



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.



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 localității, zonă fără reglementări urbanistice.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 57/19.04.2024, modificat prin H.C.L. nr. 64/17.06.2024, terenul se află în extravilanul localității, zonă fără reglementări urbanistice.

PREVEDERILE P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE:

Zona funcțională Id – subzona Id – industrie/ producție nepoluantă, depozitare, birouri și servicii conexe:

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

Zona funcțională Gc – subzona G1 – gospodărie comunala:

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

Zona funcțională Sp – subzona Sp– spații verzi:

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

Retrageri minime față de aliniamente: conform planșei de reglementări urbanistice;

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

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

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



Zona funcțională C – căi de comunicație, subzona Cr – căi de comunicație 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), spațiu verde de tip vegetație de aliniament de 1,00m pe ambele părți, trotuar echipat cu casete pentru rețele tehnico-edilitare de 3,80m pe ambele sensuri, spațiu verde de 2,70m pe ambele părți și pistă de biciclete de 2,50m pe un sens; Modernizarea drumului se va face cu păstrarea axului existent.

- Din drumul de exploatare De 648 și 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), spațiu verde de tip vegetație de aliniament de 1,00m pe ambele părți, trotuar echipat cu casete pentru rețele tehnico-edilitare de 3,80m pe ambele sensuri, spațiu verde de 2,70m pe ambele părți și 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 spațiu verde de 1,00m pe ambele sensuri și trotuar de 2,00m echipat cu casete pentru rețele 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 și trotuar de 1,80m pe un singur sens.

- Drumul propus prin PUZ cu un profil de 11,00m, carosabil de 7,00m cu două spații verzi cu acostament de câte 1,00 m și trotuar de 2,00m pe o singură parte echipat cu casete pentru rețele edilitare.

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

Suprafața de **17.022 mp** se propune a fi trecută în domeniul public, cu titlu gratuit, după realizarea infrastructurii rutiere și a utilităților aferente conform planșei proprietatea asupra terenurilor și circulație juridică.

Beneficiarul își asumă costurile privind realizarea infrastructurii tehnico-edilitare, conform planului de acțiune

SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT: În conformitate cu prevederile R.L.U și ale avizului Agenției pentru Protecția Mediului nr. 62/17.05.2024 – 20%. Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi, nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr. 195/2005, privind protecția 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 puț forat, și apele uzate menajere vor fi evacuate într-un bazin vidanjabil etanș amplasate în incinta proprietății. Apele pluviale vor fi colectate într-un bazin de retenție printr-un separator de hidrocarburi și din care vor fi dirijate prin sistematizare verticală spre spațiile verzi.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat cu H.G. nr.525 din 27.06.1996, art.13, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de finalizarea rețelelor edilitare (apă, canal, electricitate, gaze).

6665/2025/ Daniela Nicoleta Popa



U.S. Invest Jucara
Sector 6, 060104 București
România

☎ +40 21 212 36 93
✉ +40710 111 100
☎ +40 21 212 36 99

Pagina 3 din 5

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



CONDIȚII DIN AVIZE:- Conform avizului M.A.I. nr. 585619 din 01.11.2022, pe perioada desfășurării investiției se vor evita întreruperi de curent, apă și gaze, precum și 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 protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare de 1,50 m de o parte și de alta a conductei de irigații A12, nu se vor executa construcții;

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

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

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

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

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

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

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



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

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




6665/2025/ Daniela Nicoleta Popa



 J-S Ernest Juvara
Sector 6, 060104 Ilfov
România

☎ +40 21 212 56 93
+40 740 011 107
📠 +40 21 212 56 99

Pagina **5** din **5**

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



DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ

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 Județul Ilfov, Comuna Berceni, B-dul 1 Mai, nr.65, bl.-, sc.-, et.- ap.-, sector -, telefon/fax: 0745759860, e-mail: -, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. 514 din 11.01.2023 și cu completare înregistrată cu nr. 5754/24.03.2023.

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

AVIZ TEHNIC CONSULTATIV

Nr. 514/48/2C din 02.05.2023

PENTRU

P.U.Z. – „INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN PENTRU HALE DEPOZITARE PARTER, BIROURI P-P+4, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI UTILITĂȚI”

-Oraș Popești Leordeni, Str. Mecanizării, Județul Ilfov-

Generat de imobilele: identificate prin nr. cadastrale 110761, 121243, 121244, amplasate în județul Ilfov, oraș Popești Leordeni, str. Mecanizării (De 653), T. 26, P. 528, lot 1, lot 2, T.27, P. 532, lot 1, cu suprafața de 150.492 mp din actele de proprietate, proprietate privată a persoanelor fizice/juridice conform extrasului CP anexat și a Certificatului de Urbanism nr. 317/26.431/18.05.2022 eliberat de Primăria Orașului Popești Leordeni.

Inițiatori: [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, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Zona studiată prin PUZ se află în extravilanul orașului Popești Leordeni și este delimitată astfel: la nord proprietăți private, la vest str. Mecanizării (De 653), la est De 630, la sud De 648.

În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 28/01.09.2022 de către primăria Orașului Popești 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 localității, zonă fără reglementări urbanistice.



Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

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

- **UTR: Gc** – Zonă de gospodărie comunală și tehnico-edilitară;
- Funcțiuni predominante: instalații, anexe, construcții pentru utilități și rețele de comunicații;
- Regim de construire: izolat;
- POT max = 60%;
- CUT max = 0,6 mp. ADC/mp. teren;
- Regim de înălțime = P;
- H max (măsurată în planul fațadei de la CTN la cornișă) = 3,50 m;
- H max echipamente de telecomunicații = 45,00 m;
- Retragerile minime față de aliniamente = conform planșei de reglementări urbanistice;
- Retrageri minime față de limitele laterale = conform planșei de reglementări urbanistice;
- Retrageri minime față de limitele posterioare = conform planșei de reglementări urbanistice;

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

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

- **Echipe tehnico-edilitară:** Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. **Potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat cu H.G. nr. 525 din 27.06.1996, art. 13, emiterea autorizațiilor de**



construire va fi condiționată de finalizarea rețelelor edilitare (apă, canal, electricitate, gaze).

- Corelarea soluției propuse cu documentația P.U.G. Popești-Leordeni, aflată în curs de avizare, cu privire la funcțiuni admise/ admise cu condiționări/ interzise, procent de ocupare a terenului, coeficient de utilizare a terenului, regim de înălțime, retrageri, echipare edilitară, spații libere și/sau plantate, circulații și accese, împrejurimi, etc.;
- În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.03.2023 se emite avizul tehnic consultativ pentru Planul Urbanistic Zonal cu următoarele condiții:
- Retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și să existe posibilitatea dezvoltării echivalente/echilibrate pe parcelele învecinate;
- Se va asigura procentul de spațiu verde amenajat conform Aviz Mediu;
- Se vor respecta prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi în intravilanul localităților;
- Bilanțul teritorial (existent – propus) se va trece obligatoriu pe Planul de reglementări urbanistice, și va cuprinde date pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor și se vor menționa în UM și procent;
- Staționarea autovehiculelor și parcare se admite numai în interiorul parcelei;
- Pe planșa de regim juridic al proprietăților și obiective de interes public se va trece suprafața de teren ce se va ceda domeniului public cu titlu gratuit 3.049 mp;
- Respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000;
- Respectarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de Urbanism GM – 007 – 2000;
- Documentația de urbanism se va realiza în format digital și format analogic, la scară 1/500, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, în care vor fi reprezentate distinct toate parcelele și servituțile aferente lor. Planșa suport se va anexa la documentație în original;
- Respectarea normelor în vigoare privind drumurile publice- Ordonanța nr. 43/1997;
- Circulația terenurilor va fi reprezentată pe planul de reglementări, elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial;
- Realizarea rețelelor va fi prevăzută în planul de acțiune ca îndatorire a beneficiarului;
- Respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Se vor obține acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z: Agenția pentru Protecția Mediului a Județului Ilfov, Agenția Națională Apele Române (conform legii Apelor 107/1996), deținătorii de rețele din zone: gaze, electrice, telefonie, apă - canal, Ministerul Culturii, MADR, MApN, MAI, SRI, OSPA, OCPI Ilfov, Inspectoratul de Poliție Rutieră, ANCOM, PETROM, ANIF, AACR, Serviciul de Telecomunicații Speciale, Studiul Geotehnic, acord administrator drum.

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



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

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

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

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

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

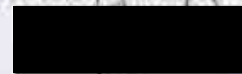
PREȘEDINTE,

Hubert Petru Ștefan THUMA



ARHITECT ȘEF,

Arh. Urb. Olivia Ana CIOBANU OPRESCU



**ȘEF SERVICIU URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI,**

Horiaș MARIN



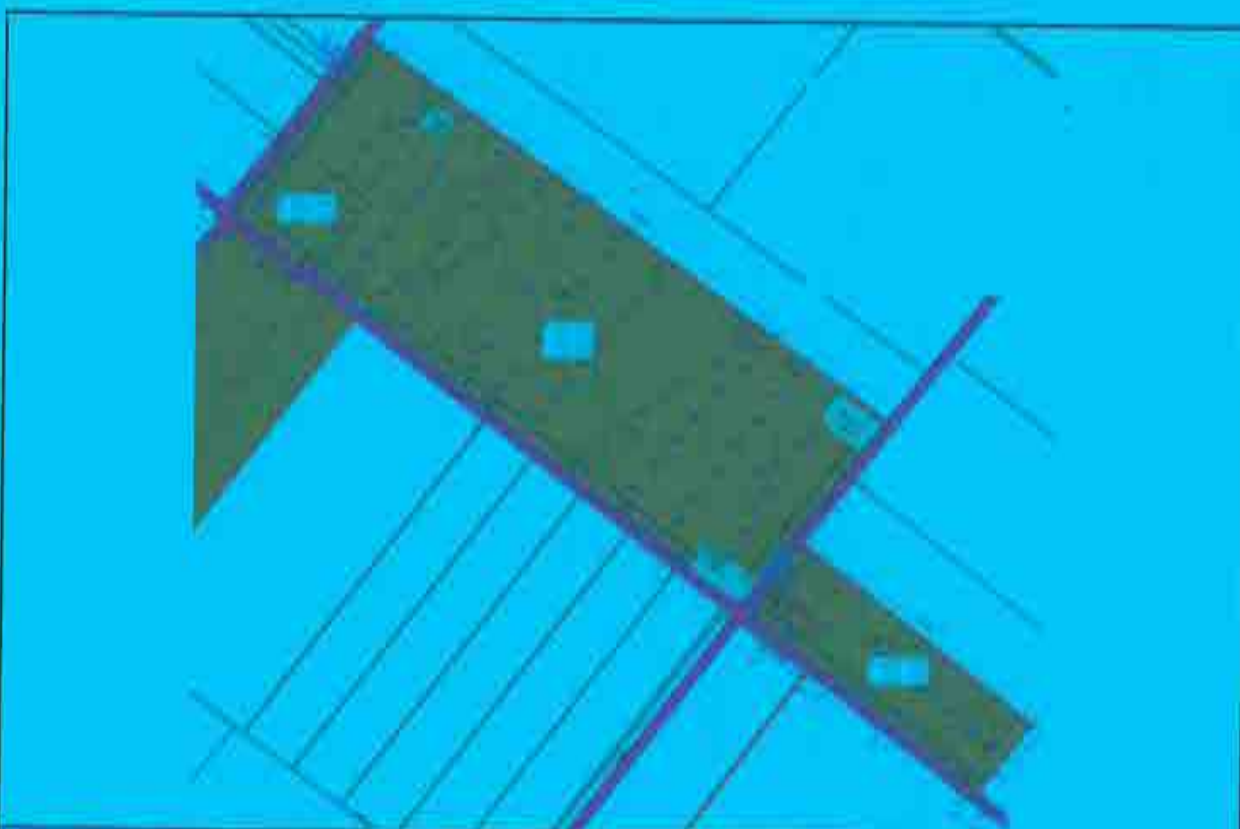
Întocmit,

Cons. Superior Daniela Nicoleta POPA





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



PROIECT NR.: v0433-2022

DATA ELABORĂRII: Iulie 2022

FAZA: P.U.Z.

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

AMPLASAMENT:

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

BENEFICIARI:

Exclusiv Interline s.r.l., CR Sud Invest s.r.l.

the *Journal of Applied Behavior Analysis* (1974), and the *Journal of Experimental Psychology: Applied* (1995).

There are a number of reasons why the *Journal of Applied Behavior Analysis* is the most widely cited journal in the field.

First, the journal has a long history of publishing high-quality research in the field of behavior analysis.

Second, the journal has a high impact factor, which is a measure of the journal's influence in the field.

Third, the journal has a high level of readability, which makes it accessible to a wide range of researchers.

Finally, the journal has a high level of editorial rigor, which ensures that only the most significant research is published.

These factors have contributed to the journal's status as the most widely cited journal in the field of behavior analysis.

It is important to note that the *Journal of Applied Behavior Analysis* is not the only journal in the field that publishes high-quality research.

Other journals, such as the *Journal of Experimental Psychology: Applied* and the *Journal of Behavior Therapy and Experimental Psychiatry*, also publish high-quality research.

However, the *Journal of Applied Behavior Analysis* remains the most widely cited journal in the field.

This is due to the journal's long history, high impact factor, high level of readability, and high level of editorial rigor.

These factors have contributed to the journal's status as the most widely cited journal in the field of behavior analysis.

It is important to note that the *Journal of Applied Behavior Analysis* is not the only journal in the field that publishes high-quality research.

Other journals, such as the *Journal of Experimental Psychology: Applied* and the *Journal of Behavior Therapy and Experimental Psychiatry*, also publish high-quality research.

However, the *Journal of Applied Behavior Analysis* remains the most widely cited journal in the field.

This is due to the journal's long history, high impact factor, high level of readability, and high level of editorial rigor.

These factors have contributed to the journal's status as the most widely cited journal in the field of behavior analysis.

It is important to note that the *Journal of Applied Behavior Analysis* is not the only journal in the field that publishes high-quality research.

Other journals, such as the *Journal of Experimental Psychology: Applied* and the *Journal of Behavior Therapy and Experimental Psychiatry*, also publish high-quality research.

However, the *Journal of Applied Behavior Analysis* remains the most widely cited journal in the field.

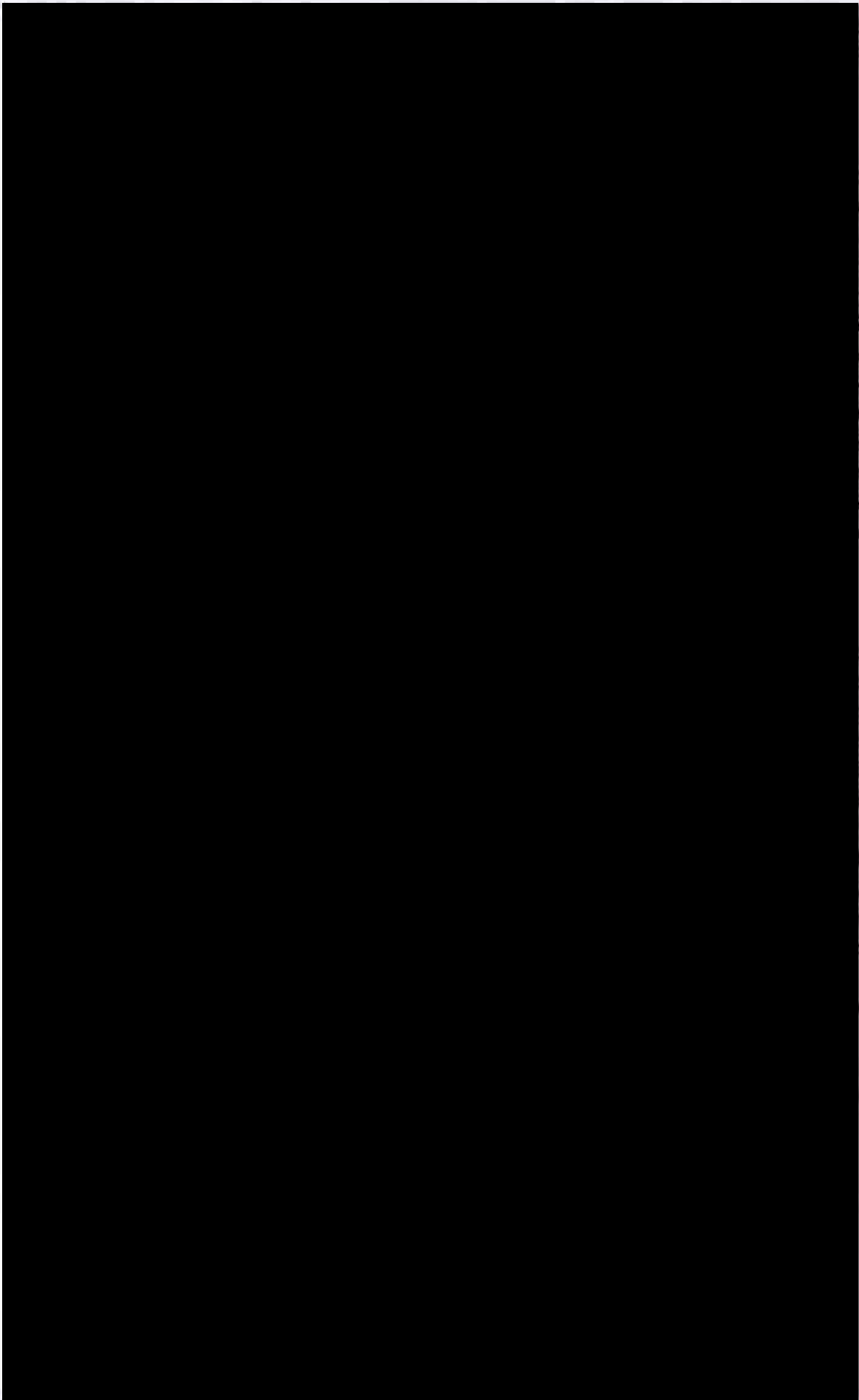
This is due to the journal's long history, high impact factor, high level of readability, and high level of editorial rigor.

These factors have contributed to the journal's status as the most widely cited journal in the field of behavior analysis.

It is important to note that the *Journal of Applied Behavior Analysis* is not the only journal in the field that publishes high-quality research.

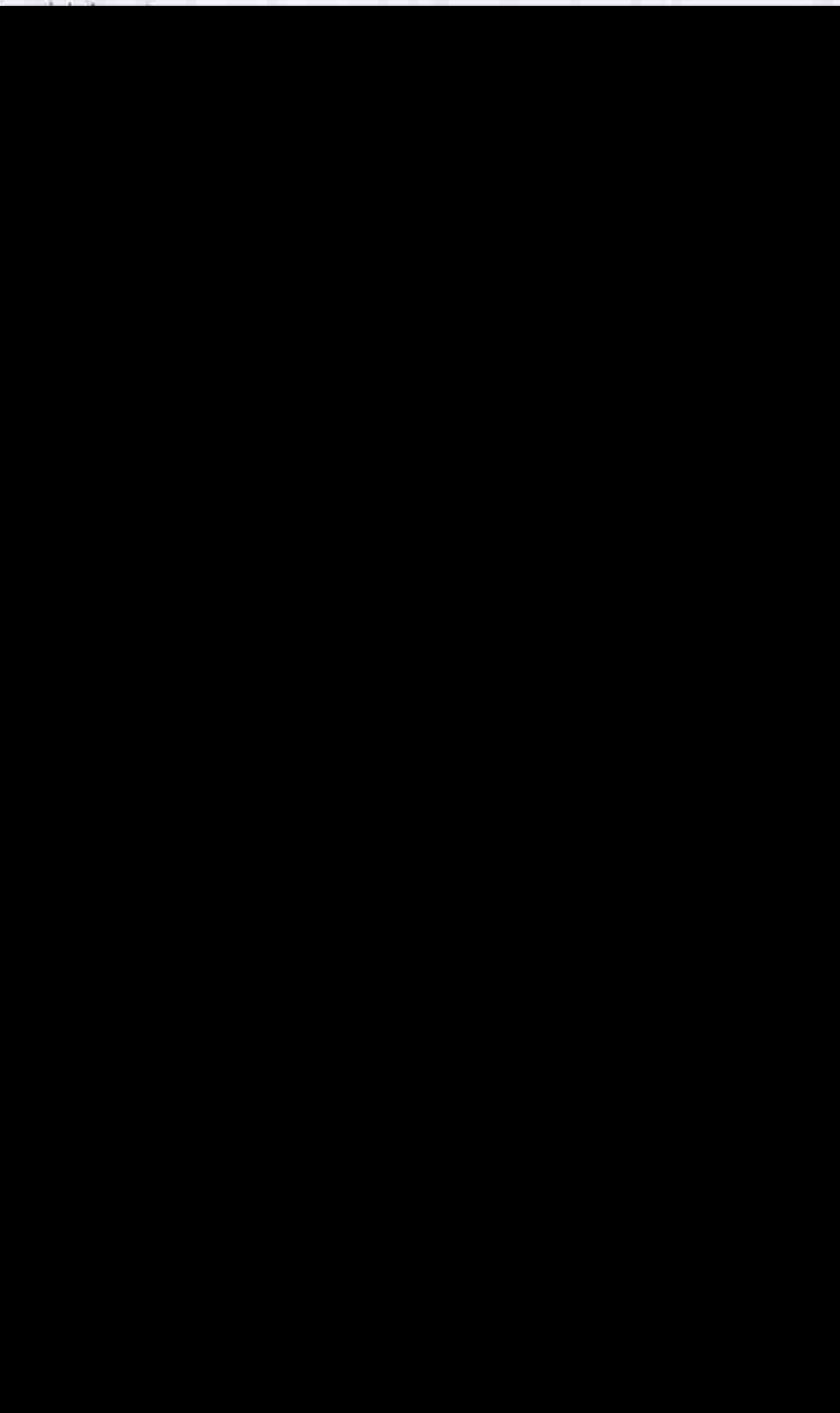
Other journals, such as the *Journal of Experimental Psychology: Applied* and the *Journal of Behavior Therapy and Experimental Psychiatry*, also publish high-quality research.

However, the *Journal of Applied Behavior Analysis* remains the most widely cited journal in the field.



le
pl
st
y
t
n
p
t
c
a
7
7
2
2





2014,
ate în
ale ce
olă și
ricole
lența
ic al

98,00

tora,
1241
data
re.
er și
re la
rețul
ință

pra
latu
la
și
nta

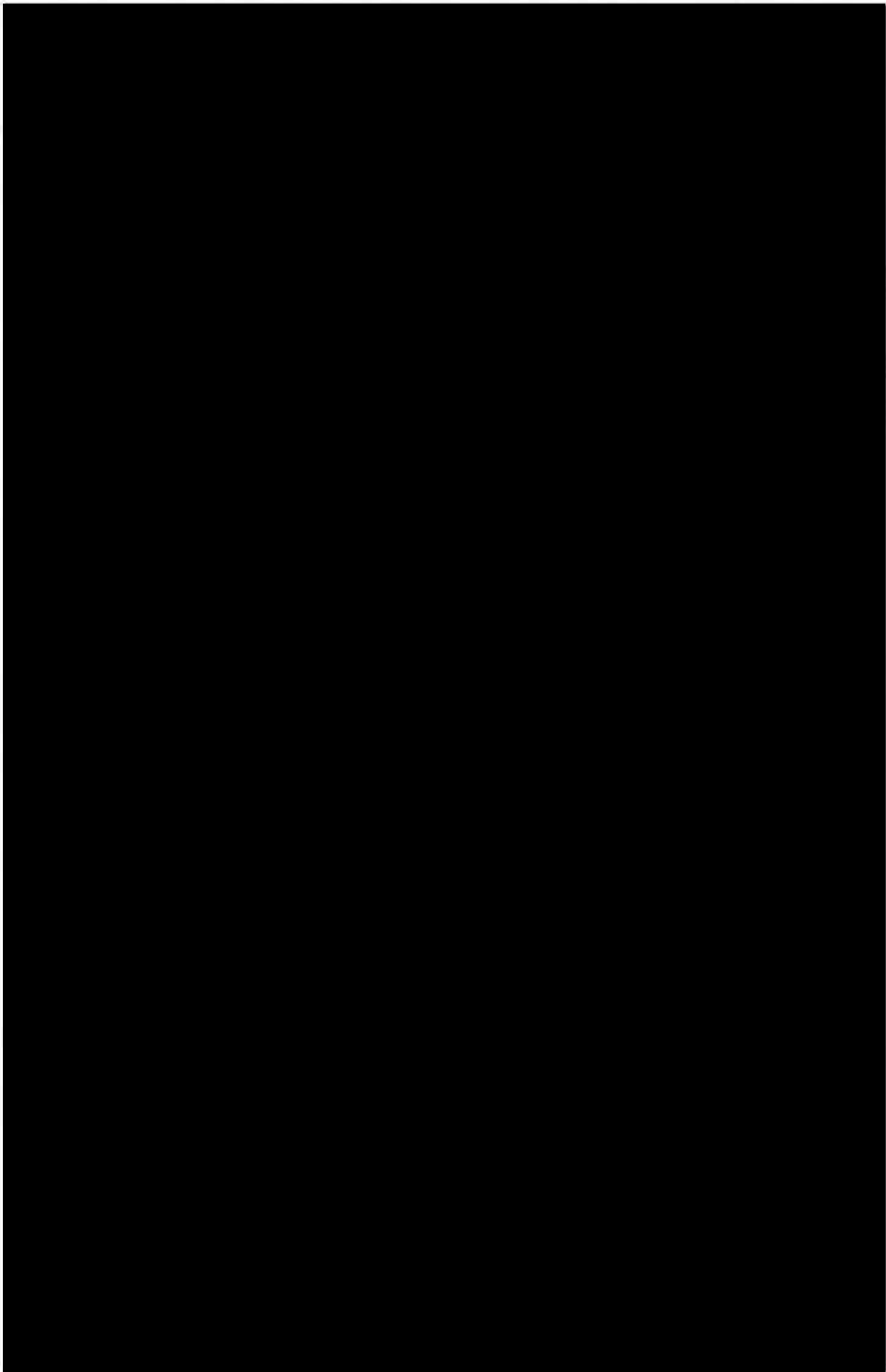
ali,
e la

ale

și

și
te
ai

st,
ta
a



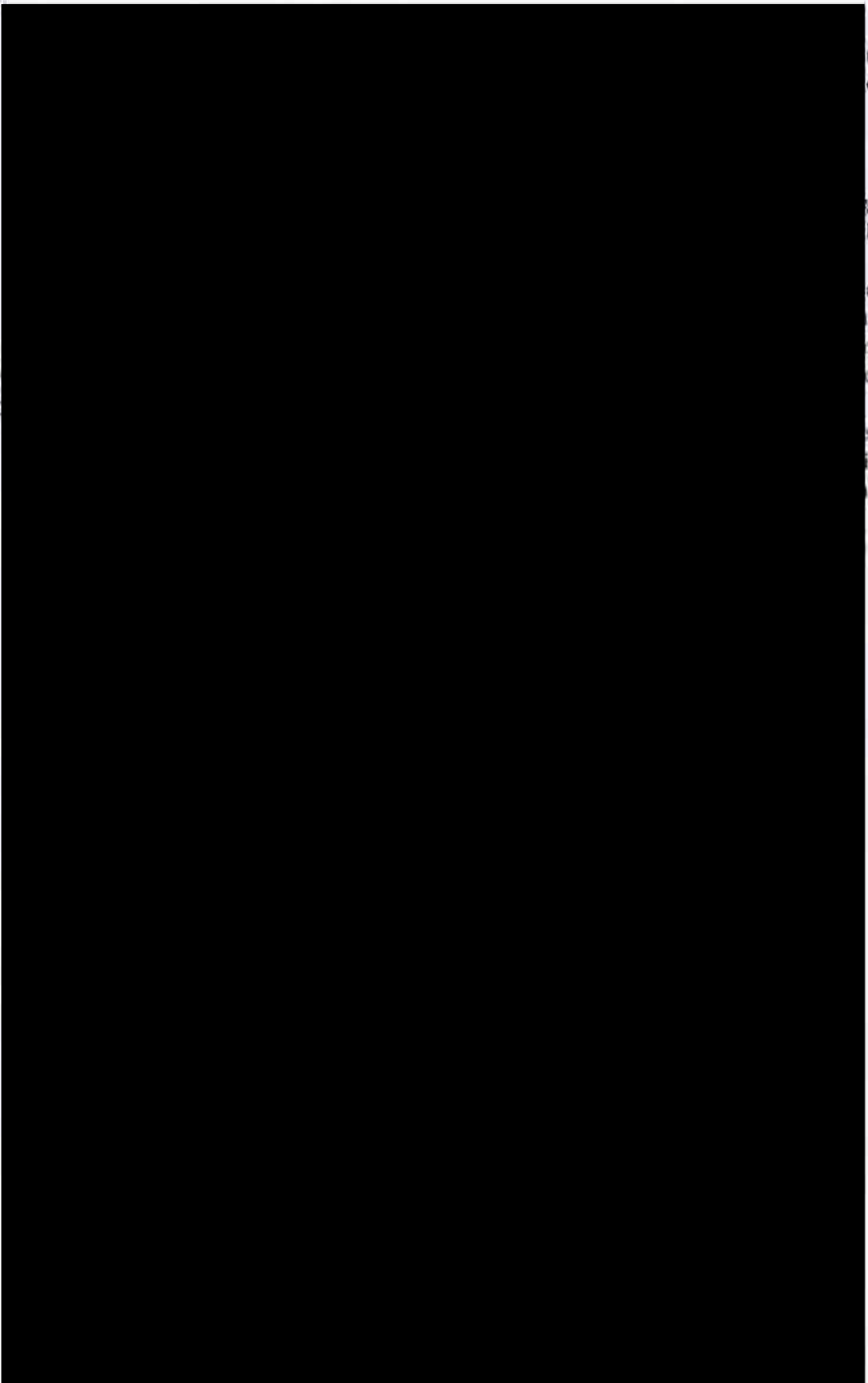
re
ci

gi
l,

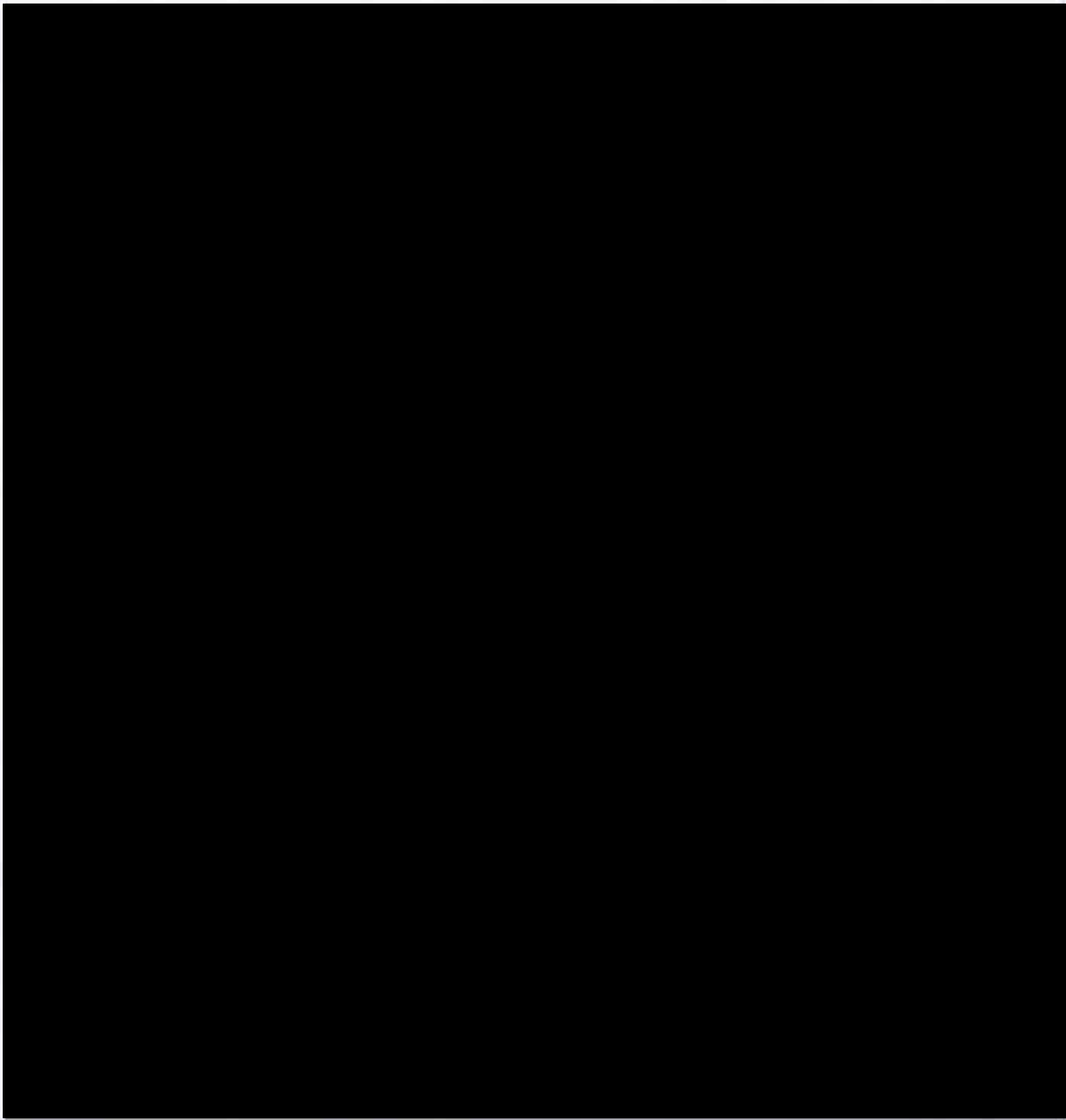
a
t

n
b

e
s



4115



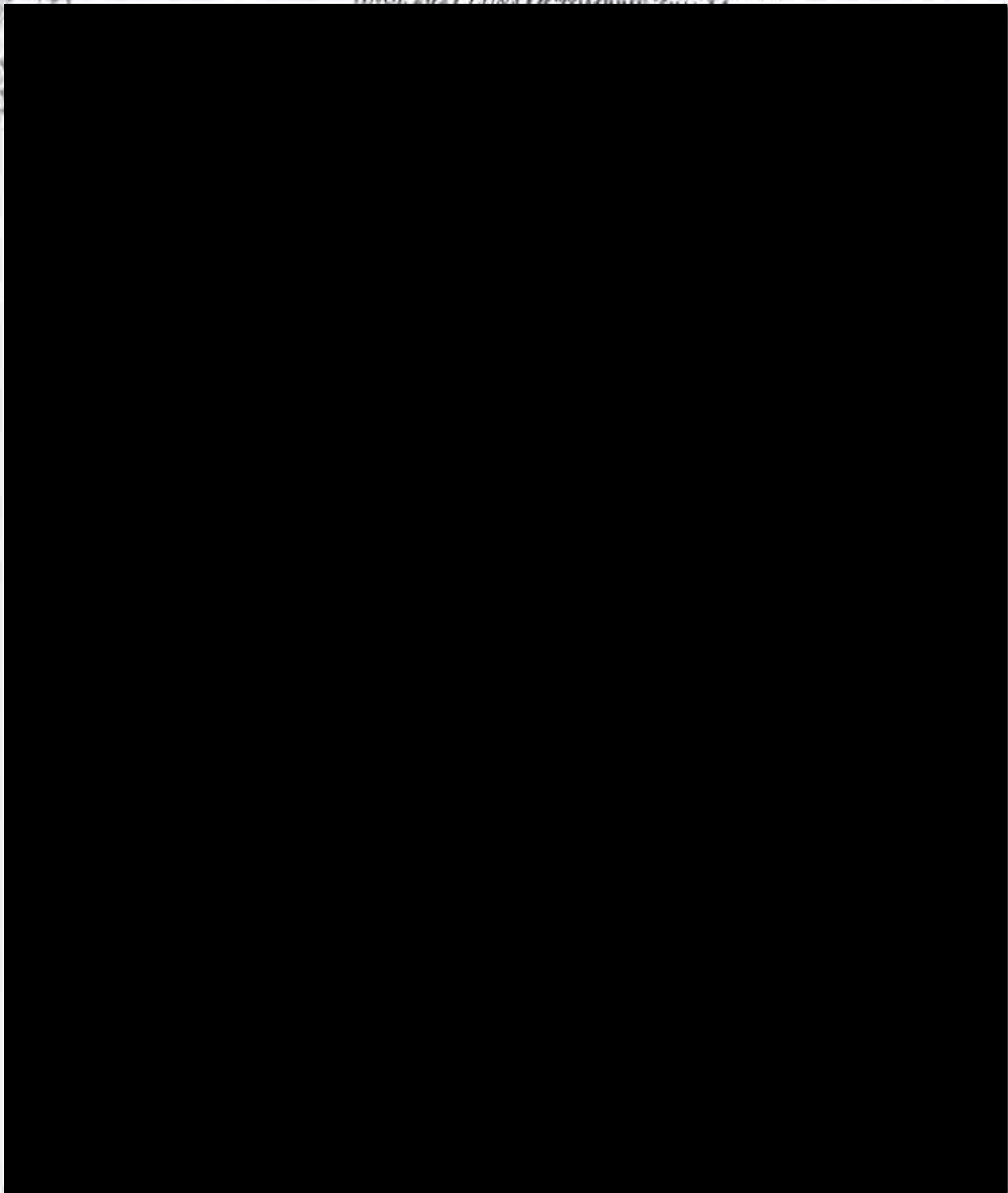
POST
OFFICE
INDIA

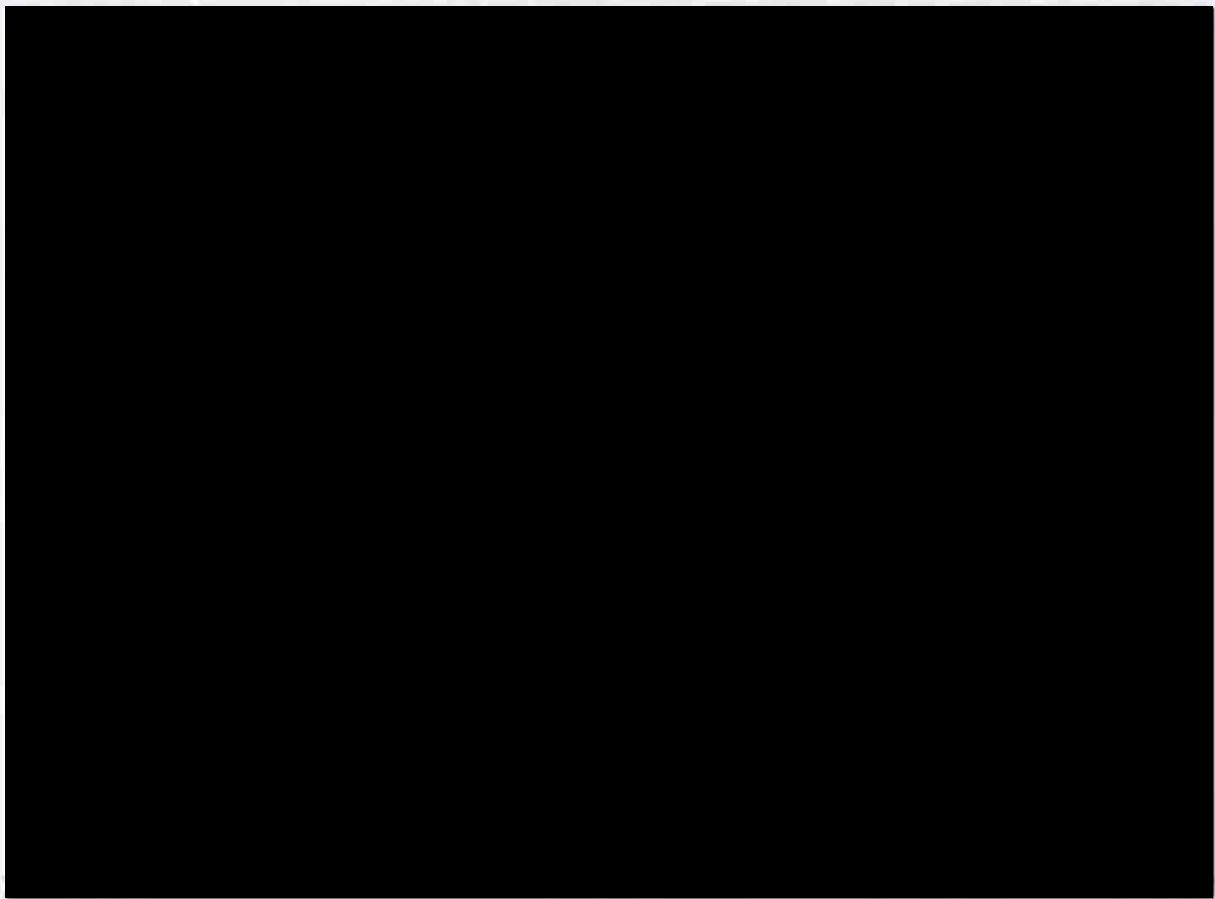


ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ DOBRE
SEDIUL: POPEȘTI-LEORDENI, STR. OITUZ NR. 49-51, JUD. ILFOV
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR: 240/4252/23.11.2020
TELEFON: 021.794.69.73
E-MAIL: secretariat@notariatpopesti.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2471

ANUL 2021 LUNA OCTOMBRIE ZIUA 11







DUPLICAT
CONTRACT DE VÂNZARE

(C
eli
18
leg
Bu
SP
170

in M
ava
Ofi
aso
Liv
nr.
16.0

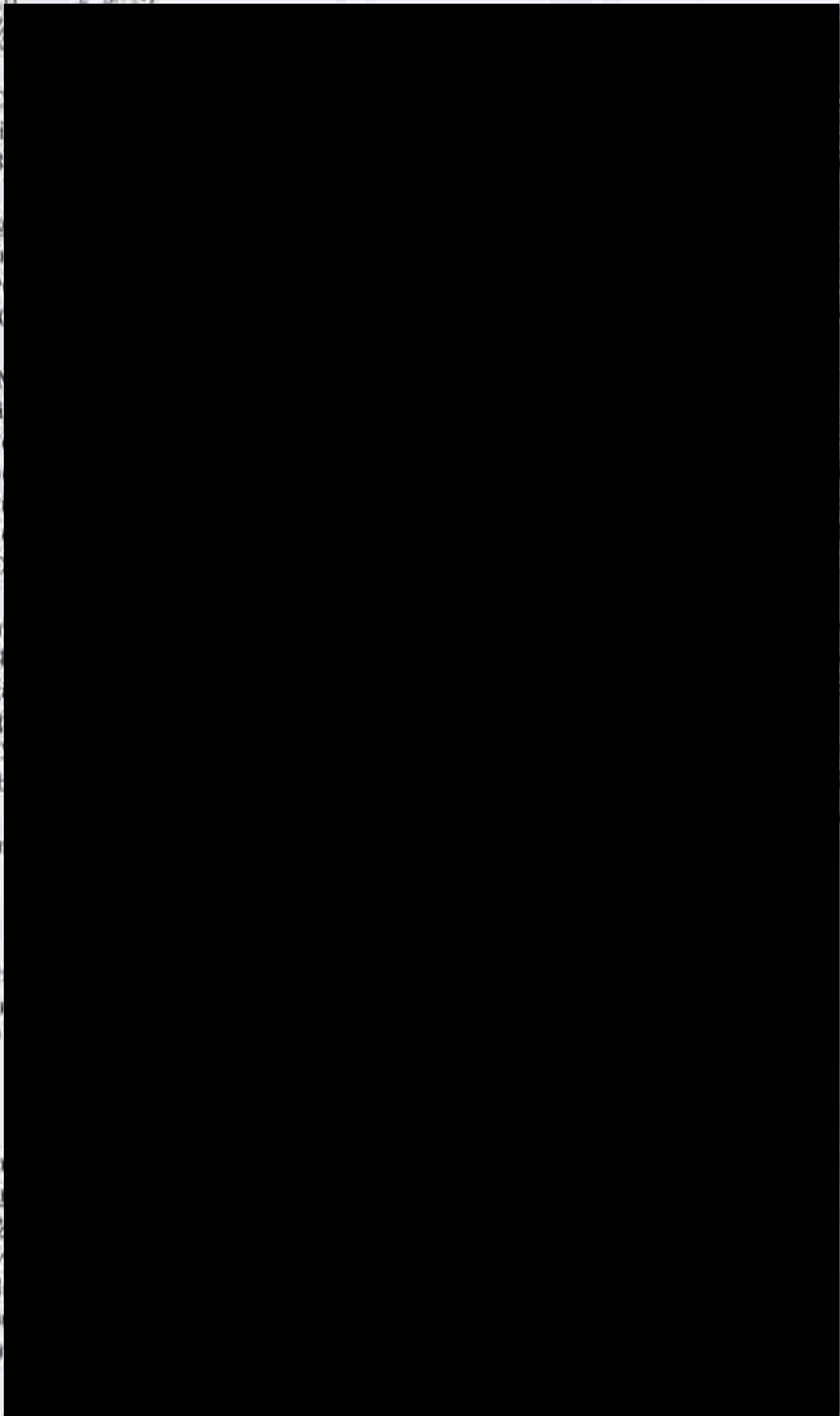
Com
RO4
lâng
cetă
cu C
valab

„Vâr

a încl
consi
1.729

in cop
MIHA
de 10%
extrav
parcel
Funcia
confor

oric
023
NP
jii
on.
de
NP
al
3,
la
n
r.
K
e



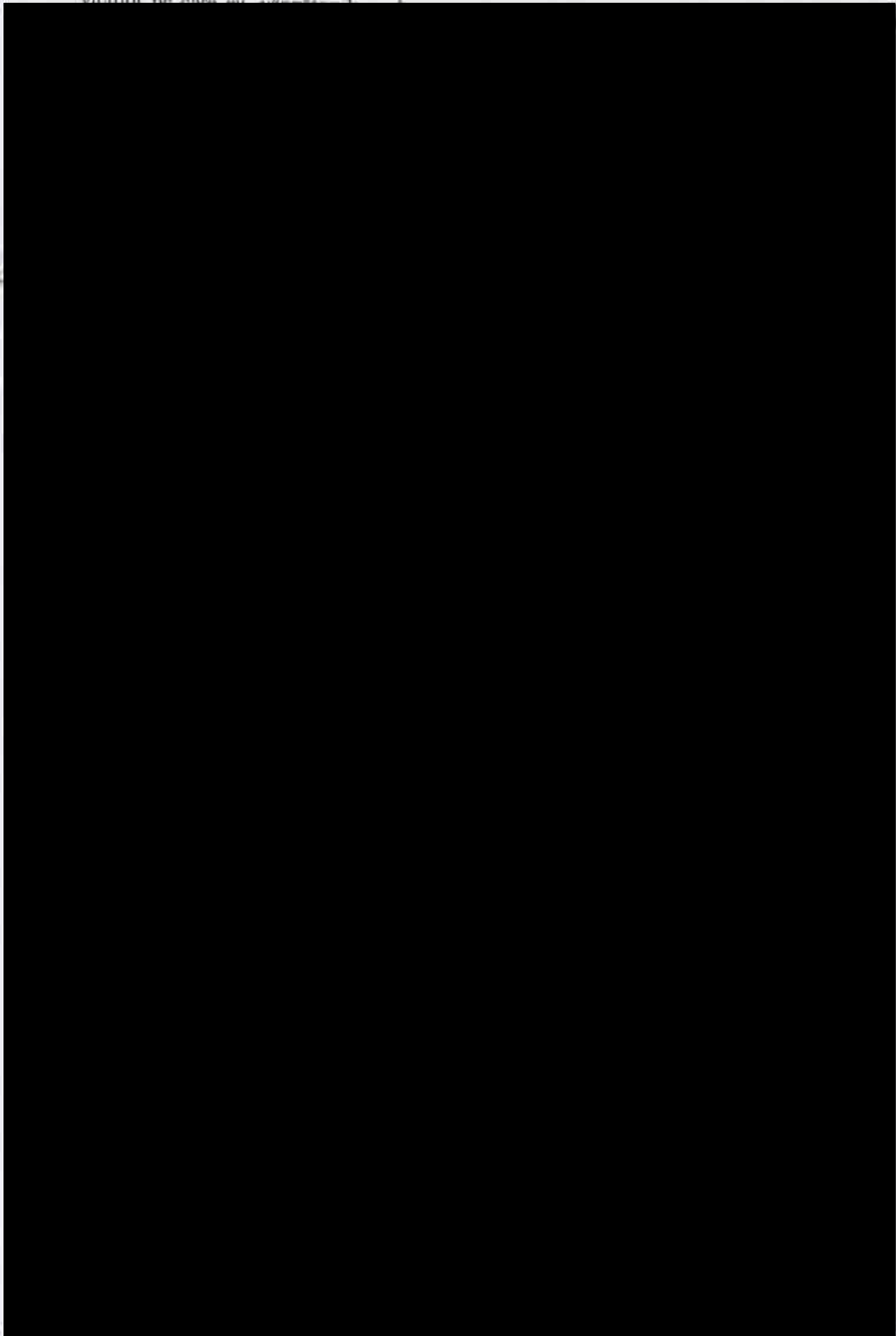
POST
DORNE
MORHEIM

ial
nr.
de
de

ei.
ia
se
tu
ii
nă
or

ă
u
n
,
r
e
i

200
GAIL



2000
PO BOX
ADDRELA

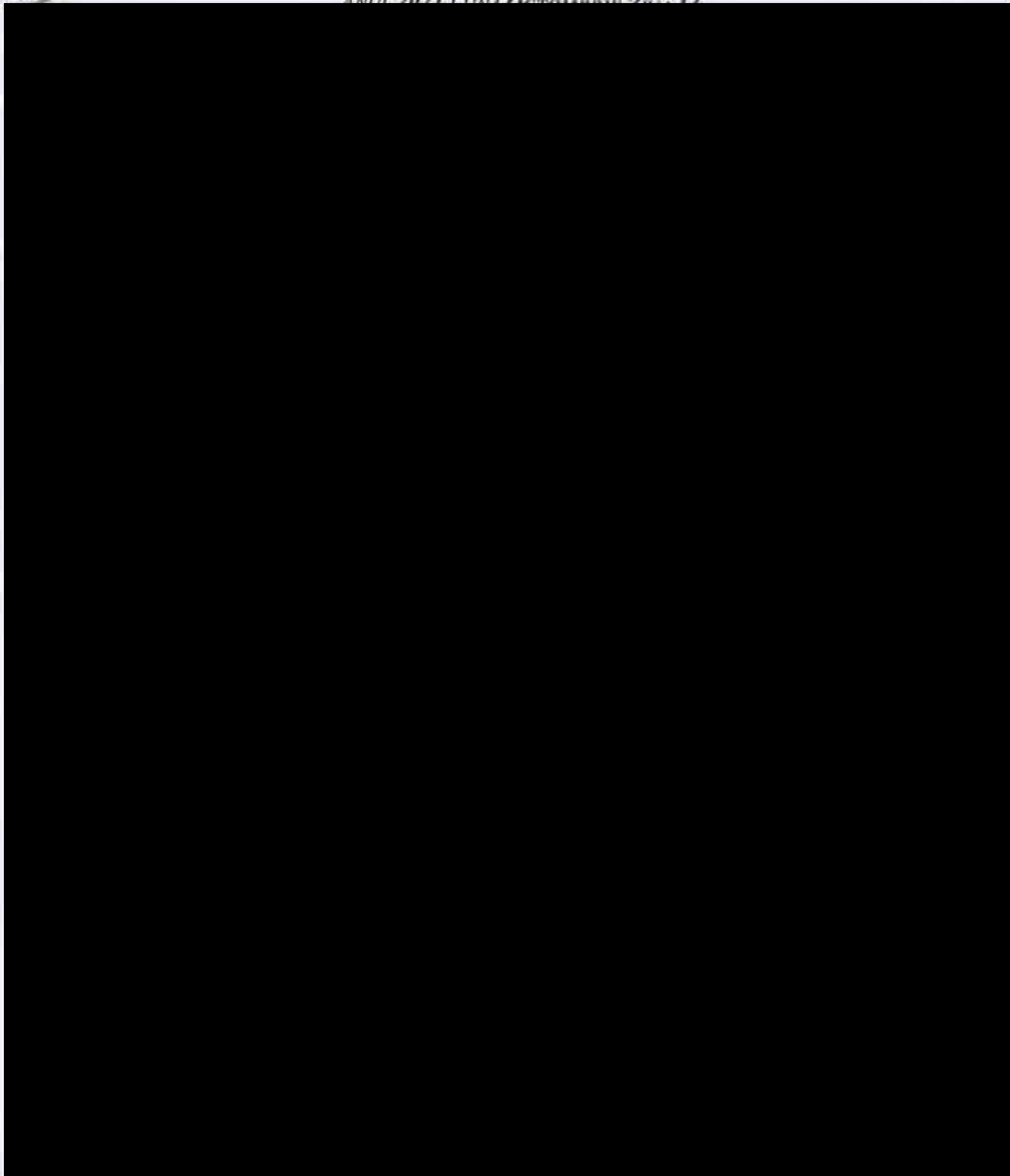


ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ DOBRE
SEDIUL: POPEȘTI-LEORDENI, STR. OITUZ NR. 49-51, JUD. ILFOV
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR: 240/4252/23.11.2020
TELEFON: 021.794.69.72
E-MAIL: secretariat@notariatpopesti.ro



ÎNCHIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2472

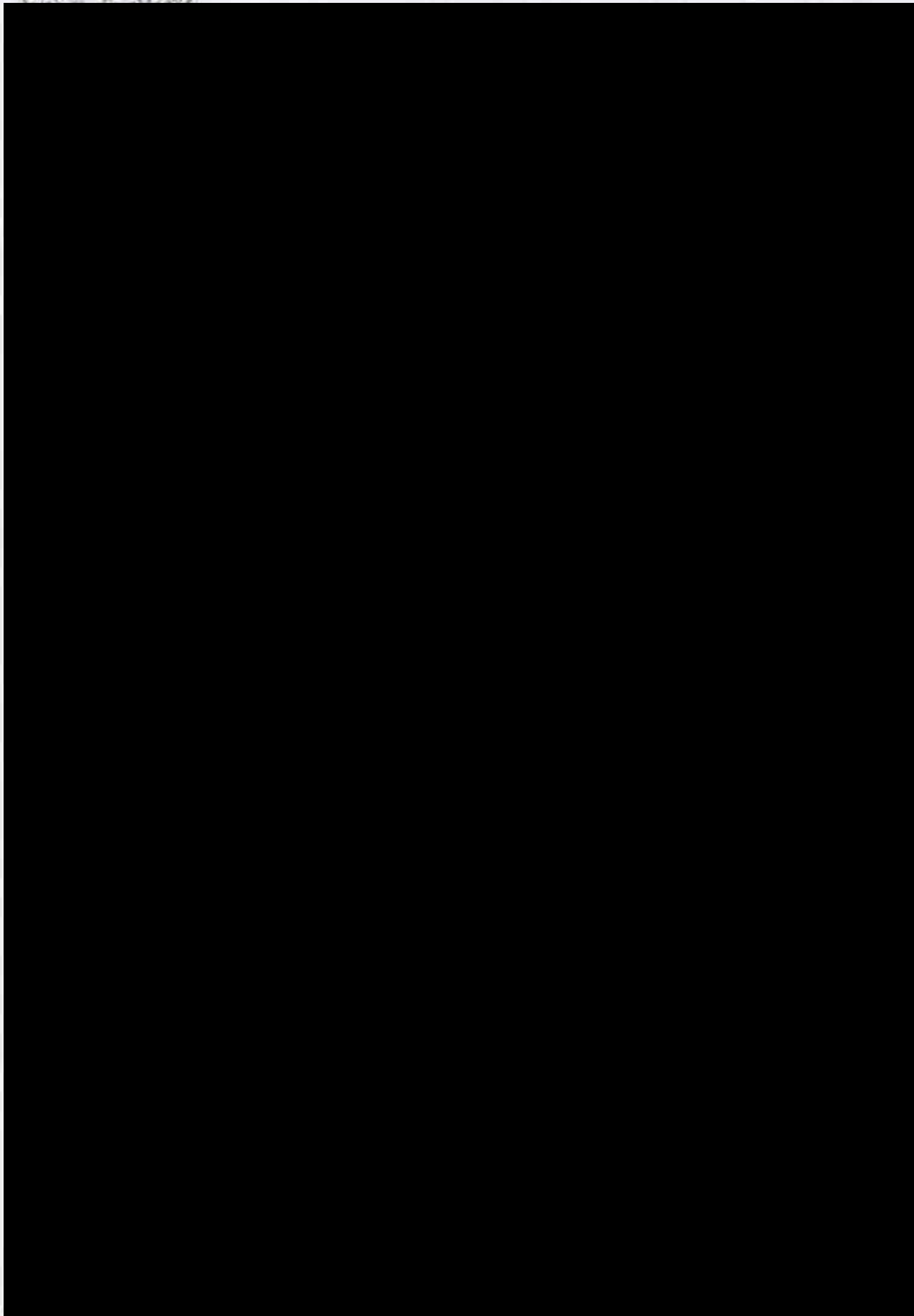
ANUL 2021 LUNA OCTOMBRIE ZILE 11







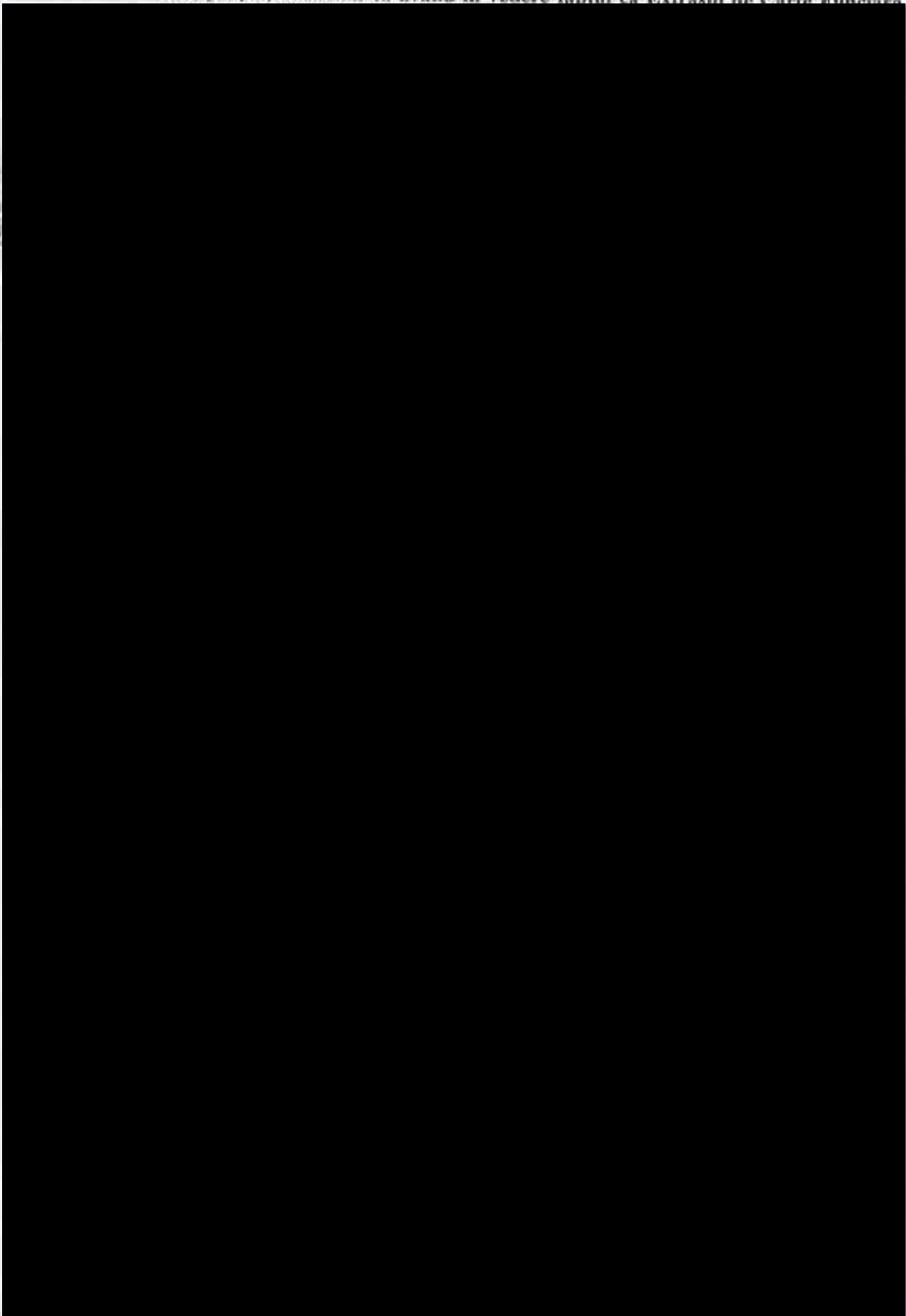
DUPLICAT
CONTRACT DE VÂNZARE





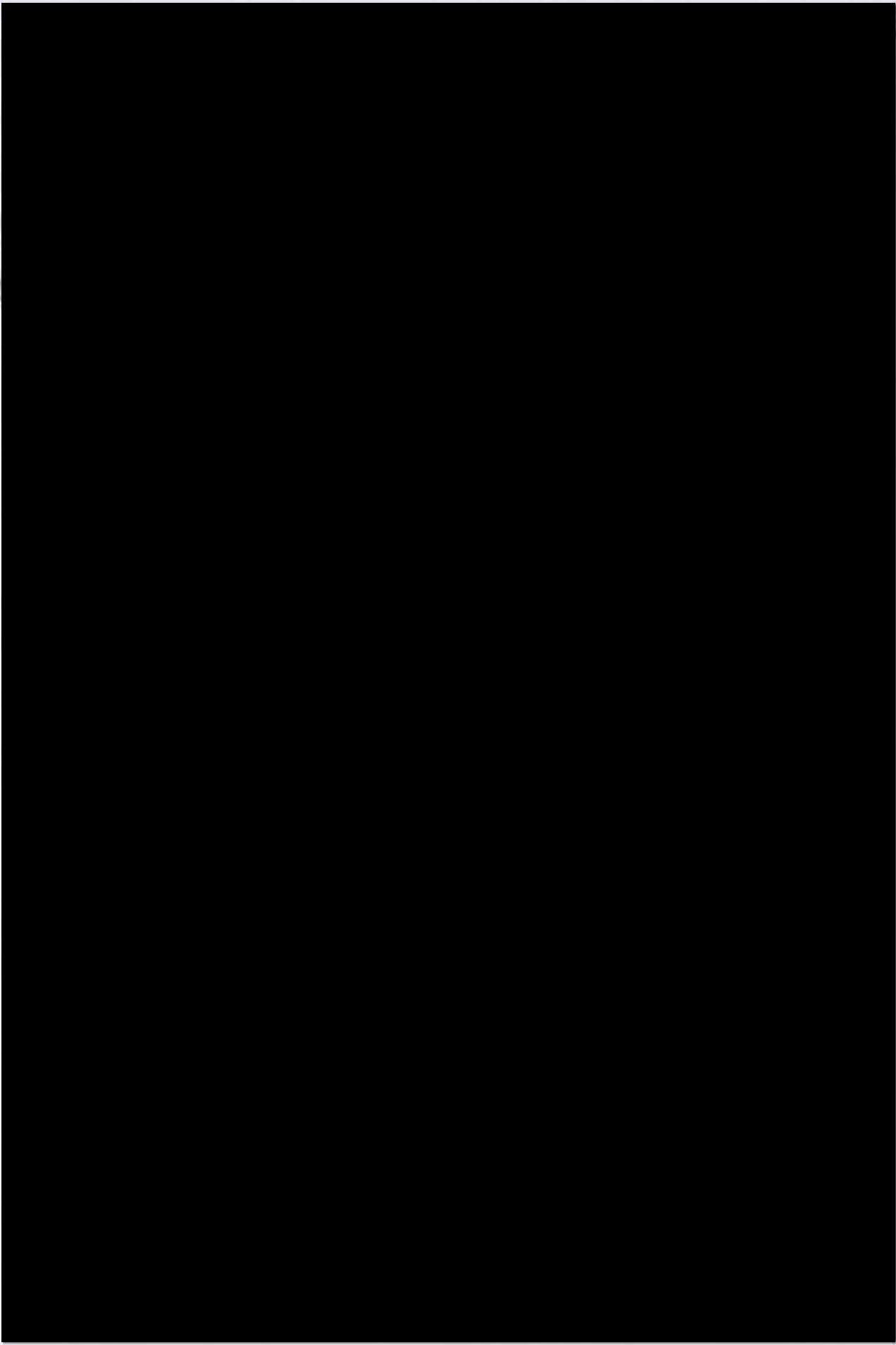
[REDACTED]

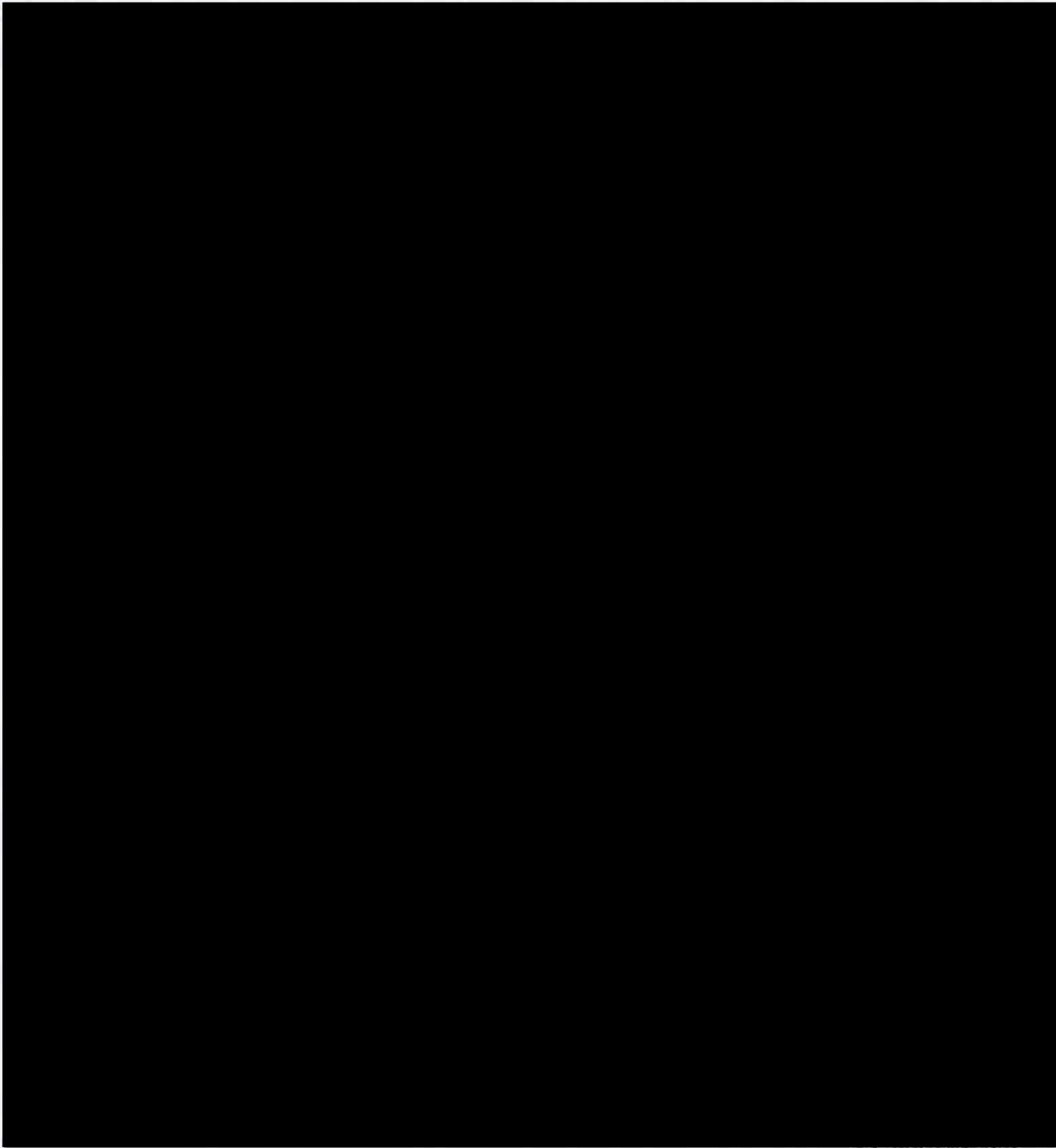
Noi, părțile, declarăm că având în vedere faptul că Extrasul de Carte Funcționară



2017





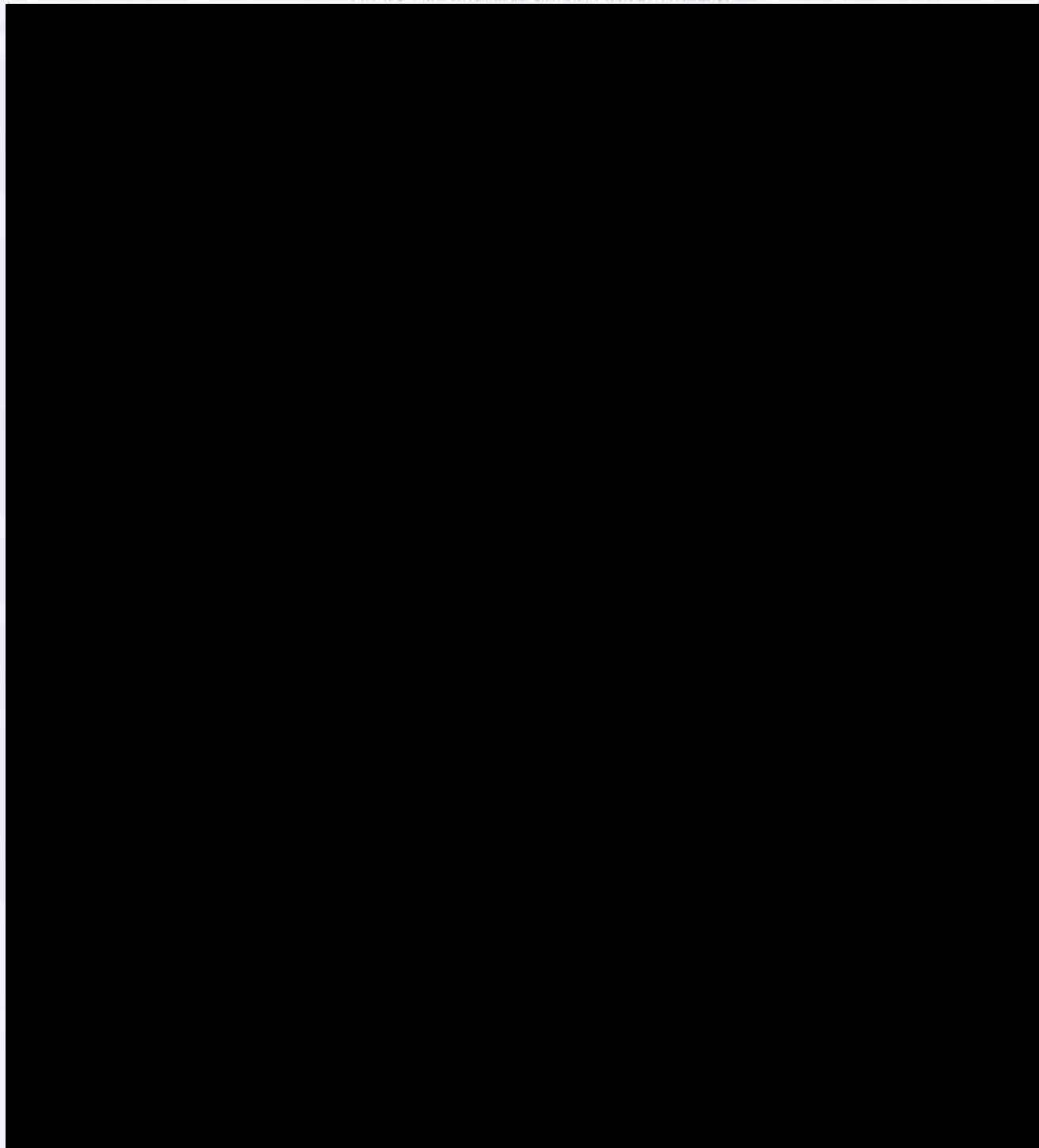


s.s. indecifrabile



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



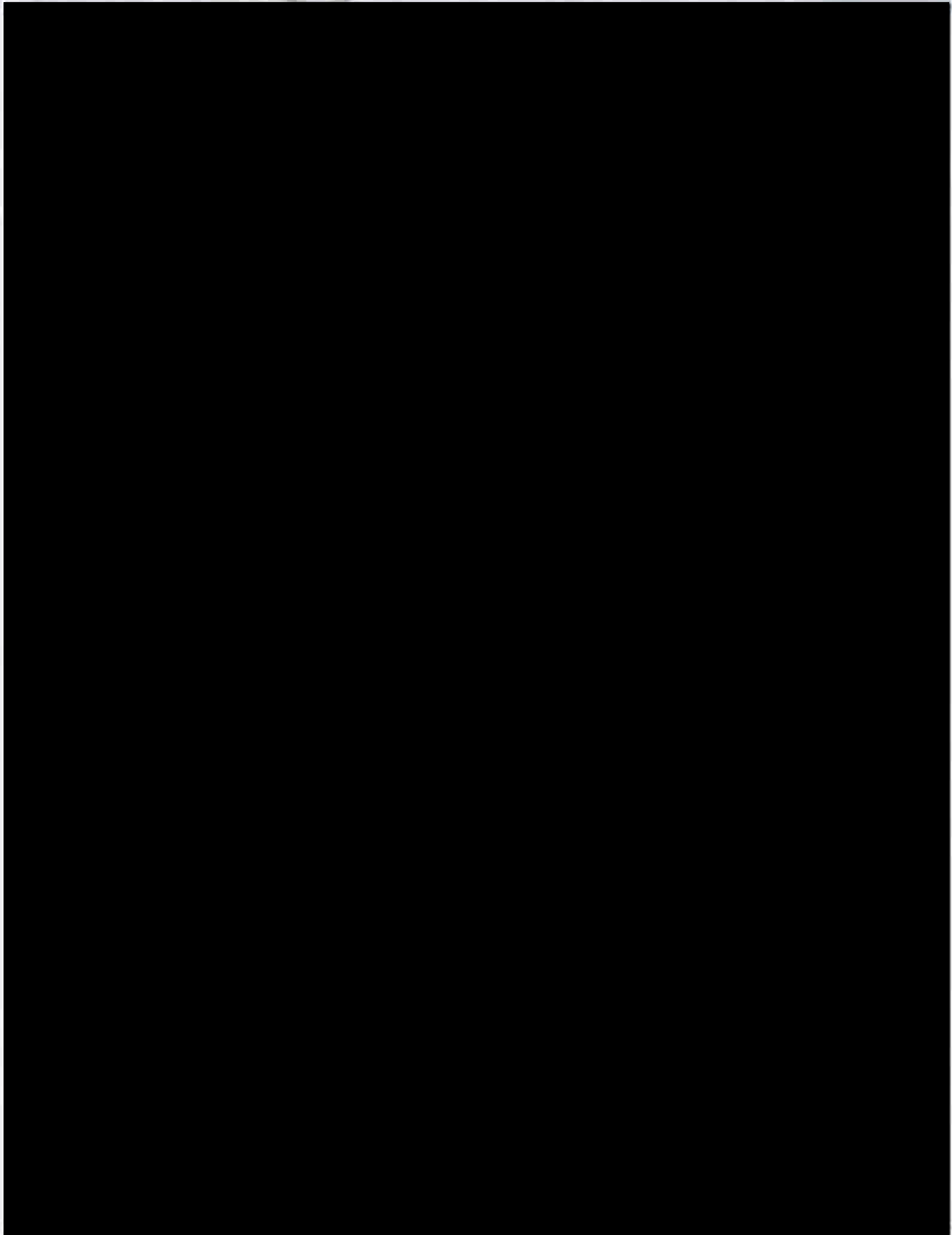


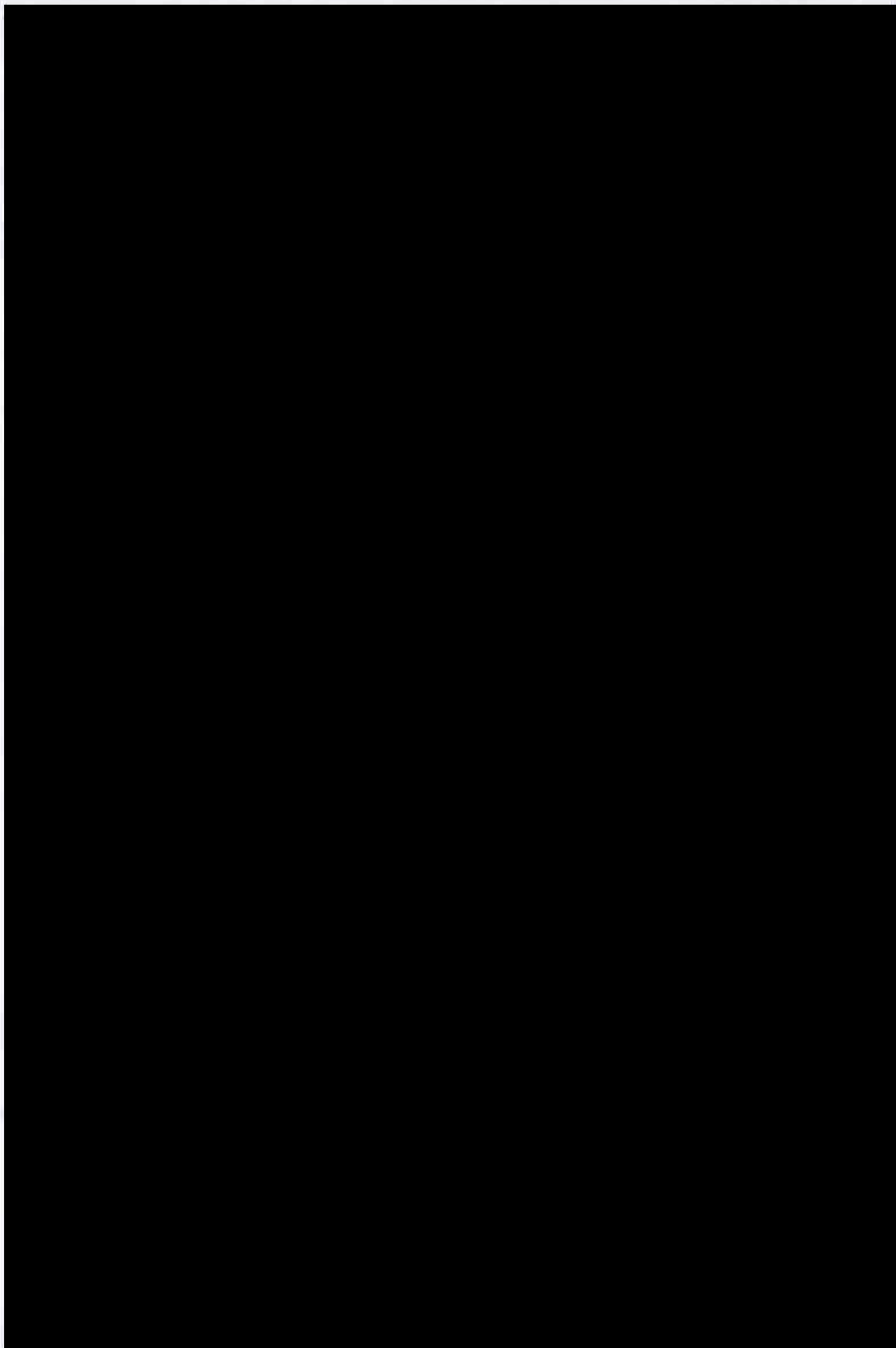


DUPPLICAT
CONTRACT DE VÂNZARE



I. PĂRȚILE

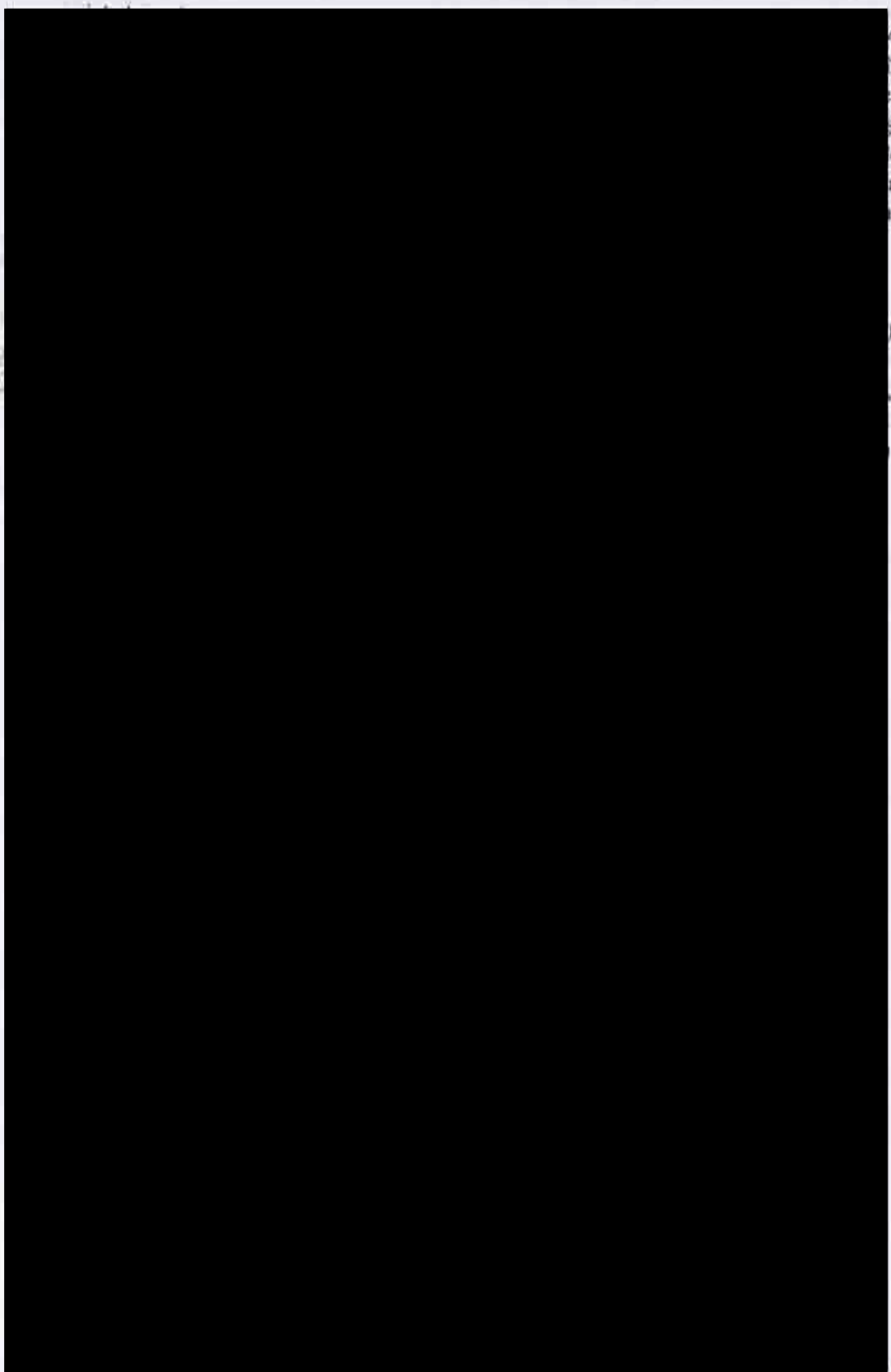




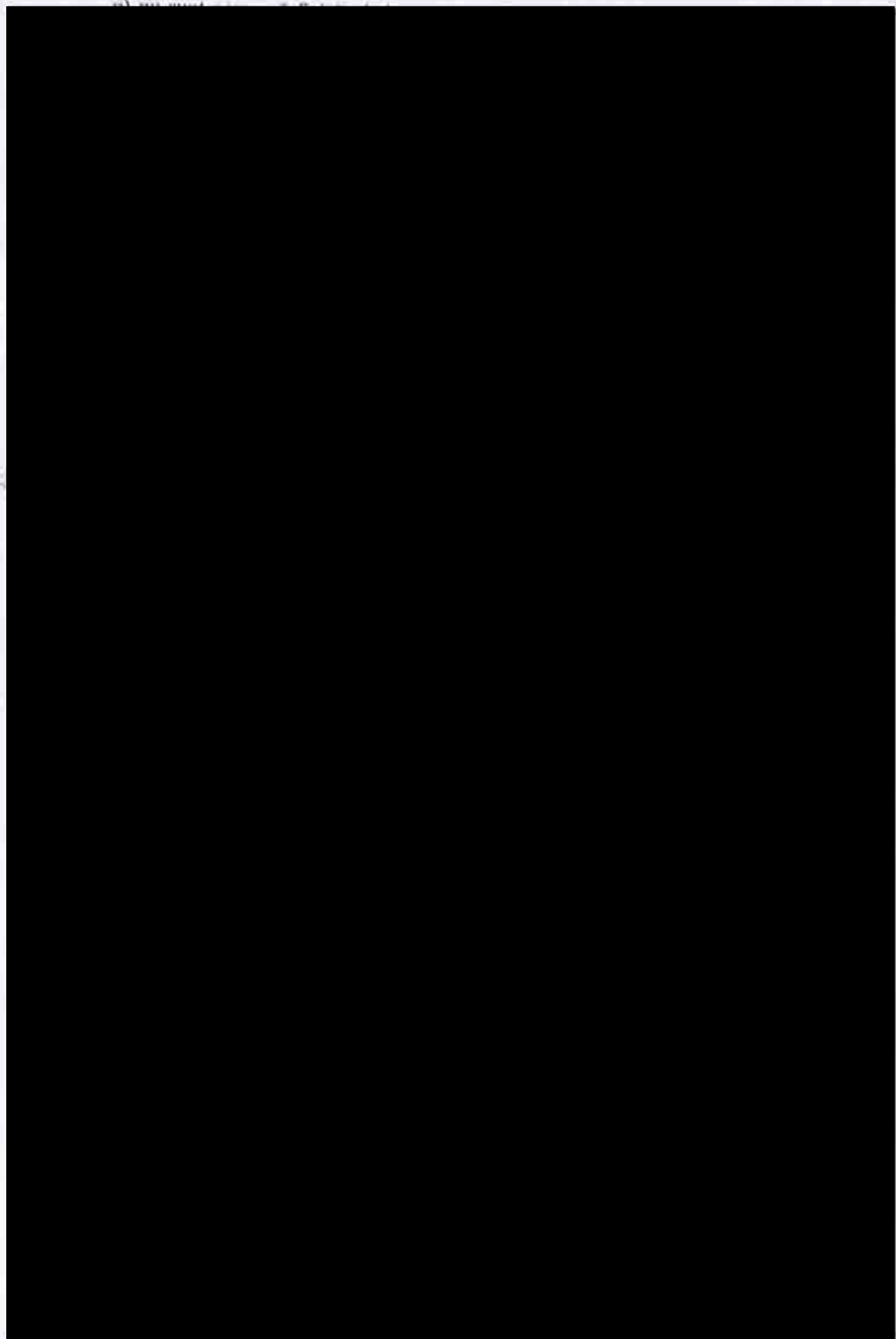
Handwritten notes or markings in the right margin, possibly including a date or page number.

4,
n
e
si
e
a
l

17-100





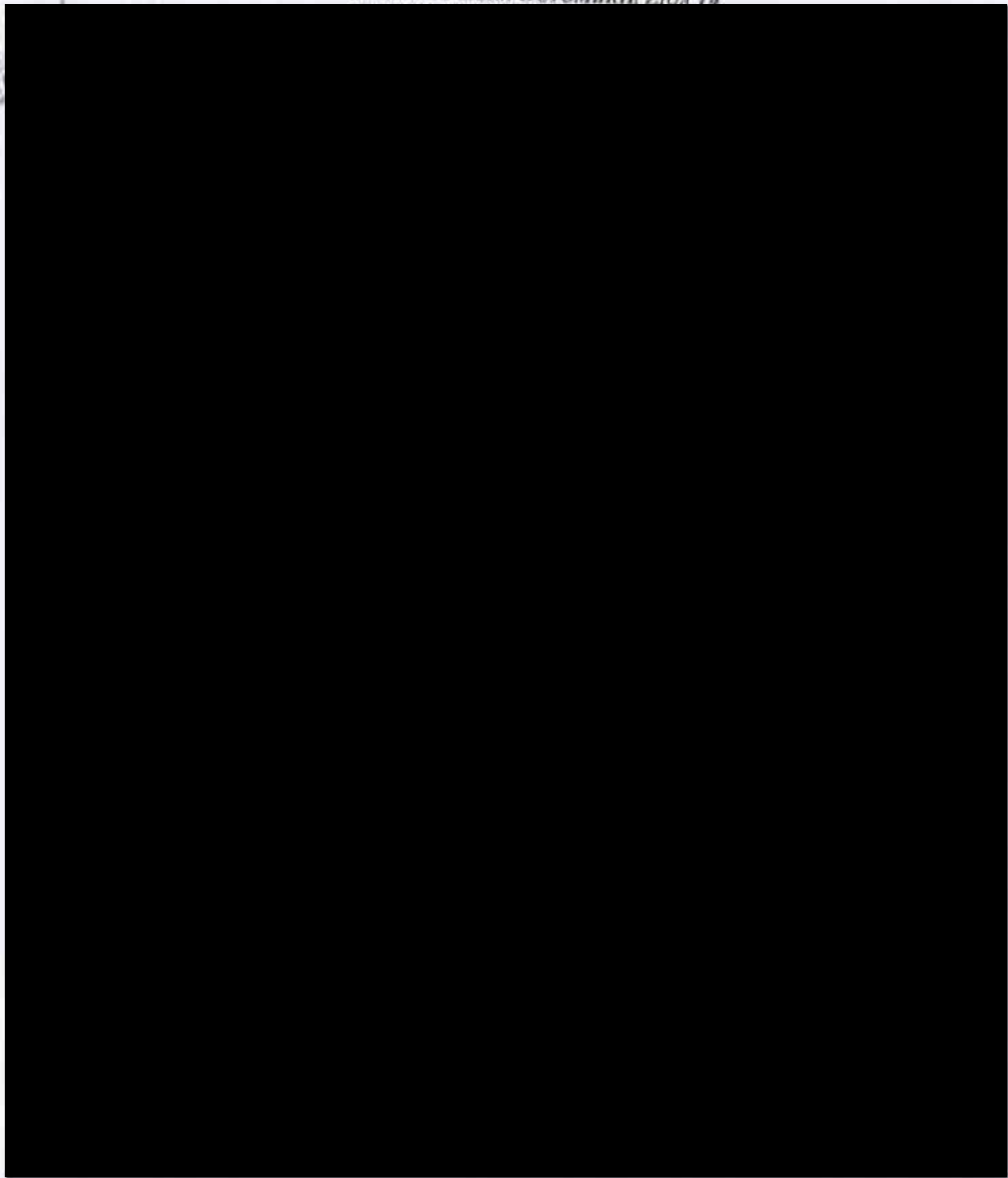


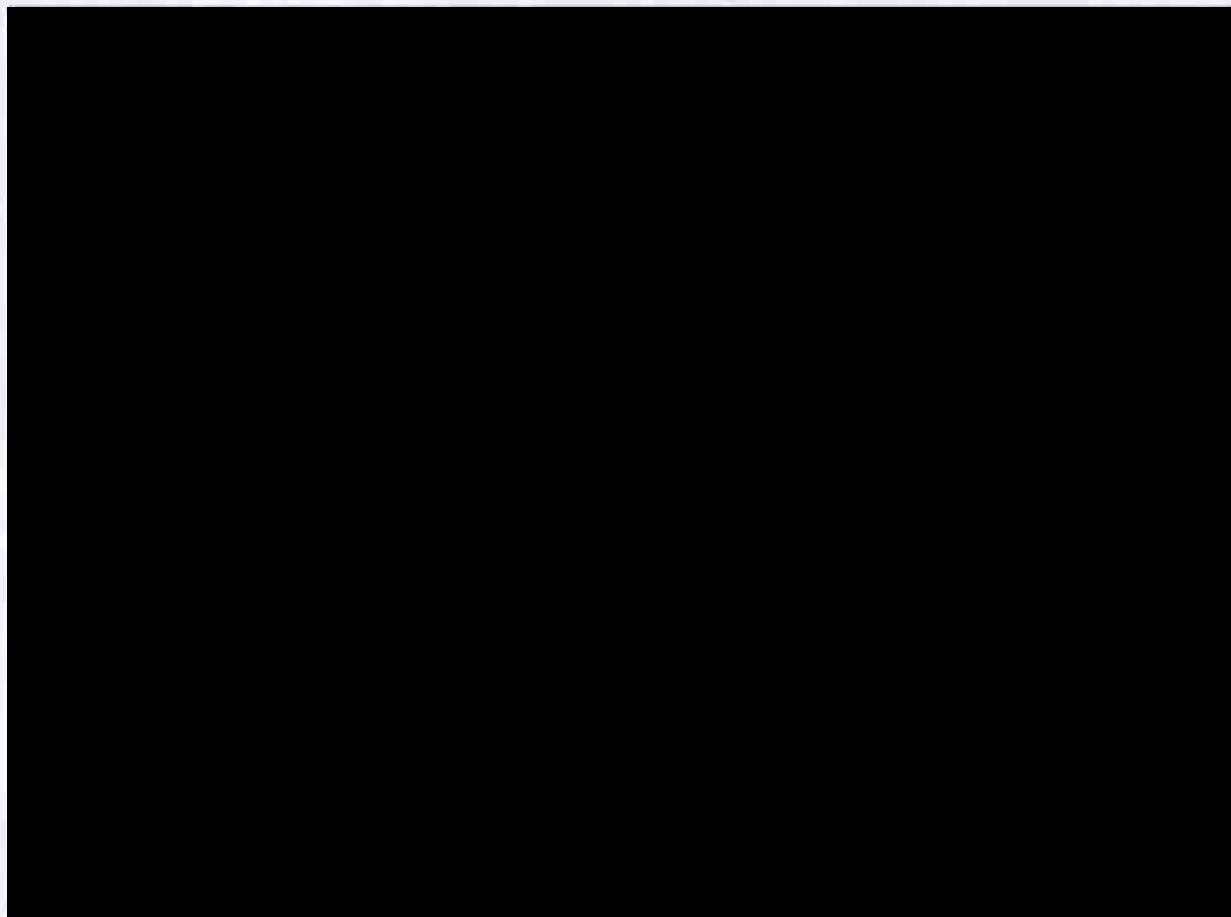




ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ DOBRE
SEDIUL: POPEȘTI-LEORDENI, STR. OITUZ NR. 49-51, JUD. ILFOV
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR: 240/4252/23.11.2020
TELEFON: 021.794.69.72
E-MAIL: secretariat@notariatpopesti.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2474
ANUL 2021 LUNA OCTOMBRIE ZIUA 14





1. [Redacted]

2. [Redacted]

3. [Redacted]

4. [Redacted]

5. [Redacted]

6. [Redacted]

7. [Redacted]

8. [Redacted]

9. [Redacted]

10. [Redacted]

11. [Redacted]

12. [Redacted]

13. [Redacted]

14. [Redacted]

15. [Redacted]

16. [Redacted]

17. [Redacted]

18. [Redacted]

19. [Redacted]

20. [Redacted]

21. [Redacted]

22. [Redacted]

23. [Redacted]

24. [Redacted]

25. [Redacted]

26. [Redacted]

27. [Redacted]

28. [Redacted]

29. [Redacted]

30. [Redacted]

31. [Redacted]

32. [Redacted]

33. [Redacted]

34. [Redacted]

35. [Redacted]

36. [Redacted]

37. [Redacted]

38. [Redacted]

39. [Redacted]

40. [Redacted]

41. [Redacted]

42. [Redacted]

43. [Redacted]

44. [Redacted]

45. [Redacted]

46. [Redacted]

47. [Redacted]

48. [Redacted]

49. [Redacted]

50. [Redacted]

51. [Redacted]

52. [Redacted]

53. [Redacted]

54. [Redacted]

55. [Redacted]

56. [Redacted]

57. [Redacted]

58. [Redacted]

59. [Redacted]

60. [Redacted]

61. [Redacted]

62. [Redacted]

63. [Redacted]

64. [Redacted]

65. [Redacted]

66. [Redacted]

67. [Redacted]

68. [Redacted]

69. [Redacted]

70. [Redacted]

71. [Redacted]

72. [Redacted]

73. [Redacted]

74. [Redacted]

75. [Redacted]

76. [Redacted]

77. [Redacted]

78. [Redacted]

79. [Redacted]

80. [Redacted]

81. [Redacted]

82. [Redacted]

83. [Redacted]

84. [Redacted]

85. [Redacted]

86. [Redacted]

87. [Redacted]

88. [Redacted]

89. [Redacted]

90. [Redacted]

91. [Redacted]

92. [Redacted]

93. [Redacted]

94. [Redacted]

95. [Redacted]

96. [Redacted]

97. [Redacted]

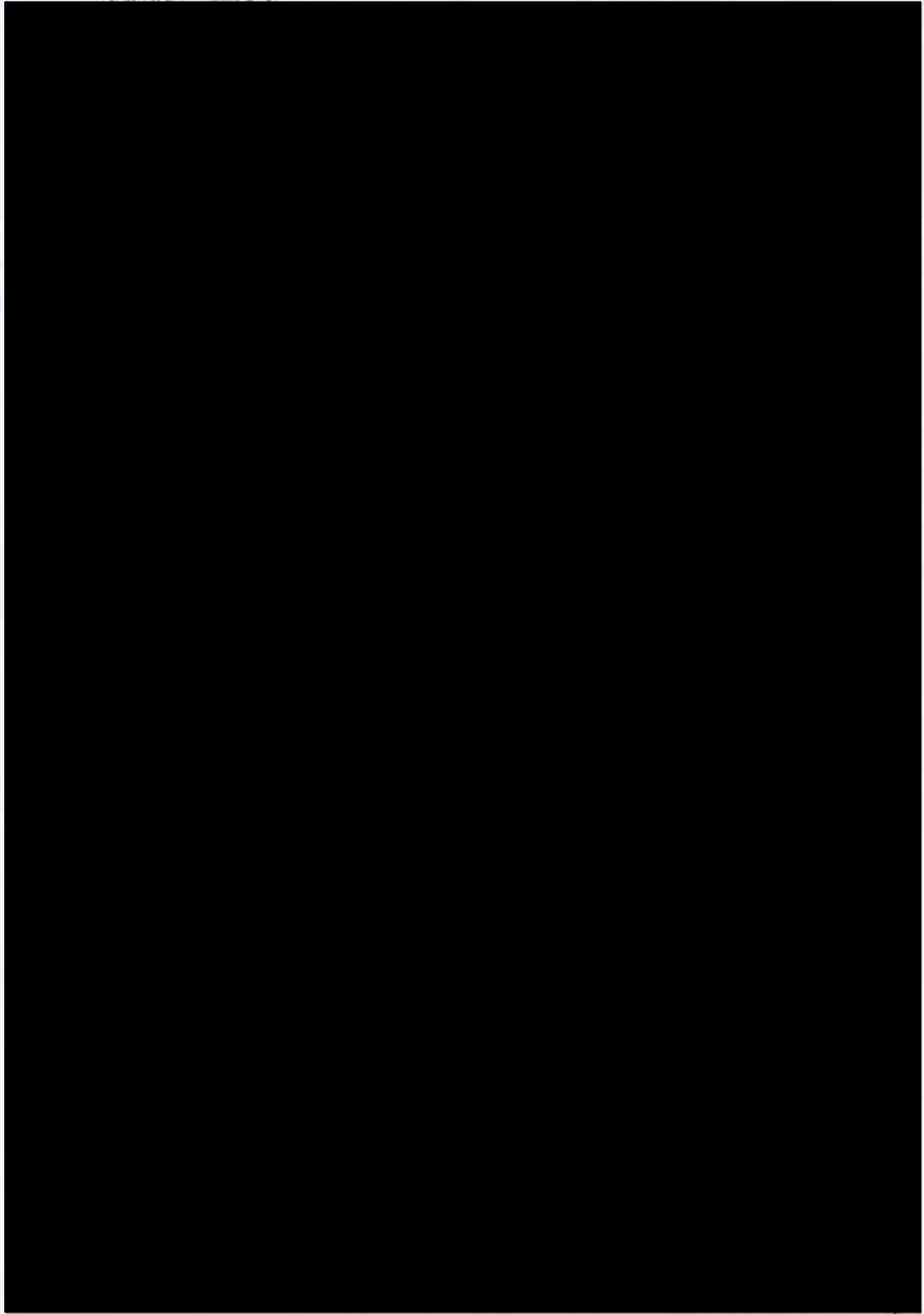
98. [Redacted]

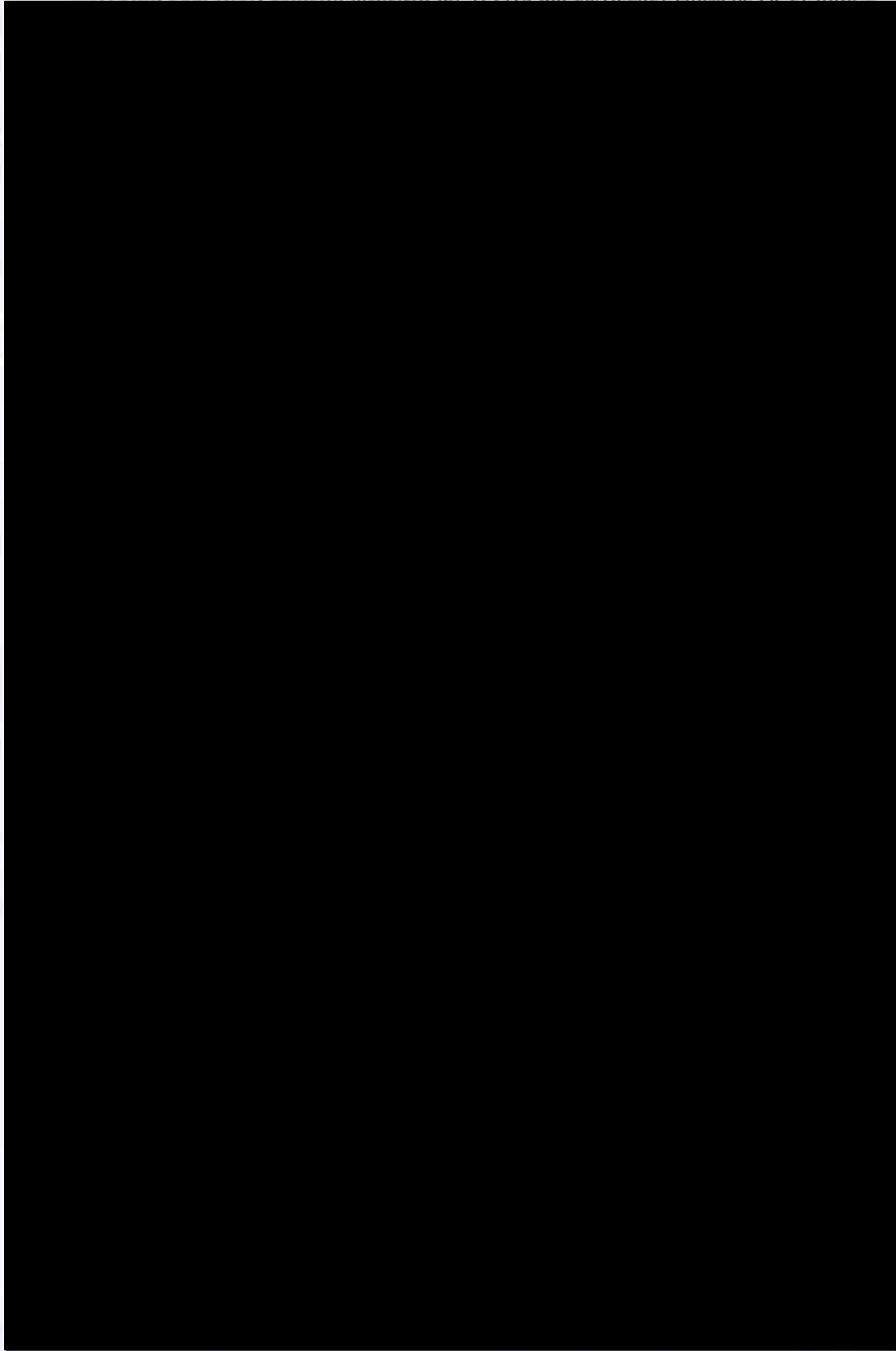
99. [Redacted]

100. [Redacted]

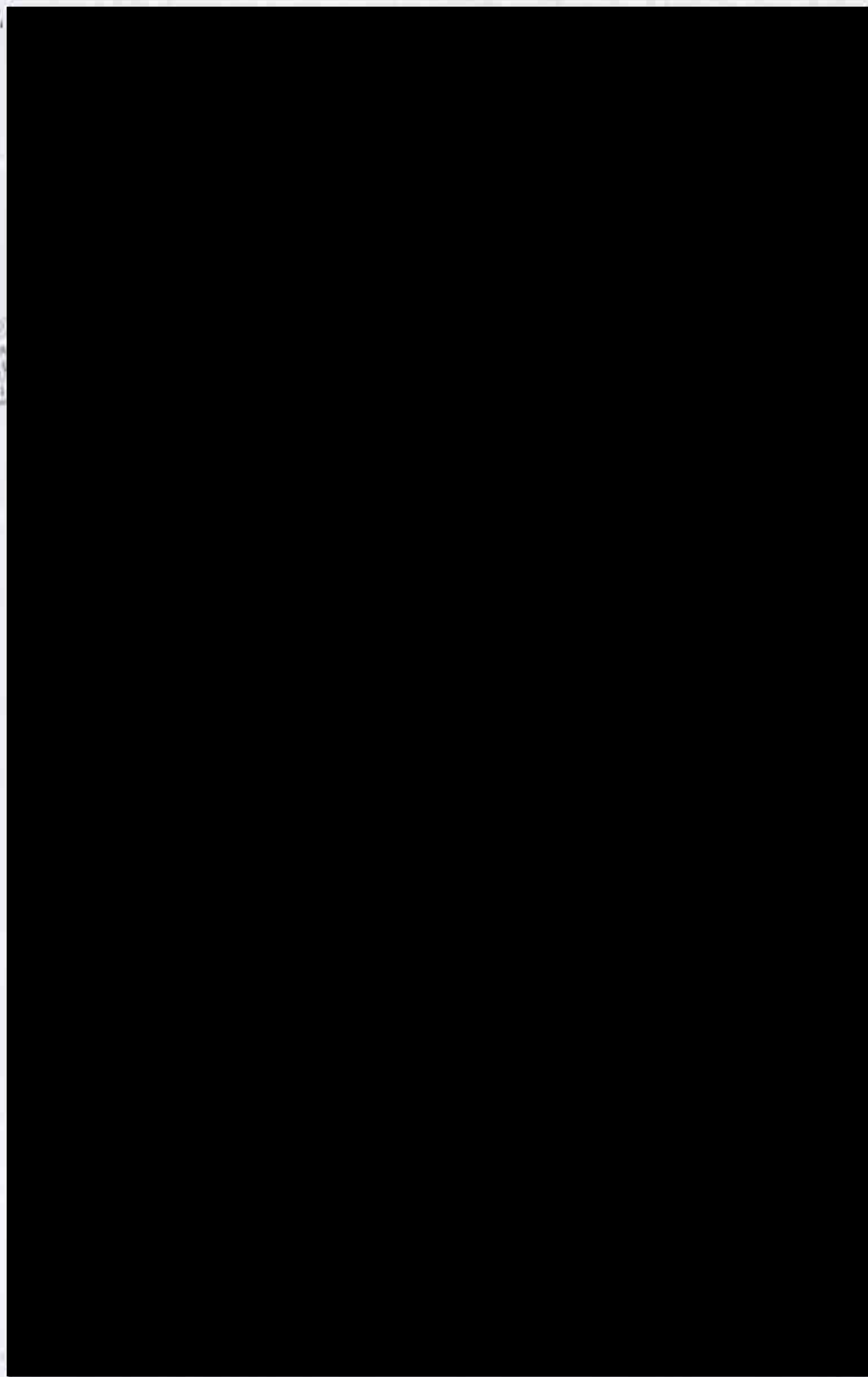


DUPLICAT
CONTRACT DE VÂNZARE

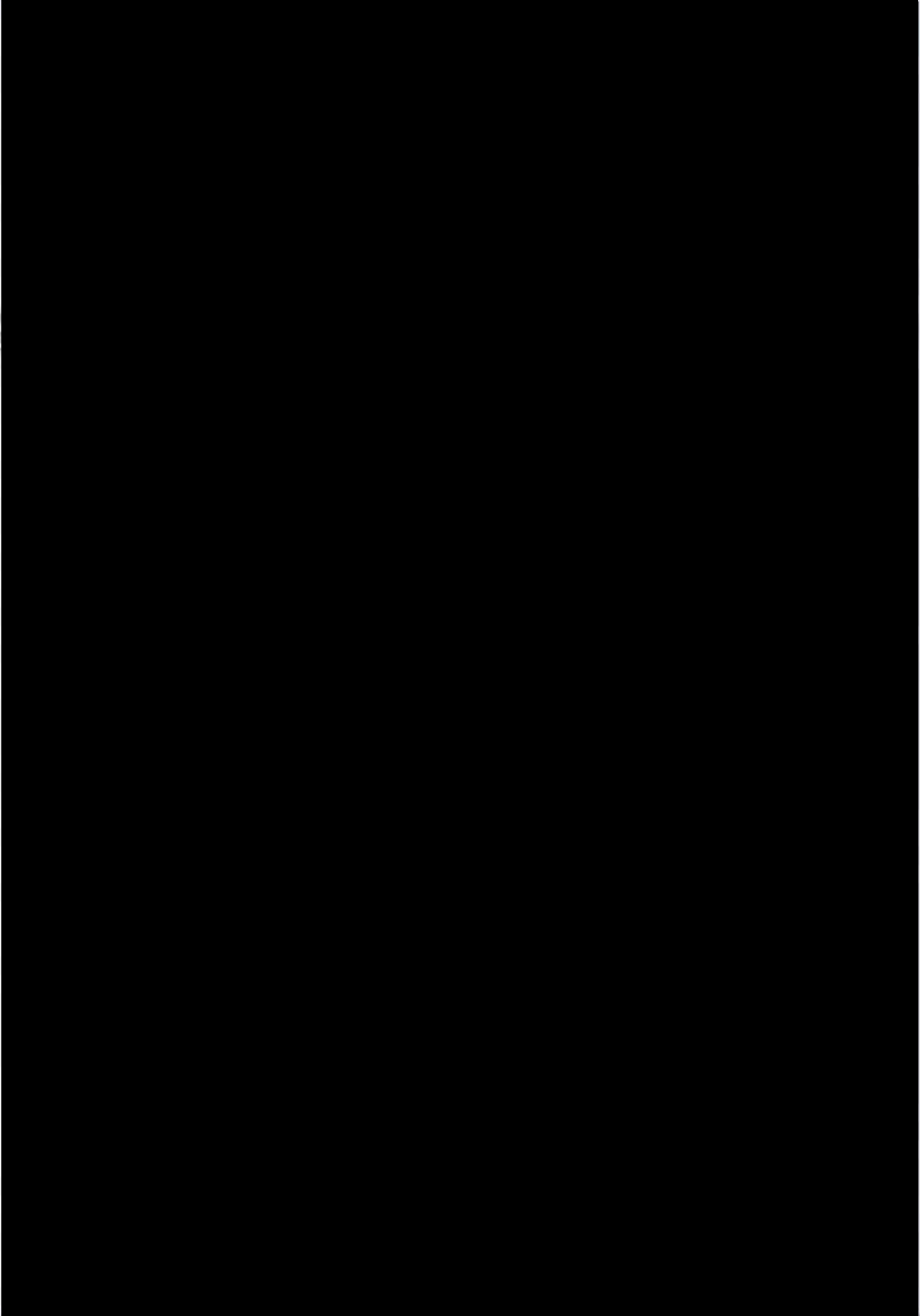




OFFICE
OF THE
SECRETARY OF THE
TREASURY

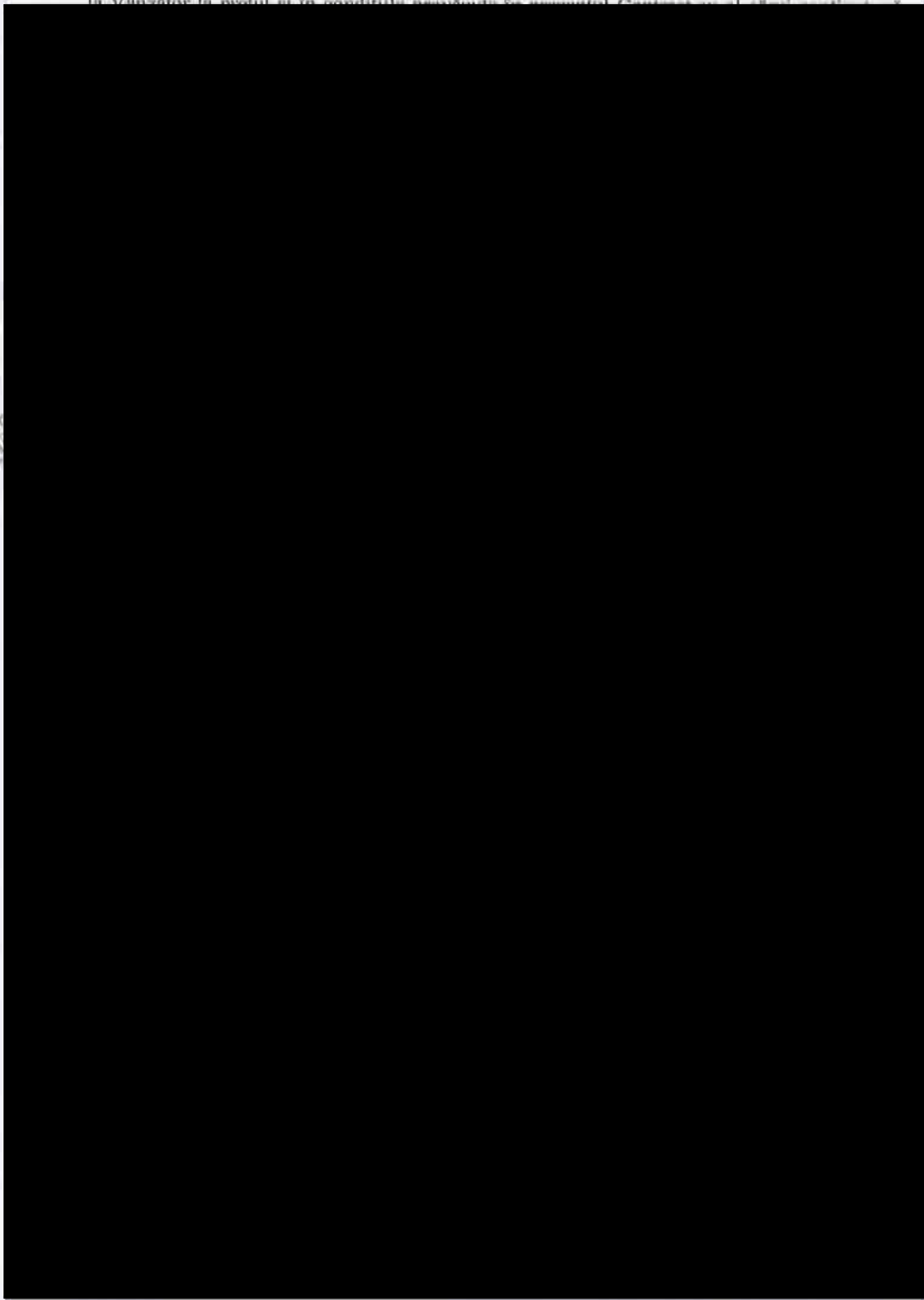






CONFIDENTIAL



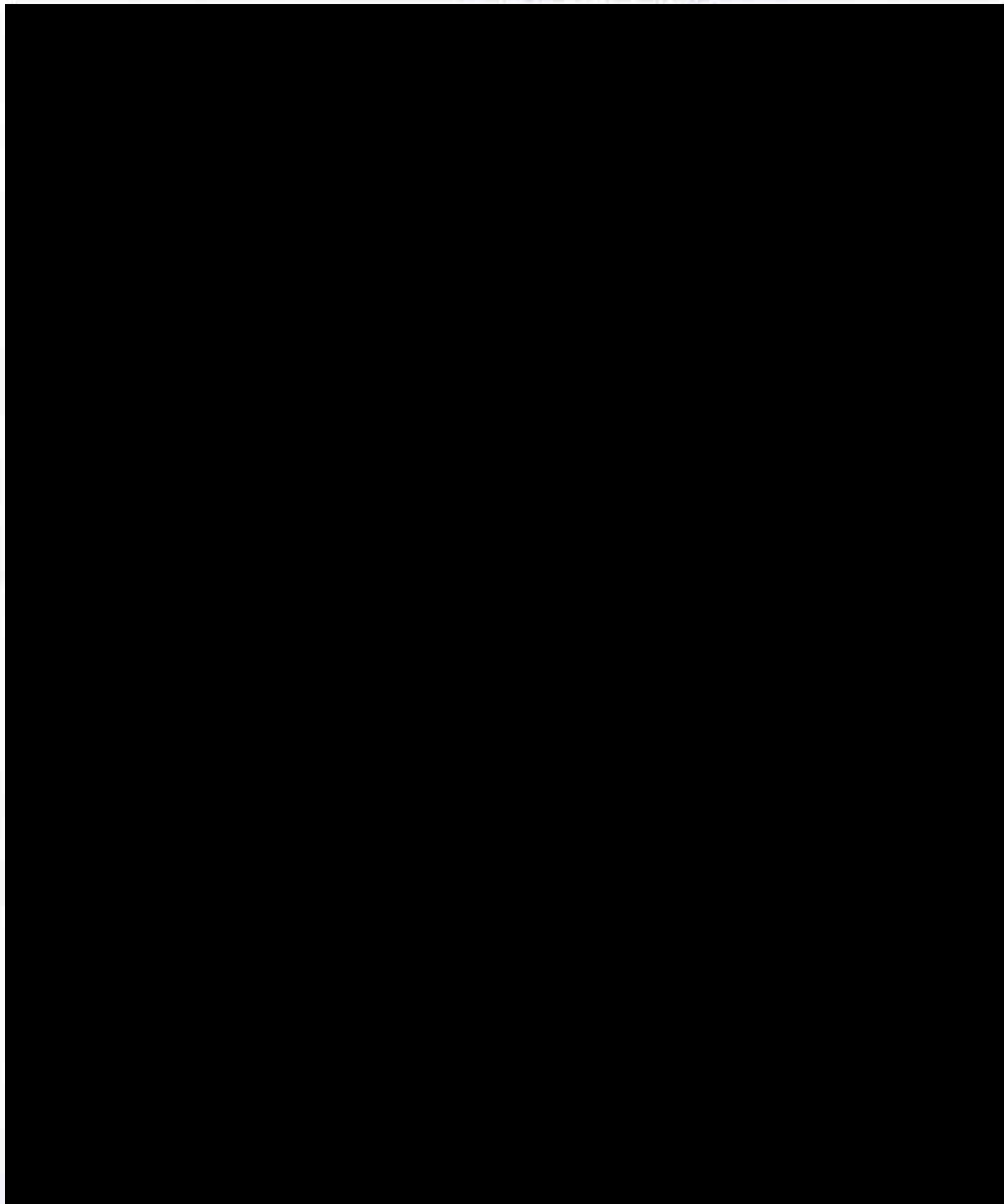


PLACES
COUNTRIES



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

ÎNCHIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2892
ANUL 2021 LUNA NOIEMBRIE ZIUA 26



14
[Circular stamp]



100108870424



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și 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 în - privind întabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:

-Act Notarial nr.2471/14-10-2021 emis de DOBRE ANDREI-MIHAIL;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 7669 lei, cu documentul de plată:

-Ordin de plată cont colaborator nr.1/15-10-2021 în suma de 4719, Ordin de plată cont colaborator nr.2/15-10-2021 în suma de 1180, Ordin de plată cont colaborator nr.1/18-10-2021 în suma de 1770

pentru serviciul având codul 231, 232

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 121243, înscris în cartea funciara 121243 UAT Popești Leordeni având proprietarii: [REDACTED] în cota de 1/1 de sub B.2;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire convenție în cota de 10/100 asupra A.1 în favoarea CB SUD INVEST SRL, sub B.6 din cartea funciara 121243 UAT Popești Leordeni;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire convenție în cota de 50/100 asupra A.1 în favoarea [REDACTED] soți, sub B.4 din cartea funciara 121243 UAT Popești Leordeni;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire convenție în cota de 40/100 asupra A.1 în favoarea SC EXCLUSIV COSMETICS SRL, sub B.5 din cartea funciara 121243 UAT Popești Leordeni;

Prezenta se va comunica părților:

DOBRE ANDREI-MIHAIL

SC EXCLUSIV COSMETICS SRL

CB SUD INVEST SRL

DIRECTIA TAXE SI IMPOZITE

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

02-11-2021

Registrator,

FLORENTINA-CORINA IACOB
Corina Iacob

Asistent Registrator,

Andra-Violeta Ilie

Andra
Violeta
Ilie

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



100108070448

Incheiere Nr. 474413 / 20-10-2021



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

Dosarul nr. 474413 / 20-10-2021

INCHEIERE Nr. 474413

Registrator: ALEXANDRU GABRIEL MASTACANEANU

Asistent: Daniel-Badea Hîmpă

Asupra cererii introduse de [redacted] domiciliat în - privind întabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:

-Act Notarial nr.2472/14-10-2021 emis de DOBRE ANDREI-MIHAIL;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 1589 lei, cu documentul de plată:

-Ordin de plată cont colaborator nr.4/15-10-2021 în suma de 977, Ordin de plată cont colaborator nr.5/15-10-2021 în suma de 245, Ordin de plată cont colaborator nr.3/18-10-2021 în suma de 367 pentru serviciul având codul 231, 232

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 5865/3, înscris în cartea funciara 110757 UAT Popești Leordeni având proprietari: [redacted] în cota de 1/1 de sub B.1;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire convenție în cota de 5/10 asupra A.1 în favoarea [redacted] soți, sub B.2 din cartea funciara 110757 UAT Popești Leordeni;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire convenție în cota de 4/10 asupra A.1 în favoarea SC EXCLUSIV COSMETICS SRL, sub B.3 din cartea funciara 110757 UAT Popești Leordeni;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire convenție în cota de 1/10 asupra A.1 în favoarea CB SUD INVEST SRL, sub B.4 din cartea funciara 110757 UAT Popești Leordeni;

Prezența 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

OITL POPEȘTI LEORDENI, prin notar public DOBRE ANDREI-MIHAIL

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sief

Data soluționării,

11-11-2021

Registrator,

ALEXANDRU GABRIEL
MASTACANEANU

Asistent Registrator,

Daniel-Badea Hîmpă
Daniel
Badea
Hîmpă

Semnat digital de
Daniel Badea
Hîmpă
Data: 2021.11.11
16:07:15 +0200

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



100108620468

Incheiere Nr. 474414 / 20-10-2021



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și 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 partilor:

[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 solutiunii,
26-11-2021

Registrator,
Mariana-Monica DUMITRU

Asistent Registrator,
CATALIN UNGUREANU

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



100108870503



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și 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 în - privind întabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:

-Act Notarial nr.2474/14-10-2021 emis de Notar DOBRE ANDREI-MIHAIL;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în sumă de 524 lei, cu documentul de plată:

-Ordin de plată cont colaborator nr.10/15-10-2021 în sumă de 322, Ordin de plată cont colaborator nr.11/15-10-2021 în sumă de 81, Ordin de plată cont colaborator nr.9/18-10-2021 în sumă de 121 pentru serviciul având codul 231, 232

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 121244, înscris în cartea funciara 121244 UAT Popești Leordeni având proprietarii: [redacted] în cota de 1/1 de sub B.2;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire convenție în cota de 5/10 asupra A.1 în favoarea [redacted] soți, sub B.4 din cartea funciara 121244 UAT Popești Leordeni;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire convenție în cota de 4/10 asupra A.1 în favoarea SC EXCLUSIV COSMETICS SRL, sub B.5 din cartea funciara 121244 UAT Popești Leordeni;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire convenție în cota de 1/10 asupra A.1 în favoarea CB SUD INVEST SRL, sub B.6 din cartea funciara 121244 UAT Popești Leordeni;

Prezenta se va comunica părților:

CB SUD INVEST SRL
DITL POPEȘTI LEORDENI

[redacted]
SC EXCLUSIV COSMETICS SRL
DOBRE ANDREI-MIHAIL

*1) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

02-11-2021

Registrator,

MARINELA MECU

Ion-Edmond GAVA
Gava
Ion-Edmond GAVA

Scanned digital de Ion-Edmond Gava
Data: 2021.11.02 09:43:24

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



10010154305

Incheiere Nr. 541138 / 02-12-2021



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară II_FOV
Biroul de Cadastru și 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 partilor:

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 soluționării,

09-12-2021

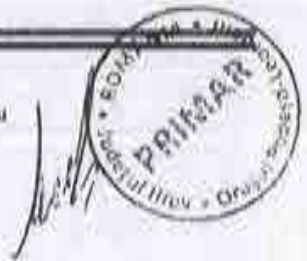
Registrator,

FLORENTINA-CORINA IACOB

Asistent Registrator,

DANIELA SUTA

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



PRIMAR,
Nr. 25087 din 09.05.2024

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 25087 din 09.05 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 POPEȘTI-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 în 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: În conformitate cu art. 7 alin(2) din Legea nr. 304/2004 privind Statutul Orașului Popești-Leordeni din județul Ilfov, prezenta certificare este emisă în baza documentației de urbanism aprobată prin hotărârea Consiliului Local al orașului Popești-Leordeni.

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 în 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



Intravilanul localității ID – SUBZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE SERVICII cu P.O.T. maxim = 70% C.U.T. maxim volumetric = 15 mc/mp. teren. Utilizări admise Toată industria, construcții; transport și depozitare; informații și comunicații; activități profesionale, științifice și tehnice; alte activități de servicii; comerț cu ridicata și cu amănuntul, repararea autovehiculelor și motocicletelor; agricultura; intermediari financiare și asigurări; activități de servicii administrative și activități de

servicii suport; alte activități de servicii; Servicii de cazare; Parcaje la sol și multietajate. Utilizări admise cu condiționări Spații industriale sau de depozitare pe terenuri de minim 1.500mp. Se admite depozitarea comercială și comerțul în suprafață maximă de 3.000,00 mp A.D.C. (1.500,00 mp suprafață de vânzare) pentru fiecare unitate și/sau amplasament; Depozite și complexe cu vânzări en-gros, activități de cercetare-dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale. Utilizări interzise Localizarea activităților poluante și a celor care prezintă risc tehnologic; Amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește C.M.A. Amplasarea locuințelor definite conform Legii locuințelor, excepție fiind locuințele de serviciu. Utilizări admise cu condiționări Spații industriale sau de depozitare pe terenuri de minim 1.500mp. Se admite depozitarea comercială și comerțul în suprafață maximă de 3.000,00 mp A.D.C. (1.500,00 mp suprafață de vânzare) pentru fiecare unitate și/sau amplasament; Activitățile funcționale la data aprobării prezentului regulament vor fi permise

în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani (de la data aprobării prezentului P.U.G.); În cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului; Depozite și complexe cu vânzări en-gros, activități de cercetare-dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale. Regimul maxim de înălțime nu va depăși P+4 etaje. Înălțimea maximă nu va depăși 20,00 m; Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța dintre aliniamente; În culoarele rezervate liniilor electrice supraterane, înălțimea se subordonează normelor specifice. Clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei să fie de minim 1/2 ori înălțimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puțin de 3,00 m pentru limitele laterale și 1/2 ori înălțimea clădirii măsurată la atic, dar nu mai puțin de 5,00 m pentru limita posterioară. Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidatii, risc tehnologic). În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât ID, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone; În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât ID, se interzice plasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone; Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțim clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m. Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice. Pentru a fi construibile, parcelele, indiferent de suprafață, vor avea solicitat studiul de circulații prin certificatul de urbanism. Retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrice și interioare vor fi de minim: 10,00 m pe străzile de categoria I-a și a II-a; 6,00 m pe străzile de categoria a III-a. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu 3 arbori din specii cu coroana de minim 4 metri diametru la maturitate la fiecare 100,00 mp. Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formand, de preferință, o perdea vegetală pe tot frontul incintei. Din procentul de minim 30% de spațiu verde, se impune ca în interiorul zonelor industriale mari, organizarea să permită crearea unui spațiu verde compact de tip scuar de minim 1/2 din suprafața zonei verzi. Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință. Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții: realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza. Pentru celelalte categorii de construcții, se pot face derogări cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungască rețeaua

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 emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii 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 emiteră 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 verficatori 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

alimentare cu energie electrică -E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SA

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,



SECRETAR GENERAL AL ORASULUI,



p. ARHITECT ȘEF
Dumitrescu Elena
Inspector

(cf Disp

Intocmit:
Inspector,
Dumitrescu Elena



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 poșta la data de 11.07.2024



GLINA

PLAN DE SITUAȚIE

Scara 1 ÷ 10000

AO LAUSTRADA DE CONSTRUI

LEA MIT



DN 4 (Bucuresti - Giurgiu)

Amplasament studii



BERCENI





MINISTERUL JUSTITIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București

București, Arhiepiscopia Sacerdotului, nr. 1, sector 3, Telefon: +4 021 318.05.00; Fax: +4 021 318.05.01, Cod poștal: 020293

Website: www.onrc.ro; Email: onrc@onrc.ro; Cod de Identificare Fiscale: 14942001



CERTIFICAT CONSTATATOR

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

EXCLUSIV INTERLINE S.R.L.

Sediul social: București 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 comerțului 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 declarația pe propria răspundere din care rezultă modificările intervenite față de declarația tip depusă anterior și înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub numărul 27352/ 27.01.2021, cu privire la îndeplinirea condițiilor de funcționare, specifice pentru fiecare autoritate publică, activitatea declarată, încadrată în clasa CAEN :

4322 Lucrări de instalații sanitare, de încălzire și de aer condiționat

4329 Alte lucrări de instalații pentru construcții

4331 Lucrări de ipsoserie

4332 Lucrări de tâmplărie și dulgherie

4333 Lucrări de pardosire și placare a pereților

4334 Lucrări de vopsitorie, zugrăveli și montări de geamuri

4339 Alte lucrări de finisare

4399 Alte lucrări speciale de construcții n.c.a.

4690 Comerț cu ridicata nespecializat

4941 Transporturi rutiere de mărfuri

4942 Servicii de mutare

5210 Depozitări

5224 Manipulări

5229 Alte activități anexe transporturilor

7712 Activități de închiriere și leasing cu autovehicule rutiere grele

7729 Activități de închiriere și leasing cu alte bunuri personale și gospodărești n.c.a.

7732 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente pentru construcții

7733 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente de birou (inclusiv calculatoare)

7739 Activități de închiriere și leasing cu alte mașini, echipamente și bunuri tangibile n.c.a.

8299 Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a.

Activități care se desfășoară la beneficiari și/sau în afara sediilor proprii.

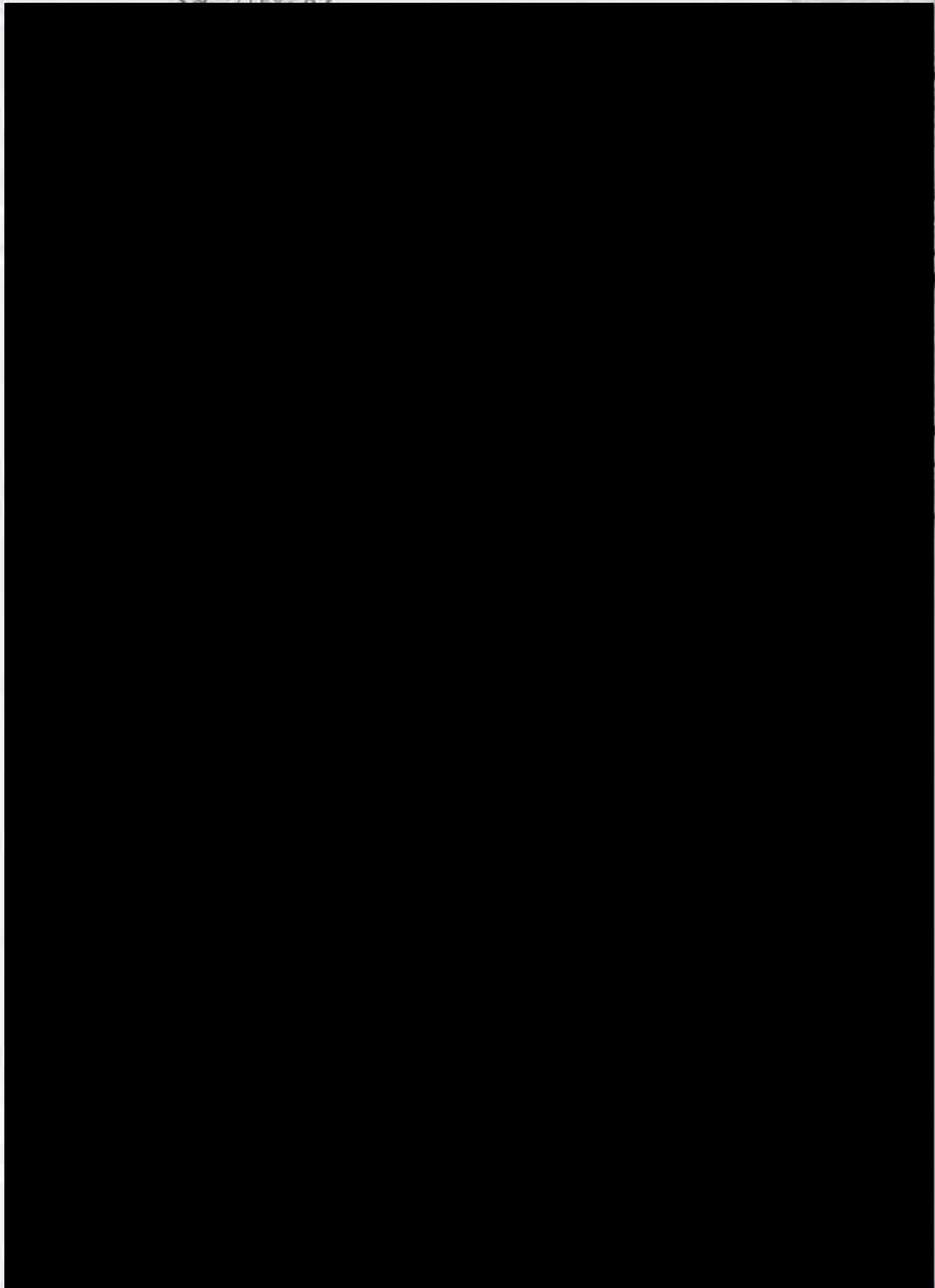
Valabilitate: până la modificarea condițiilor de funcționare sau activităților pentru care s-a dat declarația pe propria răspundere.

Director
Stefania Carmon OITU

Eliberat la data: 22.02.2022



DUPLICAT
CONTRACT DE VÂNZARE



e
3
P
i
e
p

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

REZOLUȚIA nr. 23337/21.02.2022



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LANȚA TRIBUNALULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: EXCLUSIV INTERLINE S.R.L.

Sediu social: București Sectorul 3, Strada LIVIU REBREANU, Nr. 46-58, tronson VIII, parter, Scara 1,
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): 820N8C1M01473/2008
Nr. de ordine la nivelul comențurii: 140/1473/01.02.2008
Data eliberării: 22.02.2002

Director
Suzana Garmisa Oștiru

Șeșă B Nr. 4361621



CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: CB SUD INVEST S.R.L.

Sediul social: Comuna Berceni, Bulevardul 1 MAI, Nr. 65, Județ Ilfov

Activitatea principală: 4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară

Cod Unic de înregistrare: 42939814

din data de:

19.08.2020

Identificator Unic la Nivel European (EUID): RO09AC.03/3540/2020

Nr. de ordine în registrul comerțului: 123/3540/19.08.2020

Data eliberării: 20.08.2020



Seria B Nr. 4019395

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 14.02.2022 și 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.

Data eliberării: 22.02.2022

Anexe: Rezoluție

Certificat de înregistrare

Director,
Ștefania Carmen CHIU

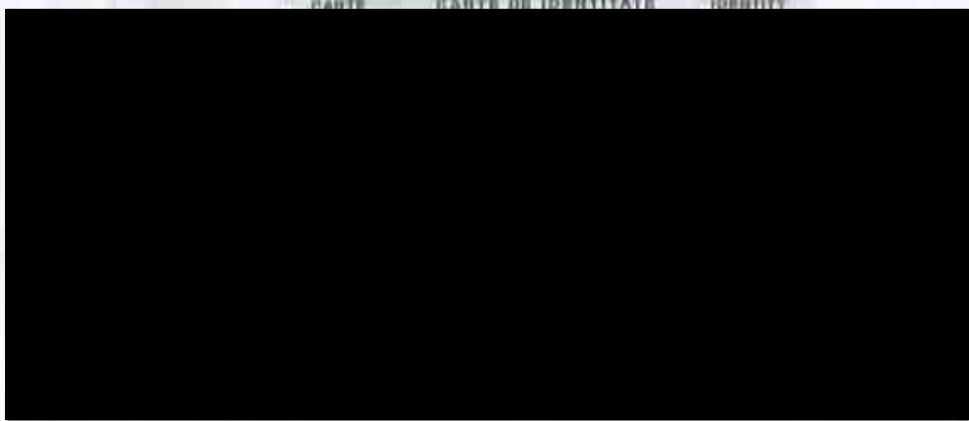


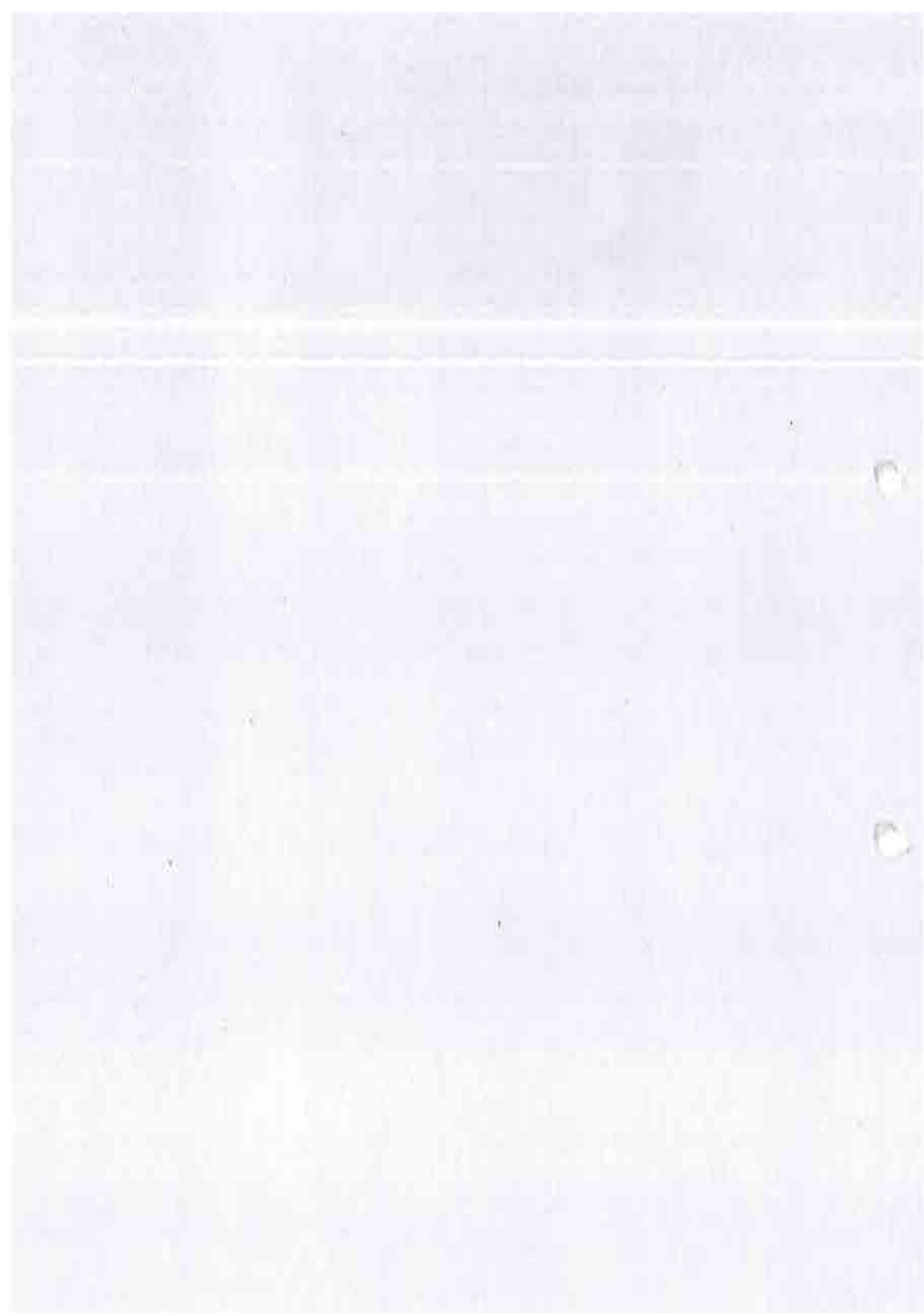
ROUMANIE



ROMANIA

CAȘTE CAȘTE DE IDENTITATE IDENTITATE







str. Dorobanți nr. 45 municipiul Călărași - Jud. Cl.
tel. 074-575 9860 - e-mail: vendorsrt@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 – Situația 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 situație – circulație rutieră – scara 1+2000;

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

Întocmit,

arh. Grigore Ion Lascăr





str. Dorobanți nr. 45 municipiul Călărași – jud. CL
tel. 074-575 9860 - e-mail: vendorst@gmail.com

COLECTIV DE ELABORARE

- **URBANISM:**

Proiectat – arh. Grigore Ion Lascăr



Șef proiect – arh. Adrian Lascăr





ROMANIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Plaza 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 - 1992

Nr.45.738 din 04.09.2024

CĂTRE,

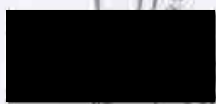


Urmare a adresei dumneavoastră, înregistrată sub numărul de mai sus, prin care solicitați să vă comunicăm dacă amplasamentul situat în orașul Popești-Leordeni, strada Mecanizării, nr.31 (De 523), T 26, P 528, lot 1, lot 2; T 27 P 532, lot 1 în care ați inițiat documentația de urbanism, respectiv, Plan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

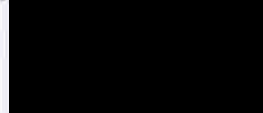
PRIMARUL ORAȘULUI
Petre IACOB

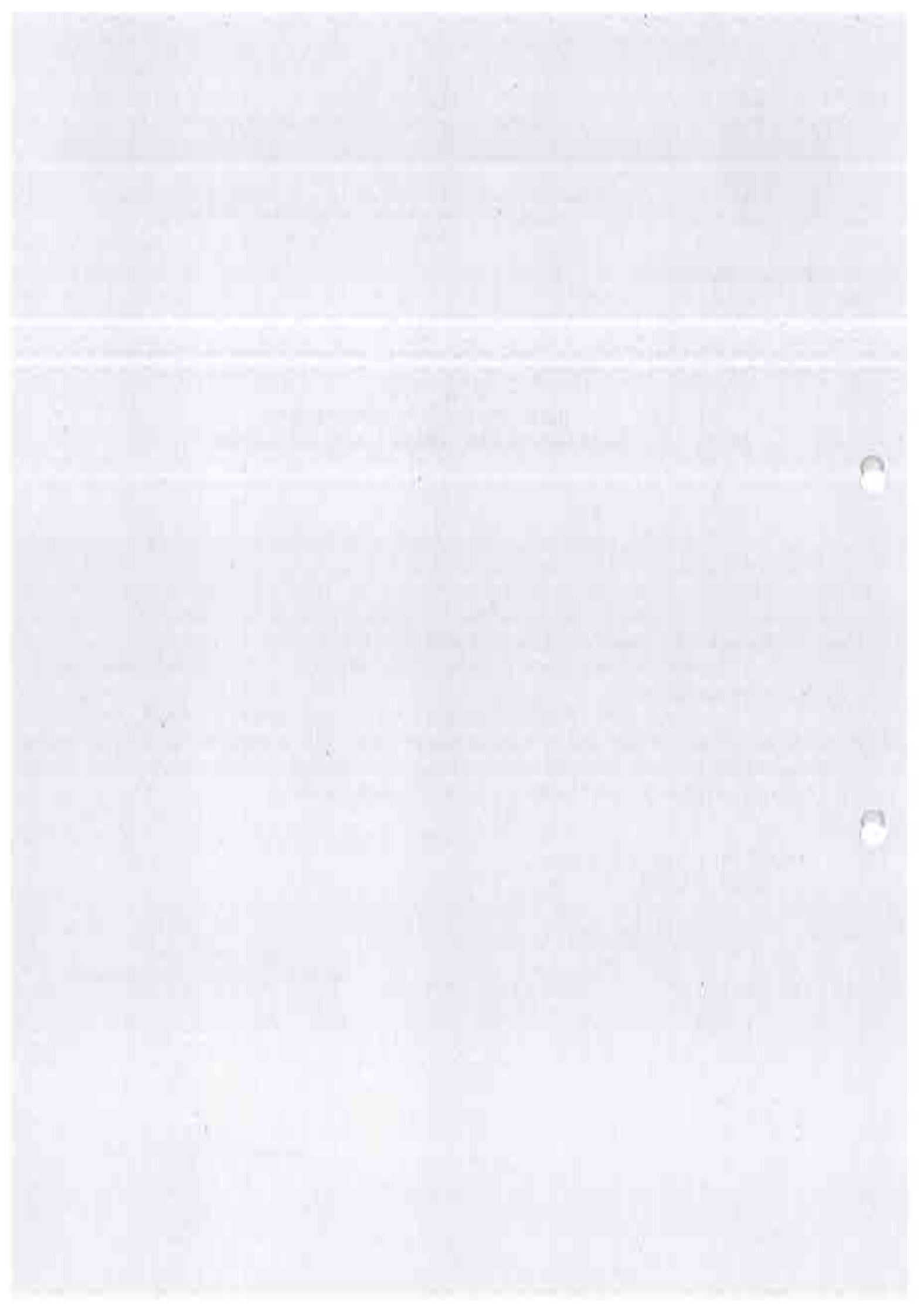


ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU



Întocmit,
Insp. sup. Elena DUMEDRESCU







ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Plata Sfânta Maria, nr.1
Tel.0374/40.88.19, 0374/40.88.20, 0374/40.88.21; Fax 0374/40.88.22, web:www.pp.lau
SERVICIUL URBANISM AMENAJAREA TERITORIILOR ȘI CADASTRU

OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL – (592)



Ca urmare a cererii adresate de d-nul [redacted] cu domiciliul/sediul²⁾ în municipiul [redacted] reprezentant al domnului [redacted]

[redacted] Exclusiv cosmetics SRL și CB Sud Invest SRL, telefon/fax [redacted], e-mail [redacted], 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 omite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 28 din 01.09 2022

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru ELABORARE P.U.Z. PRIVIND INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII HALE DEPOZITARE PARTER, BIROURI, P+4E generat de imobilul¹⁾ situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, T-26, P 528, lot 1, lot 2, T 27, P 532, lot 1 s-au 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 anexei¹⁾ 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 servituti: Planul Urbanistic Zonal va studia corolarea carosabilelor din zona cu investițiile aprobate și circulațiile majore propuse prin P.U.Z., fără a le modifica. Dotările propuse vor fi în concordanță cu necesitățile zonei în ansamblu și al prevederilor P.U.Z.-urilor.

3. Date referitoare la dotări (relația terenului cu infrastructura existentă propusă) accesul principal la parcela studiată se face prin partea de 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 aliniament: 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 construcțiile se vor retrage cu min 4,00 m față de limitele laterale și posterioare ale terenului studiat. Amplasarea construcțiilor față de altele pe aceeași parcelă- distanța dintre construcții va fi de cel puțin 8,00 m. Parcela constructibilă în baza prezentului regulament de urbanism trebuie să îndeplinească simultan condițiile: front la strada min 20,00 ml, suprafața minimă a unui lot constructibil 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 acceselor parcajelor utilităților: Asigurarea accesului se face din De 653 strada Mecanizării, De 648 și De 530 propusă modernizării cu un profil de 11,00 m (7,00 m carosabil,

1,00 spațiu verde pe ambele părți, 1,00 m trotuar pe ambele părți), locurile de parcare vor fi asigurate în interiorul loturilor și vor fi dimensionate în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (P 132/93). În zona studiată nu există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, beneficiarul va trebui să își prevadă în incintă o gospodărie de apă pentru proprie a investiției, apele uzate menajere vor fi colectate printr-o rețea locală de canalizare epurare în stația de epurare a obiectivului și colectate într-un bazin de retenție dimensionat conform normativelor în vigoare.

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

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

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

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

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

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

ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Elena DUMITRESCU



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

AVIZ
Nr. 68 din 09.02.2025

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

având în vedere solicitarea Direcției pentru Agricultură Județene Ilfov cu nr. 8785 din 25.11.2024 completată cu adresa nr. 121 din 13.01.2025, înregistrate la Direcția de Îmbunătățiri Funciare și Fond Funciar din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 254754 din 29.11.2024 și 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 București, 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, Județul Ilfov; înregistrată la Direcția pentru Agricultură Județeană 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 suprafața totală de 119.531,00 mp;
2. Certificatul de Urbanism nr. 298/25087 din 25.06.2024, emis de Primăria Orașului Popești-Leordeni, Județul Ilfov;
3. Studiul urbanistic P.U.Z. și Regulamentul local urbanistic aferent P.U.Z.;
4. Studiul pedologic și agrochimic nr. 258 din 17.08.2022, întocmit de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice al Județului Giurgiu;
5. Avizul tehnic nr. 767 din 11.12.2024, pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Ilfov;
6. Nota de calcul nr. 7115 din 30.09.2024 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmit de Direcția pentru Agricultură Județeană Ilfov;
7. Procesul-verbal de verificare în teren nr. 7076 din 26.09.2024, întocmit de către reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județene Ilfov.

[x] În scopul introducerii în intravilan a terenului agricol în baza studiului urbanistic P.U.Z., în vederea realizării obiectivului de investiții: "*construire hală depozitare parter, birouri P, P+4E*"; de către beneficiari [redacted] având domiciliul în Municipiul București, 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 București, 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, Județul Ilfov; pe terenul situat în extravilanul Orașului Popești-Leordeni, Județul Ilfov, în suprafața 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, județul, în suprafața de

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenului agricol, în baza studiului urbanistic P.U.Z., cu suprafața 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 folosință 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.

Beneficiarii 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*.

Beneficiarii 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 deșeurii de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoale și altele asemenea.

Beneficiarii 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.

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

Beneficiarii 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
Director,





ROMÂNIA

MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ILFOV

Bd. Mihai Eminescu, nr. 11, 070000, BUCUREȘTI, Tel-Fax: 021/3506900, E-mail: djci1@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 în cauză se află în zona de protecție a vreminii 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:

- piese scrise: Memoriu general, Regulament local de Urbanism, Studiu arheologic evaluare teoretică,
- piese desenate: Documentație PUZ
- alte documente: Contract de vânzare, Certificat de Urbanism nr. 317 din 18.05.2021, Extras CF
- 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%, CUI 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. e, h, se pot emite doar incluzând propunerea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau, după caz, a comisiei Zonale a Monumentelor Istorice", se acordă :

AVIZ FAVORABIL

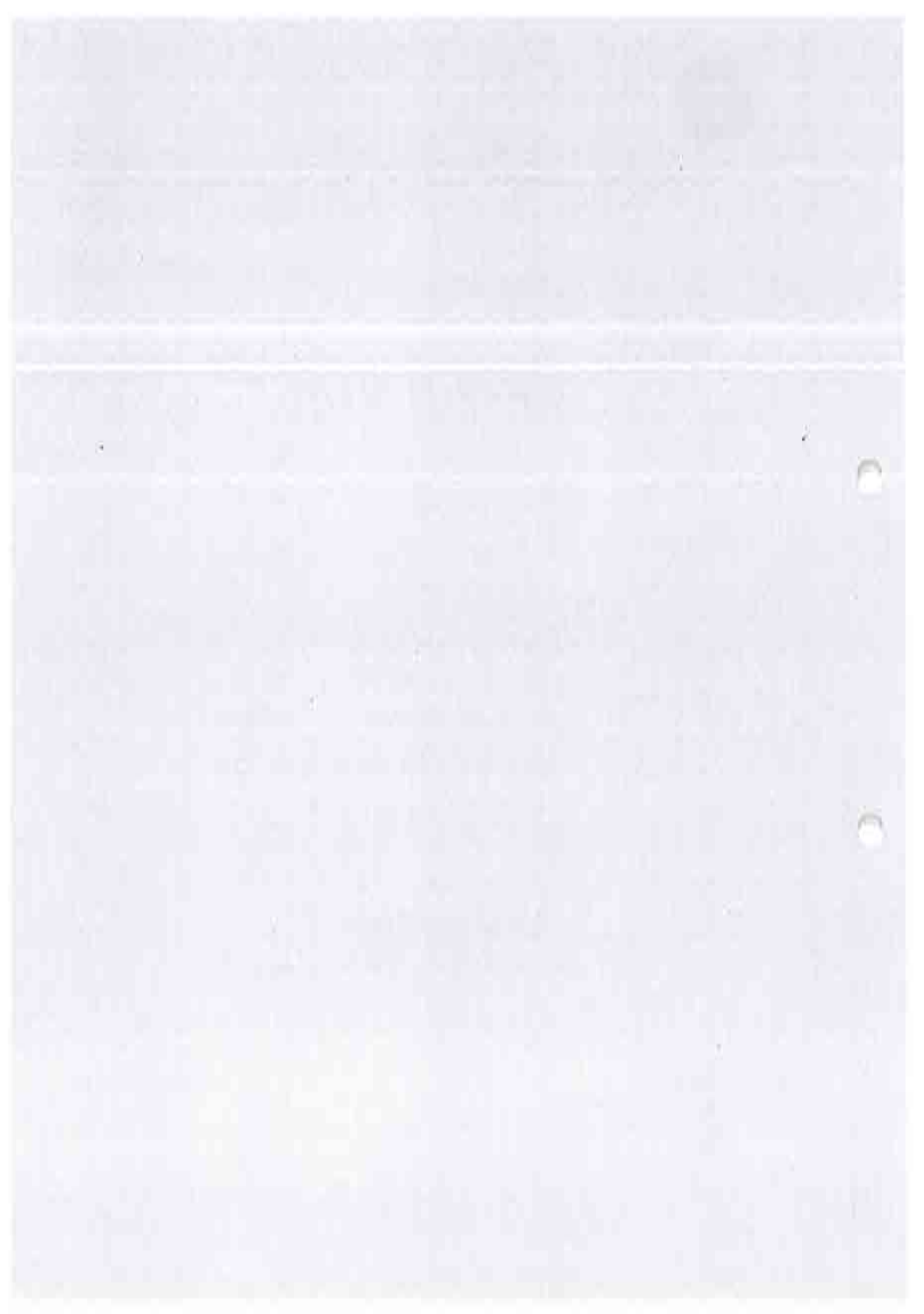
pentru lucrările solicitate

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

DIRECTOR EXECUTIV,
Dragoș FRĂSINEANU
Delegare atribuții coordonare DJC Ilfov,
Conform O.M.C. nr. 949/09.12.2022

CONSILIER IA,
Mădălina DIMACHE

14





Nr. 767 / 11.12.2024

Domnului [REDACTED]

Ref.: Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentației depusă de dumneavoastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială 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 Legii 133/2012, art. IV care modifică articolul 23 alineatul 3 din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot definitiv din circuitul agricol prin 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 și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare.

Nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejuriri, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare de 1,5 m de o parte și de alta a conductei îngropate de irigații - A12.

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

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

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

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

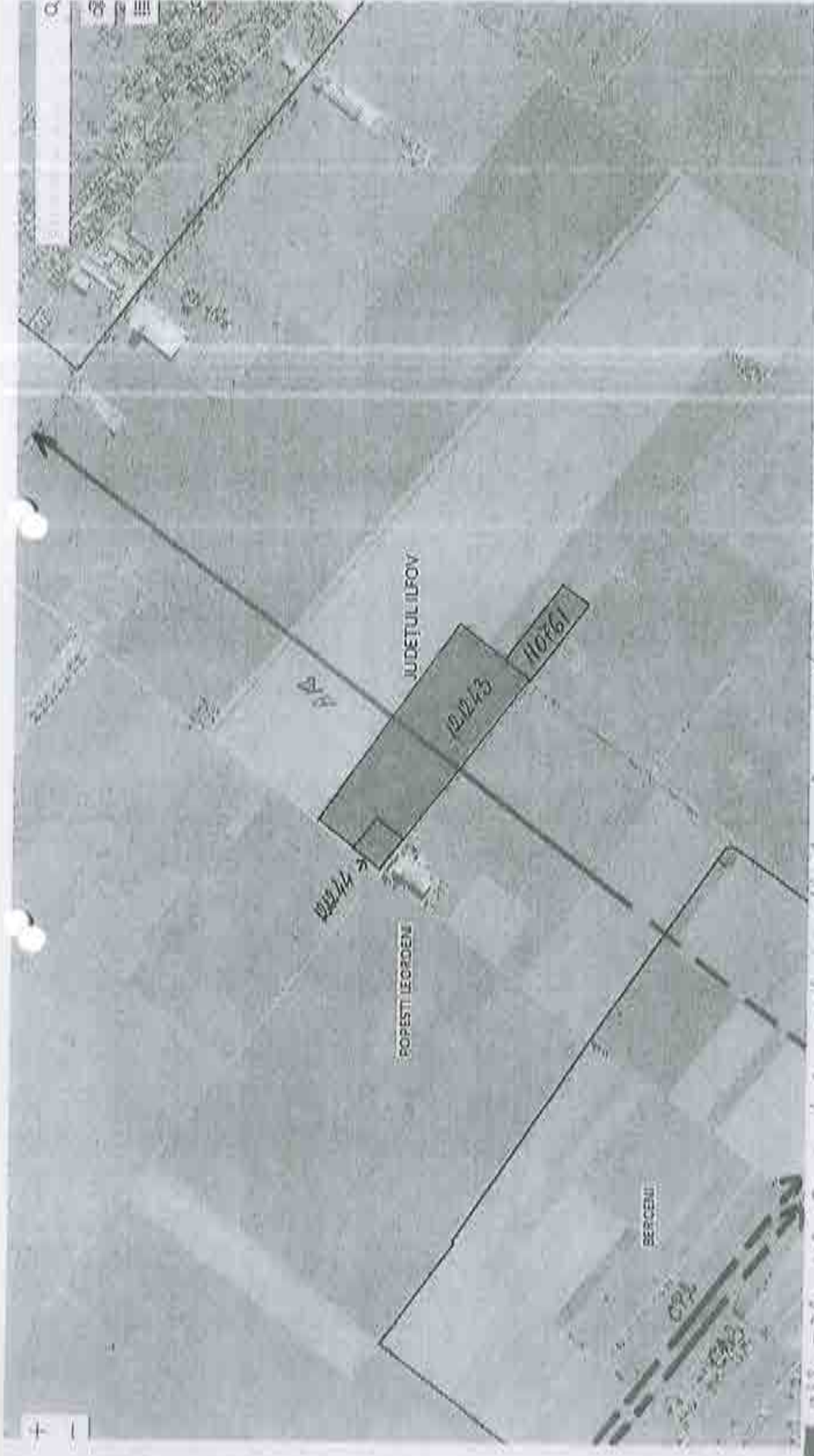
Faptele prevăzute la art. 83, alin. (1), lit. a - k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art. 83, alin. (2) și (3).

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

Cu stimă,

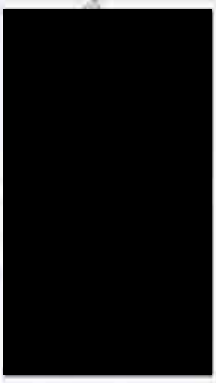
Director,
Jr. Ciucu Adriana Ștefania

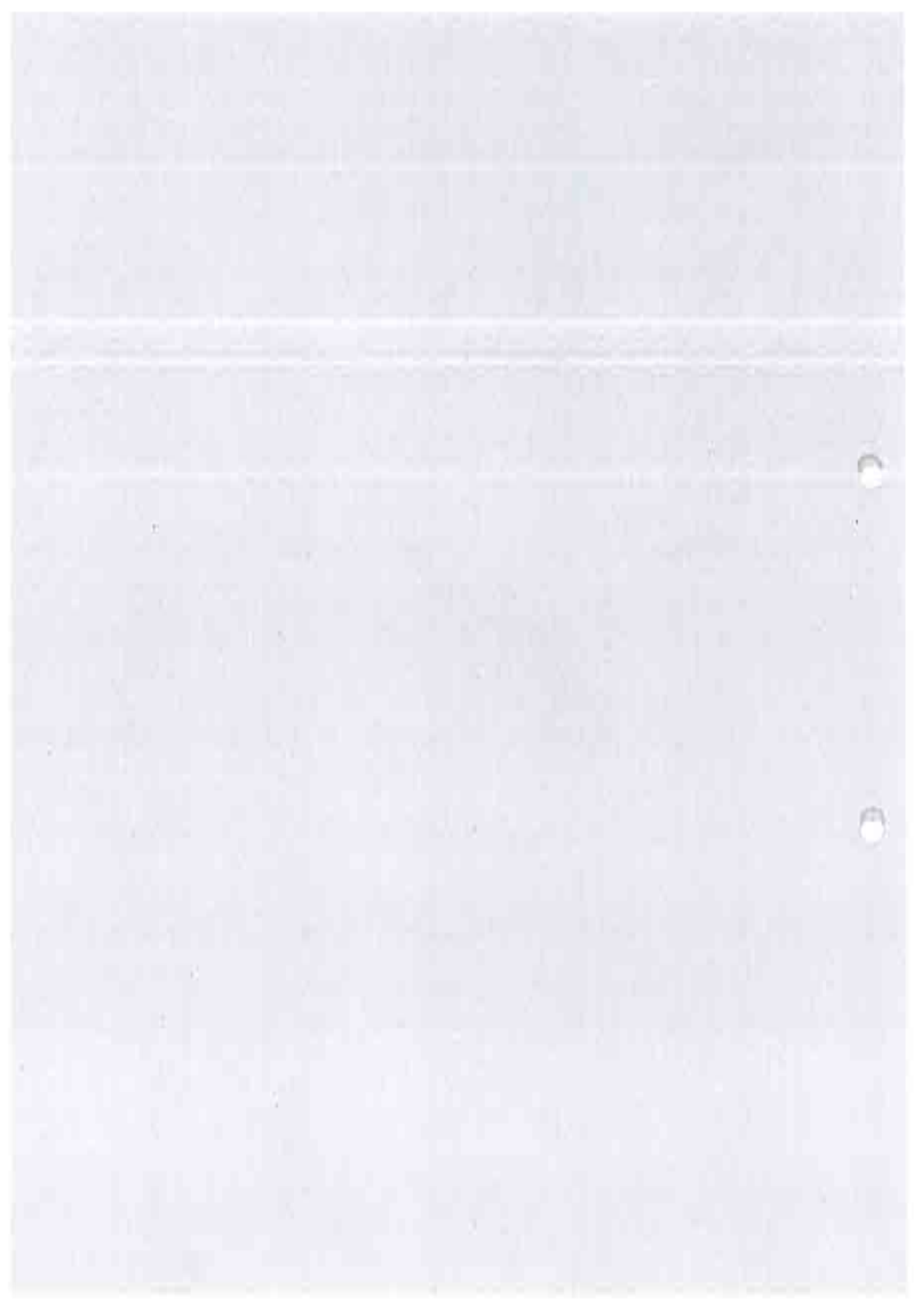




043, CPE, AI1 - Conducute ingrijite ingrijiti - Am. Berceeni Vidua Tamara Popescu PROT 3 COD 134
Bona studiere

Self Services, RIEPAC







Adresa de corespondență
str. 1 Mai nr. 66,
comuna Barcenți, județul Ilfov

București, 25 noiembrie 2024

Ref: RG 92461968, S5-2451107 din 11.11.2024

Obiect: AVIZ – Intocmirea Plan Urbanistic Zonal.

Conform cererii dumneavoastră înregistrată la Registratura Apa Nova București S.A. cu numărul S5-2451107 din 11.11.2024, prin care solicitați traseul rețelelor publice de apă potabilă/industrială și 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 orașului Popești-Leordeni, județ Ilfov vă informăm că:

Aplicabilitatea documentului se referă strict la imobilul de la adresa str. Mecanizării nr. 31, orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov, identificat prin IE 121244, IE 121243 și IE 110761, având suprafețele de 8075 mp, 119517 mp și IE 110761.

Rezoluție: Se avizează întocmirea Planului Urbanistic Zonal.

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

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Standard Român (SR) nr. 8591/1997 aprobat de Directorul General al Institutului Român de Standardizare la 20.11.1996; min. 3,0 m față de rețelele publice de alimentare cu apă potabilă, respectiv de min. 2,0 m față de rețelele publice de canalizare;
- Legii serviciului de alimentare cu apă și canalizare nr. 241/2006;
- Regulamentului cadru al serviciului de alimentare cu apă și canalizare, aprobat prin Ordinul 88/2007 al Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Publice de Gospodărie Comunală;
- Regulamentului de organizare și funcționare a serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare, al Orașului Popești-Leordeni, Județul Ilfov aprobat prin H.C.L. nr. 44/23.03.2022;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și 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 construcții.

Veolia România Soluții Integrate S.A.
Sediul social: Str. Tunari, Nr. 60A, etaj 1,
Sector 2, București, 030638, România
J40/0004/1999, C.I.B. RO 132/0030
Căpătul număr: 0.473.110 lei
Adresa: Strada Popești-Leordeni, Str. Mecanizării, Nr. 3
Județul Ilfov, Popești-Leordeni, 077100, România
Căpătul număr: (nr): 0500 000 367
E-mail: ro.vni.popesti-leordeni@veolia.com
www.veolia.ro, www.vni.veolia.ro

Document creat prin intermediul Veolia România Soluții Integrate S.A. (VRIS). Documentul este destinat exclusiv destinatarului și poate conține informații confidențiale și/sau de interes comercial. Dacă nu primiți acest document dintr-un motiv legitim, vă rugăm să ne contactați de urgență la numărul +40 21 432 90 în formă scrisă, sau să ne scrieți prin e-mail la: vni@veolia.ro. Acest răspuns este destinat exclusiv destinatarului documentului și este destinat exclusiv destinatarului. Dacă nu sunteți destinatarul, vă rugăm să nu divulgați conținutul acestui document și să îl distrugeți imediat după primirea sa. Dacă sunteți destinatarul, vă rugăm să nu divulgați conținutul acestui document și să îl distrugeți imediat după primirea sa. Dacă sunteți destinatarul, vă rugăm să nu divulgați conținutul acestui document și să îl distrugeți imediat după primirea sa.



Precizări:

În zona studiată, nu există rețele publice de alimentare cu apă potabilă și canalizare aflate în exploatarea Veolia România Soluții Integrate S.A. - Sucursala Popești-Leordeni, prin concesionare.

Valabilitate:

Prezentul aviz a fost redactat pe 2 (două) pagini și este valabil pe o perioadă de 24 luni de la data emiterii, în concordanță cu datele și cerințele specificului investiției, cuprinse în cererea și actele depuse de către client, coroborate cu condițiile de asigurare a serviciului la rețelele publice de apă potabilă și canalizare în zona studiată.

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

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

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

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

S-a aplicat holograma numărul 00465.

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

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

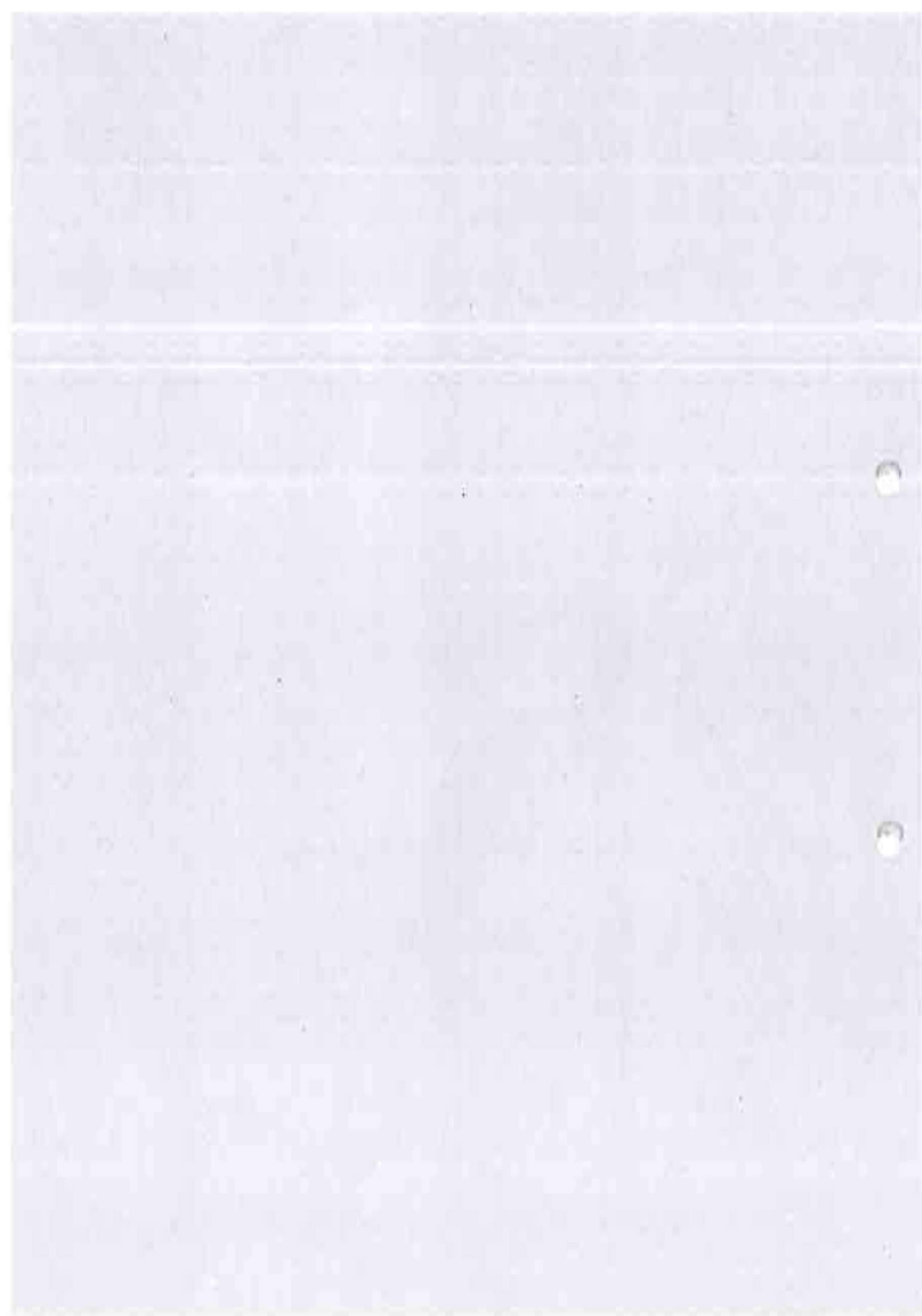
☎ telefon 0800 800 367

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

Laurențiu SUDITU
Director Operațional

Veolia România Soluții Integrate S.A.
București, Str. Tâmbulescu nr. 1,
Sector 7, București, România
Sediul: 021940 45.0000 1200000
Telefon: 0219 45.00 1200
Adresa: București, Str. Tâmbulescu nr. 1
Nr. Str. Popești-Leordeni 077100 Romania
Căpătător: 077100 0000 0000
E-mail: ro.vrs@popesti.leordeni@veolia.com
www.veolia.ro www.veolia.com

Documentul este un document intern al Veolia România Soluții Integrate S.A. (VRSI). Conținutul său este destinat exclusiv beneficiarului și poate conține informații confidențiale și/sau
informații comerciale. Dacă este trimis într-un context profesional sau comercial, vă rugăm să ne informați în termen de 14 zile de la data emiterii. Dacă nu
primim răspuns în termen de 14 zile de la data emiterii, documentul este considerat public și poate fi distribuit în mod neautorizat. VRSI
nu este responsabilă pentru utilizarea necorespunzătoare a informațiilor conținute în acest document. VRSI nu este responsabilă pentru
utilizarea necorespunzătoare a informațiilor conținute în acest document. VRSI nu este responsabilă pentru utilizarea necorespunzătoare a informațiilor
conținute în acest document.





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

Nr. ieșire: 7217/17.05.2024

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 62 din 17.05.2024

Ca urmare a notificărilor 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 și programelor cu privire, în special, la:

Planul Urbanistic Zonal prevede introducerea în intravilan și soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafața totală de 150.492 mp, amplasat în extravilanul orașului Popești Leordeni, conform PUG al orașului 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.

Obiectivul P.U.Z.-ului îl constituie introducerea în intravilan și reglementarea funcțiilor pe terenul ce a generat PUZ-ul în următoarele zone funcționale:

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

Bilant teritorial - funcțional propus:

Funcțiune urbanistică	Suprafețe (mp)
Zonă Industrie / Depozitare - zona ID	75.247
Zona Gospodărie comunală - zona Gc	3.991
Zona Spații verzi - zona V	30.098
Căi de circulație - Cc	41.156
TOTAL	150.492

Indicatori urbanistici propuși:

- Zona Industrie / depozitare - zona ID :
 - P.O.T. = 50%
 - C.U.T. = 1,0
 - R.h = P, P+4Eparțial
 - Procent de spații verzi = 20%
- Zona Gospodărie comunală - zona Gc:
 - P.O.T. = 60%
 - C.U.T. = 0,6
 - R.h = P
 - Procent de spații verzi = 20%
- Zona Spații verzi - zona V:
 - P.O.T. = 10%
 - C.U.T. = 0,1
 - R.h = P
 - Procent de spații verzi = 90%

Suprafața totală de spații verzi prevăzută prin PUZ va fi amenajată și întreținută. Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi nu pot fi stramutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație 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 suprafețe mici la nivel local.

Planul nu se va dezvolta într-o arie naturală protejată.

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 utilizări admise/utilizări admise cu condiționari/utilizări interzise, în conformitate cu documentația care a stat la baza emiterii prezentului act de reglementare.
- Se vor respecta 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 și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism, ce a stat la baza emiterii prezentei.

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

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

Prezentul act de reglementare este valabil doar însoțit de planșa de reglementări urbanistice vizată spre neschimbare.

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

Director Executiv
Corina Ecaterina NECULA CIOCHINA



Nume și Prenume	Funcția	Data	Ser
Avizat: Alin Romeo Ciprian STANCIU	Șef Serviciu	17.05.2024	
Întocmit: Simona-Livia CREȚU	Consilier superior	17.05.2024	



CUPRINS

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației	2
1.2. Obiectivul lucrării	2
1.3. Surse documentare	3

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei	5
2.2. Încadrare în localitate	5
2.3. Elemente ale cadrului natural	6
2.4. Circulația	9
2.5. Ocuparea terenurilor	9
2.6. Echiparea edilitară	10
2.7. Probleme de mediu	11
2.8. Disfuncționalități	13
2.9. Opțiuni ale populației	

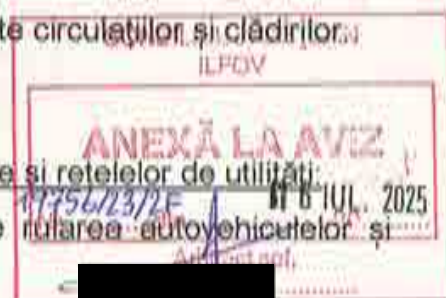
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE	22
--------------------------------------------	-----------



- utilajelor care sunt utilizate în construcții. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimină gaze de eșapament ce conțin CO, pulberi, precum și alte substanțe ce depind de tipul de catalizator utilizat;
- Emisia de agenți poluanți este dispersată în atmosferă, fiind totuși nesemnificativă în raport cu poluarea generată de traficul rutier, având în vedere că se folosește un număr redus de mașini și utilaje necesare construcției viitoarei investiții;
 - Pe parcursul execuției construcției se propagă în aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplăcute etc.
- Faza de exploatare a viitoarei investiții:
 - Efectul produs de vehiculele utilizate și cele care asigură activitatea specifică funcțiunii va fi redus întrucât se prevede la nivelul Regulamentului Local de Urbanism realizarea de drumuri și parcaje asfaltate precum și de spații verzi adiacente circulațiilor și clădirilor;
- **Poluarea fonică**
 - Faza de construcție a clădirilor, căilor de circulație și rețelelor de utilități:
 - Transportul rutier – zgomotul produs de circulația autovehiculelor și semnalizarea acustică;
 - Faza de exploatare a viitoarei investiții:
 - Producție industrială / depozitare – nivel de zgomot redus.
- **Poluarea apei de suprafață și a pânzei de apă freatică**
 - Faza de construcție a clădirilor, căilor de circulație și rețelelor de utilități:
 - Nu este cazul – în această fază apa potabilă se va asigura cu surse mobile (cisterne rutiere);
 - Faza de exploatare a viitoarei investiții:
 - Rezultă ape uzate menajere și pluviale, pentru care este necesară colectarea și tratarea în vederea redării circuitului natural.
- **Poluarea solului**
 - Faza de construcție a clădirilor, căilor de circulație și rețelelor de utilități:
 - Depozitare de materiale de construcție în așteptarea punerii în operă;





str. Dorobanți nr.45 municipiul Călărași jud. CL
tel. 074-6759860 - e-mail: vendorsrl@gmail.com

- Deversări accidentale de hidrocarburi sau alte substanțe nocive;
- Faza de exploatare a viitoarei investiții:
 - Deșeuri menajere rezultate din activitatea umană generată de investiție.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică sunt:

- modernizarea infrastructurii de acces la principala cale de circulație din zonă (drum de exploatare 686);
- creșterea nivelului de dotare a orașului Popești-Leordeni cu funcțiuni de producție și depozitare;
- valorificarea potențialului economic existent determinat de căile de acces lesnicioase (DN4) și apropierea de municipiul București.

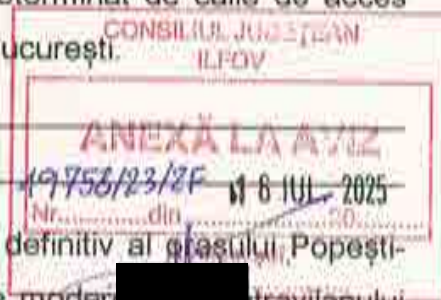
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. vine în sprijinul prevederilor P.U.G. definitiv al orașului Popești-Leordeni pentru dezvoltarea localității, care pune accent pe modernizarea infrastructurii existente.

Având în vedere că inițiatorii prezentei documentații de urbanism doresc să realizeze o investiție modernă, considerăm că acest proiect este un punct important de pornire pentru o dezvoltare din punct de vedere urbanistic și economic al comunei.

Pe baza analizelor efectuate și a propunerilor de amenajare teritorială și dezvoltare a teritoriului ce face obiectul prezentului P.U.Z. se pot desprinde următoarele concluzii:

- Se vor crea noi locuri de muncă (atât pe termen scurt cât și pe termen lung) în domeniul construcțiilor, aspect benefic pentru orașul Popești-Leordeni, în condițiile în care, în prezent, se înregistrează un deficit al locurilor de muncă;
- Solicitățile de construire neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z. vor fi respinse până la realizarea, avizarea și aprobarea unor documentații de urbanism care să modifice prevederile prezentului P.U.Z.;
- Elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire se va



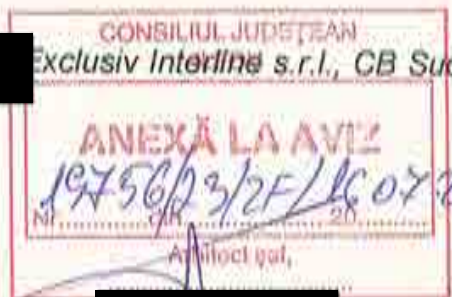


MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

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



1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentului plan urbanistic zonal (P.U.Z.) este elaborarea documentației de urbanism prevăzută de Legea nr. 50/1991, republicată în 2004 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, așa cum a fost modificată prin Legea nr. 289/2006, în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic a suprafeței de 150492m² (situată în extravilanul și parțial în intravilanul orașului Popești-Leordeni), ce face obiectul lucrării de față, astfel încât să poată fi rezolvate atât problemele de construire, cât și cele legate de circulații și utilități.

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



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

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere:

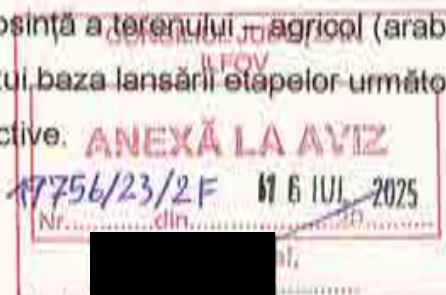
- Localitatea are premise bune pentru dezvoltarea viitoare a zonelor industriale de producție și depozitare, acestea cunoscând o tendință de extindere la nivelul zonei metropolitane a municipiului București, odată cu dezvoltarea economică continuă a economiei naționale;
- Amplasamentul are acces la str.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

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

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

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





judetele limitrofe (1997);

- Planul Urbanistic General - orașul Popești-Leordeni, proiect elaborat de Vego Concept Engineering s.r.l., București, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 57 / 19.04.2024;
- Plan topografic al suprafeței de 150492m², tarla 43, parcela 645, lot 2 și 3, elaborat de Komora Engineering s.r.l.;
- Date statistice de la Direcția de Statistică Ilfov pentru teritoriul administrativ al județului Ilfov și al orașului Popești-Leordeni;
- Date statistice legate de numărul de locuitori și locuințe recensate la recensămintele din 1992, 2002, 2011 și estimări pentru anul 2021;
- Metodologie utilizată:
 - Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000, de aprobare a "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal";
 - Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor (republicată, cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea 18/1991 a fondului funciar;
 - Legea 54/1998, privind circulația juridică a terenurilor;
 - Legea 33/1994, privind exproprierea pentru cauză de interes public;
 - Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare;
 - Legea 10/1995, privind calitatea în construcții;
 - Legea 82/1998 pentru aprobarea O.G. 43/1997, privind regimul juridic al drumurilor;
 - Legea 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
 - Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
 - H.G.R. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (cu modificările și completările ulterioare);
 - O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
 - Legea 265/2006, privind protecția mediului;





- o Codul Civil.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

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

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

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

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

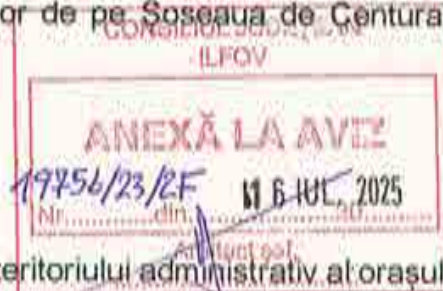
2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

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

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

Vecinătățile amplasamentului sunt următoarele:

- La Nord – 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 Bucureștiului. Direcția generală de orientare a reliefului se face pe axa N – S scăzând până la o altitudine absolută de 35m (spre Lunca Dunării).

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

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

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

• *Rețeaua hidrografică*

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

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



pluviometric produse de acest râu.

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

- *Clima*

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

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

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

Luna cea mai rece este ianuarie, valoarea medie a temperaturii se situează sub -3° C, iar luna cea mai caldă este iulie, cu valori medii în jurul a 23° C.

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

Regimul eolian intră în aria acțiunii anticiclonului siberian în timpul iernii, când Crivățul suflând din N – E și E aduce geruri și viscole care uneori produc întroieniri de drumuri și în cea de supraîncălzire continentală în timpul verii, când domină Austrul orientat din partea S-V și V.

În general, regimul climatic din zona studiată se caracterizează prin contrastul de temperatură între anotimpurile extreme, trecerea bruscă de la primăvară la vară, predominarea vânturilor din NE și E suflând iarna puternic, precipitații scăzute, număr mare de zile tropicale.

- *Caracteristicile geotehnice*

Geologic, zona studiată face parte din marea unitate structurală cunoscută sub numele de Platforma Moesică, al cărui fundament cristalin este acoperit de o cuvertură ce cuprinde depozite paleozoice, mezozoice și neozoice.

Formațiunile sedimentare importante din punct de vedere hidrogeologic sunt cele de

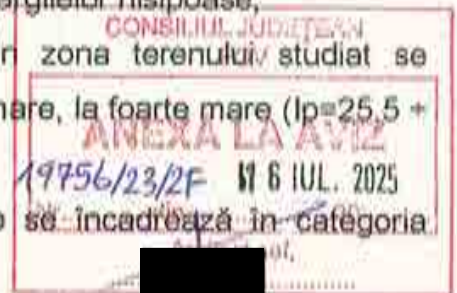


vârstă cuaternară, constituite în depozite ce au grosimi cuprinse între 150 – 300 m.

Formațiunile atribuite acestui interval au în bază un complex de pietrișuri și nisipuri cunoscute ca „strate de Frătești” de diferite granulometrii, cenușii – gălbui, uneori bolovănișuri, atribuite ca vârstă Pleistocenului inferior, acestea dezvoltându-se până la adâncimea de 200 m. Următorul termen stratigrafic, pleistocenul mediu, este constituit din argile și marne cu rare intercalații de nisipuri, așa numitul „complex marnos”. Peste complexul marnos se află depozitele corespunzătoare pleistocenului superior cu orizontul bazal compus din nisipuri medii-fine, intercalate cu argile nisipoase, argile și nisipuri grezoase care se numesc „nisipuri de Mostiștea” cu grosimea medie de 30 m. Orizontul de la partea superioară cuprinde rocile loessoide ale câmpului (argile prăfoase, prafuri cărămizii-roșcate, nisipuri prăfoase gălbui, argile nisipoase). Nisipurile, nisipurile argiloase și pietrișurile cu elemente de bolovăniș de luncă reprezintă Holocenul care încheie șirul depunerilor cuaternare. În întregime suprafața loessului și în cea mai mare parte suprafața aluviunilor sunt acoperite de pătura de sol arabil.

Pe amplasamentul studiat, conform normativului NP074/2014, terenul de fundare al construcțiilor se încadrează în categoria geotehnic 2, cu risc geotehnic moderat:

- Din punct de vedere granulometric, probele analizate fac parte din categoria argilelor, a argilelor prăfoase, argilelor prăfoase nisipoase și a argilelor nisipoase;
- După indicii de plasticitate (I_p), formațiunile din zona terenului studiat se încadrează în categoria pământurilor cu plasticitate mare, la foarte mare ($I_p=25.5 + 41.6\%$);
- După gradul de umiditate (S_r), terenul de fundare se încadrează în categoria pământurilor practic saturate ($S_r=0.92$);
- Adâncimea de îngheț este de $80 + 90\text{cm}$, conform STAS 6054-77.



• *Date hidrogeologice*

Din datele obținute de la forajele de cercetare executate pentru alimentări cu apă, precum și de la fântâni, s-a constatat existența în zonă a trei strate acvifere importante de apă, după cum urmează:

- stratul acvifer freatic de mică adâncime cantonat în depozitele loessoide, 3+13m, calitate necorespunzătoare pentru consum;
- stratul acvifer freatic de medie adâncime cantonat în nisipurile de Mostiștea, 9+26m,



str. Dorobanți nr.45 municipiul Călărași jud. CL
tel. 074-6759860 - e-mail: vendorsrl@gmail.com

recomandabilă consumului;

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

- *Riscuri naturale*

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

- *Considerații asupra amplasamentului*

Amplasamentul viitoarei investiții se află în extravilanul orașului Popești-Leordeni, accesul făcându-se din D686, care face legătura cu str. Mecanizării.

Suprafața reglementată pe prezenta documentație de urbanism este de 150492m².

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

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

2.4 CIRCULAȚIA

Dintre toate tipurile de căi de comunicație existente, amplasamentul este deservit de rețeaua rutieră, respectiv drumul de exploatare adiacent laturii de Nord, drum public de exploatare agricolă nr. 686.

Acest drum face legătura cu rețeaua stradală a orașului – str. Mecanizării și, mai departe, cu DN4 București – Oltenița, Șoseaua de Centura a Municipiului București, Șoseaua Berceni și viitoare Autostradă de Centură a Municipiului București (A0), arteră aflată în construcție.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

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

În prezent terenul este liber de construcții și sarcini.





2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

- *Alimentarea cu apă*

Orașul Popești-Leordeni beneficiază de rețea publică de alimentare cu apă potabilă menajeră, aceasta fiind administrată de Veolia România Soluții Integrate s.a.-Sucursala Popești-Leordeni.

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

- *Canalizare*

Orașul Popești-Leordeni beneficiază de rețea publică de canalizare ape uzate menajere și pluviale, aceasta fiind administrată de Veolia România Soluții Integrate s.a. - Sucursala Popești-Leordeni.

În zona amplasamentului studiat nu există rețea publică de canalizare ape uzate menajere și pluviale.

- *Alimentare cu energie termică*

Nu există rețele centralizate de alimentare cu energie termică în orașul Popești-Leordeni.



- *Alimentare cu gaz natural*

Orașul Popești-Leordeni beneficiază de rețea publică de distribuție a gazului natural, aceasta fiind administrată de Distrigaz Sud Rețele s.r.l.

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

- *Alimentare cu energie electrică*

Terenul este deservit de rețeaua națională de energie electrică, administrată de Rețele Electrice România SA, conform avizului de amplasament aferent acestei specialități.

- *Telecomunicații*

Există rețele de telecomunicații prin cablu în zona studiată, fibră optică aparținând



str. Dorobanți nr.45 municipiul Călărași jud. CL
tel. 074-5769860 - e-mail: vendorsrl@gmail.com

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Analiza stadiului actual din perspectiva riscurilor naturale

- *Cadrul natural:*
 - cutremure de pământ – imobilul studiat se află amplasat (conform Anexei 1 a Normativului P100-1/2006) în zona seismică având valoare maximă a accelerației gravitaționale $a_g=0.24g$ pentru cutremure având intervalul mediu de revenire $IMR=100$ ani;
 - inundații – terenul nu se află în apropierea apelor curgătoare și stătătoare din zonă (râul Dâmbovița);
 - *alunecări de teren* – în zona în care se găsește terenul studiat (orașul Popești-Leordeni) nu s-au înregistrat până în momentul de față fenomene de alunecare a terenului.
- *Tipologia fenomenelor de risc natural:*
 - cutremure de pământ – zona studiată este afectată de cutremurele de adâncime medie (crustală) cu perioada medie de revenire de 30 de ani a cutremurelor cu magnitudine de 6 grade;
 - inundații – nu este cazul;
 - *alunecări de teren* – nu este cazul.
- *Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipărilor edilitare:*
 - cutremure de pământ – până în prezent nu s-au înregistrat la clădirile din zonă avarii structurale majore la structura de rezistență în urma producerii de seisme;
 - inundații – nu este cazul;
 - alunecări de teren – nu este cazul.





2.7.2. Reglementări specifice zonelor de riscuri naturale

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

- Inundații:
 - Viitoarele construcții autorizate în zona studiată vor avea cota ± 0.00 amplasată deasupra cotei de inundație stabilită prin avizul de gospodărire a apelor.

- Alunecări de teren:
 - Nu este cazul.



2.7.3. Calitatea aerului

Sursele de poluare a aerului sunt surse mobile (circulația autovehiculelor rutiere / feroviară), în special de-a lungul marilor artere pe care traficul rutier și aglomerările de automobile și autocamioane în spații insuficient amenajate, influențează negativ calitatea aerului.

2.7.4. Calitatea apei

Sursele de poluare în zona cursurilor de apă se referă în mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafață și subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai puțin epurate.

2.7.5. Calitatea solului

Sursele de poluare ale solului se datorează în principal activității umane și se manifestă prin depozitarea necontrolată a deșeurilor menajere provenite de la unitățile economice și de la populație.



2.8. Disfuncționalități

Analiza multicriterială a situației existente a pus în evidență următoarele disfuncționalități, care reclamă soluții de eliminare sau remediere:

- Gradul redus de racordare a construcțiilor la rețelele de alimentare cu apă și canalizare;
- Gradul de încărcare foarte mare al rețelilor electrice determină pierderi în conductori (dimensionarea rețelilor la un necesar de putere mai scăzut decât cererea);
- Insuficiența spațiilor plantate;
- Poluarea apelor;
- Nivelul de dezvoltare economică încă redus;
- Populație redusă și îmbătrânită;
- Lipsa multor dotări necesare.



În mod special în zona studiată disfuncționalitățile specifice sunt:

- Dotări cu rețele edilitare inexistente;
- Starea proastă a drumurilor, care necesită modernizări și reparații pentru a fi aduse la nivelul cerințelor.

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pentru dezvoltarea localității și creșterea calității vieții populației, se desprind următoarele cerințe majore:

- Asigurarea unor suprafețe de teren pentru construirea de noi unități cu funcțiunea dotări și servicii publice (spații pentru producție industrială, depozitare, servicii logistice, comerț, unități de alimentație publică etc.);
- Ocuparea terenurilor disponibile din imediata vecinătate a celor ocupate de construcții cu dotări publice;
- Încurajarea inițiativei particulare în domeniul serviciilor (spații comerciale și pentru prestări servicii);
- Încurajarea inițiativei individuale sau de grup în domeniul comerțului, a micii producții sau a prestărilor de servicii, prin atribuirea de amplasamente în vatra actuală a



orașului Popești-Leordeni sau concentrarea acestor activități în anumite zone ale centrului, putându-se crea astfel centre economico-productive;

- Amplificarea și asigurarea locurilor de muncă atât în sectorul productiv cât și cel al serviciilor;
- Dezvoltarea activităților de investiții pentru completarea și modernizarea dotărilor și serviciilor publice;
- Dezvoltarea infrastructurii localității (modernizarea străzilor și intersecțiilor, rețele de alimentare cu apă, rețele de distribuție a energiei electrice, rețele telefonice etc.);
- Realizarea unei stații de transfer pentru reziduurile menajere, în vederea asigurării protecției mediului și, implicit, a sănătății populației.

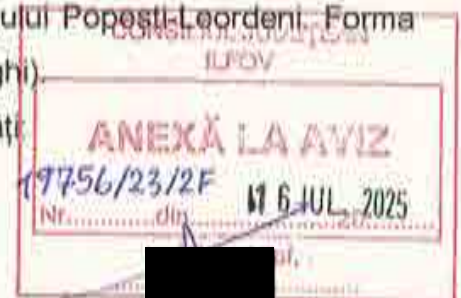
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul în suprafață de 150492m² (conform măsurătorii) are în prezent destinația de teren agricol și este situat în intravilanul și extravilanul orașului Popești-Leordeni. Forma generală în plan a terenului este de poligon regulat (dreptunghi).

Amplasamentul este delimitat de următoarele vecinătăți:

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



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

- Tendința de dezvoltare a zonei să fie compatibilă cu funcțiunea propusă (industrie/depozitare);
- Rețelele de utilități să fie prezente în apropierea amplasamentului sau să fie propuse pentru extindere în aceasta;
- Căile de acces rutier la amplasament să permită nivelul de trafic generat de funcțiunea propusă și să asigure legătura cu căile majore de circulație.



Având în vedere poziția avantajoasă în care este poziționat amplasamentul – în afara zonelor locuite și cu acces la căi majore de circulație rutieră– se dorește și se propune ca acest cadru favorabil să fie folosit pentru amplasarea de spații pentru producție industrială și depozitare, împreună cu toate anexele necesare acestor funcțiuni.

Pentru realizarea obiectivului propus sunt de rezolvat următoarele probleme:

- îmbunătățirea infrastructurii de acces la principalele căi de circulație rutieră din zonă (DN4, CB, A0);
- ridicarea confortului edilitar prin extinderea rețelelor edilitare ale orașului Popești-Leordeni;
- proprietatea asupra terenurilor și circulația acestora în conformitate cu planșa U04.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Prin P.U.G.-ul orașului Popești-Leordeni, realizat de către [redacted] Concept Engineering s.r.l., zona analizată în prezentul studiu a fost reglementată parțial (o suprafață de 30961m²) ca intravilan cu funcțiunea *ID – subzona unităților industriale și de servicii*. Pentru restul suprafeței reglementarea urbanistică și introducerea în intravilan urmând să se facă în prezent, ca urmare a inițiativei private, a d-lui. Popică Laurențiu, Exclusiv Interline s.r.l. și CB Sud Invest s.r.l., care doresc să investească în crearea de noi spații pentru producție și depozitare, pentru aceasta inițiind prezenta documentație de urbanism care are ca obiect reglementarea urbanistică a terenului studiat cu funcțiunea "industrie / depozitare - ID".

Prin aceste propuneri este evident că se urmărește îmbunătățirea prevederilor Planului urbanistic general (P.U.G.) al orașului Popești-Leordeni, județul Ilfov, propuneri ce vor fi preluate atunci când se va elabora P.U.G.-ul următor.

3.3. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

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

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





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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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

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

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

În vederea realizării lărgirii str. Mecanizării (De523) și De548 se propune cedarea către domeniul public a unei suprafețe de 16922m², conform planșei U4 – Proprietatea asupra terenurilor / circulația terenurilor.

Pentru deservirea funcțiilor din incintă se vor realiza circulații rutiere și pietonale interioare (cu profil de 10.0m) și se vor amenaja spații de parcare pentru autoturisme și autocamioane, exclusiv în interiorul incintei. Acestea vor fi dimensionate în conformitate cu „Normativul pentru proiectarea parcajelor” (NP24-2022), iar numărul locurilor de parcare se va calcula în conformitate cu prevederile Pct. 5.12 din Anexa 5 parte a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, respectiv 1 loc de parcare la 150m² suprafață construită

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



str. Dorobanți nr.45 municipiul Călărași Jud. CL
tel. 074-6769860 - e-mail: vendorsrl@gmail.com

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona reglementată are suprafața de 150492m² (rezultată din măsurători) și este destinată, conform prevederilor P.U.Z., introducerii în intravilan în vederea amplasării de construcții cu funcțiunea principale hale industriale / depozitare și anexele necesare funcționării.

În cadrul intravilanului propus se identifică două unități teritoriale de referință – UTR 1– ID și UTR 2– ID, cu suprafața întregii zone reglementate (150492m²), în aceasta urmând să permită construcțiile pentru funcțiuni de industrie și depozitare, împreună cu toate anexele necesare funcționării în parametrii optimi ai acestor activități economico-sociale (birouri, circulații și parcaje, spații verzi, gospodărie comunală etc.).

Sunt propuse 3 zone funcționale: **ID** - industrie / depozitare, **Gc** - gospodărie comunală și **V** - spații verzi.

Bilanțul teritorial al suprafeței fiind prezentat în tabelul următor:

Zonificare	Suprafața (m ²)	Procent	POT	Suprafață construită maximă (m ²)	CUT	Suprafață construită desfășurată maximă (m ²)
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 construcții pentru funcțiunea producție, logistică și depozitare, spații administrative și de servicii, cu regim de înălțime maxim Parter, pentru hale industriale / depozitare și respectiv maxim P+4E pentru birouri și servicii.

Zona **Gc** reprezintă 3 loturi rezervate construcțiilor și echipamentelor pentru rețele de utilități urbane (racorduri, bransamente, alimentare cu apă, electricitate, canalizare,



telecomunicații prin cablu sau mobile etc.).

Coordonatele geografice pentru amplasarea turnurilor metalice de susținere a echipamentelor de telecomunicații:

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 spațiilor verzi necesare pentru îndeplinirea condițiilor de mediu, reprezintă o proporție de 20% din total suprafață studiată.

Din punct de vedere al indicatorilor de urbanism și ale condițiilor de amplasare a construcțiilor, se vor respecta prevederile Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996, după cum urmează:

- *Indicatori urbanistici*

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) va fi de 75% din suprafața lotului, a coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) va fi de 1.5

- *Regimul de aliniere al construcțiilor*

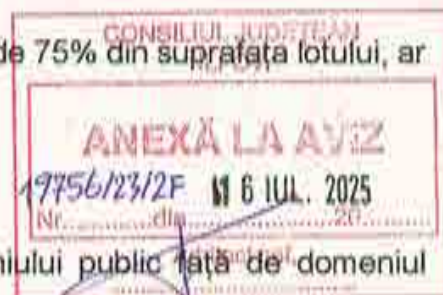
Aliniamentul reprezintă limita de separare a domeniului public față de domeniul privat.

Regimul de aliniere al construcțiilor reprezintă limita maximă de amplasare a clădirilor către stradă și va respecta obligatoriu la elaborarea documentațiilor tehnice pe baza cărora se va emite autorizația de construire.

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

- *Regimul de înălțime*

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





3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

- *Alimentarea cu apă*

În vederea asigurării alimentării cu apă potabilă a viitoarelor construcții se propune construirea unei rețele interioare de distribuție care va fi alimentată din gospodăria locală de apă dotată cu puț forat, grup de pompare, stație potabilizare și rezervor de stocare. Aceasta va fi amplasată pe lotul propriu din interiorul incintei, cu respectarea normelor de igienă.

În vederea asigurării apei necesare la stins incendii se propune construirea unei rețele interioare de hidranți care va fi alimentată din gospodăria de apă PSI locală dotată cu puț forat, grup pompare și rezervă intangibilă. Aceasta va fi amplasată pe lotul propriu din interiorul incintei.

În vederea asigurării stropirii spațiilor verzi se propune construirea unei rețele interioare de irigare care să fie alimentată din bazinul de retenție ape pluviale și apă epurată, convențional curată.

- *Canalizare menajeră*

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

- *Canalizarea pluvială*

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





- *Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere*

Deșeurile menajere organice se vor colecta la nivelul fiecărei construcții în pubele speciale, acoperite, așezate pe o platformă din beton. Acestea vor fi evacuate de operatorul local de salubritate, în baza unui contract de prestări servicii.

- *Alimentarea cu energie termică*

În viitoarele construcții se va asigura încălzirea / climatizarea / apa caldă menajeră cu ajutorul centralelor termice alimentate cu gaz natural sau electricitate.

- *Alimentarea cu energie electrică*

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin racordare la rețeaua publică administrată de Rețele Electrice România SA. La nivelul Regulamentului Local de Urbanism se va prevedea obligativitatea dotării construcțiilor cu panouri fotovoltaice, amplasate pe acoperiș, pentru producerea de energie electrică în sistem prosumator.

- *Telecomunicații*

Se propune construirea unei rețele locale de fibră optică care să deservescă viitoarele construcții, aceasta făcându-se de către operatorul care deține rețeaua în zonă.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Impactul investiției asupra mediului se împarte în:

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

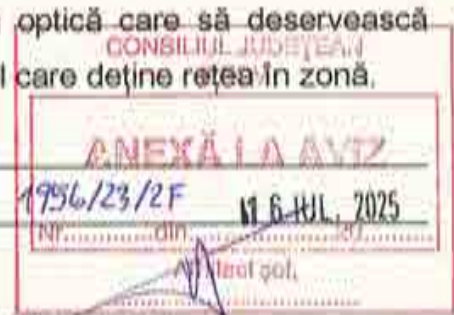
Prima fază este limitată în timp și va produce categorii de impact precum: praf, zgomot, vibrații.

În timpul exploatării factorii ca zgomotul și emisii de agenți poluanți, deși reduși, trebuie estimați.

- *Poluarea aerului*

- o Faza de construcție a clădirilor, căilor de circulație și rețelelor de utilități:

- Calitatea aerului va fi puțin afectată de funcționarea mașinilor și



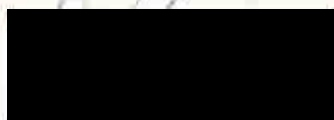


str. Dorobanți nr.45 municipiul Călărași jud. CL
tel. 074-5759860 - e-mail: vendorsrl@gmail.com

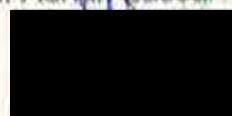
realiza cu respectarea regimului de aliniere și de înălțime aprobat prin prezentul P.U.Z. și în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent, care face parte integrantă din prezentul P.U.Z.;

- Funcțiunea propusă (servicii de alimentație publică) nu este nocivă pentru mediul înconjurător.

Întocmit,
arh. Grigore Ion Lascăr



Șef Proiect
arh. Adrian Lascăr



CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV

ANEXĂ LA AVIZ

17756/23/2E 11 6 IUL 2025

Nr. din 20.....

Amplasat pe





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.



1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z., situat în extravilanul orașului Popești-Leordeni.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea și executarea construcțiilor în limitele teritoriului studiat.

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

(1.3) Prezentul Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată în 2004 și ale Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările din Lege 289/2006.

(1.4) Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.



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 condițiile specifice zonei studiate. De asemenea, a fost avut în vedere „Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” – indicativ GM –007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

Suprafața pentru care s-a elaborat lucrarea este de 150492m² așa cum este delimitată în partea desenată (planșa U03).

Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor, terenul nu a necesitat împărțirea în unități teritoriale de referință, pentru unități și subunități similare putându-se formula același prescripții.

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

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

Se interzic orice fel de construcții în afara intravilanului propus prin această documentație.





2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NAȚIONAL ȘI CONSTRUIT

Art. 1. Deșeurile menajere organice se vor colecta la nivelul fiecărui obiectiv în puștele speciale acoperite, așezate pe o platformă din beton. Acestea vor fi preluate de utilaje speciale și transportate la rampe de gunoi special amenajate unde pot fi separate în deșeuri menajere și deșeuri recuperabile. Depozitarea deșeurilor menajere se va face la groapa de gunoi special amenajată a orașului Popești-Leordeni. Este interzisă depozitarea întâmplătoare a deșeurilor menajere, mai ales în zonele plantate și albiile apelor din vecinătatea amplasamentului (bălțile Mitreni, Donicioara, Călnău, Dâmbovița, Tătaru).

Art. 2. La elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire, se va ține seama de prevederile din Legea apelor nr. 107/1996 și de HGR nr. 101/1997 pentru aprobarea „Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară”.

2.2. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

Art. 4. Amplasarea construcțiilor față de aliniament – construcțiile se vor retrage față de limita drumurilor de exploatare cu minim 12.00m.

Art. 5. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor – construcțiile se vor retrage cu minim 4.00m față de limitele laterale și posterioare ale loturilor – vezi planșa U03 – Reglementări urbanistice zonificare.

Art. 6. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă – distanța dintre construcții trebuie să fie cel puțin 8.00m.





str. Dorobanți nr.45 municipiul Călărași jud. CL
tel. 074-5759860 - e-mail: vendorsrl@gmail.com

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 7. Orice parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat.

Art. 8. Orice spațiu sau clădire cu caracter public trebuie să fie prevăzută cu rampe de acces pentru persoanele cu dizabilități locomotorii.

Art. 9. Parcajele la nivelul solului pentru zonele publice vor fi realizate în interiorul loturilor și vor fi dimensionate în conformitate cu „Normativul pentru proiectarea parcajelor” (NP24-2022), iar numărul locurilor de parcare se va calcula în conformitate cu prevederile Pct. 5.12 din Anexa 5 parte a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, respectiv 1 loc de parcare la 150m² suprafață construită.



2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art. 10. Toate rețelele edilitare propuse vor respecta prevederile Art. 18, Alin. (2¹) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, respectiv "(...) lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare (...), se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare."

Art. 11.(1) Alimentarea cu apă potabilă a obiectivelor autorizate se va face pentru fiecare lot în parte printr-o rețea locală de distribuție racordată la o gospodărie locală de apă, proprie a investiției (vezi planșa U5).

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

(3) Se va asigura apă pentru întreținere (irigarea) spațiilor verzi din incintă printr-o rețea alimentată din bazinul de retenție ape pluviale și ape uzate menajere.

Art. 12. Apele uzate menajere vor fi colectate printr-o rețea locală de canalizare și 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 și apoi într-un bazin de retenție dimensionat conform normativelor în vigoare.



str. Dorobanți nr.45 municipiul Călărași jud. CL.
tel. 074-5759860 - e-mail: vendorsrl@gmail.com

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

Art. 15.(1) Construcțiile se vor racorda la rețeaua publică de energie electrică existentă în zonă, administrată de Rețele Electrice Muntenia s.a.

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

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

(4) Investiția se va dota cu rețea de fibră optică racordată la un furnizor național de telecomunicații.

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



2.5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMAȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Art. 17. Loturile construibile trebuie să aibă pe cât posibil formă rectangulară, cu unghiuri drepte la colțuri și adâncime mai mare decât deschiderea la stradă.

Se acceptă derogări în cazul constrângerilor legate de relieful accidentat sau forma neregulată a parcelelor de origine.

Art. 18.(1) Prin prezenta documentație de urbanism nu se propune o lotizare a parcelelor studiate dar aceasta se poate realiza ulterior, cu respectarea următoarelor reguli:

(2) Suprafața minimă a unui lot construibil este de 3,000m². 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 lățimea minimă de 10.0ml;

(6) prin excepție de la prevederile de mai sus se admit loturi cu suprafețe mai mici, de min. 200m², destinate amplasării de echipamente pentru rețele tehnico-edilitare: rețele de electricitate (puncte de conexiune, transformatoare etc.), rețele de gaz (stații de reducere



str. Dorobanți nr.45 municipiul Călărași jud. CL
tel. 074-5769860 - e-mail: vendorsrl@gmail.com

presiune și racord), rețele de telecomunicații (turnuri de telecomunicații GSM/5G), alimentare cu apă potabilă (gospodărie de apă potabilă sau de incendiu, stații de pompare), colectare și tratare ape uzate menajere și pluviale (stații de epurare, bazine de retenție).

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

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

(2) Suprafețele neocupate de clădiri sau rezervate altor funcțiuni vor avea asigurat minim un arbore la fiecare 100m² de teren rămas liber de construcții.

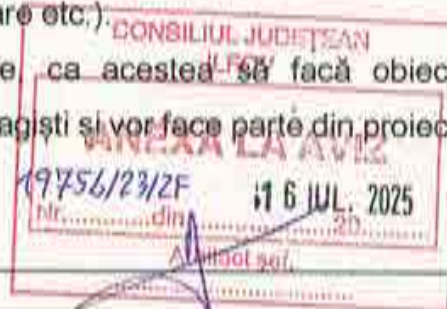
Art. 20. Rezolvarea împrejuririlor va respecta regulile:

În cazul clădirilor retrase de la aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0.60m, iar cea superioară de 1.80m, dublate spre interior de gard viu (sau numai gard viu);

Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 1.80+2.00m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor;

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

Se recomandă, indiferent de soluțiile adoptate, ca acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagisti și vor face parte din proiectul de autorizare al construcției respective.



3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Art. 21. Zona studiată va avea două unități teritorială de referință – UTR 1 și UTR 2, fiecare cu următoarele zone și subzone funcționale:

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

Zona gospodărie comunală – **Gc**;

Zona spații verzi – **V**.



4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELORȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

ZONA INDUSTRIE, LOGITICĂ / DEPOZITARE – ID:

Art. 22. Indicatori de urbanism:

P.O.T. maxim: 75%;

C.U.T. maxim: 1.5;

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

H maxim la atic: 18.0m;

Art. 23. Permisuni – se pot aviza în zona **ID** construcții, amplasate izolat sau cuplat, pentru următoarele funcțiuni:

- unități de producție - industrie manufacturieră;
- depozitare mărfuri diverse;
- logistică;
- comerț en-gros și en-detail;
- stații de producție betoane și mixturi asfaltice;
- showroom autovehicule rutiere, mașini și utilaje agricole;
- birouri;
- spații sociale și de recreere;
- parcaje la nivelul solului și subterane / supraetajate;
- puncte pază și de control acces;
- unități de cazare și alimentație publică;
- puncte de acordare servicii medicale;
- stații de distribuție carburanți auto;
- unități pentru servicii de reparare și întreținere autovehicule rutiere (autoturisme și autocamioane, inclusiv cele de mare tonaj și agabaritice), mașini și utilaje agricole;
- spălătorii autoturisme / autocamioane / utilaje agricole;
- locuințe temporare (de serviciu);
- spații tehnice și anexă adiacente funcțiuni de bază;
- spații verzi;





str. Dorobanți nr.45 municipiul Călărași jud. Cl.
tel. 074-6769860 - e-mail: vendorsrt@gmail.com

- rețele de utilități amplasate exclusiv în subteran (cu excepția sistemelor de iluminat și supraveghere CCTV sau cu senzori de mișcare);
- capacități de producție energetică din surse convenționale sau regenerabile (panouri fotovoltaice, biomasă/biogaz, turbine eoliene);
- elemente de decor urban și stâlpi de iluminat public;
- echipamente de control acces și supraveghere video.

Art. 24. Permisuni condiționate:

- puncte de colectare și tratare deșeurilor electronice sau industriale –cu respectarea condițiilor impuse de Acordul de mediu, Autorizația integrată de mediu și Autorizația PSI;
- depozitare mărfuri diverse - cu respectarea condițiilor impuse de Acordul de mediu, Autorizația integrată de mediu și Autorizația PSI;

Art. 25. Restricții:

- funcțiuni de locuire permanentă;
- depozitare deșeurilor periculoase;
- unități de învățământ.



ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ – Gc:

Art. 26. Indicatori de urbanism:

P.O.T. maxim: 60%;

C.U.T. maxim: 0.6;

Regim de înălțime maxim: P;

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

Art. 27.(1) Permisuni – se pot aviza în zona Gc echipamente și construcții anexă, amplasate izolat sau cuplat, pentru următoarele funcțiuni:

- construcții (și echipamente adiacente acestora) aferente rețelelor de comunicații prin cablu și unde radio (turnuri de telecomunicații GSM/5G);
- alimentare și distribuție cu apă potabilă;
- canalizare menajeră și pluvială (colectare și tratare);



- alimentare cu electricitate și gaz natural;
- rețele de hidranți pentru stins incendii;
- rețele de irigare spații verzi.

(2) Rețele de distribuție utilități (conducte / cabluri) se vor amplasa strict în subteran, conf. prevederilor Art. 18, Alin. (2¹) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, respectiv "(...) lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare (...), se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare."

Art. 28. Restricții:

- locuire permanentă;
- comerț en-gros;
- depozitare de orice fel;
- depozitare sau tratare deșeuri de orice fel;
- activități de producție și industrie.

ZONA SPAȚII VERZI – V:

Art. 29. Indicatori de urbanism:

P.O.T. maxim: 10%;

C.U.T. maxim: 0.1;

Regim de înălțime maxim: P;

H maxim la atic: 3.50m;



Art. 30.(1) Permisuni – zona este destinate în principal spațiilor plantate cu iarbă și arbori, se pot aviza în zona V echipamente și construcții pentru următoarele funcțiuni:

- alei pietonale;
- piste de biciclete / trotinete;
- mobilier urban;
- echipamente pentru practicarea mișcării în aer liber;
- puncte fixe sau mobile de alimentație publică;
- rețele de hidranți pentru stins incendii;
- rețele de irigare spații verzi.



str. Dorobanți nr.45 municipiul Călărași jud. CL
tel. 074-6769860 - e-mail: vendorsrl@gmail.com

(2) Rețele de distribuție utilități (conduite / cabluri) se vor amplasa strict în subteran, conf. prevederilor Art. 18, Alin. (2¹) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, respectiv "(...) lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare (...), se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare."

Art. 31. Restricții:

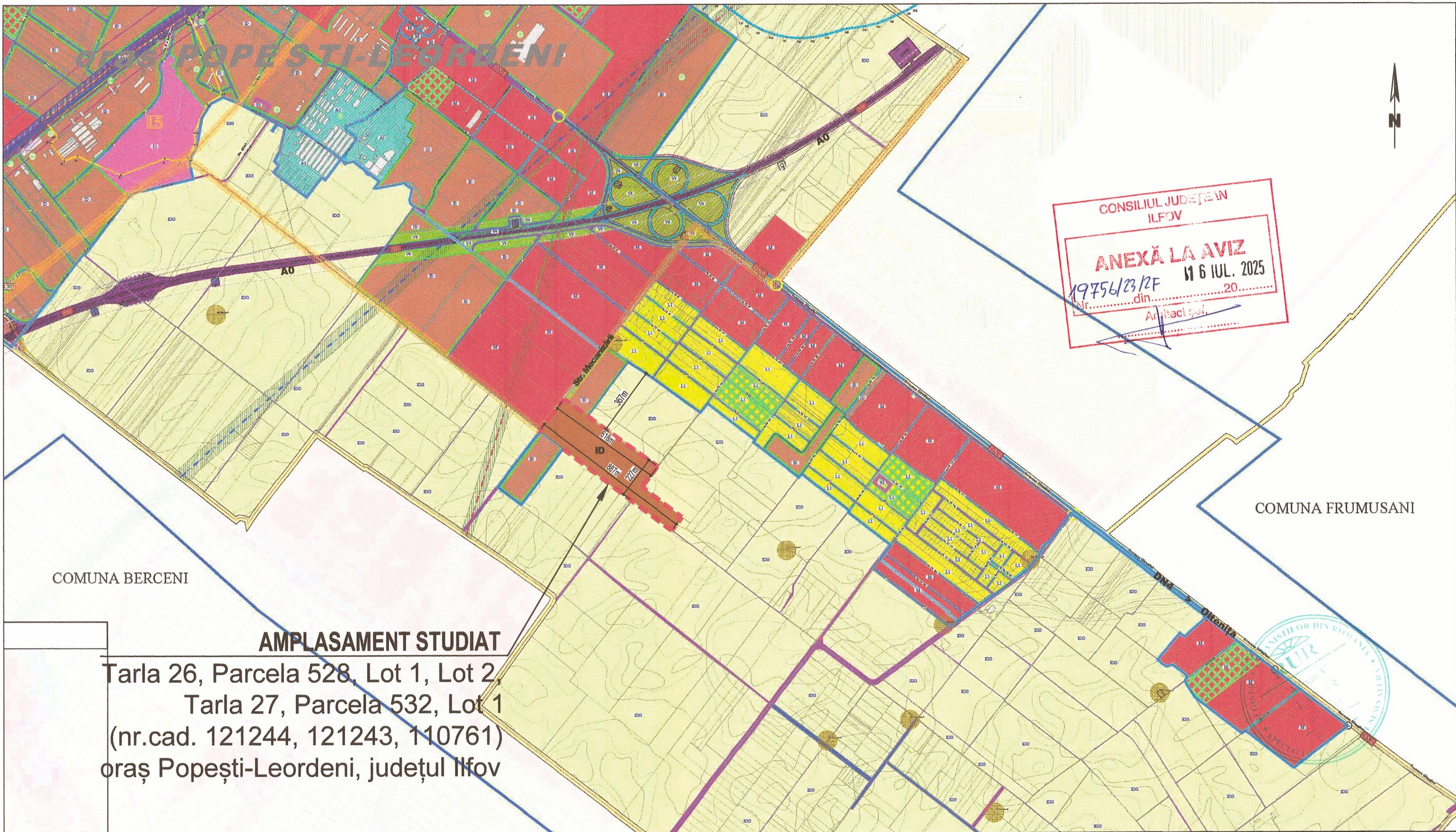
- locuire permanentă;
- comerț en-gros;
- depozitare de orice fel;
- depozitare sau tratare deșeurilor de orice fel;
- activități de producție și industrie.



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

Întocmit,
arh. Grigore Ion Lascăr

Șef Proiect,
arh. Adrian Lascăr




CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV

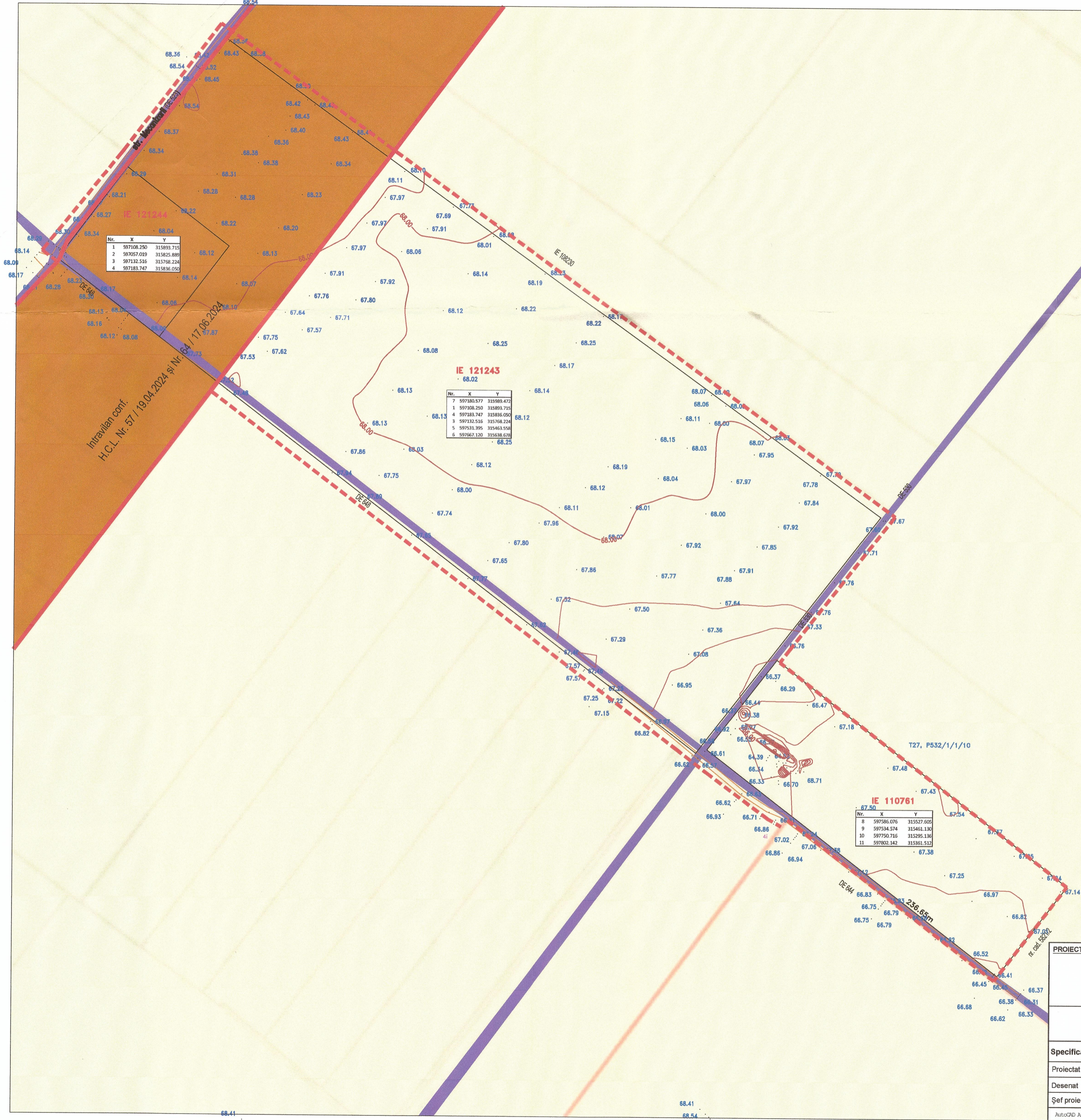
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. 19756/23/2F din 06 IUL. 2025
Arhitect: [Signature]

COMUNA FRUMUSANI

COMUNA BERCEȘTI

AMPLASAMENT STUDIAT
Tarla 26, Parcela 528, Lot 1, Lot 2,
Tarla 27, Parcela 532, Lot 1
(nr.cad. 121244, 121243, 110761)
oraș Popești-Leordeni, județul Ilfov

PROIECTANT GENERAL:		BENEFICIAR:	
 Membru al The van d'Oré Group PROIECTARE DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM Birou: str. Cornisei 8 bl. B25 parter Calarasi - CL 910078 tel. 074-575 9860 - e-mail: greg.lascar@thevandoregroup.com		Popică Laurențiu, Popică Iulia Mihaela, Exclusiv Interline s.r.l., CB Sud Invest s.r.l. DOMICLIU: mun. București și jud. Ilfov	
SPECIALITATEA - URBANISM		OBIECTIV:	
		P.U.Z. - Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii Hale depozitare Parter, Birouri P, P+4E	
		ADRESA AMPLASAMENT:	
		Tarla 26, Parcela 528, Lot 1, Lot 2, Tarla 27, Parcela 532, Lot 1 (nr.cad. 121244, 121243, 110761) oraș Popești-Leordeni, județul Ilfov	
Specificație	Nume	Semnătura	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
Proiectat	arh. Grigore Ion Lascăr	[Signature]	Scara: 1 + 20000 Data: Iulie 2024 Nr. Proiect: ve433-2022 FAZA: P.U.Z. Nr. Plansă: U01
Desenat	arh. Grigore Ion Lascăr	[Signature]	
Șef proiect	arh. Adrian Lascăr	[Signature]	
AutoCAD Architecture 2008 S/N: 351-79914964			



Nr.	X	Y
1	597108.250	315893.715
2	597057.019	315825.889
3	597132.516	315768.224
4	597183.747	315836.050

Nr.	X	Y
7	597180.577	315989.472
1	597108.250	315893.715
4	597183.747	315836.050
3	597132.516	315768.224
5	597311.395	315461.558
6	597867.120	315638.678

Nr.	X	Y
8	597386.076	315527.605
9	597334.574	315461.136
10	597750.716	315295.136
11	597802.142	315361.512

CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV
ANEXĂ LA AVIZ
Nr. 19756/2312F din 16 IUL. 2025
Arhitect șef,

LEGENDA

- Limită intravilan existent
- Limită amplasament studiat
- Limită parcele cadastrale
- Intravilan existent - zona industrie / depozitare
- Teren agricol extravilan
- Drumuri publice



PROIECTANT GENERAL: Vendor s.r.l. Membru al The van d'On Group PROIECTARE DE ARHITECTURA SI URBANISM Biro: str. Comisiei 8 bi. B25 parter Calarasi - Cl. 910078 tel. 074-575 9860 - e-mail: greg.lascar@thevandoregroup.com		BENEFICIAR: Popică Laurențiu, Popică Iulia Mihaela, Exclusiv Interline s.r.l., CB Sud Invest s.r.l. DOMICILIU: mun. București și jud. Ilfov	
SPECIALITATEA - URBANISM		OBIECTIV: P.U.Z. - Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii Hale depozitare Parter, Birouri P, P+4E	
Specificație		ADRESA AMPLASAMENT: Tarla 26, Parcela 528, Lot 1, Lot 2, Tarla 27, Parcela 532, Lot 1 (nr.cad. 121244, 121243, 110761) oraș Popești-Leordeni, județul Ilfov	
Proiectat	arh. Grigore Ion Lascăr	PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ	Nr. Proiect: ve433-2022 FAZA: P.U.Z.
Desenat	arh. Grigore Ion Lascăr		
Șef proiect	arh. Adrian Lascăr	Scara: 1 + 2000	Data: Iulie 2024
AutoCAD Architecture 2008 S/N: 351-79914964		Nr. Plansă: U02	

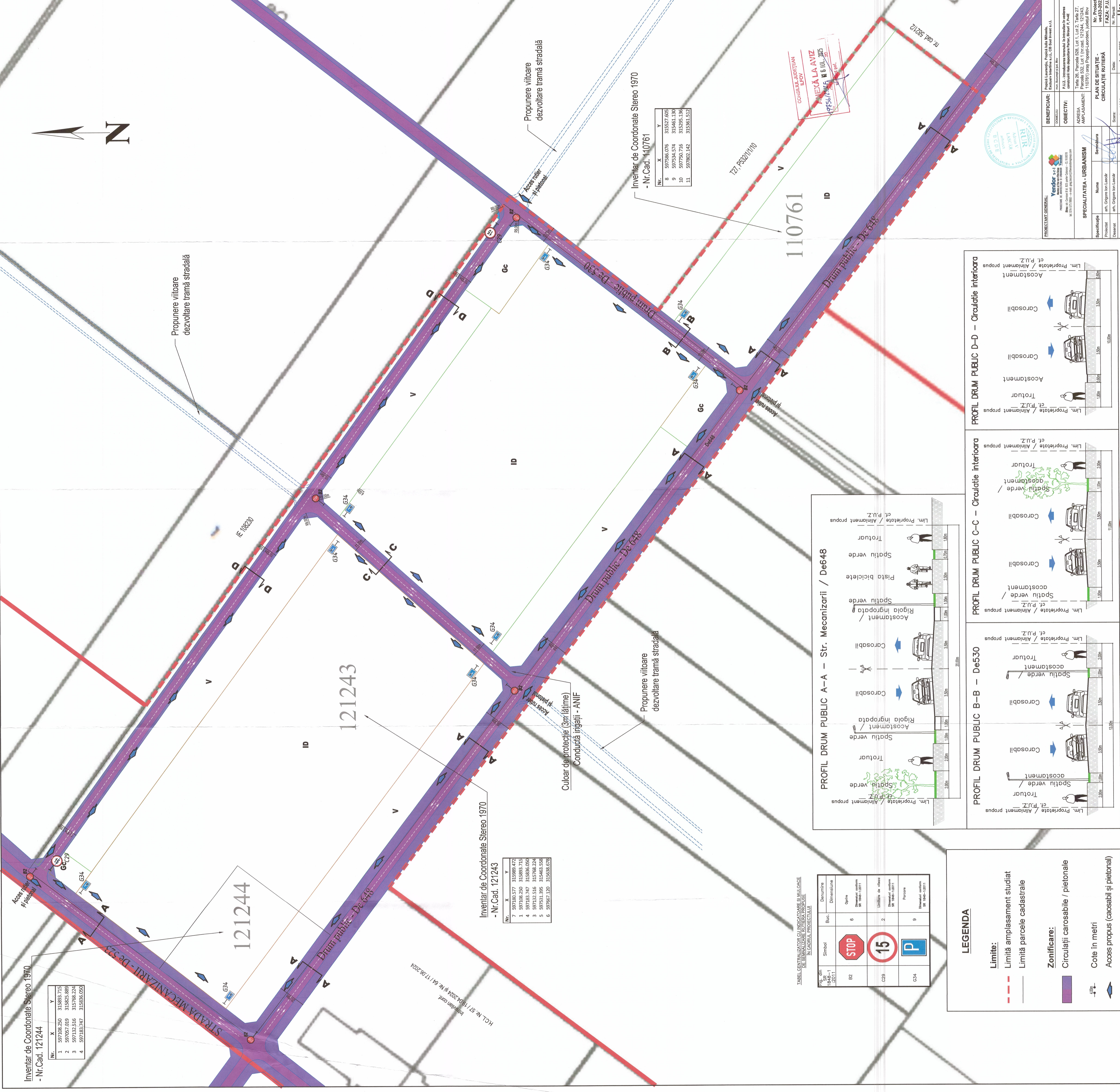
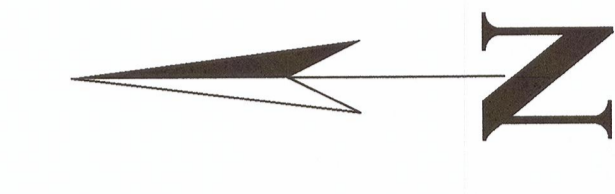
Inventar de Coordonate Stereo 1970
- Nr.Cad. 121244

Nr.	X	Y
1	597108.250	315893.715
2	597057.019	315825.889
3	597132.516	315768.224
4	597183.747	315836.050

Inventar de Coordonate Stereo 1970
- Nr.Cad. 121243

Nr.	X	Y
7	597180.577	315980.472
1	597108.250	315893.715
4	597183.747	315836.050
3	597132.516	315768.224
5	597331.395	315463.558
6	597667.120	315638.678

H.C.L. Nr. 57 / 18.04.2024 și Nr. 64 / 17.08.2024
Inventar cont.



Inventar de Coordonate Stereo 1970
- Nr.Cad. 110761

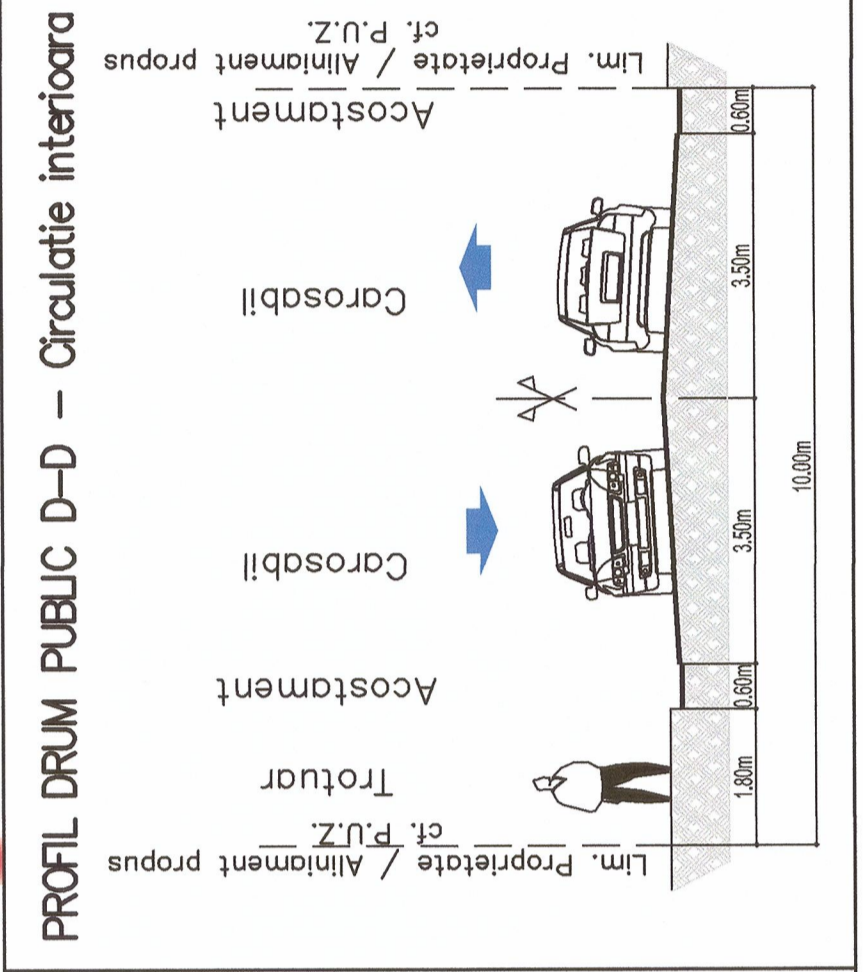
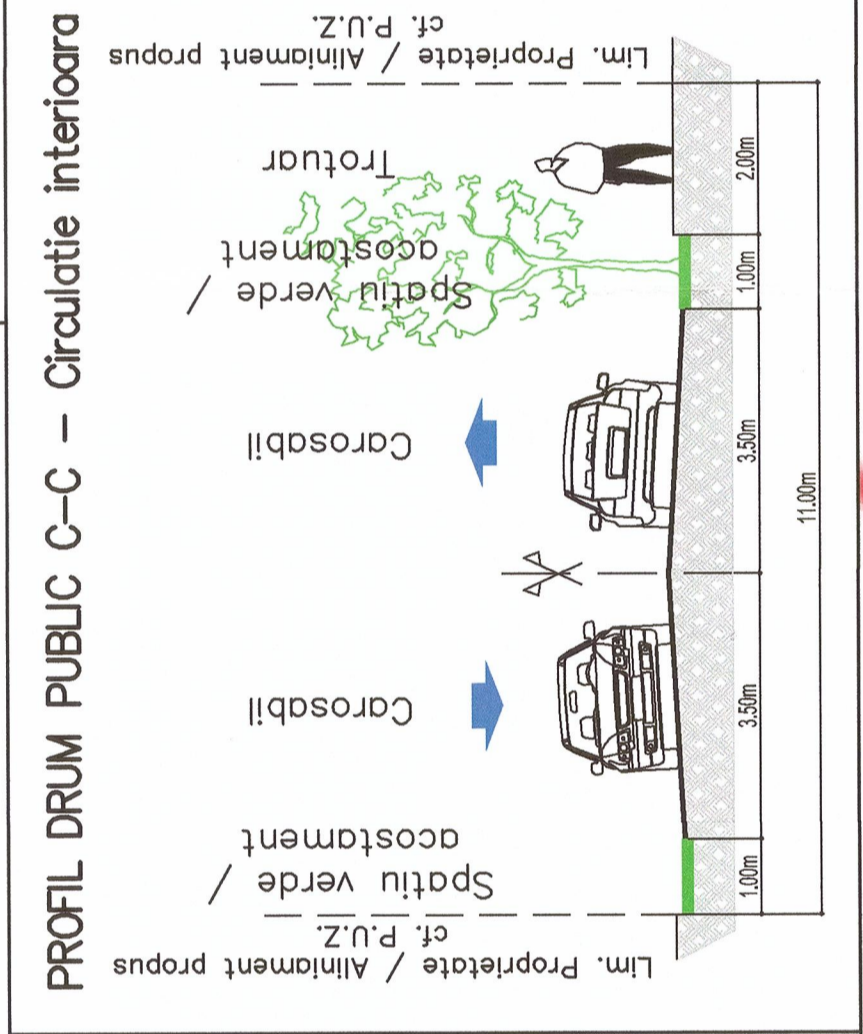
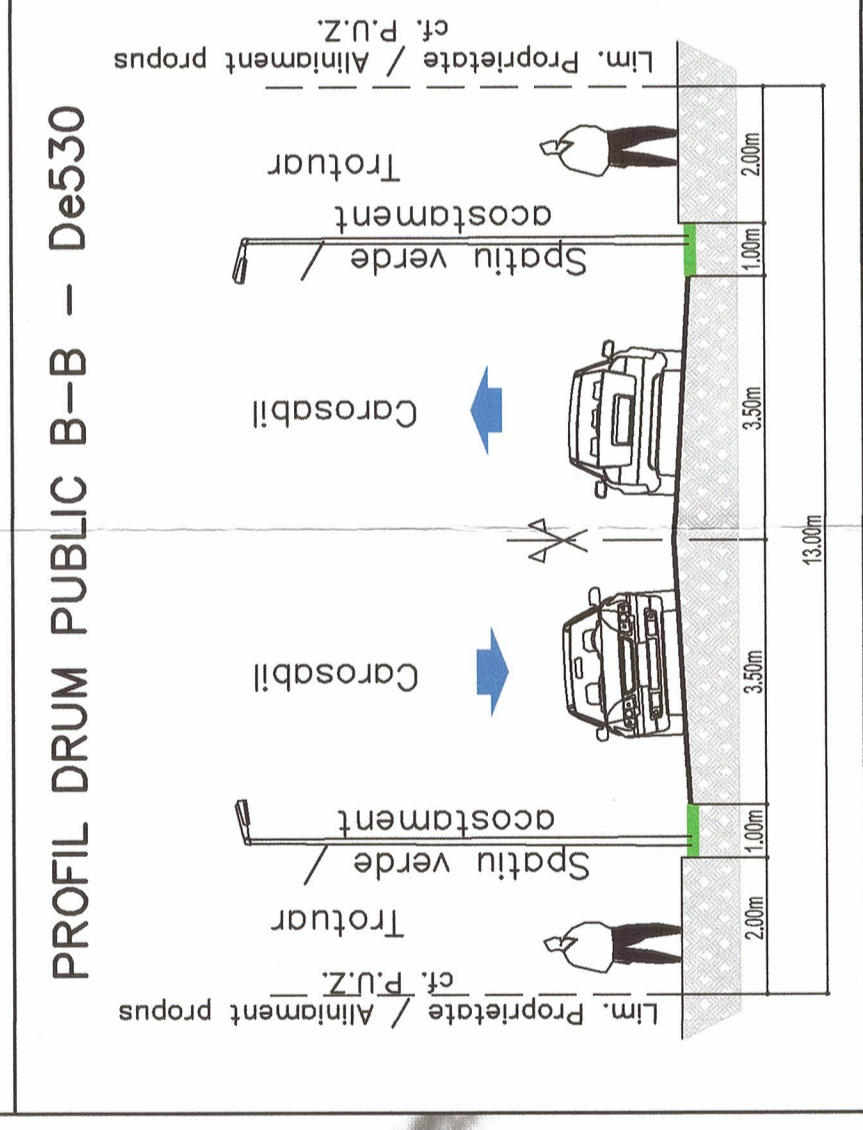
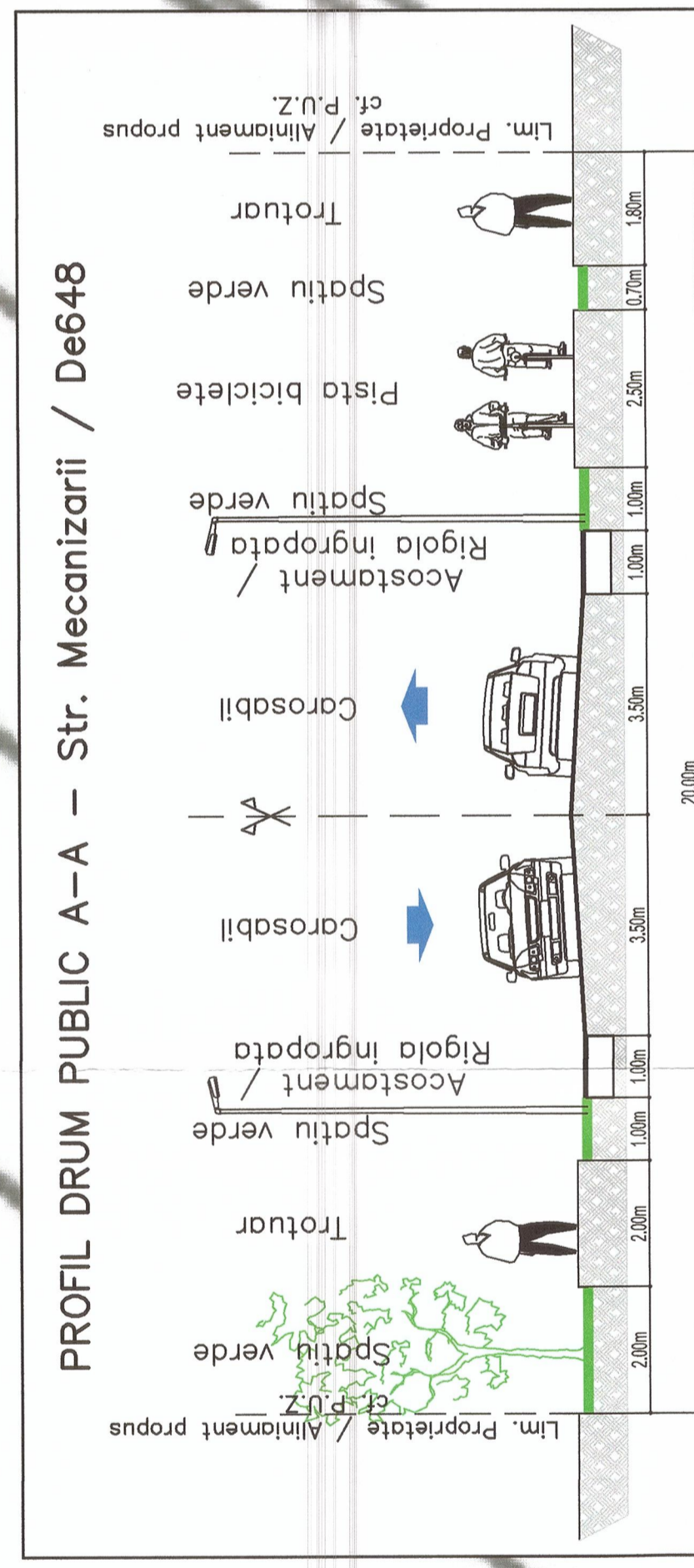
Nr.	X	Y
8	597586.076	31527.605
9	597534.574	315461.130
10	597750.716	315295.136
11	597802.142	315361.512

TABEL CENTRALIZATOR CU INDICATOARE SI MULOAGE
DE SEMNALIZARE RUTIERA PROPUSE
IN CADRUL PROIECTULUI

Fig. din plan	Simbol	Buc.	Denumire	Dimensiuni
B2		6	Oprire	Dimensiuni conform SR 1946-1-2011
C29		2	Limită de viteză	Dimensiuni conform SR 1946-1-2011
G34		9	Parcare	Dimensiuni conform SR 1946-1-2011

LEGENDA

- Limite:**
- Limită amplasament studiat
 - Limită parcele cadastrale
- Zonificare:**
- Circulații carosabile / pietonale
- Cote in metri**
- Acces propus (caosabil și pietonal)



110761

Z1 - P332/11/10

ID



PROIECTANT GENERAL:		Proiectant: Proiecta Lumea Minihub, Lucrări de Urbanism și Amenajare, S.R.L. - Căminul Industriilor	
BENEFICIAR:		Proiectat: P.12 - Amenajarea și dezvoltarea în vederea construirii Nucleului de Parcuri, Etapa P, P.4E	
OBIECTIV:		Adresa: Parochea 532, Lot 1, Lot 2, Tula 27, Parochea 532, Lot 1 (tr.cad. 121244, 121243, 110761) și zona P332-11/10, Județul Ilfov	
AMPLASAMENT:		PLAN DE SITUAȚIE - CIRCULAȚIE RUTIERĂ	
SPECIALITATEA - URBANISM		FAZA P.U.Z.	
Nume: Semnatura		Nr. Proiect: U06	
Proiectat: an, Grigore Ion Lăcășiu		Data: Aprilie 2025	
Desenat: an, Adina Lăcășiu		Scara: 1 : 1000	

Inventar de Coordonate Stereo 1970
-Nr.Cad. 121244

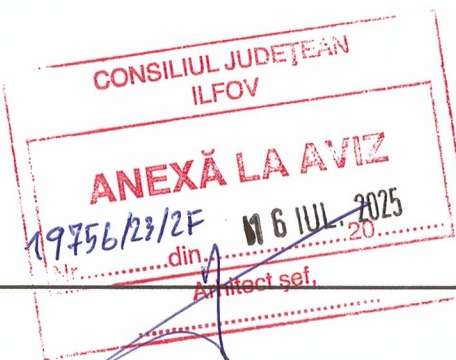
Nr.	X	Y
1	597108.250	315893.715
2	597057.019	315825.889
3	597132.516	315768.224
4	597183.747	315836.056

Inventar de Coordonate Stereo 1970
-Nr.Cad. 121243

Nr.	X	Y
7	597180.577	315989.472
1	597108.250	315893.715
4	597183.747	315836.056
3	597132.516	315768.224
5	597531.395	315463.558
6	597667.120	315638.678

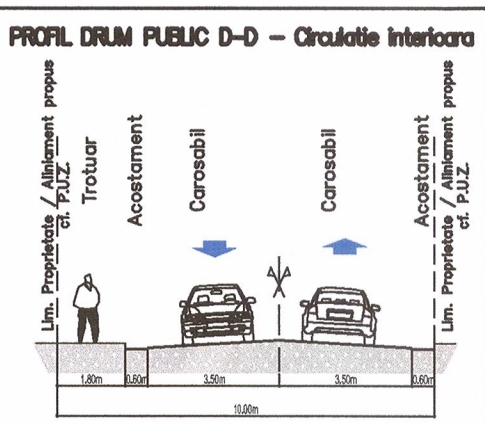
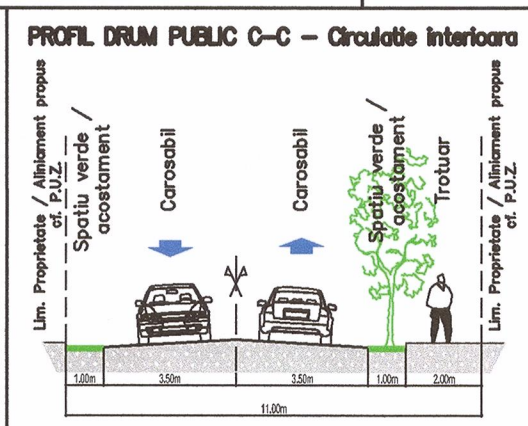
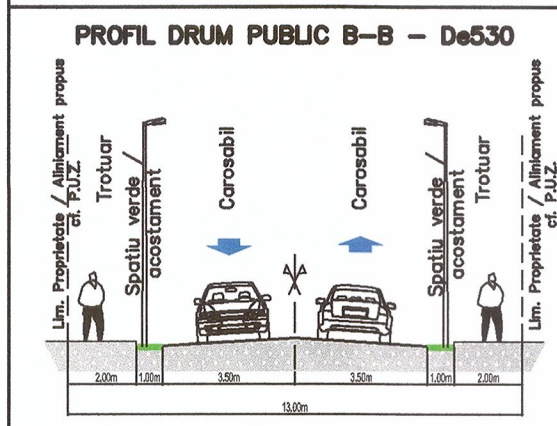
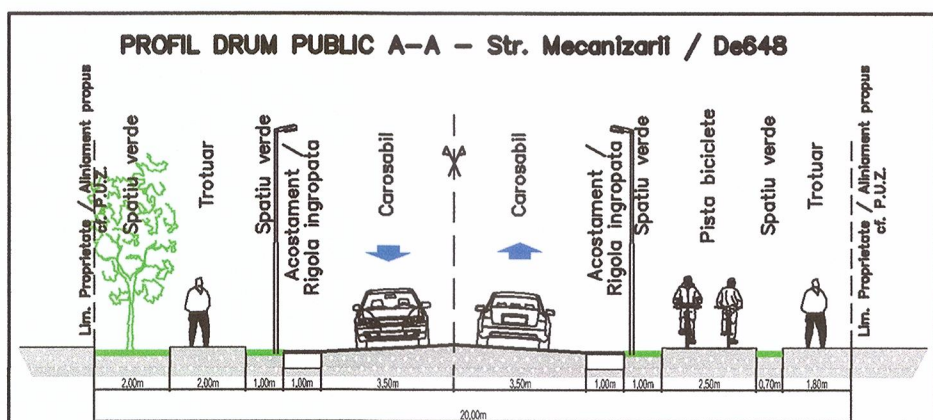
Inventar de Coordonate Stereo 1970
-Nr.Cad. 110761

Nr.	X	Y
8	597586.076	315527.605
9	597534.574	315461.130
10	597750.715	315295.136
11	597802.142	315361.512



LEGENDA

- Limite:**
- Limită intravilan existent
 - - - Limită amplasament studiat
 - Limită parcele cadastrale
- Zonificare:**
- Circulații carosabile / pietonale
 - Clădiri industriale / administrative
 - Zonă Gospodărie comunală - Gc
 - Spații verzi
- Cote în metri



PROIECTANT GENERAL: Vendor s.r.l. MEMBRU AL THE VAN ORO GROUP PROIECTARE DE ARHITECTURA SI URBANISM Biro: str. Comisei 8 bl. B25 parter Calarasi - CL 910078 tel. 074-575 9860 - e-mail: greg.lascar@thevandoregroup.com		BENEFICIAR: Popică Laurențiu, Popică Iulia Mihaela, Exclusiv Interline s.r.l., CB Sud Invest s.r.l.
		DOMICILIU: mun. București și jud. Ilfov
		OBIECTIV: P.U.Z. - Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii Halei de depozitare Parter, Birouri P, P+4E
SPECIALITATEA - URBANISM		ADRESA AMPLASAMENT: Tarla 26, Parcela 528, Lot 1, Lot 2, Tarla 27, Parcela 532, Lot 1 (nr.cad. 121244, 121243, 110761) oraș Popești-Leordeni, județul Ilfov
Specificație	Nume	Semnătura
Proiectat	arh. Grigore Ion Lascăr	
Desenat	arh. Grigore Ion Lascăr	
Șef proiect	arh. Adrian Lascăr	
		PROPOUNERE MOBILARE URBANĂ
		Nr. Proiect: ve433-2022
		FAZA: P.U.Z.
		Nr. Plansă: U07
		Scara: 1 + 2000
		Data: Aprilie 2025