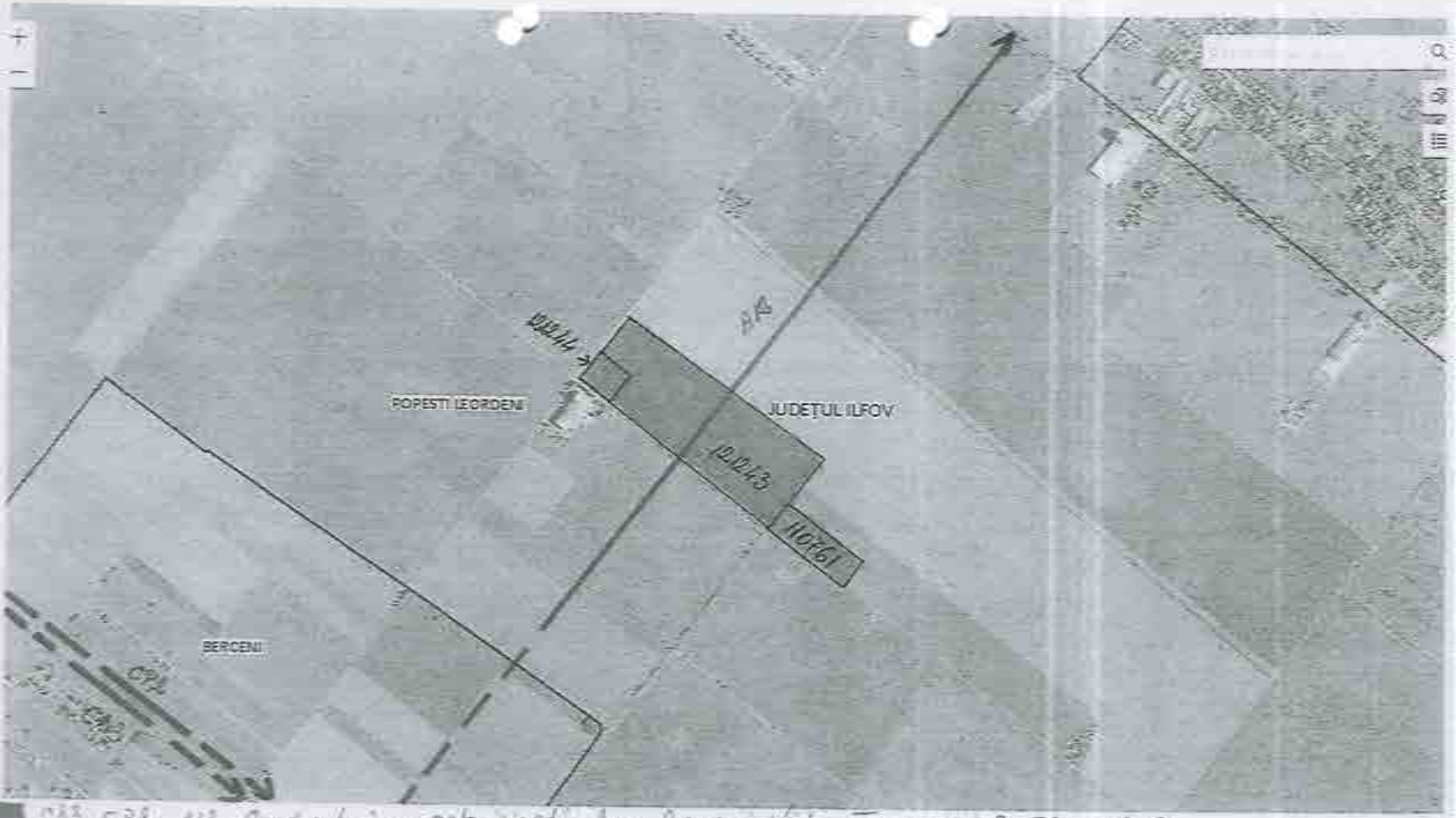
Prezentul aviz este valabil 24 luni de la data emiterii, numai pentru soluţiile şi amplasamentele prezentate în memoriul general, proiectant, **S.C. VENDOR S.R.L. Călăraşi**, orice modificare de soluţie sau amplasament ducând la anularea prezentului aviz şi obligativitatea solicitării unui nou aviz sau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

Cu stimă,

Director,
Jr. Ciucu Adriana Ştefania

[redacted]

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE
Filiala Teritorială de Îmbunătăţiri Funciare Ilfov
B-dul. 1 Mai, Nr. 241, Com. Bereceni, Jud. Ilfov, România
Tel: 021.361.28.80
Fax: 021.361.28.60; E-mail: ilfov@anif.ro



CF3, CF2, A2 - Conducte ingropate ingropate - Aim Berceni Vidra Frumusica PIOT 3 COD 131
Zona studiata

Sef Serviciu, PIEPAC

[redacted]

[redacted]

VEOLIA

[redacted]

Adresa de corespondenţă
str. 1 Mai nr. 65,
comuna Berceni, judeţul Ilfov

Bucureşti, 25 noiembrie 2024

APA NOVA BUCUREŞTI SOLUŢII INTEGRATE S.A.
Registratura Generală
Intrare / Ieşire
Nr. 92461968 Data 25.11.2024

Ref: RG 92461968, S5-2451107 din 11.11.2024
Obiect: AVIZ – Întocmire Plan Urbanistic Zonal.

Conform cererii dumneavoastră înregistrată la Registratura Apa Nova Bucureşti S.A. cu numărul S5-2451107 din 11.11.2024, prin care solicitaţi traseul reţelelor publice de apă potabilă/industrială şi canalizare existente în zonă, în vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal - Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii unei hale depozitare parter, birouri P, P+4E, conform certificatului de urbanism nr. 298/25087 din 25.06.2024, cu valabilitatea de 24 luni, emis de Primăria oraşului Popeşti-Leordeni, judeţ Ilfov vă informăm că:

Aplicabilitatea documentului se referă strict la imobilul de la adresa str. Mecanizării nr. 31, oraşul Popeşti-Leordeni, judeţul Ilfov, identificat prin IE 121244, IE 121243 şi IE 110761, având suprafeţele de 8075 mp, 119517 mp şi IE 110761.

Rezoluţie: Se avizează Întocmirea Planului Urbanistic Zonal.

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

- **Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;**
- **Standard Român (SR) nr. 8591/1997 aprobat de Directorul General al Institutului Român de Standardizare la 20.11.1996; min. 3,0 m faţă de reţelele publice de alimentare cu apă potabilă, respectiv de min. 2,0 m faţă de reţelele publice de canalizare;**
- **Legii serviciului de alimentare cu apă şi canalizare nr. 241/2006;**
- **Regulamentului cadru al serviciului de alimentare cu apă şi canalizare, aprobat prin Ordinul 88/2007 al Autorităţii Naţionale de Reglementare pentru Serviciile Publice de Gospodărie Comunală;**
- **Regulamentului de organizare şi funcţionare a serviciilor publice de alimentare cu apă şi de canalizare, al Oraşului Popeşti-Leordeni, Judeţul Ilfov aprobat prin H.C.L. nr. 44/23.03.2022;**
- **Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi a urbanismului, respectiv prevederile Regulamentului de urbanism;**
- **Hotărârii nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;**
- **Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii.**

Veolia România Soluţii Integrate S.A.
Sediu social: Str. Tonei, Nr. 69A, etaj 1,
Sector 2, Bucureşti, 020638, România
J40/8064/1999, CUI RO 12278930
Capital social: 3.473.110 lei
Adresă Birourile Popeşti-Leordeni: str. Uzinei Alexandru, Nr. 6
Jud.Ilfov, Popeşti-Leordeni, 077160, România
Call Center (non-stop): 0800 800 907
E-mail: ro.vnl.popesti.leordeni@veolia.com
www.veolia.ro, www.vnl.veolia.ro

Document scris emis de Veolia România Soluţii Integrate S.A. (VNSI). Documentul se adresează persoanei/persoanelor menţionate şi poate conţine informaţii confidenţiale şi care ţin de interesul personal. Dacă aţi primit acest document din greşeală, vă rugăm să ne anunţaţi de urgenţă la numărul +40 21 312 96 00 (tarif normal), iar apoi să îl distrugeţi, nu să îl păstraţi. Aveţi responsabilitatea păstrării caracterului acestui document, la distribuire, modificarea sau divulgarea sa neautorizată este interzisă. Vă mulţumim! Informaţii privind utilizarea şi prelucrarea datelor cu caracter personal. Politici despre protecţia datelor cu caracter personal pe www.veolia.ro.

Precizări:
În zona studiată, nu există reţele publice de alimentare cu apă potabilă şi canalizare aflate în exploatarea Veolia România Soluţii Integrate S.A. - Sucursala Popeşti-Leordeni, prin concesionare.

Valabilitate:
Prezentul aviz a fost redactat pe 2 (două) pagini şi este valabil pe o perioadă de 24 luni de la data emiterii, în concordanţă cu datele şi cerinţele specificului investiţiei, cuprinse în cererea şi actele depuse de către client, coroborate cu condiţiile de asigurare a serviciului la reţelele publice de apă potabilă şi canalizare în zona studiată.

Prezentul aviz pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal a fost emis în conformitate cu reglementările Consiliului Local al oraşului Popeşti-Leordeni; acesta nu se va utiliza la solicitarea autorizaţiei de construire.

Nerespectarea procedurii legale de autorizare a construcţiilor şi instalaţiilor se sancţionează de către organele abilitate în conformitate cu prevederile legislative în vigoare şi conduce la desfiinţarea lucrărilor executate ilegal.

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

Prezentul aviz nu înlocuieşte Autorizaţia de Construire şi nici Ordinul de Începere a Lucrărilor. Obligativitatea obţinerii acestor documente revine în sarcina beneficiarului lucrărilor.

S-a aplicat holograma numărul 00465.

Rămânem bineînţeles la dispoziţia dvs. pentru detaliile suplimentare pe care le consideraţi necesare la:

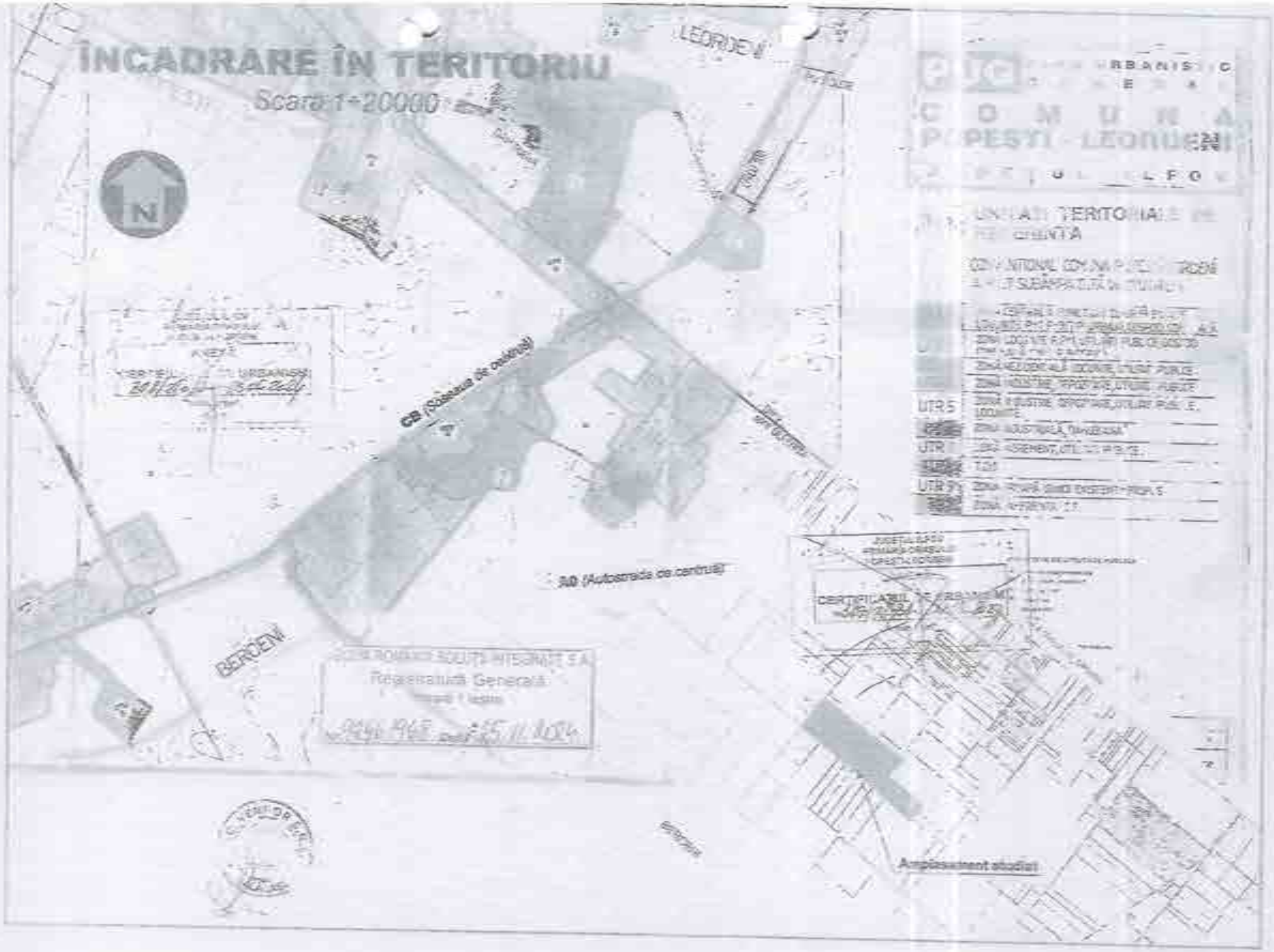
- Serviciul Relaţii Clienţi din Str. Garian Alexandru nr. 6, oraş Popeşti-Leordeni, judeţ Ilfov, program Luni, Marţi, Miercuri: 08:00 - 17:00, Joi, Vineri: 08:00 - 16:00
- telefon 0800 800 367
- online ro.vrsi.popesti.leordeni@veolia.com

Laurenţiu SUDITU
Director Operaţional

[redacted]

ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

Scara 1=20000



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

Nr. ieșire: 7217/17.05.2024

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 62 din 17.05.2024

Ca urmare a notificării adresate de [redacted] privind **"P.U.Z. - Construire hale depozitare Parter, birouri P, P+4E" - situat în oraș Popești-Leordeni, Tarla 26, Parcela 528, lot 1 și 2, Tarla 27, Parcela 532, lot 1, nr. cad. 121244, 121243, 110761, județul Ilfov**, înregistrată la A.P.M. Ilfov cu nr. 7217/07.04.2023 și a completărilor ulterioare, în baza:

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

Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul **ședinței Comitetului Special Constituit din data de 14.02.2024**, a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a) și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat,

decide:

Planul: **" P.U.Z. - Construire hale depozitare Parter, birouri P, P+4E" situat în oraș Popești-Leordeni, Tarla 26, Parcela 528, lot 1 și 2, Tarla 27, Parcela 532, lot 1, nr.cad. 121244, 121243, 110761, județul Ilfov, titular** [redacted], **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

1. Caracteristicile planurilor şi programelor cu privire, în special, la:
Planul Urbanistic Zonal prevede introducerea în intravilan şi solutionarea şi reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului in suprafata totala de **150.492 mp**, amplasat în extravilanul oraşului Popeşti Leordeni, conform PUG al oraşului Popeşti Leordeni aprobat cu 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.

Obiectivul P.U.Z.-ului îl constituie introducerea in intravilan şi reglementarea functiunilor pe terenul ce a generat PUZ-ul în urmatoarele zone funcţionale:

- **Zona industrie / depozitare - zona ID**
- **Zona gospodărie comunală - zona Gc**
- **Zona spaţii verzi - zona V**

Bilant teritorial - funcţional propus:

Funcţiune urbanistică	Suprafeţe (mp)
Zonă Industrie / Depozitare - zona ID	75.247
Zona Gospodărie comunală - zona Gc	3.991
Zona Spaţii verzi - zona V	30.098
Căi de circulaţie - Cc	41.156
TOTAL	**150.492**

Indicatori urbanistici propuşi:

- **Zona industrie / depozitare - zona ID :**
  - P.O.T. = 50%
  - C.U.T. = 1,0
  - R.h = P, P+4Eparţial
  - Procent de spatii verzi = 20%

- **Zona Gospodărie comunală - zona Gc:**
  - P.O.T. = 60%
  - C.U.T. = 0,6
  - R.h = P
  - Procent de spatii verzi = 20%

- **Zona Spatii verzi - zona V:**
  - P.O.T. = 10%
  - C.U.T. = 0,1
  - R.h = P
  - Procent de spatii verzi = 90%

Suprafaţa totală de spaţii verzi prevăzută prin PUZ va fi amenajată şi întreţinută. Suprafetele de teren prevazute ca spatii verzi nu pot fi stramutate, diminuate sau supuse schimbarii de destinatie conform O.U.G. nr. 114/2007.

Având în vedere:

- Avizul nr. 92220046/08.11.2022 emis de S.C. VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A. nu deține în exploatare rețele de apă și canalizare;
- Avizul de Gospodărire a Apelor nr. 57 - IF din 02.04.2024, Modificator al Avizului de Gospodărire a Apelor nr. 196 - IF din 18.09.2023 emis de AN APELE ROMÂNE;

Echiparea edilitară:

* Alimentarea cu apă: se propune din sursa alimentare cu apă subterană prin intermediul unui foraj, ce va fi amplasat în incinta terenului;
* Apele uzate menajere vor fi evacuate într-un bazin vidanjabil etanș, ce va fi amplasat în incintă.
* Apele pluviale provenite de pe suprafețele betonate (circulații carosabile) vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi evacuate într-un bazin de retenție, de unde vor fi folosite la întreținerea spațiilor verzi.
* Apele pluviale de pe acoperișuri vor fi evacuate liber, la teren.

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

Conform certificatului de urbanism nr. 817/26431 din 18.05.2022 emisă de Primăria com. Popești Leordeni, terenul se află situat în extravilanul orașului Popești Leordeni, conform PUG Popești Leordeni aprobat cu 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.

Funcțiuni propuse prin PUZ:

- **Zona industrie / depozitare - zona ID**
- **Zona gospodărie comunală - zona Gc**
- **Zona spații verzi - zona V**

Planul determină utilizarea unor suprafete mici la nivel local.
Planul nu se va dezvolta intr-o arie naturala protejata.

Obligațiile titularului:

- Se va respecta legislația de mediu în vigoare.
- Se vor respecta prevederile Avizului de Gospodărire a Apelor nr. 57 - IF din 02.04.2024, Modificator al Avizului de Gospodărire a Apelor nr. 196 - IF din 18.09.2023 emis de AN APELE ROMÂNE.
- Se vor respecta prevederile Avizului Tehnic Consultativ nr. 514/48/2C din 02.05.2023 emis de Consiliul Județean Ilfov.
- Se vor respecta prevederile capitolului „Utilizare funcțională" referitor la utilizari admise/utilizari admise cu conditionari/utilizari interzise, în conformitate cu documentația care a stat la baza emiterii prezentului act de reglementare.
- Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente conform legii.
- În cazul în care funcțiunile aprobate prin prezentul act de reglementare nu coincid cu cele prezentate în cadrul ședinței finale C.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Ilfov, titularul PUZ-ului va solicita emiterea unui nou aviz de mediu.
- În cazul în care apar modificări ale prezentului act de reglementare și ale planșei de reglementări urbanistice, titularul PUZ-ului va notifica A.P.M. Ilfov în vederea vizării acestora sau reanalizării documentației.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

- S-a realizat prin cele 3 anunturi publice privind procesul de elaborare a PUZ-ului.

- Elaboratorul si beneficiarul documentatiei de urbanism raspund pentru exactitatea si veridicitatea datelor si inscrisurilor cuprinse in documentatia de urbanism, ce a stat la baza emiterii prezentei.

Raspunderea pentru corectitudinea informatiilor puse la dispozitia autoritatilor competente pentru protectia mediului si a publicului revine titularului planului/programului, conform **O.U.G. nr. 195/2005** aprobata prin **Legea nr. 265/2006** privind protectia mediului cu modificarile si completarile ulterioare.

Prezentul act de reglementare confirma integrarea aspectelor privind protectia mediului in planul sau programul supus adoptarii. Alte conditii vor fi impuse de institutiile/autoritatile cu atributii in domeniu inainte de adoptarea planului.

Prezentul act de reglementare este valabil doar însoţit de planşa de reglementări urbanistice vizată spre neschimbare.

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

Director Executiv
Corina Ecaterina NECULA CIOCHINA

[redacted]

Nume şi Prenume	Funcţia	Data	Se[redacted]
Avizat: Alin Romeo Ciprian STANCIU	Şef Serviciu	17.05.2024	
Întocmit: Simona-Livia CREŢU	Consilier superior	17.05.2024	

CUPRINS

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei 2
1.2. Obiectivul lucrării 2
1.3. Surse documentare 3

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluţia zonei 5
2.2. Încadrare în localitate 5
2.3. Elemente ale cadrului natural 6
2.4. Circulaţia 9
2.5. Ocuparea terenurilor 9
2.6. Echiparea edilitară 10
2.7. Probleme de mediu 11
2.8. Disfuncţionalităţi 13
2.9. Opţiuni ale populaţiei

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 circulaţiei 16
3.5. Zonificare funcţională - reglementări 16
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare 18
3.7. Protecţia mediului 20
3.8. Obiective de utilitate publică 21

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE 22

utilajelor care sunt utilizate în construcţii. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimină gaze de eşapament ce conţin CO, pulberi, precum şi alte substanţe ce depind de tipul de catalizator utilizat;

- Emisia de agenţi poluanţi este dispersată în atmosferă, fiind totuşi nesemnificativă în raport cu poluarea generată de traficul rutier, având în vedere că se foloseşte un număr redus de maşini şi utilaje necesare construcţiei viitoarei investiţii;
- Pe parcursul execuţiei construcţiei se propagă în aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplăcute etc.

o <u>Faza de exploatare a viitoarei investiţii:</u>

- Efectul produs de vehiculele utilizate şi cele care asigură activitatea specifică funcţiunii va fi redus întrucât se prevede la nivelul Regulamentului Local de Urbanism realizarea de drumuri şi parcaje asfaltate precum şi de spaţii verzi adiacente circulaţiilor şi clădirilor.

ILPOV
ANEXĂ LA AVIZ
1775/23/2E 11 6 IUL. 2025
[redacted]

- *Poluarea fonică*

o <u>Faza de construcţie a clădirilor, căilor de circulaţie şi reţelelor de utilităţi:</u>

- Transportul rutier – zgomotul produs de rularea autovehiculelor şi semnalizarea acustică;

o <u>Faza de exploatare a viitoarei investiţii:</u>

- Producţie industrială / depozitare –nivel de zgomot redus.

- *Poluarea apei de suprafaţă şi a pânzei de apă freatică*

o <u>Faza de construcţie a clădirilor, căilor de circulaţie şi reţelelor de utilităţi:</u>

- Nu este cazul – în această fază apa potabilă se va asigura cu surse mobile (cisterne rutiere);

o <u>Faza de exploatare a viitoarei investiţii:</u>

- Rezultă ape uzate menajere şi pluviale, pentru care este necesară colectarea şi tratarea în vederea redării circuitului natural.

- *Poluarea solului*

o <u>Faza de construcţie a clădirilor, căilor de circulaţie şi reţelelor de utilităţi:</u>

- Depozitare de materiale de construcţie în aşteptarea punerii în operă;

- Deversări accidentale de hidrocarburi sau alte substanţe nocive;

- Faza de exploatare a viitoarei investiţii:
  - Deşeuri menajere rezultate din activitatea umană generată de investiţie.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică sunt:

- modernizarea infrastructurii de acces la principala cale de circulaţie din zonă (drum de exploatare 686);
- creşterea nivelului de dotare a oraşului Popeşti-Leordeni cu funcţiuni de producţie şi depozitare;
- valorificarea potenţialului economic existent determinat de căile de acces lesnicioase (DN4) şi apropierea de municipiul Bucureşti.

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
19756/23/ZF 18 IUL 2025
Nr. ..... din ..... 20.....

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. vine în sprijinul prevederilor P.U.G. definitiv al oraşului Popeşti-Leordeni pentru dezvoltarea localităţii, care pune accent pe moder[redacted]travilanului existent.

Având în vedere că iniţiatorii prezentei documentaţii de urbanism doresc să realizeze o investiţie modernă, considerăm că acest proiect este un punct important de pornire pentru o dezvoltare din punct de vedere urbanistic şi economic al comunei.

Pe baza analizelor efectuate şi a propunerilor de amenajare teritorială şi 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 şi pe termen lung) în domeniul construcţiilor, aspect benefic pentru oraşul Popeşti-Leordeni, în condiţiile în care, în prezent, se înregistrează un deficit al locurilor de muncă;
- Solicitările de construire neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z. vor fi respinse până la realizarea, avizarea şi aprobarea unor documentaţii de urbanism care să modifice prevederile prezentului P.U.Z.;
- Elaborarea documentaţiilor pentru obţinerea autorizaţiei de construire se va

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

- Denumirea lucrării: *Plan urbanistic zonal – Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii Hale depozitare Parter, Birouri P, P+4E;*
- Amplasament: *intravilan și extravilan oraşul Popești-Leordeni, tarla 26, parcela 528, lot 1, 2, tarla 27, parcela 532, lot 1, oraşul Popești-Leordeni, judeţul Ilfov, nr.cad. 121243, 121244, 110761, S=150492m²;*
- Beneficiari [redacted] *Exclusiv Interline s.r.l., CB Sud Invest s.r.l.;*
- Proiectant general: *Vendor s.r.l., Călăraşi;*
- Data elaborării: *Mai 2025.*

CONSILIUL JUDEȚEAN
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. 19756/23/2F/16.07.2025
Arhitect șef,
[redacted]

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentului plan urbanistic zonal (P.U.Z.) este elaborarea documentaţiei de urbanism prevăzută de Legea nr. 50/1991, republicată în 2004 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii şi Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, aşa cum a fost modificată prin Legea nr. 289/2006, în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic a suprafeţei de 150492m² (situată în extravilanul şi parţial în intravilanul oraşului Popeşti-Leordeni), ce face obiectul lucrării de faţă, astfel încât să poată fi rezolvate atât problemele de construire, cât şi cele legate de circulaţii şi utilităţi.

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

oraşului, în vederea construirii de hale industriale şi pentru depozitare, unităţi de comerţ, servicii, birouri, producţie nepoluantă şi utilităţi.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere:

- Localitatea are premise bune pentru dezvoltarea viitoare a zonelor industriale de producţie şi depozitare, acestea cunoscând o tendinţă de extindere la nivelul zonei metropolitane a municipiului Bucureşti, odată cu dezvoltarea economică continuă a economiei naţionale;
- Amplasamentul are acces la str. Mecanizării şi prin aceasta la viitorul nod rutier DN4-A0;
- Executarea viitoarelor construcţii se va face cu forţă de muncă şi materiale produse pe plan local;
- Realizarea unor construcţii pe bază de proiecte tehnice întocmite de proiectanţi autorizaţi, cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice (pentru stabilirea condiţiilor specifice de conformare a fundaţiilor), respectând normele şi normativele în vigoare, asigurând astfel dezvoltarea coerentă a teritoriului şi contribuind la crearea de plus valoare în cadrul produsului intern brut naţional;
- Folosinţa propusă va asigura o creştere exponenţială a plus valorii pe unitatea de suprafaţă, în raport cu actuală categorie de folosinţă a terenului - agricol (arabil).

Odată avizat şi aprobat, P.U.Z.-ul va putea constitui baza lansării etapelor următoare – obţinerea autorizaţiilor de construire a viitoarelor obiective.

CONSILIUL JUDEŢEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
17756/23/2F 16 IUL 2025
Nr. ..... din .....
[redacted]

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

- Planul de Amenajare a Teritoriului Naţional (P.A.T.N.), elaborat de Urban Proiect s.a. între anii 1994 ÷ 2001;
- Planul de amenajare a Teritoriului Judeţean Ilfov (P.A.T.J.), elaborat de Urban Proiect s.a. în anul 1997, reactualizat în anii 2003 ÷ 2004;
- Studiul privind probleme ale dezvoltări urbani în teritoriu – Cazul zonelor peri urbane ale oraşelor mari: cazul Bucureşti, elaborat de Urban Proiect s.a. între anii 1996 ÷ 1998;
- Studii de circulaţie în zonă, cu legături în cadrul zonei peri urbane Bucureşti şi

judeţele limitrofe (1997);

- Planul Urbanistic General - oraşul Popeşti-Leordeni, proiect elaborat de Vego Concept Engineering s.r.l., Bucureşti, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Popeşti-Leordeni nr. 57 / 19.04.2024;
- Plan topografic al suprafeţei de 150492m^2, tarla 43, parcela 645, lot 2 şi 3, elaborat de Komora Engineering s.r.l.;
- Date statistice de la Direcţia de Statistică Ilfov pentru teritoriul administrativ al judeţului Ilfov şi al oraşului Popeşti-Leordeni;
- Date statistice legate de numărul de locuitori şi locuinţe recenzate la recensămintele din 1992, 2002, 2011 şi 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 şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal";
  - Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul (cu modificările şi completările ulterioare);
  - Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcţiilor (republicată, cu modificările şi completările ulterioare);
  - Legea 18/1991 a fondului funciar;
  - Legea 54/1998, privind circulaţia juridică a terenurilor;
  - Legea 33/1994, privind exproprierea pentru cauză [redacted] publică;
  - Legea 7/1996 a cadastrului şi publicităţii imobiliare;
  - Legea 10/1995, privind calitatea în construcţii;
  - Legea 82/1998 pentru aprobarea O.G. 43/1997, privind regimul juridic al drumurilor;
  - Legea 213/1998, privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia;
  - Legile privind aprobarea secţiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional;
  - H.G.R. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (cu modificările şi completările ulterioare);
  - O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei;
  - Legea 265/2006, privind protecţia mediului;

CONSILIUL JUDEŢEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
19756/23/2F 11 6 IUL. 2025
Nr. ..... din ..... 20.....
Preşedinte şef,

- Codul Civil.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUŢIA ZONEI

Oraşul Popeşti-Leordeni este situat în Sud-Estul judeţului Ilfov, fiind traversat de Şos. Olteniţei (DN4) şi beneficiind de acces la Şos. de Centură a municipiului Bucureşti, Şos. Berceni şi la viitoare Autostradă de Centură a municipiului Bucureşti (A0).

Teritoriul administrativ al oraşului se învecinează la Nord, Nord-Est şi Vest cu municipiul Bucureşti, la Est şi Sud-Est cu comuna Glina (jud. Ilfov), la Sud-Vest cu comuna Berceni (jud. Ilfov) şi la Sud cu comuna Frumuşani (jud. Călăraşi)

În ultimele 3 decenii evoluţia localităţii a prezentat un ritm accelerat al dezvoltării, fapt relevat de creşterea constanta a numărului de locuitori – 15 mii (2002), 24 mii (2011), 34 mii (estimare 2021), amplasarea noului fond de construcţii făcându-se în special în zona de graniţă administrativă cu municipiul Bucureşti (Nord-Vest).

Oportunitatea dezvoltării zonei de Sud, Sud-Est a apărut odată cu realizarea investiţiilor în căile de circulaţie rutieră – modernizarea intersecţiilor de pe Soseaua de Centura şi realizarea A0 – Autostrada de Centură.

CONSILIUL JUDEŢEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
19756/23/2F din 16 IUL. 2025
Nr. ..... din ..... Administrator

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona studiată este amplasată în partea sud-estică a teritoriului administrativ al oraşului. Cotele terenului, faţă de referinţa convenţională Marea Neagră, sunt cuprinse între 66 şi 67m, terenul fiind preponderent plat.

Amplasamentul se găseşte în partea de Est a judeţului Ilfov, la cca. 18 km Sud de municipiul Bucureşti. Faţă de intravilanul actual al localităţii, zona pentru care se întocmeşte prezenta documentaţie, este situată în partea de Sud-Est, conform planşei de încadrare în teritoriul - U1.

Vecinătăţile amplasamentului sunt următoarele:

- La Nord – De686, nr.cad. 108230;
- La Est – De530, nr.cad. 5821/2;
- La Sud – De648;

- La Vest – str. Mecanizării (De523).

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 Bucureştiului. Direcţia 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 suprafaţa relativ netedă, care local înclină uşor către Sud-Est, cu următoarele caracteristici:

- Râurile sunt foarte puţin adâncite, iar albiile sunt adesea mlăştinoase;
- 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) şi 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 şi 107m;
- Pădurile ocupă suprafeţe importante.

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. 19756/23/2F 16 IUL 2025
Director

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

- *Reţeaua hidrografică*

Râul principal în zonă este Călnău (afluent al râului Dâmboviţa), râu tipic de câmpie, cu o pantă foarte mică, valea având fundul plat şi un curs meandrat. Amplasamentul studiat este amplasat la o distanţă de cca. 3.5km la Sud-Vest de albia acestuia.

Nu s-au semnalat până în prezent cazuri de inundaţii în perioadele cu maxim

pluviometric produse de acest râu.

Procesul scurgerii apelor este favorabil datorită înclinării suprafeţelor teritoriului cât şi prezenţei 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, reţelei hidrografice.

- *Clima*

Teritoriul studiat aparţine în totalitate sectorului climatic II, caracterizat prin clima continentală de câmpie stepică cu veri uscate şi călduroase şi ierni în care temperaturile se situează între –12⁰şi –14⁰ C.

Potenţialul caloric, consecinţă a duratei de strălucire prelungită a soarelui este de cca 125 kcal/cm² ceea ce se realizează în special în perioada aprilie – septembrie.

Valorile medii anuale ale temperaturii sunt de cca 10-11⁰C cu valori medii negative în intervalul decembrie – februarie şi valori medii pozitive în intervalul martie – noiembrie.

Luna cea mai rece este ianuarie, valoarea medie a temperaturii se situează sub –3⁰C, iar luna cea mai caldă este iulie, cu valori medii în jurul a 23⁰C.

Precipitaţiile medii anuale însumează o valoare de aproximativ 500 ml, perioada cu maxim pluviometric înregistrându-se în luna iunie, când cantitatea medie a precipitaţiilor căzute este de 800 ml.

Regimul eolian intră în aria acţiunii anticiclonului siberian în timpul iernii, când Crivăţul suflând din N – E şi E aduce geruri şi viscole care uneori produc întroieniri de drumuri şi în cea de supraîncălzire continentală în timpul verii, când domină Austrul orientat din partea S-V şi 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 şi E suflând iarna puternic, precipitaţii 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 şi neozoice.

Formaţiunile sedimentare importante din punct de vedere hidrogeologic sunt cele de

vârstă cuaternară, constituite în depozite ce au grosimi cuprinse între 150 – 300 m.

Formaţiunile atribuite acestui interval au în bază un complex de pietrişuri şi nisipuri cunoscute ca „strate de Frăteşti" de diferite granulometrii, cenuşii – gălbui, uneori bolovănişuri, atribuite ca vârstă Pleistocenului inferior, acestea dezvoltându-se până la adâncimea de 200 m. Următorul termen stratigrafic, pleistocenul mediu, este constituit din argile şi marne cu rare intercalaţii de nisipuri, aşa 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 şi nisipuri grezoase care se numesc „nisipuri de Mostiştea" cu grosimea medie de 30 m. Orizontul de la partea superioară cuprinde rocile loessoide ale câmpului (argile prăfoase, prafuri cărămizii-roşcate, nisipuri prăfoase gălbui, argile nisipoase). Nisipurile, nisipurile argiloase şi pietrişurile cu elemente de bolovăniş de luncă reprezintă Halocenul care încheie suita depunerilor cuaternare. În întregime suprafaţa loessului şi în cea mai mare parte suprafaţa aluviunilor sunt acoperite de pătura de sol arabil.

Pe amplasamentul studiat, conform normativului NP074/2014, terenul de fundare al construcţiilor 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 şi a argilelor nisipoase;
- După indicele de plasticitate (Ip), formaţiunile din zona terenului studiat se încadrează în categoria pământurilor cu plasticitate mare, la foarte mare (Ip=25,5 ÷ 41,6%);
- După gradul de umiditate (Sr), terenul de fundare se încadrează în categoria pământurilor practic saturate (Sr=0.92);
- Adâncimea de îngheţ este de 80 ÷ 90cm, conform STAS 6054-77.

CONSILIUL JUDEŢEAN
ANEXA LA AVIZ
19756/23/2F 16 IUL. 2025
[redacted]

- *Date hidrogeologice*

Din datele obţinute de la forajele de cercetare executate pentru alimentări cu apă, precum şi de la fântâni, s-a constatat existenţa 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 Mostiştea, 9÷26m,

recomandabilă consumului;

- stratul acvifer freatic de mare adâncime cantonat în stratele de Frătești, 30÷43m, recomandabilă pentru alimentările cu apă ale localităţilor și obiectivelor social economice.

- *Riscuri naturale*

La nivelul zonei studiate nu sunt evidenţiate zone cu riscuri naturale.

- *Consideraţii asupra amplasamentului*

Amplasamentul viitoarei investiţii se află în extravilanul orașului Popești-Leordeni, accesul făcându-se din De686, care face legătura cu str. Mecanizării.

Suprafaţa reglementată pe prezenta documentaţie de urbanism este de 150492m^2.

Amplasamentul este compus din două parcele cadastrale alăturate, având ca proprietari următoarele persoane fizice și juridice: Popică Laurenţiu, Popică Iulia Mihaela, Exclusiv Interline s.r.l. și CB Sud Invest s.r.l.

Imobilul este identificat cu nr. cadastrale 121243, 121244, 110761.

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
19756/23/2F 16 IUL. 2025
Nr. ..... din ..... 20.....

2.4 CIRCULAŢIA

Dintre toate tipurile de căi de comunicaţie existente, amplasamentul este deservit de reţeaua rutieră, respectiv drumul de exploatare adiacent laturii de Nord, drum public de exploatare agricola nr. 686.

Acest drum face legătura cu reţeaua 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 construcţie.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul studiat este reglementat de P.U.G. al orașului Popești-Leordeni – proiect nr. VPE2017034, aprobat de Consiliul Local prin Hotărârea nr. 57 / 19.04.2024 – drept teren extravilan și parţial intravilan – zonă producţie industrială.

În prezent terenul este liber de construcţii și sarcini.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

- *Alimentarea cu apă*

Oraşul Popeşti-Leordeni beneficiază de reţea publică de alimentare cu apă potabilă menajeră, aceasta fiind administrată de Veolia România Soluţii Integrate s.a.-Sucursala Popeşti-Leordeni.

În zona amplasamentului studiat nu există reţea publică de alimentare cu apă potabilă.

- *Canalizare*

Oraşul Popeşti-Leordeni beneficiază de reţea publică de canalizare ape uzate menajere şi pluviale, aceasta fiind administrată de Veolia România Soluţii Integrate s.a. - Sucursala Popeşti-Leordeni.

În zona amplasamentului studiat nu există reţea publică de canalizare ape uzate menajere şi pluviale.

CONSILIUL JUDEŢEAN ILFOV
19756/23/2F 16 IUL. 2025
Nr. ..... din ..... 20 .....
Achitat pot, [redacted]

- *Alimentare cu energie termică*

Nu există reţele centralizate de alimentare cu energie termică în oraşul Popeşti-Leordeni.

- *Alimentare cu gaz natural*

Oraşul Popeşti-Leordeni beneficiază de reţea publică de distribuţie a gazului natural, aceasta fiind administrată de Distrigaz Sud Reţele s.r.l.

În zona amplasamentului studiat nu există reţea publică de distribuţie a gazului natural dar există posibilitate de racordare la aceasta, conform avizului de amplasament emis de administratorului de reţea.

- *Alimentare cu energie electrică*

Terenul este deservit de reţeaua naţională de energie electrică, administrată de Reţele Electrice România SA, conform avizului de amplasament aferent acestei specialităţi.

- *Telecomunicaţii*

Există reţele de telecomunicaţii prin cablu în zona studiată, fibră optică aparţinând

Orange România Communications s.a., conform avizului de amplasament aferent acestei specialităţi.

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.

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
19756/23/2F 16 IUL. 2025
Nr.....din.....20.....
[redacted] pol.

- *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;
  - inundații – nu este cazul;
  - alunecări de teren – nu este cazul.

2.7.2. Reglementări specifice zonelor de riscuri naturale

- Cutremure de pământ:
  - Viitoarele construcţii autorizate în zona studiată vor respecta normativele tehnice în vigoare cu privire la rezistenţa la seism (Normativ de proiectare a clădirilor la risc seismic P100-1/2006).

- Inundaţii:
  - Viitoarele construcţii autorizate în zona studiată vor avea cota ±0.00 amplasată deasupra cotei de inundaţie stabilita prin avizul de gospodărire a apelor.

- Alunecări de teren:
  - Nu este cazul.

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. 19756/23/2F din 16 IUL. 2025
[redacted]

2.7.3. Calitatea aerului

Sursele de poluare a aerului sunt surse mobile (circulaţia autovehiculelor rutiere / feroviară), în special de-a lungul marilor artere pe care traficul rutier şi aglomerările de automobile şi autocamioane în spaţii insuficient amenajate, influenţează 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 suprafaţă şi subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai puţin epurate.

2.7.5. Calitatea solului

Sursele de poluare ale solului se datorează în principal activităţii umane şi se manifestă prin depozitarea necontrolată a deşeurilor menajere provenite de la unităţile economice şi de la populaţie.

2.8. Disfuncţionalităţi

Analiza multicriterială a situaţiei existente a pus în evidenţă următoarele disfuncţionalităţi, care reclamă soluţii de eliminare sau remediere:

- Gradul redus de racordare a construcţiilor la reţelele de alimentare cu apă şi canalizare;
- Gradul de încărcare foarte mare al reţelelor electrice determină pierderi în conductori (dimensionarea reţelelor la un necesar de putere mai scăzut decât cererea);
- Insuficienţa spaţiilor plantate;
- Poluarea apelor;
- Nivelul de dezvoltare economică încă redus;
- Populaţie redusă şi îmbătrânită;
- Lipsa multor dotări necesare.

CONSILIUL JUDEŢEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. 19756/23/2F din 16 IUL. 2025
Administrator,

În mod special în zona studiată disfuncţionalităţile specifice sunt: [redacted]

- Dotări cu reţele edilitare inexistente;
- Starea proastă a drumurilor, care necesită modernizări şi reparaţii pentru a fi aduse la nivelul cerinţelor.

2.9. OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

Pentru dezvoltarea localităţii şi creşterea calităţii vieţii populaţiei, se desprind următoarele cerinţe majore:

- Asigurarea unor suprafeţe de teren pentru construirea de noi unităţi cu funcţiunea dotări şi servicii publice (spaţii pentru producţie industrială, depozitare, servicii logistice, comerţ, unităţi de alimentaţie publică etc.);
- Ocuparea terenurilor disponibile din imediata vecinătate a celor ocupate de construcţii cu dotări publice;
- Încurajarea iniţiativei particulare în domeniul serviciilor (spaţii comerciale şi pentru prestări servicii);
- Încurajarea iniţiativei individuale sau de grup în domeniul comerţului, a micii producţii sau a prestărilor de servicii, prin atribuirea de amplasamente în vatra actuală a

oraşului Popeşti-Leordeni sau concentrarea acestor activităţi în anumite zone ale centrului, putându-se crea astfel centre economico-productive;

- Amplificarea şi asigurarea locurilor de muncă atât în sectorul productiv cât şi cel al serviciilor;
- Dezvoltarea activităţilor de investiţii pentru completarea şi modernizarea dotărilor şi serviciilor publice;
- Dezvoltarea infrastructurii localităţii (modernizarea străzilor şi intersecţiilor, reţele de alimentare cu apă, reţele de distribuţie a energiei electrice, reţele telefonice etc.);
- Realizarea unei staţii de transfer pentru reziduriile menajere, în vederea asigurării protecţiei mediului şi, implicit, a sănătăţii populaţiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul în suprafaţă de 150492m² (conform măsurătorii) are în prezent destinaţia de teren agricol şi este situat în intravilanul şi extravilanul oraşului Popeşti-Leordeni. Forma generală în plan a terenului este de poligon regulat (dreptunghi).

Amplasamentul este delimitat de următoarele vecinătăţi:

- La Nord – De686, nr.cad. 108230;
- La Est – De530, nr.cad. 5821/2;
- La Sud – De648;
- La Vest – str. Mecanizării (De523).

CONSILIUL JUDEŢEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
19756/23/2F
Nr. ..... din 16 JUL. 2025
[redacted]

Aflat în extravilanul oraşului Popeşti-Leordeni, în afara zonelor de locuit, amplasamentul a fost selectat având în vedere următoarele criterii:

- Tendinţa de dezvoltare a zonei să fie compatibilă cu funcţiunea propusă (industrie/depozitare);
- Reţelele de utilităţi 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 funcţiunea propusă şi să asigure legătura cu căile majore de circulaţie.

Având în vedere poziţia avantajoasă în care este poziţionat amplasamentul – în afara zonelor locuite şi cu acces la căi majore de circulaţie rutieră– se doreşte şi se propune ca acest cadru favorabil să fie folosit pentru amplasarea de spaţii pentru producţie industrială şi depozitare, împreună cu toate anexele necesare acestor funcţiuni.

Pentru realizarea obiectivului propus sunt de rezolvat următoarele probleme:

- îmbunătăţirea infrastructurii de acces la principalele căi de circulaţie rutieră din zonă (DN4, CB, A0);
- ridicarea confortului edilitar prin extinderea reţelelor edilitare ale oraşului Popeşti-Leordeni;
- proprietatea asupra terenurilor şi circulaţia acestora în conformitate cu planşa U04.

CONSILIUL JUDEŢEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
19756/23/2F 16 IUL. 2025
Nr. ..... din .....

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Prin P.U.G.-ul oraşului Popeşti-Leordeni, realizat de căt[redacted]Concept Engineering s.r.l., zona analizată în prezentul studiu a fost reglementată parţial (o suprafaţă de 30961m^2) ca intravilan cu funcţiunea *ID – subzona unităţilor industriale şi de servicii*. Pentru restul suprafeţei reglementarea urbanistică şi introducerea în intravilan urmând să se facă în prezent, ca urmare a iniţiativei private, a d-lui. Popică Laurenţiu, Exclusiv Interline s.r.l. şi CB Sud Invest s.r.l., care doresc să investească în crearea de noi spaţii pentru producţie şi depozitare, pentru aceasta iniţiind prezenta documentaţie de urbanism care are ca obiect reglementarea urbanistică a terenului studiat cu funcţiunea "industrie / depozitare - ID".

Prin aceste propuneri este evident că se urmăreşte îmbunătăţirea prevederilor Planului urbanistic general (P.U.G.) al oraşului Popeşti-Leordeni, judeţul Ilfov, propuneri ce vor fi preluate atunci când se va elabora P.U.G.-ul următor.

3.3. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

În zona studiată şi în apropierea ei, nu există situri clasate rezervaţii naturale (Natura 2000) sau care să implice alte restricţii de construire.

Nu sunt necesare lucrări de sistematizarea verticală, datorită planeităţii terenului şi a faptului că nivelul apei freatice este scăzut.

Cadrul natural va fi pus în valoare prin lucrări de amenajare a spaţiilor verzi adiacente viitoarelor construcţiilor (se prevede la nivelul Regulamentului Local de Urbanism un procent minim de 20% spaţiu verde), printr-o gospodărire judicioasă a deşeurilor menajere şi tehnologice, prin colectare şi tratarea apelor uzate menajere, tehnologice şi pluviale, înaintea deversării efluentului (apă convenţional curată) în emisar.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI

Pentru deservirea funcţiunilor propuse se va folosi drumul de exploatare adiacent laturii de Vest a amplasamentului studiat – str. Mecanizării (De523). Acest drum face legătura cu str. Mecanizării şi, mai departe, cu DN4 Bucureşti-Oltenița prin intermediul căruia se pot accesa Şoseaua de Centură a Municipiului Bucureşti şi viitoare Autostradă de Centură a Municipiului Bucureşti, aflată în construcţie.

Drumul de exploatare 523 este propus pentru modernizare cu un profil de 20.00m, similar altor documentaţii de urbanism aprobate în zonă, compus din carosabil şi acostamente cu dublu sens de circulaţie (1.00 + 7.00 + 1.00m lăţime), spaţiu verde (4 segmente, total 4.70m lăţime), pistă biciclete (2.50m lăţime) şi trotuar (1 x 1.80m şi 1 x 2.00m lăţime).

Din drumul astfel modernizat se propune crearea a două accese la amplasament, în partea de Nord-Est şi Sud-Est, conf. planşei U3 – Reglementări zonificare.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
11775/23/2025 11 IUL. 2025
Arhitect şef,

În vederea realizării lărgirii str. Mecanizării (De523) şi De548 se propune cedarea către domeniul public a unei suprafeţe de 16922m², conform planşei U4 – Proprietatea asupra terenurilor / circulaţia terenurilor.

Pentru deservirea funcţiunilor din incintă se vor realiza circulaţii rutiere şi pietonale interioare (cu profil de 10.0m) şi se vor amenaja spaţii de parcare pentru autoturisme şi 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 Alexa 5 parte a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, respectiv 1 loc de parcare la 150m² suprafaţă construită

Sunt prevăzute 500 locuri de parcare autoturisme (din care 40 rezervate pentru persoane cu dizabilităţi locomotorii şi 46 de dotate cu staţii de încărcare vehicule electrice) şi 46 locuri de parcare autocamioane.

3.5. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona reglementată are suprafaţa de 150492m² (rezultată din măsurători) şi este destinată, conform prevederilor P.U.Z., introducerii în intravilan în vederea amplasării de construcţii cu funcţiunea principale hale industriale / depozitare şi anexele necesare funcţionării.

În cadrul intravilanului propus se identifică două unităţi teritoriale de referinţă – UTR 1– ID şi UTR 2– ID, cu suprafaţa întregii zone reglementate (150492m²), în aceasta urmând să permită construcţiile pentru funcţiuni de industrie şi depozitare, împreună cu toate anexele necesare funcţionării în parametrii optimi ai acestor activităţi economico-sociale (birouri, circulaţii şi parcaje, spaţii verzi, gospodărie comunală etc.).

Sunt propuse 3 zone funcţionale: **ID** - industrie / depozitare, **Gc** - gospodărie comunală şi **V** - spaţii verzi.

CONSILIUL JUDEŢEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
19756/23/2F din 16 IUL. 2025
Arhitect şef,

Bilanţul teritorial al suprafeţei fiind prezentat în tabelul următor:

Zonificare	Suprafaţa (m²)	Procent	POT	Suprafaţă construită maximă (m²)	CUT	Suprafaţă construită desfăşurată maximă (m²)
ID	99,704	66.2%	75%	74,778	1.5	149,556
Gc	3,671	2,4%	60%	2,203	0.6	2,203
V	30,101	20.0%	10%	3,010	0.1	3,010
Cc	17,022	11.3%	-	-	-	-
Total	**150,498**	**100.0%**		**79,991**		**154,769**

În zona **ID** se vor putea autoriza construcţii pentru funcţiunea producţie, logistică şi depozitare, spaţii administrative şi de servicii, cu regim de înălţime maxim Parter, pentru hale industriale / depozitare şi respectiv maxim P+4E pentru birouri şi servicii.

Zona **Gc** reprezintă 3 loturi rezervate construcţiilor şi echipamentelor pentru reţele de utilităţi urbane (racorduri, branşamente, alimentare cu apă, electricitate, canalizare,

telecomunicaţii prin cablu sau mobile etc.).

Coordonatele geografice pentru amplasarea turnurilor metalice de susţinere a echipamentelor de telecomunicaţii:

1.	44°20'12.31" N	26°13'01.82" E
2.	44°20'01.73" N	26°13'20.78" E
3.	44°19'57.49" N	26°13'16.70" E

Zona **V** este destinată amenajării spaţiilor verzi necesare pentru îndeplinirea condiţiilor de mediu, reprezentă o proporţie de 20% din total suprafaţă studiată.

Din punct de vedere al indicatorilor de urbanism şi ale condiţiilor de amplasare a construcţiilor, 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 ternului (P.O.T.) va fi de 75% din suprafaţa lotului, ar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) va fi de 1.5.

CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI
ANEXĂ LA AVIZ
19756/23/2F 16 IUL. 2025
Nr. ..... din ..... 20.....

- *Regimul de aliniere al construcţiilor*

Aliniamentul reprezintă limita de separare a domeniului public faţă de domeniul privat.

Regimul de aliniere al construcţiilor reprezintă limita maximă de amplasare a clădirilor către stradă şi va respecta obligatoriu la elaborarea documentaţiilor tehnice pe baza cărora se va emite autorizaţia de construire.

Construcţiile se vor amplasa la min. 12.00m de limita str. Mecanizării / De530 / De648 / De686 modernizat, conform planşei U3 – Reglementări zonificare.

- *Regimul de înălţime*

Regimul de înălţime al construcţiilor ce se vor executa în această zonă va fi maxim Parter (P) – pentru hale industriale şi Parter + 4 Etaje (P+4E) – pentru corpurile de birouri.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Toate reţelele edilitare propuse vor respecta prevederile Art. 18, Alin. (2¹) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG 525/1996, cu modificările şi completările ulterioare, respectiv *"(...) lucrările de construcţii pentru realizarea / extinderea reţelelor edilitare (...), se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare."*

- *Alimentarea cu apă*

În vedere asigurării alimentării cu apă potabilă a viitoarelor construcţii se propune construirea unei reţele interioare de distribuţie care va fi alimentată din gospodăria locală de apă dotată cu puţ forat, grup de pompare, staţie potabilizare şi 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 reţele interioare de hidranţi care va fi alimentată din gospodăria de apă PSI locală dotată cu puţ forat, grup pompare şi rezervă intangibilă. Aceasta va fi amplasată pe lotul propriu din interiorul incintei.

În vederea asigurării stropirii spaţiilor verzi se propune construirea unei reţele interioare de irigare care să fie alimentată din bazinul de reţenţie ape pluviale şi apă epurată, convenţional curată.

CONSILIUL JUDEŢEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
19756/23/2F 16 IUL. 2025
Nr. ..... din ..... 20.....
Arhitect şef,

- *Canalizare menajeră*

În vederea colectării apelor uzate menajere generate de activitatea în viitoarele construcţii se propune construirea unei reţele interioare de colectare care va deversa efluentul într-o staţie de epurare amplasată pe lot propriu în interiorul incintei, cu respectarea normelor de igienă. Apa epurată, convenţional curată, va fi stocată într-un bazin de retenţie cu volumul calculat conform normativelor în vigoare.

- *Canalizarea pluvială*

În vederea colectării apelor pluviale se propune construirea unei reţele de interioare de colectare care va deversa efluentul într-un separator de hidrocarburi şi apoi în bazinul de retenţie.

- *Colectarea şi depozitarea deşeurilor menajere*

Deşeurile menajere organice se vor colecta la nivelul fiecărei construcţii în pubele speciale, acoperite, aşezate 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 construcţii 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 reţeaua publică administrată de Reţele Electrice România SA. La nivelul Regulamentului Local de Urbanism se va prevede obligativitatea dotării construcţiilor cu panouri fotovoltaice, amplasate pe acoperiş, pentru producerea de energie electrică în sistem prosumator.

- *Telecomunicaţii*

Se propune construirea unei reţele locale de fibră optică care să deservească viitoarele construcţii, aceasta făcându-se de către operatorul care deţine reţea în zonă.

CONSILIUL JUDEŢEAN
ANEXĂ LA AVIZ
nr. 19956/23/2F din 16 IUL. 2025
Arhitect şef,

3.7. PROTECŢIA MEDIULUI

Impactul investiţiei asupra mediului se împarte în:

- Impactul ce are loc în timpul construcţiei viitoarelor clădiri;
- Impactul ce are loc în timpul exploatării acestora.

Prima fază este limitată în timp şi va produce categorii de impact precum: praf, zgomot, vibraţii.

În timpul exploatării factorii ca zgomotul şi emisii de agenţi poluanţi, deşi reduşi, trebuie estimaţi.

- *Poluarea aerului*
  - <u>Faza de construcţie a clădirilor, căilor de circulaţie şi reţelelor de utilităţi:</u>
    - Calitatea aerului va fi puţin afectată de funcţionarea maşinilor şi

realiza cu respectarea regimului de aliniere şi de înălţime aprobat prin prezentul P.U.Z. şi în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent, care face parte integrantă din prezentul P.U.Z.;

- Funcţiunea propusă (servicii de alimentaţie publică) nu este nocivă pentru mediul înconjurător.

Întocmit,
arh. Grigore Ion Lascăr

[redacted]

Şef Proiect,
arh. Adrian Lascăr

[redacted]

CONSILIUL JUDEŢEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
17756/23/2F 16 IUL. 2025
Nr. ..... din ..... 20.....
Arhitect şef,
[redacted]

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z.

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. 19756/23/2F din 16 JUL. 2025
[redacted]

1. DISPOZIŢII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor şi de realizare a construcţiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z., situat în extravilanul oraşului Popeşti-Leordeni.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executări construcţiilor în limitele teritoriului studiat.

(1.2) Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) al unei zone din oraşul Popeşti-Leordeni, judeţul Ilfov.

(1.3) Prezentul Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administraţiei locale şi se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată în 2004 şi ale Legii nr. 350/2001, cu modificările şi 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 şi aprobare pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială.

1.2. BAZA LEGALĂ

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. stă Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/19150,492, republicată, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condiţiile specifice zonei studiate. De asemenea, a fost avut în vedere „Ghidul privind elaborarea şi aprobare Regulamentelor locale de urbanism" – indicativ GM –007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
19756/23/2F 16 IUL. 2025
[redacted]

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoţeşte, cuprinde norme obligatorii pentru:

- Eliberarea certificatelor de urbanism şi emiterea autorizaţiilor de construire pentru obiectivele din zonă;
- Respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z.;
- Alte operaţiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local Popeşti-Leordeni (înstrăinări, reparcelări etc.)

Suprafaţa pentru care s-a elaborat lucrarea este de 150492m² aşa cum este delimitată în partea desenată (planşa U03).

Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare al terenurilor şi de realizare a construcţiilor, terenul nu a necesitat împărţirea în unităţi teritoriale de referinţă, pentru unităţi şi subunităţi similare putându-se formula acelaşi prescripţii.

Pentru întreg terenul studiat au fost stabilite lucrări admise să se realizeze şi lucrări interzise.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal conceput pentru terenul în suprafaţă de 150492m², situat în judeţul Ilfov, pe teritoriul administrativ al oraşului Popeşti-Leordeni, tarla 26, parcela 528, lot 1, 2, tarla 27, parcela 532, lot 1, numere cadastrale 121244, 121243, 110761.

Se interzic orice fel de construcţii în afara intravilanului propus prin această documentaţie.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ŞI DE REALIZARE A CONSTRUCŢIILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NAŢIONAL ŞI CONSTRUIT

Art. 1. Deşeurile menajere organice se vor colecta la nivelul fiecărui obiectiv în pubele speciale acoperite, aşezate pe o platformă din beton. Acestea vor fi preluate de utilaje speciale şi transportate la rampe de gunoi special amenajate unde pot fi separate în deşeuri menajere şi deşeuri recuperabile. Depozitarea deşeurilor menajere se va face la groapa de gunoi special amenajată a oraşului Popeşti-Leordeni. Este interzisă depozitarea întâmplătoare a deşeurilor menajere, mai ales în zonele plantate şi albiile apelor din vecinătatea amplasamentului (bălţile Mitreni, Donicioara, Călnău, Dâmboviţa, Tătaru).

Art. 2. La elaborarea documentaţiilor pentru obţinerea autorizaţiilor de construire, se va ţine seama de prevederile din Legea apelor nr. 107/1996 şi de HGR nr. 101/1997 pentru aprobarea „Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară".

CONSILIUL JUDEŢEAN
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. 4756/23/LE din 16 IUL. 2025
Consilier jud.

2.2. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 3. Caracteristicile parcelelor – Parcela construibilă în baza prezentului regulament de urbanism trebuie să îndeplinească simultan condiţiile: front la stradă min. 20.0ml, suprafaţă de minim 3,000m², adâncime mai mare sau egală cu deschiderea la stradă.

Art. 4. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament – construcţiile se vor retrage faţă de limita drumurilor de exploatare cu minim 12.00m.

Art. 5. Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor – construcţiile se vor retrage cu minim 4.00m faţă de limitele laterale şi posterioare ale loturilor – vezi planşa U03 – Reglementări urbanistice zonificare.

Art. 6. Amplasarea construcţiilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă – distanţa dintre construcţii trebuie să fie cel puţin 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 spaţiu sau clădire cu caracter public trebuie să fie prevăzută cu rampe de acces pentru persoanele cu dizabilităţi locomotorii.

Art. 9. Parcajele la nivelul solului pentru zonele publice vor fi realizate în interiorul loturilor şi 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 Alexa 5 parte a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, respectiv 1 loc de parcare la 150m² suprafaţă construită.

CONSILIUL JUDEŢEAN
ANEXĂ LA AVIZ
19756/23/2F 16 IUL. 2025
Nr. ..... din ..... 20.....
Administrator,

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art. 10. Toate reţelele edilitare propuse vor respecta prevederile Art. 18, Alin. (2¹) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG 525/1996, cu modificările şi completările ulterioare, respectiv *"(...) lucrările de construcţii pentru realizarea / extinderea reţelelor 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 reţea locală de distribuţie racordată la o gospodărie locală de apă, proprie a investiţiei (vezi planşa U5).

(2) Se va asigura apa pentru stins incendii printr-o reţea de hidranţi exteriori racordare la o gospodărie de apă PSI, dotată cu rezervă minimă intangibilă dimensionată conform normativelor în vigoare.

(3) Se va asigura apă pentru întreţinere (irigarea) spaţiilor verzi din incintă printr-o reţea alimentată din bazinul de retenţie ape pluviale şi ape uzate menajere.

Art. 12. Apele uzate menajere vor fi colectate printr-o reţea locală de canalizare şi epurate în bazinul vidanjabil amplasat în incinta obiectivului, 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 şi apoi într-un bazin de retenţie dimensionat conform normativelor în vigoare.

Art. 14. Toate construcţiile vor fi prevăzute cu centrale termice individuale alimentate cu gaz, sau cu soluţii alternative tip pompă de căldură pentru asigurarea încălzirii / climatizării şi a apei calde menajere.

Art. 15.(1) Construcţiile se vor racorda la reţeaua publică de energie electrică existentă în zonă, administrată de Reţele Electrice Muntenia s.a.

(2) Pe toate acoperişurile se vor monta panouri fotovoltaice pentru producere energie electrică în sistem prosumator.

(3) Se vor instala sisteme de iluminat exterior pentru circulaţiile carosabile / pietonale şi parcaje.

(4) Investiţia se va dota cu reţea de fibră optică racordată la un furnizor naţional de telecomunicaţii.

Art. 16. Pentru fiecare lot va fi încheiat contract de evacuare a deşeurilor menajere cu operatorul local de salubritate.

CONSILIUL JUDEŢEAN
ANEXĂ LA AVIZ
19756/23/2F din 16 IUL. 2025
Arhitect şef,

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMAŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII

Art. 17. Loturile construibile trebuie să aibă pe cât posibil formă rectangulară, cu unghiuri drepte la colţuri şi 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 documentaţie de urbanism nu se propune o lotizare a parcelelor studiate dar aceasta se poate realiza ulterior, cu respectarea următoarelor reguli:

(2) Suprafaţa minimă a unui lot construibil este de 3,000m^2. Aceste loturi nu pot fi divizate.

(3) forma lotului rezultat – adâncime mai mare sau cel mult egală cu deschiderea la stradă.

(4) deschidere minimă – 20.0ml;

(5) străzile nou propuse să aibă lăţimea minimă de 10.0ml;

(6) prin excepţie de la prevederile de mai sus se admit loturi cu suprafeţe mai mici, de min. 200m^2, destinate amplasării de echipamente pentru reţele tehnico-edilitare: reţele de electricitate (puncte de conexiune, transformatoare etc.), reţele de gaz (staţii de reducţie

presiune şi racord), reţele de telecomunicaţii (turnuri de telecomunicaţii GSM/5G), alimentare cu apă potabilă (gospodărie de apă potabilă sau de incendiu, staţii de pompare), colectare şi tratare ape uzate menajere şi pluviale (staţii de epurare, bazine de retenţie).

2.6.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

Art. 19.(1) Se va rezerva un procent minim de 20% din suprafaţa totală reglementată, pentru amenajarea de spaţii verzi plantate.

(2) Suprafeţele neocupate de clădiri sau rezervate altor funcţiuni vor avea asigurat minim un arbore la fiecare 100m^2 de teren rămas liber de construcţii.

Art. 20. Rezolvarea împrejmuirilor 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 proprietăţi pot fi realizate pe o înălţime de 1.80÷2.00m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetaţie, funcţie de opţiunile proprietarilor;

Se pot adopta acolo unde este cazul, soluţii de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare etc.);

Se recomandă, indiferent de soluţiile adoptate, ca acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecţi sau peisagişti şi vor face parte din proiectul de autorizare al construcţiei respective.

CONSILIUL JUDEŢEAN ILFOV
PANCARDA LA AVIZ
19756/23/2F
nr. ..... din ..... 20.....
16 IUL. 2025
Administrator public

3. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ

Art. 21. Zona studiată va avea două unităţi teritorială de referinţă – UTR 1 şi UTR 2, fiecare cu următoarele zone şi subzone funcţionale:

Zona industrie, logistică / depozitare – **ID**;

Zona gospodărie comunală – **Gc**;

Zona spaţii verzi – **V**.

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELORŞI SUBZONELOR FUNCŢIONALE

ZONA INDUSTRIE, LOGITICĂ / DEPOZITARE – ID:

Art. 22. Indicatori de urbanism:

P.O.T. maxim: 75%;

C.U.T. maxim: 1.5;

Regim de înălţime maxim: P (hale industriale), P+4E (Corp administrativ - Birouri;

H maxim la atic: 18.0m;

Art. 23. Permisiuni – se pot aviza în zona **ID** construcţii, amplasate izolat sau cuplat, pentru următoarele funcţiuni:

- unităţi de producţie - industrie manufacturieră;
- depozitare mărfuri diverse;
- logistică;
- comerţ en-gros şi en-detail;
- staţii de producţie betoane şi mixturi asfaltice;
- showroom autovehicule rutiere, maşini şi utilaje agricole;
- birouri;
- spaţii sociale şi de recreere;
- parcaje la nivelul solului şi subterane / supraetajate;
- puncte pază şi de control acces;
- unităţi de cazare şi alimentaţie publică;
- puncte de acordare servicii medicale;
- staţii de distribuţie carburanţi auto;
- unităţi pentru servicii de reparare şi întreţinere autovehicule rutiere (autoturisme şi autocamioane, inclusiv cele de mare tonaj şi agabaritice), maşini şi utilaje agricole;
- spălătorii autoturisme / autocamioane / utilaje agricole;
- locuinţe temporare (de serviciu);
- spaţii tehnice şi anexă adiacente funcţiuni de bază;
- spaţii verzi;

CONSILIUL JUDEŢEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. 19756/23/2F din 16 IUL. 2025
Arhitect şef,

- reţele de utilităţi amplasate exclusiv în subteran (cu excepţia sistemelor de iluminat şi supraveghere CCTV sau cu senzori de mişcare);
- capacităţi de producţie energetică din surse convenţionale sau regenerabile (panouri fotovoltaice, biomasă/biogaz, turbine eoliene);
- elemente de decor urban şi stâlpi de iluminat public;
- echipamente de control acces şi supraveghere video.

Art. 24. Permisiuni condiţionate:

- puncte de colectare şi tratare deşeuri electronice sau industriale –cu respectarea condiţiilor impuse de Acordul de mediu, Autorizaţia integrată de mediu şi Autorizaţia PSI;
- depozitare mărfuri diverse - cu respectarea condiţiilor impuse de Acordul de mediu, Autorizaţia integrată de mediu şi Autorizaţia PSI;

CONSILIUL JUDEŢEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
19756/123/2F 16 IUL. 2025
Nr. ..... din ..... 20.....
Arhitect şef,

Art. 25. Restricţii:

- funcţiuni de locuire permanentă;
- depozitare deşeuri periculoase;
- unităţi de învăţământ.

ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ – Gc:

Art. 26. Indicatori de urbanism:

P.O.T. maxim: 60%;

C.U.T. maxim: 0.6;

Regim de înălţime maxim: P;

H maxim la atic: 3.50m / H maxim echipamente de telecomunicaţii: 45.0m;

Art. 27.(1) Permisiuni – se pot aviza în zona **Gc** echipamente şi construcţii anexă, amplasate izolat sau cuplat, pentru următoarele funcţiuni:

- construcţii (şi echipamente adiacente acestora) aferente reţelelor de comunicaţii prin cablu şi unde radio (turnuri de telecomunicaţii GSM/5G);
- alimentare şi distribuţie cu apă potabilă;
- canalizare menajeră şi pluvială (colectare şi tratare);

- alimentare cu electricitate şi gaz natural;
- reţele de hidranţi pentru stins incendii;
- reţele de irigare spaţii verzi.

(2) Reţele de distribuţie utilităţi (conducte / cabluri) se vor amplasa strict în subteran, conf. prevederilor Art. 18, Alin. (2^1) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG 525/1996, cu modificările şi completările ulterioare, respectiv *"(...) lucrările de construcţii pentru realizarea / extinderea reţelelor edilitare (...), se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare."*

Art. 28. Restricţii:

- locuire permanentă;
- comerţ en-gros;
- depozitare de orice fel;
- depozitare sau tratare deşeuri de orice fel;
- activităţi de producţie şi industrie.

CONSILIUL JUDEŢEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. 17756/23/2F din 16 IUL. 2025
Preşedinte,

ZONA SPAŢII VERZI – V:

Art. 29. Indicatori de urbanism:

P.O.T. maxim: 10%;
C.U.T. maxim: 0.1;
Regim de înălţime maxim: P;
H maxim la atic: 3.50m;

Art. 30.(1) Permisiuni – zona este destinate în principal spaţiilor plantate cu iarbă şi arbori, se pot aviza în zona **V** echipamente şi construcţii pentru următoarele funcţiuni:

- alei pietonale;
- piste de biciclete / trotinete;
- mobilier urban;
- echipamente pentru practicarea mişcării în aer liber;
- puncte fixe sau mobile de alimentaţie publică;
- reţele de hidranţi pentru stins incendii;
- reţele de irigare spaţii verzi.

(2) Reţele de distribuţie utilităţi (conducte / cabluri) se vor amplasa strict în subteran, conf. prevederilor Art. 18, Alin. (2^1) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG 525/1996, cu modificările şi completările ulterioare, respectiv *"(...) lucrările de construcţii pentru realizarea / extinderea reţelelor edilitare (...), se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare."*

CONSILIUL JUDEŢEAN ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. 19751/23/2F din 16 IUL. 2025
Director şef,

Art. 31. Restricţii:

- locuire permanentă;
- comerţ en-gros;
- depozitare de orice fel;
- depozitare sau tratare deşeuri de orice fel;
- activităţi de producţie şi industrie.

Art. 32. Orice încălcare a prevederilor prezentului regulament, după aprobarea lui conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările şi completările ulterioare, constituie contravenţie şi se sancţionează conform prevederilor Legii nr. 50/1991 republicată în 2004, cu modificările şi completările ulterioare.

Întocmit,
arh. Grigore Ion Lascăr
[redacted]

Şef Proiect,
arh. Adrian Lascăr
[redacted]

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

Str. Biruintei, Nr. 69, NC 101206, Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov

INCADRARE IN ZONA

PROIECTANT GENERAL SI PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA	MHL PROIECTARE	SC. MHL PROARHIPROD S.R.L J 39/760/2016 CUI 36821104 Str. Tepes Voda nr.37-39 Sector 2 - Bucuresti		
Specificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara:	BENEFICIAR: SC FLOREND CONCEPT SRL — Proiect: 331/2022
Sef proiect	Urb. Eduard Guramulta		1:1000	PROIECT: INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI — Faza: P.U.Z.
Proiectat Arhitectura	Urb. Eduard Guramulta		Data: 12.2022	ADRESA: Str. Biruintei, Nr. 69, Tarla 55/7, Parcela 19,20, Lot 20, NC 101206, Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov
Desenat	Urb. Cosmin Bustihan			PLANSA: INCADRARE IN ZONA — Plansa: U-01

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

Str. Biruintei, Nr. 69, NC 101206, Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov

SITUATIA EXISTENTA

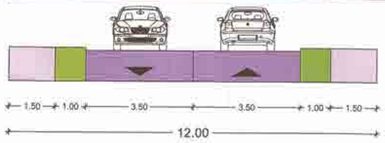
LEGENDA

LIMITE

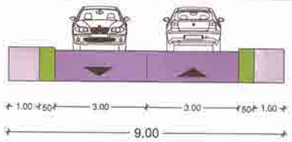
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA EDIFICABIL

ZONIFICARE FUNCTIONALA

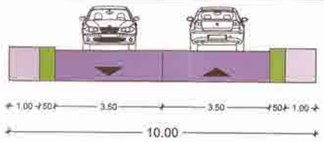
- LOCUIRE COLECTIVA (UTR L.C.)
- LOCUIRE COLECTIVA IN AFARA SITULUI (UTR L.C.)
- SERVICII / COMERT (UTR I.S.)
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI
- TEREN VIRAN
- SENSURI DE CIRCULATIE



SECTIUNE A-A' - Str. Biruintei
scara 1:100



SECTIUNE B-B' - Cale de acces
scara 1:100



SECTIUNE C-C' - Str. Miraslau
scara 1:100

COORDONATE STEREO NC 101206		
NR.	X	Y
1	592061.35	319065.97
2	592047.66	319072.11
3	592036.89	319048.04
4	592036.95	319046.58
5	592037.47	319045.21
6	592038.4	319044.08
7	592049.35	319039.17

NOTA

1. Functiunea insulei din care face parte parcela studiata estea cea de locuire colectiva;
2. Functiunea imobilului studiat va fi cea de locuire colectiva cu posibilitatea de a dispune si de functiunea de servicii / comert.

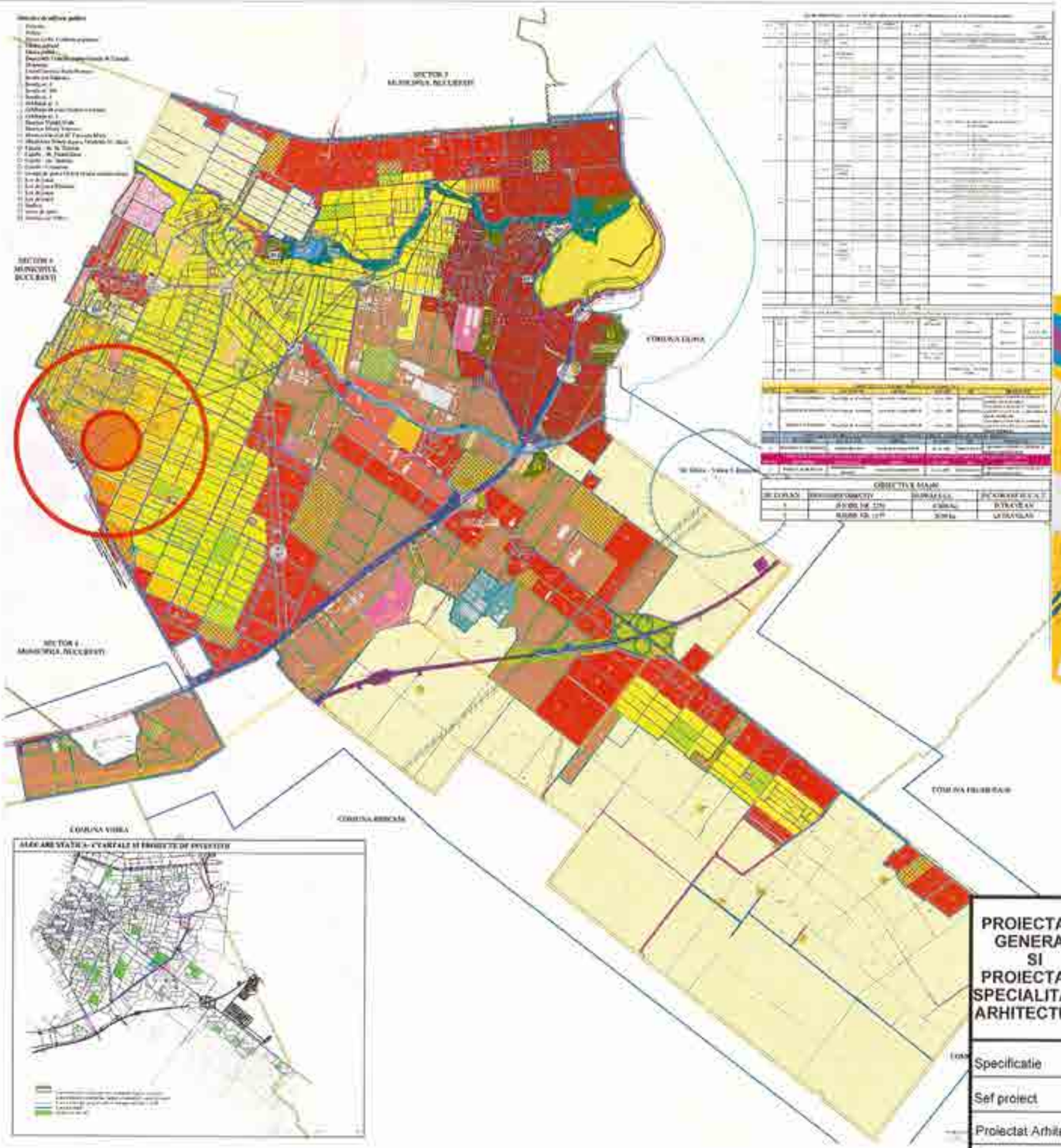
PROIECTANT GENERAL SI PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA	MHL PROIECTARE	SC. MHL PROARHIPROD S.R.L J 39/760/2016 CUI 36821104 Str. Tepes Voda nr.37-39 Sector 2 - Bucuresti		
Specificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara:	BENEFICIAR: SC FLORAND CONCEPT SRL — Proiect: 331/2022
Sef proiect	Urb. Eduard Guramulta	[redacted]	1:500	PROIECT: INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI — Faza: P.U.Z.
Proiectat Arhitectura	Urb. Eduard Guramulta		Data: 12.2022	ADRESA: Str. Biruintei, Nr. 69, Tarla 55/7, Parcela 19,20, Lot 20, NC 101206 Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov
Desenat	Urb. Cosmin Bustihan			PLANSA: SITUATIA EXISTENTA — Plansa: U-03

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

Str. Biruintei, Nr. 69, NC 101206, Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov

INCADRARE IN P.U.G.



PROIECTANT GENERAL SI PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA	MHL PROIECTARE	SC. MHL PROARHIPROD S.R.L J 39/760/2016 CUI 36821104 Str. Tepes Voda nr.37-39 Sector 2 - Bucuresti	
Specificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara
Sef proiect	Urb. Eduard Guramulta		-
Proiectat Arhitectura	Urb. Eduard Guramulta		Data:
Desenat	Urb. Cosmin Bustihan		12.2022

BENEFICIAR: SC FLORAND CONCEPT SRL

PROIECT: INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

ADRESA: Str. Biruintei, Nr. 69, Tarla 55/7, Parcela 19,20, Lot 20, NC 101206 Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov

PLANSA: INCADRARE IN P.U.G.

Proiect: 331/2022

Faza: P.U.Z.

Plansa: U-02

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

Str. Biruintei, Nr. 69, NC 101206, Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA EDIFICABIL

ZONIFICARE FUNCTIONALA

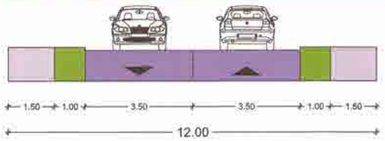
- LOCUIRE COLECTIVA (UTR L.C.)
- LOCUIRE COLECTIVA IN AFARA SITULUI (UTR L.C.)
- SERVICII / COMERT (UTR I.S.)
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- SENSURI DE CIRCULATIE

RESTRICTII

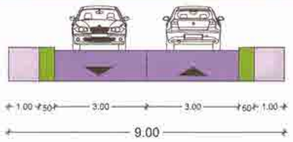
- TERENI PROPUS A FI TRECUT IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA LARGIRII CAILOR DE COMUNICATIE CU TITLU GRATUIT

CON.
Nr. ..... din 07.07.25

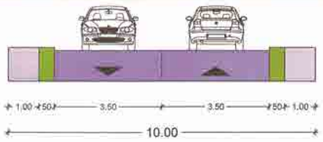
NOTA
1. Functiunea insulei din care face parte parcela studiata estea cea de locuire colectiva;
2. Functiunea imobilului studiat va fi cea de locuire colectiva cu posibilitatea de a dispune si de functiunea de servicii / comert.



SECTIUNE A-A' - Str. Biruintei
scara 1:100



SECTIUNE B-B' - Cale de acces
scara 1:100



SECTIUNE C-C' - Str. Miraslau
scara 1:100

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Suprafata (mp)	%
Zona edificabila (U.T.R. L.C.)	218,50	50,00
Circ. carosabile-pietonale	87,40	20,00
Sp. Verzi	131,10	30,00
TOTAL	**437,00**	**100,00**

INDICATORI URBANISTICI	
P.O.T.	50,00 %
C.U.T.	1,20
Hmax	9,00 m

COORDONATE STEREO NC 101206		
NR.	X	Y
1	592061.35	319065.97
2	592047.66	319072.11
3	592036.89	319048.04
4	592036.95	319046.58
5	592037.47	319045.21
6	592038.4	319044.08
7	592049.35	319039.17

BILANT TERITORIAL - CEDARE TEREN	mp	%
Suprafata teren	437,00	100,00
TERENI VIZATE - TRECUTE PUBLIC TEREN PROPUS A FI TRECUT IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA LARGIRII CAILOR DE COMUNICATIE CU TITLU GRATUIT	15,00	3,43
Suprafata ramasa dupa cedare	422,00	96,57

PROIECTANT GENERAL SI PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA	SC. MHL PROARHIPROD S.R.L J 39/760/2016 CUI 36821104 Str. Tepes Voda nr.37-39 Sector 2 - Bucuresti	
BENEFICIAR: SC FLORANO CONCEPT SRL		Proiect: 33/2022
PROIECT: INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI		
ADRESA: Str. Biruintei, Nr. 69, Tarla 55/7, Parcela 19,20, Lot 20, NC 101206 Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov		Faza: P.U.Z.
PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE		Plansa: U-04

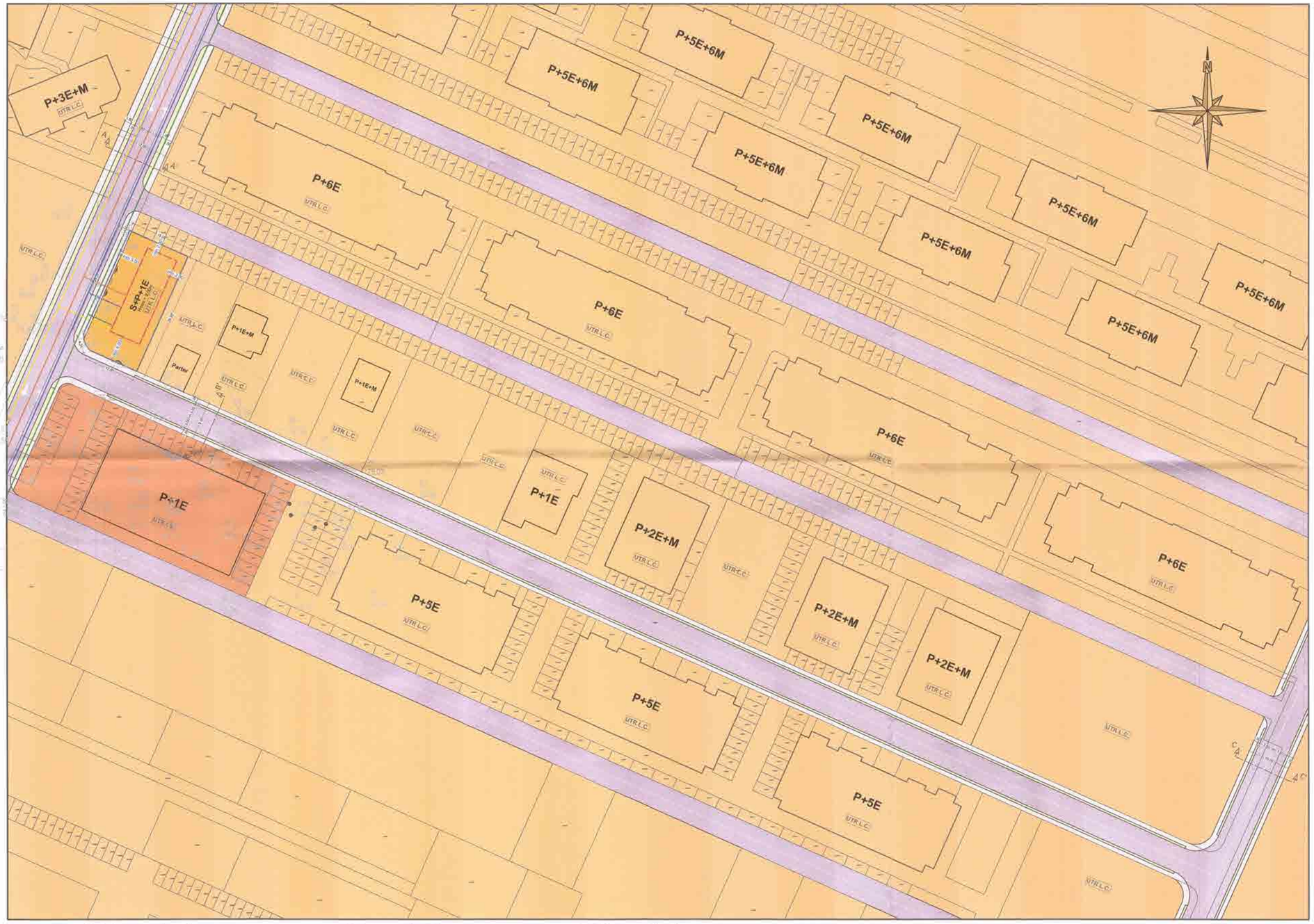
Specificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara: 1:500
Sef proiect	Urb. Eduard Guramulta	[redacted]	
Proiectat Arhitectura	Urb. Eduard Guramulta		Data: 12.2022
Desenat	Urb. Cosmin Bustihan		

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

Str. Biruintei, Nr. 69, NC 101206, Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov

REGLEMENTARI EDILITARE



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA EDIFICABIL

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- LOCUIRE COLECTIVA (UTR L.C.)
- LOCUIRE COLECTIVA IN AFARA SITULUI (UTR L.C.)
- SERVICII / COMERT (UTR I.S.)
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- SENSURI DE CIRCULATIE

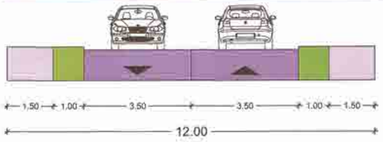
RETELE EXISTENTE

- RETEA DE CANALIZARE
- RETEA DE APA CURENTA
- RETEA DE GAZ
- RETEA DE EN. ELECTRICA

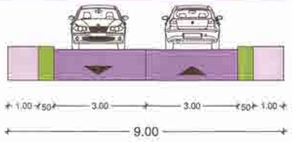
RETELE PROPUSE

- RETEA DE CANALIZARE
- RETEA DE APA CURENTA
- RETEA DE GAZ
- RETEA DE EN. ELECTRICA

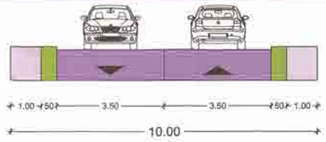
CC
Nr. 8/4F din 07.07.25



SECTIUNE A-A' - Str. Biruintei
scara 1:100



SECTIUNE B-B' - Cale de acces
scara 1:100



SECTIUNE C-C' - Str. Miraslau
scara 1:100

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Suprafata (mp)	%
Zona edificabila (U.T.R. L.C.)	218,50	50,00
Circ. carosabile-pietonale	87,40	20,00
Sp. Verzi	131,10	30,00
TOTAL	**437,00**	**100,00**

INDICATORI URBANISTICI	
P.O.T.	50,00 %
C.U.T.	1,20
Hmax	9,00 m

COORDONATE STEREO NC 101206		
NR.	X	Y
1	592061.35	319065.97
2	592047.66	319072.11
3	592036.89	319048.04
4	592036.95	319046.58
5	592037.47	319045.21
6	592038.4	319044.08
7	592049.35	319039.17

BILANT TERITORIAL - CEDARE TEREN	mp	%
Suprafata teren	437,00	100,00
CEDARE TEREN - CIRCULATII PUBLICE TEREN PROPUS A FI PREVAZUT IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA INTRARII IN INDIVIZIUNE A IMOBILELOR CU TITLU GRATUIT:	15,00	3,43
Suprafata ramasa de teren	422,00	96,57

PROIECTANT GENERAL SI PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA	MHL PROIECTARE	SC. MHL PROARHIPROD S.R.L. J 39/780/2016 CUI 36821104 Str. Tepes Voda nr.37-39 Sector 2 - Bucuresti	
Specificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara: 1:500
Sef proiect	Urb. Eduard Guramulta		
Proiectat Arhitectura	Urb. Eduard Guramulta		Data: 12.2022
Desenat	Urb. Cosmin Bustihan		

BENEFICIAR: SC FLORAND CONCEPT SRL — Proiect: 331/2022

PROIECT: INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

ADRESA: Str. Biruintei, Nr. 69. Tarla 55/7, Parcela 19,20, Lot 20, NC 101206 Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov — Faza: P.U.Z.

PLANSA: REGLEMENTARI EDILITARE — Plansa: U-08

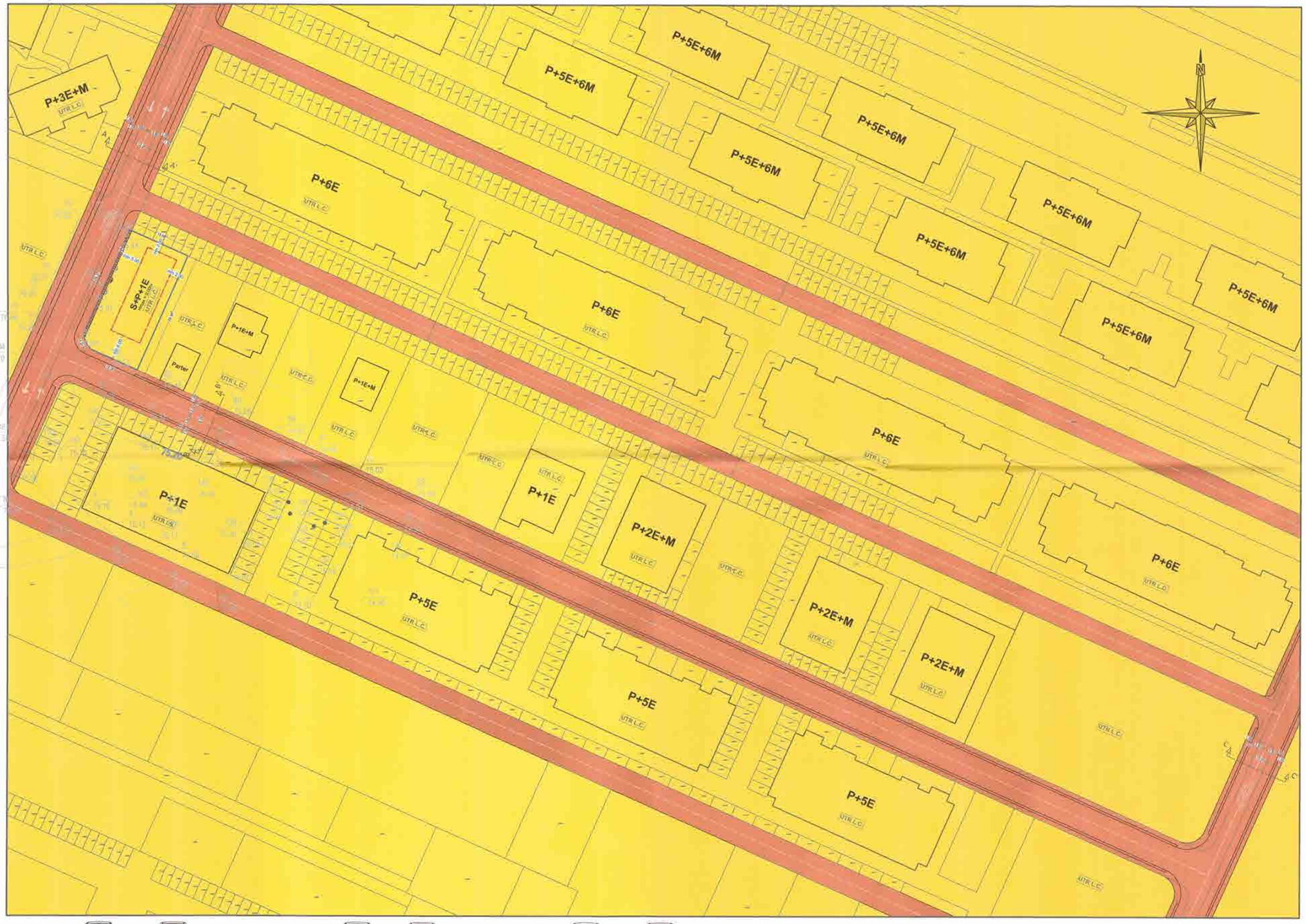
RUR Eduard C. GURAMULTA Urbanist

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

Str. Biruintei, Nr. 69, NC 101206, Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov

REGLEMENTARI JURIDICE



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA EDIFICABIL

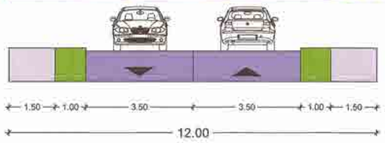
REGIM JURIDIC

- DOMENIUL PUBLIC
- DOMENIU PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

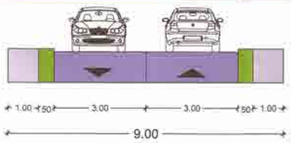
RESTRICTII

- TEREN PROPUS A FI TRECUT IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA LARGIRII CAILOR DE COMUNICATIE CU TITLU GRATUIT

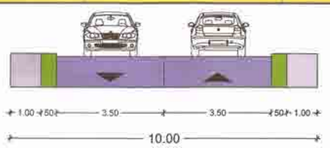
ANEXA LA AVIZ Nr. 8/4F din 04.04.25



SECTIUNE A-A' - Str. Biruintei
scara 1:100



SECTIUNE B-B' - Cale de acces
scara 1:100



SECTIUNE C-C' - Str. Miraslau
scara 1:100

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Suprafata (mp)	%
Zona edificabila (U.T.R. L.C.)	218,50	50,00
Circ. carosabile-pietonale	87,40	20,00
Sp. Verzi	131,10	30,00
TOTAL	**437,00**	**100,00**

INDICATORI URBANISTICI	
P.O.T.	50,00 %
C.U.T.	1,20
Hmax	9,00 m

COORDONATE STEREO NC 101206		
NR.	X	Y
1	592061.35	319065.97
2	592047.66	319072.11
3	592036.89	319048.04
4	592036.95	319046.58
5	592037.47	319045.21
6	592038.4	319044.08
7	592049.35	319039.17

BILANT TERITORIAL - CEDARE TEREN	mp	%
Suprafata teren	437,00	100,00
CEDARE TEREN - FONDURI PUBLICE (DOMENIUL PUBLIC AL PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE)	15,00	3,43
FONDURI NEVIZATE AFERENTE CEDARII DE CONDOMINIATE CU TITLU GRATUIT		
TOTAL DISPONIBIL DUPA CEDARE	422,00	96,57

NOTA

1. Functiunea insulei din care face parte parcela studiata estea cea de locuire colectiva;
2. Functiunea imobilului studiat va fi cea de locuire colectiva cu posibilitatea de a dispune si de functiunea de servicii / comert.

PROIECTANT GENERAL SI PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA	SC. MHL PROARHIPROD S.R.L. J 39/760/2010 CUI 26821104 Str. Tepes Voda nr.37-39 Sector 2 - Bucuresti		
Specificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara: 1:500
Sef proiect	Urb. Eduard Guramulta		
Proiectat Arhitectura	Urb. Eduard Guramulta		Data: 12.2022
Desenat	Urb. Cosmin Bustihan		

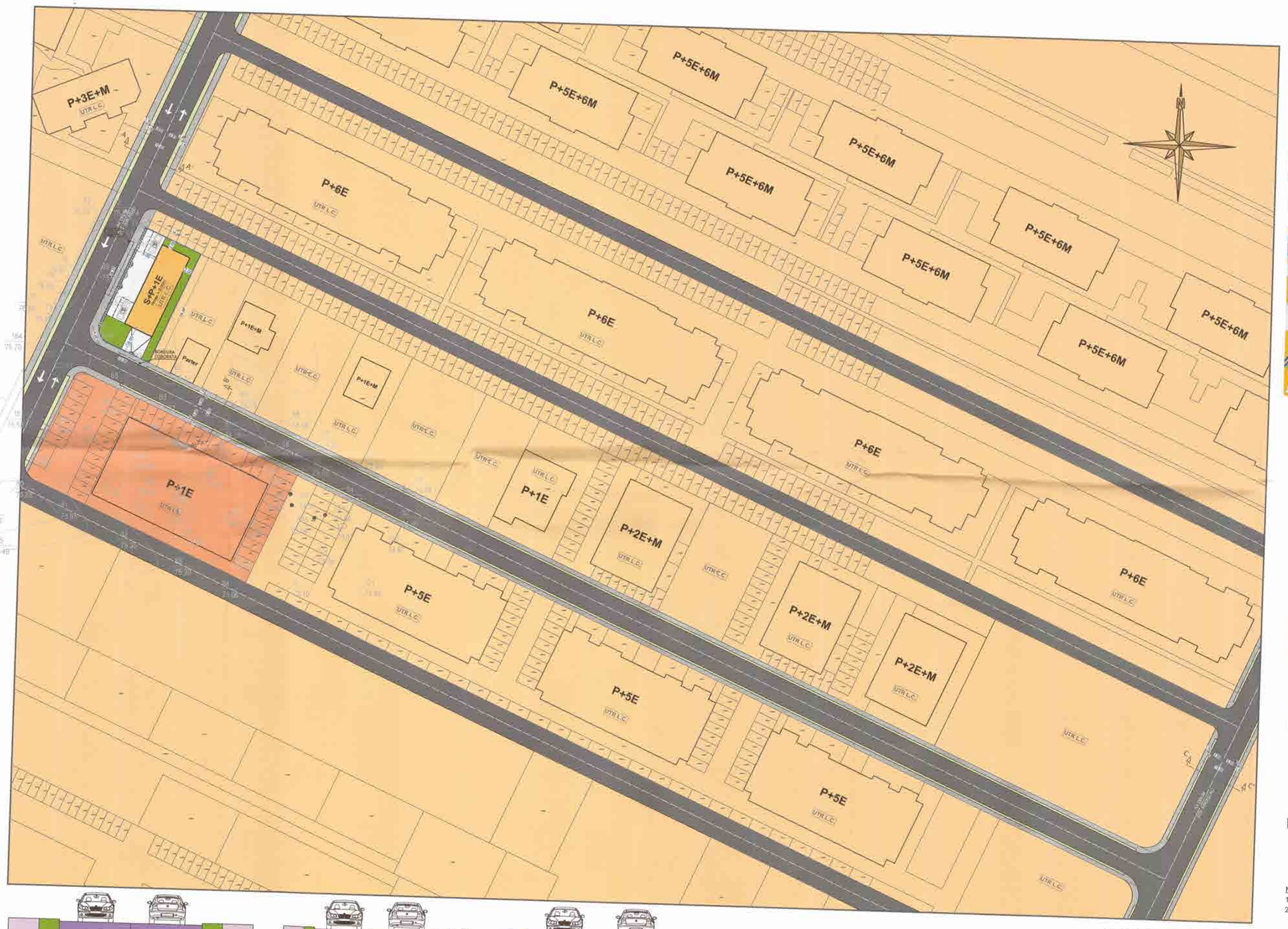
BENEFICIAR: SC FLORAND CONCEPT SRL	Proiect: 331/2022
PROIECT: INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI	
ADRESA: Str. Biruintei, Nr. 69, Tarla 55/7, Parcela 19,20, Lot 20, NC 101206 Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov	Faza: P.U.Z.
PLANSA: REGLEMENTARI JURIDICE	Plansa: U-05

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

Str. Biruintei, Nr. 69, NC 101206, Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov

REGLEMENTARI CAI DE COMUNICATIE



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA EDIFICABIL

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- LOCUIRE COLECTIVA (UTR L.C.)
- LOCUIRE COLECTIVA IN AFARA SITULUI (UTR L.C.)
- SERVICII / COMERT (UTR I.S.)
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI
- PLATFORMA BETONATA / RAMPA AUTO
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- SENSURI DE CIRCULATIE

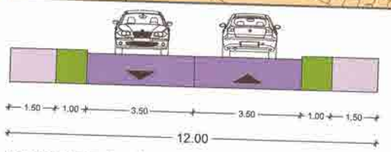
RESTRICTII

- TEREN PROPUS A FI TRECUT IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA LARGIRII CAILOR DE COMUNICATIE CU TITLU GRATUIT

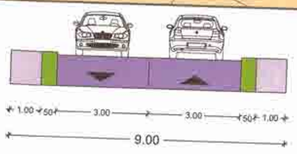
CO... EAN
B&HF din 07.07.25
Nr. ..... 20.....

NOTA

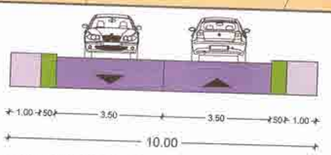
1. Functiunea insulei din care face parte parcela studiata estea cea de locuire colectiva;
2. Functiunea imobilului studiat va fi cea de locuire colectiva cu posibilitatea de a dispune si de functiunea de servicii / comert.



SECTIUNE A-A' - Str. Biruintei
scara 1:100



SECTIUNE B-B' - Cale de acces
scara 1:100



SECTIUNE C-C' - Str. Miraslau
scara 1:100

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Suprafata (mp)	%
Zona edificabila (U.T.R. L.C.)	218,50	50,00
Circ. carosabile-pietonale	87,40	20,00
Sp. Verzi	131,10	30,00
TOTAL	**437,00**	**100,00**

INDICATORI URBANISTICI	
P.O.T.	50,00 %
C.U.T.	1,20
Hmax	9,00 m

COORDONATE STEREO NC 101206		
NR.	X	Y
1	592061.35	319065.97
2	592047.66	319072.11
3	592036.89	319048.04
4	592036.95	319046.58
5	592037.47	319045.21
6	592038.4	319044.08
7	592049.35	319039.17

BILANT TERITORIAL - CEDARE TEREN	mp	%
Suprafata teren	437,00	100,00
CEDARE TEREN - CIRCULATII PUBLICE (TERENURI PE CARE SUNT INSCRISE DRUMURI PUBLICE CARE SE VOR TRECE IN DOMENIUL PUBLIC DE COMUNICATII CU TITLU GRATUIT	15,00	3,43
Suprafata teren ramasa dupa cedare	422,00	NC.57

PROIECTANT GENERAL SI PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA	MHL ARCHITECTURE	SC. MHL PROARHIPROD S.R.L. J 39/760/2016 CUI 36821104 Str. Tepes Voda nr.37-39 Sector 2 - Bucuresti	
Specificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara: 1:500
Sef proiect	Urb. Eduard Guramulta	[redacted]	
Proiectat Arhitectura	Urb. Eduard Guramulta	[redacted]	Data:
Desenat			

BENEFICIAR: SC FLORAND CONCEPT SRL — Proiect: 331/2022

PROIECT: INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

ADRESA: Str. Biruintei, Nr. 69, Tarla 55/7, Parcela 19,20, Lot 20, NC 101206 Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov — Faza: P.U.Z.

PLANSA: REGLEMENTARI CAI DE COMUNICATIE — Plansa: D 23

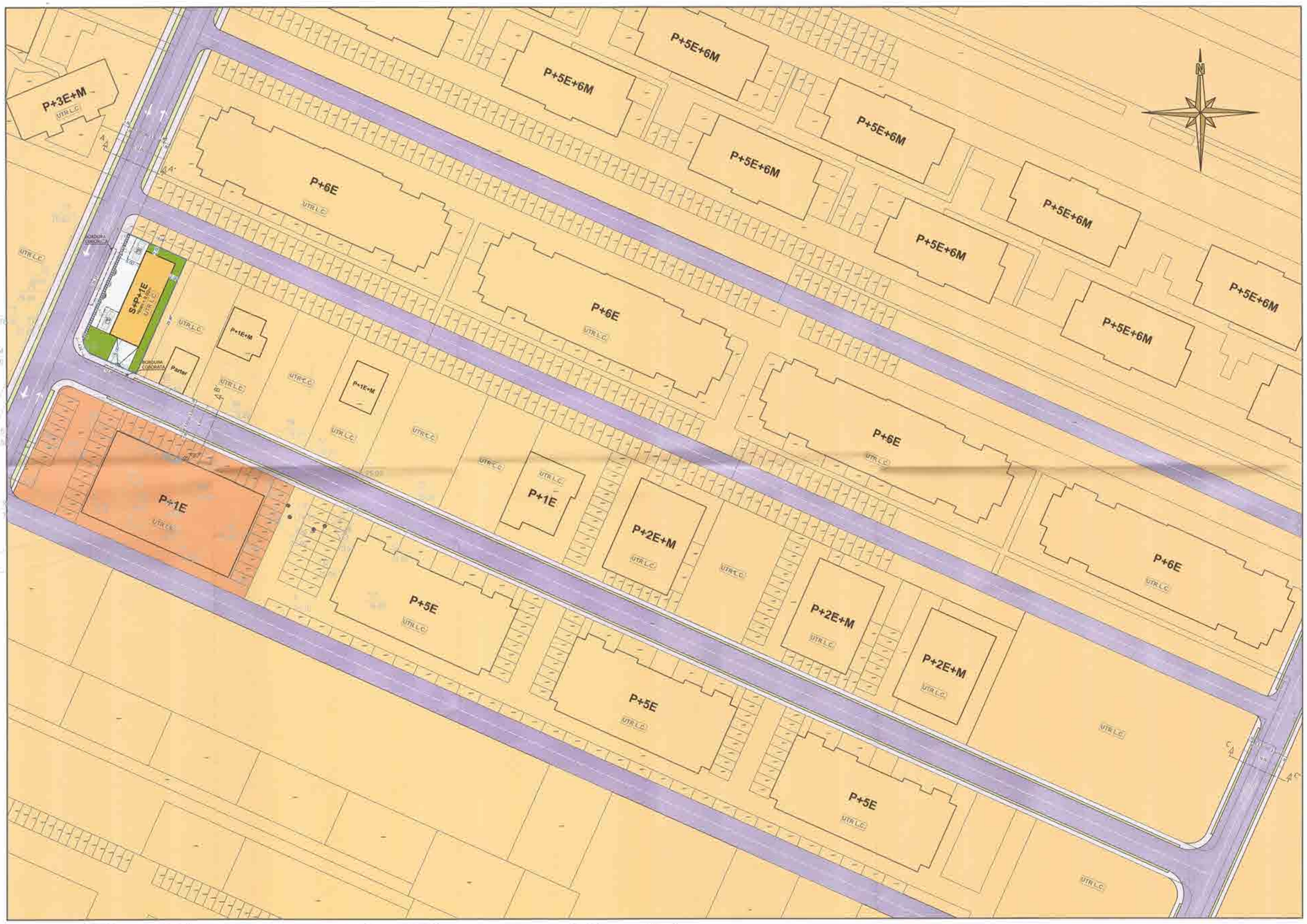
RUR Eduard C. GURAMULTA

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

Str. Biruintei, Nr. 69, NC 101206, Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov

PROPUNERE MOBILARE



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA EDIFICABIL

ZONIFICARE FUNCTIONALA

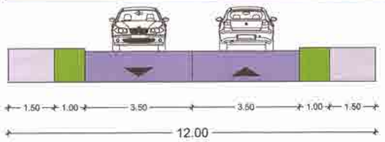
- LOCUIRE COLECTIVA (UTR L.C.)
- LOCUIRE COLECTIVA IN AFARA SITULUI (UTR L.C.)
- SERVICII / COMERT (UTR I.S.)
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI
- PLATFORMA BETONATA / RAMPA AUTO
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- SENSURI DE CIRCULATIE

RESTRICTII

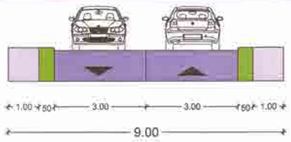
- TEREN PROPUS A FI TRECUT IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA LARGIRII CAILOR DE COMUNICATIE CU TITLU GRATUIT

NOTA

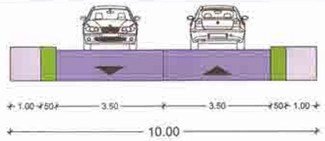
1. Functiunea insulei din care face parte parcela studiata estea cea de locuire colectiva;
2. Functiunea imobilului studiat va fi cea de locuire colectiva cu posibilitatea de a dispune si de functiunea de servicii / comert.



SECTIUNE A-A' - Str. Biruintei
scara 1:100



SECTIUNE B-B' - Cale de acces
scara 1:100



SECTIUNE C-C' - Str. Miraslau
scara 1:100

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Suprafata (mp)	%
Zona edificabila (U.T.R. L.C.)	218,50	50,00
Circ. carosabile-pietonale	87,40	20,00
Sp. Verzi	131,10	30,00
TOTAL	**437,00**	**100,00**

INDICATORI URBANISTICI	
P.O.T.	50,00 %
C.U.T.	1,20
Hmax	9,00 m

COORDONATE STEREO NC 101206		
NR.	X	Y
1	592061.35	319065.97
2	592047.66	319072.11
3	592036.89	319048.04
4	592036.95	319046.58
5	592037.47	319045.21
6	592038.4	319044.08
7	592049.35	319039.17

BILANT TERITORIAL - CEDARE TEREN	mp	%
Suprafata teren	437,00	100,00
CEDARE TEREN - CIRCULATII PUBLICE CEDARE TEREN PENTRU A FI TRECUT IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA LARGIRII CAILOR DE COMUNICATIE DE UTILITATE PUBLICA CU TITLU GRATUIT	16,00	3,48
Teren propriietate privata	422,00	96,57

PROIECTANT GENERAL SI PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA	MHL PROGRAME	SC. MHL PROARHIPROD S.R.L. J 39/760/2016 CUI 36821104 Str. Tepes Voda nr.37-39 Sector 2 - Bucuresti	
Specificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara: 1:500
Sef proiect	Urb. Eduard Guramiulta	[redacted]	
Proiectat Arhitectura	Urb. Eduard Guramiulta		Data: 12.2022
Desenat	Urb. Cosmin Bustihan		

BENEFICIAR: SC FLORAND CONCEPT SRL

PROIECT: INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

ADRESA: Str. Biruintei, Nr. 69; Tarla 55/7, Parcela 19,20, Lot 20, NC 101206 Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov

PLANSA: **PROPUNERE MOBILARE**

Proiect: 331/2022

Faza: P.U.Z.

Plansa: U-08

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

Str. Biruintei, Nr. 69, NC 101206, Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov

ILUSTRARE 3D

PROIECTANT GENERAL SI PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA	MHL PROIECTARE	SC. MHL PROARHIPROD S.R.L J 39/760/2016 CUI 36821104 Str. Tepes Voda nr.37-39 Sector 2 - Bucuresti	
Specificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara: 1:500
Sef proiect	Urb. Eduard Guramulta	[redacted]	
Proiectat Arhitectura	Urb. Eduard Guramulta		Data 12.2022
Desenat	Urb. Cosmin Bustihan		

BENEFICIAR:	SC FLORAND CONCEPT SRL
PROIECT:	INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI
ADRESA:	Str. Biruintei, Nr. 69, Tarla 55/7, Parcelai 19,20, Lot 20, NC 101206 Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov
PLANSA:	ILUSTRARE 3D

Proiect: 331/2022

Faza: P.U.Z.

Plansa: U-09

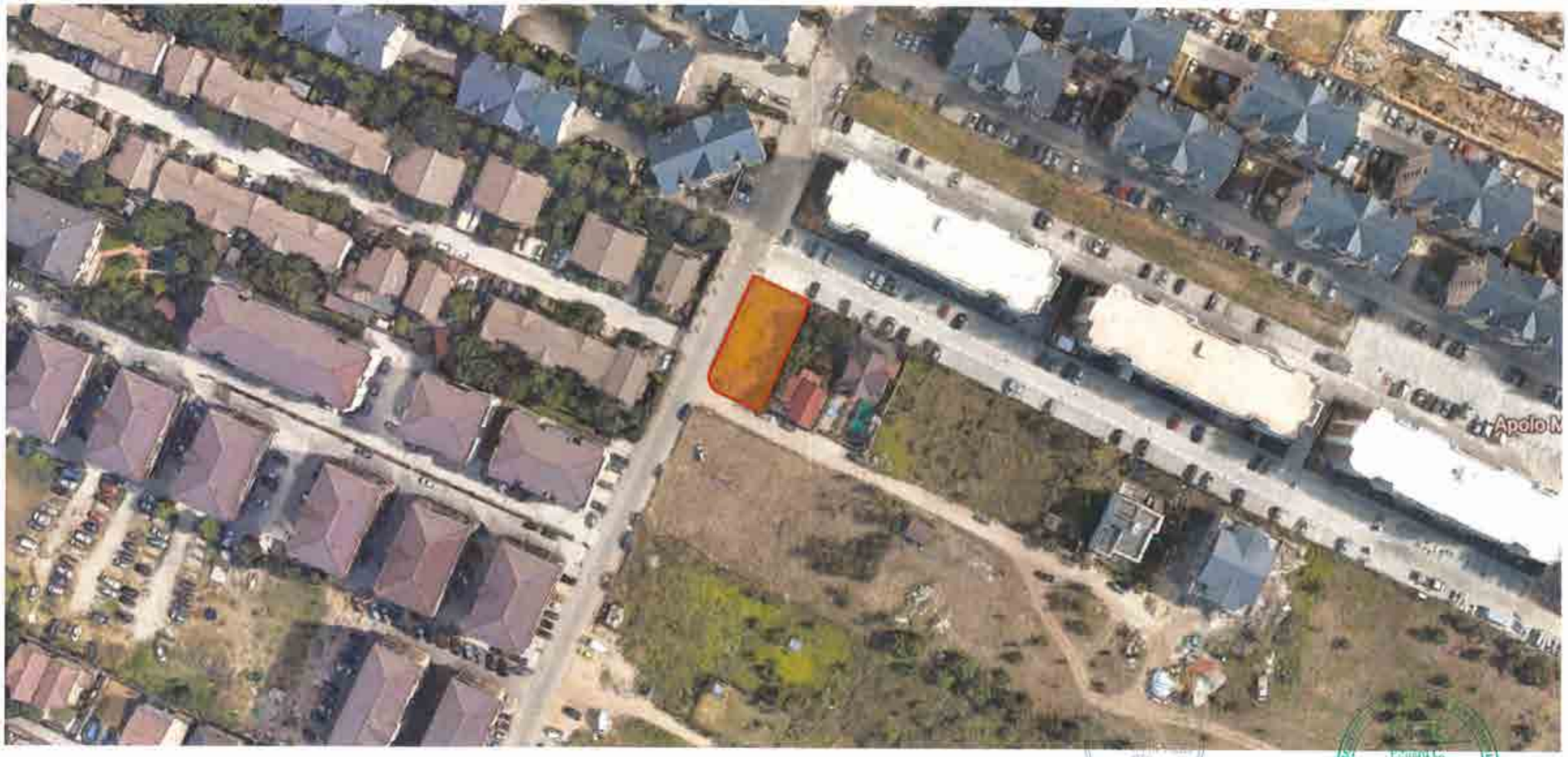
RUR Eduard C. GURAMULTA master urbanist

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

Str. Biruintei, Nr. 69, NC 101206, Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov

INCADRARE IN ZONA



PROIECTANT GENERAL SI PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA	MHL PROIECTARE	SC. MHL PROARHIPROD S.R.L J 39/760/2016 CUI 36821104 Str. Tepes Voda nr.37-39 Sector 2 - Bucuresti	
Specificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara:
Sef proiect	Urb. Eduard Guramulta	[redacted]	1:1000
Proiectat Arhitectura	Urb. Eduard Guramulta		Data:
Desenat	Urb. Cosmin Bustihan		12.2022

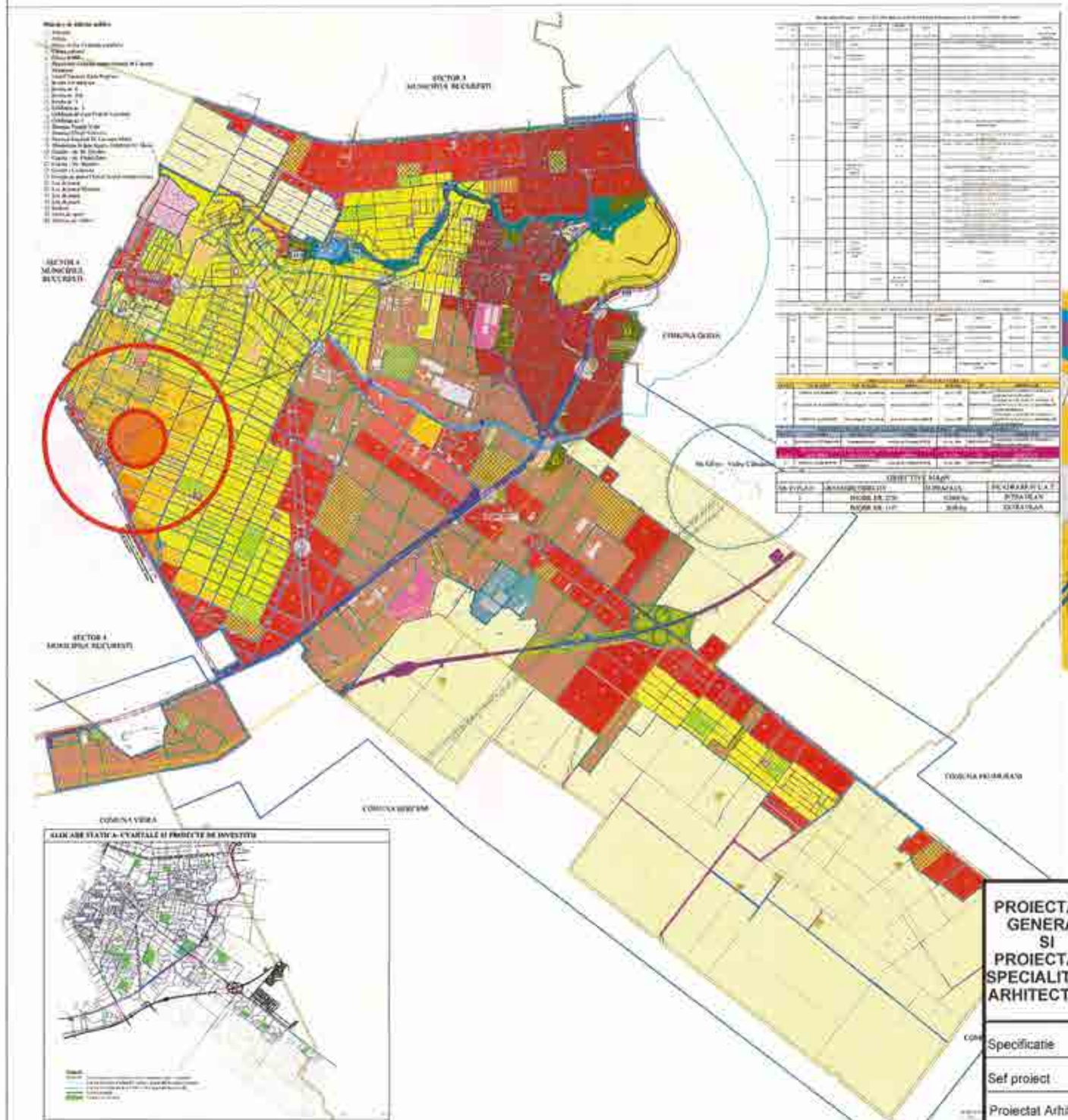
BENEFICIAR: SC FLORAND CONCEPT SRL	Proiect: 331/2022
PROIECT: INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI	
ADRESA: Str. Biruintei, Nr. 69, Tarla 55/7, Parcela 19,20, Lot 20, NC 101206 Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov	Faza: P.U.Z.
PLANSA: INCADRARE IN ZONA	Plansa: U-01

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

Str. Biruintei, Nr. 69, NC 101206, Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov

INCADRARE IN P.U.G.



PROIECTANT GENERAL SI PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA	MHL PROIECTARE	SC. MHL PROARHIPROD S.R.L J 39/760/2016 CUI 36821104 Str. Tepes Voda nr.37-39 Sector 2 - Bucuresti	
Specificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara:
Sef proiect	Urb. Eduard Guramulta		-
Proiectat Arhitectura	Urb. Eduard Guramulta	[redacted]	Data:
Desenat	Urb. Cosmin Bustihan		12.2022

BENEFICIAR: SC FLORAND CONCEPT SRL	Proiect: 331/2022
PROIECT: INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI	Faza: P.U.Z.
ADRESA: Str. Biruintei, Nr. 69, Tarla 55/7, Parcela 19,20, Lot 20, NC 101206 Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov	
PLANSA: INCADRARE IN P.U.G.	Plansa U-02

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

Str. Biruintei, Nr. 69, NC 101206, Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov

SITUATIA EXISTENTA

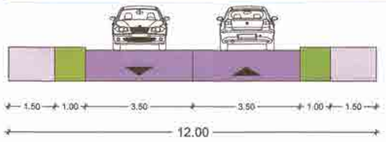
LEGENDA

LIMITE

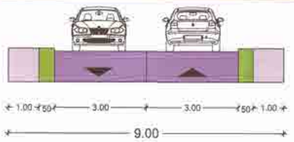
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA EDIFICABIL

ZONIFICARE FUNCTIONALA

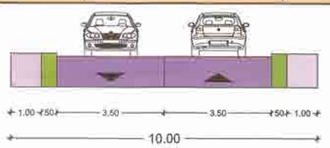
- LOCUIRE COLECTIVA (UTR L.C.)
- LOCUIRE COLECTIVA IN AFARA SITULUI (UTR L.C.)
- SERVICII / COMERT (UTR I.S.)
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI
- TEREN VIRAN
- SENSURI DE CIRCULATIE



SECTIUNE A-A' - Str. Biruintei
scara 1:100



SECTIUNE B-B' - Cale de acces
scara 1:100



SECTIUNE C-C' - Str. Miraslau
scara 1:100

COORDONATE STEREO NC 101206		
NR.	X	Y
1	592061.35	319065.97
2	592047.66	319072.11
3	592036.89	319048.04
4	592036.55	319046.58
5	592037.47	319045.21
6	592038.4	319044.08
7	592049.35	319039.17

NOTA

1. Functiunea insulei din care face parte parcela studiata estea cea de locuire colectiva;
2. Functiunea imobilului studiat va fi cea de locuire colectiva cu posibilitatea de a dispune si de functiunea de servicii / comert.

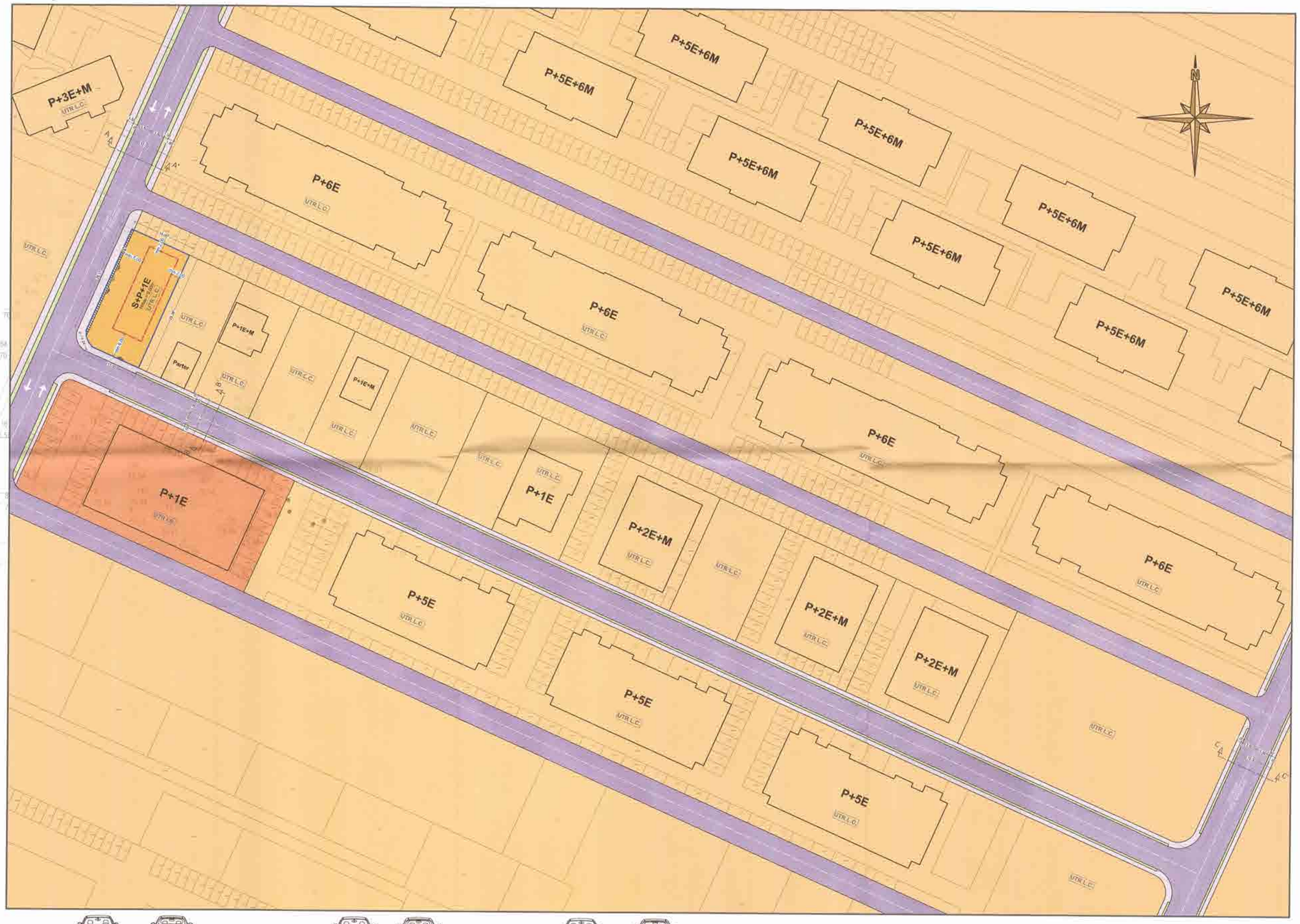
PROIECTANT GENERAL SI PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA	MHL ARCHITECTURE	SC. MHL PROARHIPROD S.R.L. J 39/780/2016 CUI 36821104 Str. Tepes Voda nr.37-39 Sector 2 - Bucuresti		BENEFICIAR: SC FLORAND CONCEPT SRL	Proiect: 331/2022
Specificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara: 1:500	PROIECT: INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI	
Sef proiect	Urb. Eduard Guramulta	[redacted]		ADRESA: Str. Biruintei, Nr. 69, Tarla 55/7, Parcela 19,20, Lot 20, NC 101206 Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov	Faza: P.U.Z.
Proiectat Arhitectura	Urb. Eduard Guramulta		Data: 12.2022	PLANSA: SITUATIA EXISTENTA	Plansa: U-03
Desenat	Urb. Cosmin Bustihan				

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

Str. Biruintei, Nr. 69, NC 101206, Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov

REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA EDIFICABIL

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- LOCUIRE COLECTIVA (UTR L.C.)
- LOCUIRE COLECTIVA IN AFARA SITULUI (UTR L.C.)
- SERVICII / COMERT (UTR I.S.)
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- SENSURI DE CIRCULATIE

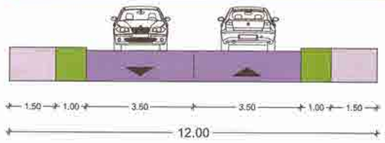
RESTRICTII

- TEREN PROPUS A FI TRECUT IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA LARGIRII CAILOR DE COMUNICATIE CU TITLU GRATUIT

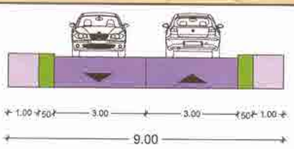
JUDEȚUL ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
8/4F din 07.07.25
din ..... 20.....
Arhitect șef,

NOTA

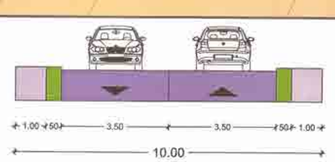
1. Functiunea insulei din care face parte parcela studiata estea cea de locuire colectiva;
2. Functiunea imobilului studiat va fi cea de locuire colectiva cu posibilitatea de a dispune si de functiunea de servicii / comert.



SECTIUNE A-A' - Str. Biruintei
scara 1:100



SECTIUNE B-B' - Cale de acces
scara 1:100



SECTIUNE C-C' - Str. Miraslau
scara 1:100

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Suprafata (mp)	%
Zona edificabila (U.T.R. L.C.)	218,50	50,00
Circ. carosabile-pietonale	87,40	20,00
Sp. Verzi	131,10	30,00
TOTAL	**437,00**	**100,00**

INDICATORI URBANISTICI	
P.O.T.	50,00 %
C.U.T.	1,20
Hmax	9,00 m

COORDONATE STEREO NC 101206		
NR.	X	Y
1	592061.35	319065.97
2	592047.66	319072.11
3	592036.89	319048.04
4	592036.95	319046.58
5	592037.47	319045.21
6	592038.4	319044.08
7	592049.35	319039.17

BILANT TERITORIAL - CEDARE TEREN	mp	%
Suprafata teren	437,00	100,00
TRECERE IN DOMENIUL PUBLIC (STRAZI PRIVATE CE TREC IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA LARGIRII CAILOR DE COMUNICATIE CU TITLU GRATUIT)	15,00	3,43
Teren proprietate privata	422,00	96,57

MHL PROARHIPROD SRL

SC. MHL PROARHIPROD S.R.L
J 39/760/2016
CUI 36821104
Str. Tepes Voda nr.37-39 Sector 2 - Bucuresti

RUR Filiala Bucureşti Secţia Profesională a Urbaniştilor din România

PROIECTANT GENERAL SI PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA	MHL PROIECTARE	SC. MHL PROARHIPROD S.R.L		BENEFICIAR: SC FLORAND CONCEPT SRL	Proiect: 351/2022
				PROIECT: INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI	
Specificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara: 1:500	ADRESA: Str. Biruintei, Nr. 69, Tarla 55/7, Parcela 19,20, Lot 20, NC 101206 Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov	Faza: P.U.Z.
Sef proiect	Urb. Eduard Guramulta				
Proiectat Arhitectura	Urb. Eduard Guramulta	[redacted]	Data: 12.2022	PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa: U-04
Desenat	Urb. Cosmin Bustihan				

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

Str. Biruintei, Nr. 69, NC 101206, Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov

REGLEMENTARI JURIDICE

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA EDIFICABIL

REGIM JURIDIC

- DOMENIUL PUBLIC
- DOMENIU PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

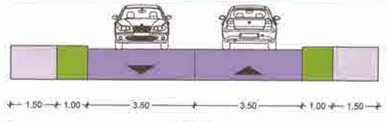
RESTRICTII

- TERENUL PROPUS A FI TRECUT IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA LARGIRII CAILOR DE COMUNICATIE CU TITLU GRATUIT

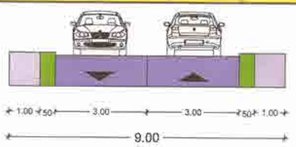
CC: 8146 Pdin 07.07.25

NOTA

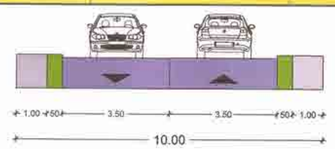
1. Functiunea insulei din care face parte parcela studiata estea cea de locuire colectiva;
2. Functiunea imobilului studiat va fi cea de locuire colectiva cu posibilitatea de a dispune si de functiunea de servicii / comert.



SECTIUNE A-A' - Str. Biruintei
scara 1:100



SECTIUNE B-B' - Cale de acces
scara 1:100



SECTIUNE C-C' - Str. Miraslau
scara 1:100

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Suprafata (mp)	%
Zona edificabila (U.T.R. L.C.)	218,50	50,00
Circ. carosabile-pietonale	87,40	20,00
Sp. Verzi	131,10	30,00
TOTAL	**437,00**	**100,00**

INDICATORI URBANISTICI	
P.O.T.	50,00 %
C.U.T.	1,20
Hmax	9,00 m

COORDONATE STEREO NC 101206		
NR.	X	Y
1	592061.35	319065.97
2	592047.66	319072.11
3	592036.89	319048.04
4	592036.95	319046.58
5	592037.47	319045.21
6	592038.4	319044.08
7	592049.35	319039.17

BILANT TERITORIAL - CEDARE TEREN	mp	%
Suprafata teren:	437,00	100,00
CEDARE TEREN - CIRCULATII PUBLICE (TEREN PROPUS A FI TRECUT IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA LARGIRII CAILOR DE COMUNICATIE CU TITLU GRATUIT)	15,00	3,43
TEREN RAMAS DE DEZVOLTAT	422,00	96,57
Linia de demarcare terenuri proprietate		

PROIECTANT GENERAL SI PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA	MHL ARCHITECTURE	SC. MHL PROARHIPROD S.R.L J 39/760/2016 CUI 38821104 Str. Tepes Voda nr.37-39 Sector 2 - Bucuresti		BENEFICIAR: SC FLORAND CONCEPT SRL	Proiect: 171/2022
Specificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara: 1:500	PROIECT: INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI	Faza: P.U.Z.
Sef proiect	Urb. Eduard Guramulta	[redacted]		ADRESA: Str. Biruintei, Nr. 69, Tarla 55/7, Parcela 19.20, Lot 20, NC 101206 Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov	
Proiectat Arhitectura	Urb. Eduard Guramulta		Data: 12.2022	PLANSA: REGLEMENTARI JURIDICE	Plansa: U-05
Desenat	Urb. Cosmin Bustihan	[redacted]			

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

Str. Biruintei, Nr. 69, NC 101206, Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov

REGLEMENTARI CAI DE COMUNICATIE

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA EDIFICABIL

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- LOCUIRE COLECTIVA (UTR L.C.)
- LOCUIRE COLECTIVA IN AFARA SITULUI (UTR L.C.)
- SERVICII / COMERT (UTR I.S.)
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI
- PLATFORMA BETONATA / RAMPA AUTO
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- SENSURI DE CIRCULATIE

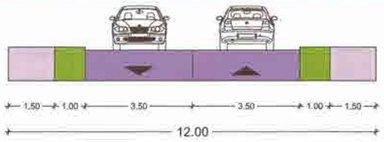
RESTRICTII

- TEREN PROPUS A FI TRECUT IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA LARGIRII CAILOR DE COMUNICATIE CU TITLU GRATUIT

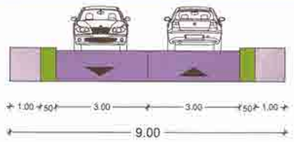
8/4 Edu 04.07.25

NOTA

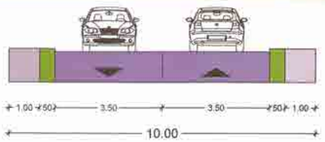
1. Functiunea insulei din care face parte parcela studiata estea cea de locuire colectiva;
2. Functiunea imobilului studiat va fi cea de locuire colectiva cu posibilitatea de a dispune si de functiunea de servicii / comert.



SECTIUNE A-A' - Str. Biruintei
scara 1:100



SECTIUNE B-B' - Cale de acces
scara 1:100



SECTIUNE C-C' - Str. Miraslau
scara 1:100

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Suprafata (mp)	%
Zona edificabila (U.T.R. L.C.)	218,50	50,00
Circ. carosabile-pietonale	87,40	20,00
Sp. Verzi	131,10	30,00
TOTAL	**437,00**	**100,00**

INDICATORI URBANISTICI	
P.O.T.	50,00 %
C.U.T.	1,20
Hmax	9,00 m

COORDONATE STEREO NC 101206		
NR.	X	Y
1	592061.35	319065.97
2	592047.66	319072.11
3	592036.89	319048.04
4	592036.95	319046.58
5	592037.47	319045.21
6	592038.4	319044.08
7	592049.35	319039.17

BILANT TERITORIAL - CEDARE TEREN	mp	%
Suprafata teren	437,00	100,00
CEDARE PENTRU INFIINTAREA DRUMURI LOCALE PROPUSE A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA LARGIRII	15,00	3,43
CAILOR DE COMUNICATIE CU TITLU GRATUIT		
TEREN PROPUS SPRE CEDARE	422,00	96,57
Teren de folosinta echipamente publice		

PROIECTANT GENERAL SI PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA	MHL PROIECTARE	SC. MHL PROARHIPROD S.R.L. J 39/760/2016 CUI 36821104 Str. Tepes Voda nr.37-39 Sector 2 - Bucuresti
Specificatie	Nume si prenume	Semnatura
Sef proiect	Urb. Eduard Guramulta	[redacted]
Proiectat Arhitectura	Urb. Eduard Guramulta	[redacted]
Desenat	Urb. Cosmin Bustihan	[redacted]

Scara: 1:500
Data: 12.2022

BENEFICIAR: SC FLORAND CONCEPT SRL
PROIECT: INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI
ADRESA: Str. Biruintei, Nr. 69, Tarla 55/7, Parcela 19.20, Lot 20, NC 101206 Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov

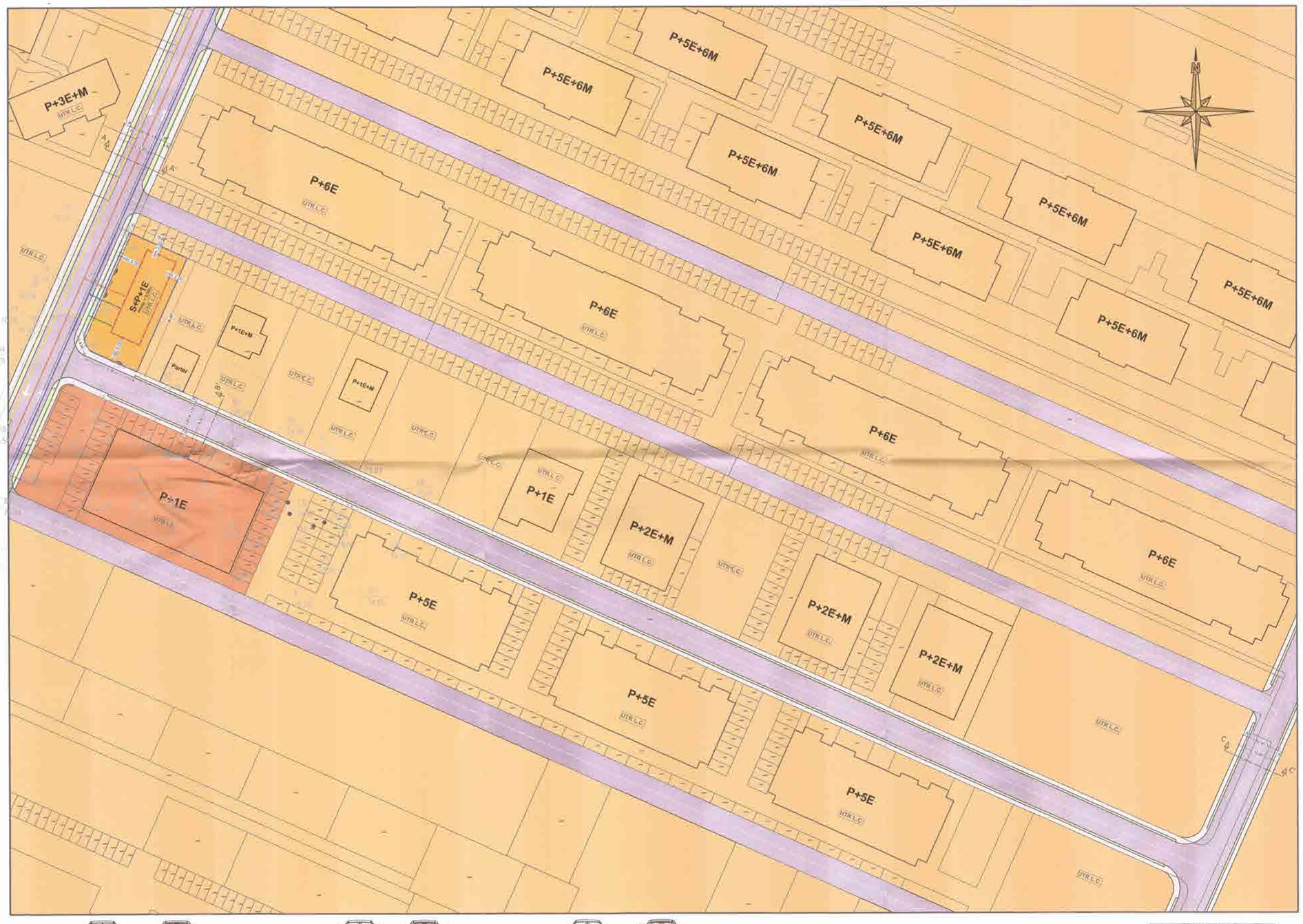
Proiect: 33/1/2022
Faza: P.U.Z.
PLANSA: REGLEMENTARI CAI DE COMUNICATIE
Plansa: U-07

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

Str. Biruintei, Nr. 69, NC 101206, Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov

REGLEMENTARI EDILITARE



LEGENDA

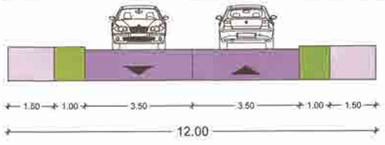
LIMITE
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA EDIFICABIL

ZONIFICARE FUNCTIONALA
- LOCUIRE COLECTIVA (UTR L.C.)
- LOCUIRE COLECTIVA IN AFARA SITULUI (UTR L.C.)
- SERVICII / COMERT (UTR I.S.)
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- SENSURI DE CIRCULATIE

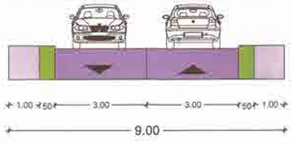
RETELE EXISTENTE
- RETEA DE CANALIZARE
- RETEA DE APA CURENTA
- RETEA DE GAZ
- RETEA DE EN. ELECTRICA

RETELE PROPUSE
- RETEA DE CANALIZARE
- RETEA DE APA CURENTA
- RETEA DE GAZ
- RETEA DE EN. ELECTRICA

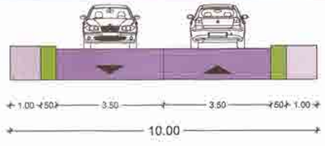
8/4P din 07.07.25
Nr. [redacted]



SECTIUNE A-A' - Str. Biruintei
scara 1:100



SECTIUNE B-B' - Cale de acces
scara 1:100



SECTIUNE C-C' - Str. Miraslau
scara 1:100

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Suprafata (mp)	%
Zona edificabila (U.T.R. L.C.)	218,50	50,00
Circ. carosabile-pietonale	87,40	20,00
Sp. Verzi	131,10	30,00
TOTAL	**437,00**	**100,00**

INDICATORI URBANISTICI	
P.O.T.	50,00 %
C.U.T.	1,20
Hmax	9,00 m

COORDONATE STEREO NC 101206		
NR.	X	Y
1	592061.35	319065.97
2	592047.66	319072.11
3	592036.89	319048.04
4	592036.95	319046.58
5	592037.47	319045.21
6	592038.4	319044.08
7	592049.35	319039.17

BILANT TERITORIAL - CEDARE TEREN	mp	%
Suprafata teren:	437,00	100,00
CEDARE TEREN - CIRCULATII PUBLICE (TEREN PROPRIU A.P.T. PRECUM IN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI OTOPENI)	15,00	3,43
CEDARE TEREN - LATURA DE SUD (intru-un viitor apropiat se va extinde strada)		
Teren de cedare publica	422,00	96,57

PROIECTANT GENERAL SI PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA	MHL PROIECTARE	SC. MHL PROARHIPROD S.R.L J 39/760/2016 CUI 36821104 Str. Topos Voda nr.37-39 Sector 2 - Bucuresti	
Specificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara: 1:500
Sef proiect	Urb. Eduard Guramulta		
Proiectat Arhitectura	Urb. Eduard Guramulta		Data: 12.2022
Desenat	Urb. Cosmin Buzihan	[redacted]	

BENEFICIAR: SC FLORAND CONCEPT SRL

PROIECT: INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

ADRESA: Str. Biruintei, Nr. 69, Tarla 55/7, Parcela 19,20, Lot 20, NC 101206, Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov

PLANSA: **REGLEMENTARI EDILITARE**

Proiect: 131/2022
Faza: P.U.Z.
Plansa: U-08

RUR Eduard C. GURAMULTA

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

Str. Biruintei, Nr. 69, NC 101206, Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov

PROPUNERE MOBILARE

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA EDIFICABIL

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- LOCUIRE COLECTIVA (UTR L.C.)
- LOCUIRE COLECTIVA IN AFARA SITULUI (UTR L.C.)
- SERVICII / COMERT (UTR I.S.)
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI
- PLATFORMA BETONATA / RAMPA AUTO
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- SENSURI DE CIRCULATIE

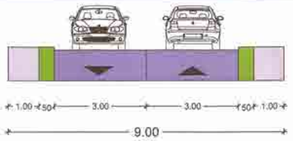
RESTRICTII

- TEREN PROPUS A FI TRECUT IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA LARGIRII CAILOR DE COMUNICATIE CU TITLU GRATUIT

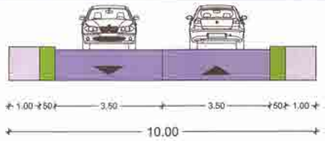
NOTA

1. Functiunea insulei din care face parte parcela studiata estea cea de locuire colectiva.
2. Functiunea imobilului studiat va fi cea de locuire colectiva cu posibilitatea de a dispune si de functiunea de servicii / comert.

SECTIUNE A-A' - Str. Biruintei
scara 1:100



SECTIUNE B-B' - Cale de acces
scara 1:100



SECTIUNE C-C' - Str. Miraslau
scara 1:100

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Suprafata (mp)	%
Zona edificabila (U.T.R. L.C.)	218,50	50,00
Circ. carosabile-pietonale	87,40	20,00
Sp. Verzi	131,10	30,00
TOTAL	**437,00**	**100,00**

INDICATORI URBANISTICI	
P.O.T.	50,00 %
C.U.T.	1,20
Hmax	9,00 m

COORDONATE STEREO NC 101206		
NR.	X	Y
1	592061.35	319065.97
2	592047.66	319072.11
3	592036.89	319048.04
4	592036.95	319046.58
5	592037.47	319045.21
6	592038.4	319044.08
7	592049.35	319039.17

BILANT TERITORIAL - CEDARE TEREN	mp	%
Suprafata teren	437,00	100,00
CEDARE TEREN - DREGLERI PUBLICE TEREN PROPUS A FI TRECUT IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA LARGIRII CAILOR DE COMUNICATIE CU TITLU GRATUIT	15,00	3,43
Suprafata teren ramasa dupa cedare	422,00	96,57

PROIECTANT GENERAL SI PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA	MHL PROIECTARE	SC. MHL PROARHIPROD S.R.L. J 39/760/2016 CUI 36821104 Str. Tepes Voda nr.37-39 Sector 2 - Bucuresti	
Specificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara: 1:500
Sef proiect	Urb. Eduard Guramulta	[redacted]	
Proiectat Arhitectura	Urb. Eduard Guramulta	[redacted]	Data: 12.2022
Desenat	Urb. Cosmin Bustihan	[redacted]	

BENEFICIAR: SC FLORAND CONCEPT SRL

PROIECT: INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

ADRESA: Str. Biruintei, Nr. 69, Tarla 55/7, Parcela 19,20, Lot 20. NC 101208 Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov

PLANSA: **PROPUNERE MOBILARE**

Proiect: 331/2022

Faza: P.U.Z.

Plansa: U-06

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

Str. Biruintei, Nr. 69, NC 101206, Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov

ILUSTRARE 3D

PROIECTANT GENERAL SI PROIECTANT SPECIALITATE ARHITECTURA	MHL PROIECTARE	SC. MHL PROARHIPROD S.R.L J 39/760/2016 CUI 36821104 Str. Tepes Voda nr.37-39 Sector 2 - Bucuresti	
Specificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara:
Sef proiect	Urb. Eduard Guramulta	[redacted]	1:500
Proiectat Arhitectura	Urb. Eduard Guramulta		Data:
Desenat	Urb. Cosmin Bustihan		12.2022

BENEFICIAR: SC FLORAND CONCEPT SRL

PROIECT: INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI SPATIU COMERCIAL S+P+1E, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

ADRESA: Str. Biruintei, Nr. 69, Tarla 65/7, Parcela 19,20, Lot 20, NC 101206 Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov

PLANSA: ILUSTRARE 3D

Proiect: 331/2022

Faza: P.U.Z.

Plansa: U-09

RUR Eduard C. GURAMULTĂ Urbanist urbanist