

R O M Â N I A
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI - LEORDENI

Piața Sf. Maria, nr. 1, Popești-Leordeni, Județul Ilfov.
Tel.: 0374.40.88.18; 0374.40.88.19; 0374.40.88.20; 0374.40.88.21; fax: 0374.40.88.22; web: www.ppl.ro

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul
„MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL.nr.23/25.03.2021 (ANSAMBLU CLADIRI DE SERVICII, COMERT, BIROURI, P+10E, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCARI, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE) ÎN VEDEREA CONSTITUIRII ZONĂ PARC LOGISTIC (depozitare și logistică în clădiri cu suprafețe mari, de tip hală, cu activități complementare – administrative, sociale, comerciale, servicii, mică producție, ateliere direct legate de funcția de bază, drumuri de acces, parcaje, platforme, parcuri auto, clădiri P – P+4E, reconfigurare tramă stradală, amenajări exterioare)”

Consiliul Local al orașului Popești-Leordeni;

Având în vedere avizul favorabil nr. 2293/19/2F din 21.06.2022 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 01.03.2022 și avizul arhitectului șef al județului Ilfov nr. 2293/19/2F din 21.06.2022, raportul de specialitate al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului înregistrat sub nr. 42.176/03.08.2022, referatul de aprobare al Primarului orașului Popești Leordeni nr. 42.180/03.08.2022, precum și raportul de avizare al comisiei nr.4 (comisia pentru amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea și păstrarea monumentelor istorice și de arhitectură), înregistrat sub nr.43423/11.08.2022;

Ținând seama de prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile :

-art.25, alin.(1) și art.47 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată prin OUG nr.7/2011;

-art.2, alin.(2) din Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-art.136, alin.(1), alin.(2), alin.(3), alin.(4) și art.196, alin.(1), lit.a) din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul **„MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL.nr.23/25.03.2021 (ANSAMBLU CLADIRI DE SERVICII, COMERT, BIROURI, P+10E, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCARI, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE) ÎN VEDEREA CONSTITUIRII ZONĂ PARC LOGISTIC** (depozitare și logistică în clădiri cu suprafețe mari, de tip hală, cu activități complementare – administrative, sociale, comerciale, servicii, mică producție, ateliere direct legate de funcția de bază, drumuri de acces, parcaje, platforme, parcuri auto, clădiri P – P+4E, reconfigurare tramă stradală, amenajări exterioare)” situat în orașul Popești - Leordeni, Splaiul Unirii, f.nr., T 3/2 - P 67/3, identificat cu nr. cadastral 118.083, pe terenul în suprafață 65.000 mp aflat în proprietatea S.C. ROMAFOND S.R.L. conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.15/16.01.2019 încheiat la UNNP SPN Tatomir Gheorghe și Lancranjan Mihai-Marius.

Art.2 Prezenta documentație de urbanism are valabilitate 5 (cinci) ani de la data aducerii la cunoștință publică.

Art.3 Dacă în perioada de valabilitate sunt demarate lucrările de execuție, aceasta se prelungește până la finalizarea lucrărilor propuse prin documentație.

Art.4 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul orașului Popești - Leordeni, prin aparatul de specialitate al acestuia.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Silviu CAZACU**



**CONTRASEMNEAZĂ
p.SECRETAR GENERAL UAT,
Dragotoniu Raluza Gabriela
Șef serviciu
(cf. Dispoziției nr.360/09.08.2022)**

CONSILIUL LOCAL AL ORĂȘULUI POPEȘTI LEORDENI
NR.-----43423-----/-----11.08.-----2022

**RAPORT DE AVIZARE
COMISIA NR. 4**

Ph_42710

**Comisia pentru amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea
lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea și păstrarea
monumentelor istorice și de arhitectură**

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul
„**MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL.nr.23/25.03.2021 (ANSAMBLU
CLADIRI DE SERVICII, COMERȚ, BIROURI, P+10E, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI
PIETONALE, PARCARI, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE) ÎN VEDEREA CONSTITUIRII ZONĂ
PARC LOGISTIC** (depozitare și logistică în clădiri cu suprafețe mari, de tip hală, cu activități
complementare – administrative, sociale, comerciale, servicii, mică producție, ateliere direct legate de
funcția de bază, drumuri de acces, parcaje, platforme, parcuri auto, clădiri P – P+4E, reconfigurare tramă
stradală, amenajări exterioare)”

Comisia nr 4 acordă aviz *favorabil*

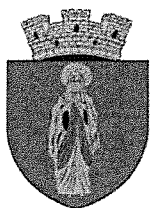
Președinte: ȘTEFĂNESCU GEORGE-ADRIAN

Secretar: MITRAN CONSTANTIN

Membru: DUMITRESCU BUJOR CRISTIAN

Membru: CIOTOIANU MARIAN

Membru: BARBU CONSTANTIN VIRGIL



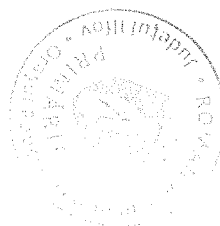
ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI – LEORDENI
Popești – Leordeni, Piața Sfânta Maria nr. 1, Județul Ilfov
Tel : 0374.408.817, fax : 0374.408.822

Nr.42716/08.08.2022

PROCES-VERBAL DE AFIȘARE

Subsemnatele Margareta ICHIM și Greti PAVEL am procedat la afișarea actului: Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „**MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL.nr.23/25.03.2021 (ANSAMBLU CLADIRI DE SERVICII, COMERȚ, BIROURI, P+10E, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCARI, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE) ÎN VEDEREA CONSTITUIRII ZONĂ PARC LOGISTIC** (depozitare și logistică în clădiri cu suprafețe mari, de tip hală, cu activități complementare – administrative, sociale, comerciale, servicii, mică producție, ateliere direct legate de funcția de bază, drumuri de acces, parcaje, platforme, parcuri auto, clădiri P – P+4E, reconfigurare tramă stradală, amenajări exterioare)” la avizierul Consiliului Local din Piața Sf. Maria nr.1, oraș Popești-Leordeni, județul Ilfov.

L.S



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

JUDEȚUL ILFOV	
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI	
REGISTRATURA GENERALĂ	
INTRARE	Nr. 42710
IEȘIRE	
Ziua. 08	Luna 08 Anul 2022

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul
„MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL.nr.23/25.03.2021 (ANSAMBLU CLADIRI DE SERVICII, COMERT, BIROURI, P+10E, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCARI, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE) ÎN VEDEREA CONSTITUIRII ZONĂ PARC LOGISTIC (depozitare și logistică în clădiri cu suprafețe mari, de tip hală, cu activități complementare – administrative, sociale, comerciale, servicii, mică producție, ateliere direct legate de funcția de bază, drumuri de acces, parcaje, platforme, parcuri auto, clădiri P – P+4E, reconfigurare tramă stradală, amenajări exterioare)”

Consiliul Local al orașului Popești-Leordeni:

Având în vedere avizul favorabil nr. 2293/19/2F din 21.06.2022 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 01.03.2022 și avizul arhitectului șef al județului Ilfov nr. 2293/19/2F din 21.06.2022, raportul de specialitate al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului înregistrat sub nr. 42.176/03.08.2022, referatul de aprobare a Primarului orașului Popești Leordeni nr. 42.180/03.08.2022;

Ținând seama de prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile :

- art.25, alin.(1) și art.47 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată prin OUG nr.7/2011;
- art.2, alin.(2) din Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.136, alin.(1), alin.(2), alin.(3), alin.(4) și art.196, alin.(1), lit.a) din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1: Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „**MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL.nr.23/25.03.2021 (ANSAMBLU CLADIRI DE SERVICII, COMERT, BIROURI, P+10E, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCARI, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE) ÎN VEDEREA CONSTITUIRII ZONĂ PARC LOGISTIC** (depozitare și logistică în clădiri cu suprafețe mari, de tip hală, cu activități complementare – administrative, sociale, comerciale, servicii, mică producție, ateliere direct legate de funcția de bază, drumuri de acces, parcaje, platforme, parcuri auto, clădiri P – P+4E, reconfigurare tramă stradală, amenajări exterioare)” situat în orașul Popești - Leordeni, Splaiul Unirii, f.nr., T 3/2 - P 67/3, identificat cu nr. cadastral 118.083, pe terenul în suprafață 65.000 mp aflat în proprietatea S.C. ROMAFOND S.R.L. conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.15/16.01.2019 încheiat la UNNP SPN Tatomir Gheorghe și Lancranjan Mihai-Marius.

Art. 2: Prezenta documentație de urbanism are valabilitate 5 (cinci) ani de la data aducerii la cunoștință publică.

Art. 3: Dacă în perioada de valabilitate sunt demarate lucrările de execuție, aceasta se prelungește până la finalizarea lucrărilor propuse prin documentație.

INIȚIATOR
p.PRIMAR,
Constantin Alin TODIREANU
Administrator public,
(cf. Dispoziției nr.317/08.07.2022)



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL UAT,
Margareta ICHIM

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI
CABINET PRIMAR
Piata Sfânta Maria, nr. 1; tel. 0374.408.819 / fax.0374.408.822
Web: <http://www.ppl.ro>; e-mail : relatiipublice@ppl.ro
Nr.42.180/03.08.2022

REFERAT APROBARE

PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU „**MODIFICARE
REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL.nr.23/25.03.2021** (ANSAMBLU CLADIRI
DE SERVICII, COMERȚ, BIROURI, P+10E, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI
PIETONALE, PARCARI, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE) ÎN VEDEREA
CONSTITUIRII ZONĂ PARC LOGISTIC (depozitare și logistică în clădiri cu suprafețe
mari, de tip hală, cu activități complementare – administrative, sociale, comerciale, servicii,
mică producție, ateliere direct legate de funcția de bază, drumuri de acces, parcaje,
platforme, parcuri auto, clădiri P – P+4E, reconfigurare tramă stradală, amenajări
exterioare)”

Având în vedere raportul de specialitate nr.42.176/03.08.2022 întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru din cadrul Primăriei orașului Popești - Leordeni prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „**MODIFICARE
REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL.nr.23/25.03.2021** (ANSAMBLU CLADIRI DE
SERVICII, COMERȚ, BIROURI, P+10E, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE,
PARCARI, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE) ÎN VEDEREA CONSTITUIRII ZONĂ PARC
LOGISTIC (depozitare și logistică în clădiri cu suprafețe mari, de tip hală, cu activități
complementare – administrative, sociale, comerciale, servicii, mică producție, ateliere direct legate
de funcția de bază, drumuri de acces, parcaje, platforme, parcuri auto, clădiri P – P+4E, reconfigurare
tramă stradală, amenajări exterioare)” situat în orașul Popești – Leordeni, Splaiul Unirii, f.nr., T 3/2 -
P 67/3, identificat cu nr. cadastral 118.083, și ținând cont de prevederile O.U.G.nr.57/2019 privind
Codul administrativ, art.136, alin.(8), lit.a).

PROPUN:

Analizarea și aprobarea de către Consiliul Local al orașului Popești-Leordeni a
proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal: „ **MODIFICARE
REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL.nr.23/25.03.2021** (ANSAMBLU CLADIRI DE
SERVICII, COMERȚ, BIROURI, P+10E, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE,
PARCARI, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE) ÎN VEDEREA CONSTITUIRII ZONĂ PARC
LOGISTIC (depozitare și logistică în clădiri cu suprafețe mari, de tip hală, cu activități
complementare – administrative, sociale, comerciale, servicii, mică producție, ateliere direct legate
de funcția de bază, drumuri de acces, parcaje, platforme, parcuri auto, clădiri P – P+4E, reconfigurare
tramă stradală, amenajări exterioare)”.

p.PRIMAR,
Constantin Alin TODIREANU

Administrator public
(cf. Dispoziției nr.317/08.07.2022)



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI - LEORDENI
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU
Nr.42.176/03.08.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

Cu privire la documentația de P.U.Z. pentru terenul situat în orașul Popești-Leordeni, Splaiul Unirii, f.nr., T 3/2 - P 67/3, identificat cu nr. cadastral 118.083

Având în vedere cererea înregistrată sub nr.34.686 din 24.06.2022, adresată de S.C. ROMAFOND S.R.L. având calitate de proprietar, prin care solicită aprobarea P.U.Z-ului pentru autorizarea unui obiectiv de investiții pentru „**MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL.nr.23/25.03.2021 (ANSAMBLU CLADIRI DE SERVICII, COMERȚ, BIROURI, P+10E, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCARI, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE) ÎN VEDEREA CONSTITUIRII ZONĂ PARC LOGISTIC** (depozitare și logistică în clădiri cu suprafețe mari, de tip hală, cu activități complementare – administrative, sociale, comerciale, servicii, mică producție, ateliere direct legate de funcția de bază, drumuri de acces, parcaje, platforme, parcuri auto, clădiri P – P+4E, reconfigurare tramă stradală, amenajări exterioare)” situat în orașul Popești – Leordeni, Splaiul Unirii, f.nr., T 3/2 - P 67/3, identificat cu nr. cadastral 118.083, menționăm următoarele:

- terenul în suprafață de 65.000 mp este în proprietatea S.C. ROMAFOND S.R.L. conform contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr.15/16.01.2019 încheiat la UNNP SPN Tatomin Gheorghe și Lancranjan Mihai-Marius;

- terenul este situat în extravilanul localității existent la 01.01.1990;

- au fost obținute avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr.493/40895 din 23.08.2021, emis de primarul orașului Popești-Leordeni, avizul favorabil nr.2293/19/2F din 21.06.2022 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 01.03.2022 și avizul arhitectului șef al județului Ilfov nr. 2293/19/2F din 21.06.2022;

- documentația pentru obiectivul de investiții „**MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL.nr.23/25.03.2021 (ANSAMBLU CLADIRI DE SERVICII, COMERȚ, BIROURI, P+10E, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCARI, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE) ÎN VEDEREA CONSTITUIRII ZONĂ PARC LOGISTIC** (depozitare și logistică în clădiri cu suprafețe mari, de tip hală, cu activități complementare – administrative, sociale, comerciale, servicii, mică producție, ateliere direct legate de funcția de bază, drumuri de acces, parcaje, platforme, parcuri auto, clădiri P – P+4E, reconfigurare tramă stradală, amenajări exterioare), proiect nr.81/2021.

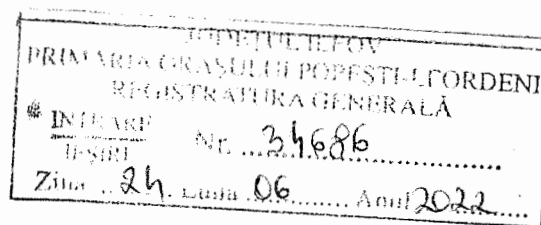
Din punct de vedere al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, documentația întrunește criteriile necesare aprobării P.U.Z.

p.ARHITECT ȘEF,
Elena DUMITRESCU
Inspector superior,
(cf. Dispoziția nr.341/27.07.2022)

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]



Cerere aprobare PUD/PUZ DOMNUL PRIMAR,

Subsemnatul SC. ROMAFOND SRL,
cu domiciliul / sediul în Mura Băi Pesti, str. Lt. Becherescu nr. 14, bl. 24, sc. Lap I
telefon / fax Județul Jale, e - mail
în calitate de beneficiar, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350 /
2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în baza
certificatului de urbanism nr. 493/40895 din 23.08.2021 eliberat de Primăria Popești-Leordeni
solicit întocmirea Proiectului de Hotărâre și înaintarea spre aprobare în Consiliul Local al Comunei

Berceni a documentației de urbanism **P.U.D. / P.U.Z.** :

Întocmire Puz - Modificări reglementări: Ansamblu planșă de servicii, ciment, beton, P+10E, amenajare circulației auto și pietonale, parcare, spații verzi, etc. - Construcție Paza Pire Logist.
întocmită de SC PRO ARHITECTURA URBANA SRL

Documentația (proiect nr. 81 / 2021) este însoțită de dovada achitării taxei RUR privind executarea dreptului de semnătură și de următoarele documente și avize :

- 1 Certificat de urbanism Nr.: 493/40895 / 23.08.2021
- 2 Aviz de oportunitate (pentru PUZ) Nr.: 15 / 16.11.2021
- 3 Titlu de proprietate :
- 4 Documentație topografică vizată de A.N.C.P.I.
- 5 Studiu geotehnic întocmit de :
GEOSONDOFOR SRL
- 6 Avize :
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Data 24.06.2022

Semnătura *[Handwritten signature]*

AVIZ FAVORABIL

AVIZ

✓ CUI+ANEXE ✓

✓ ACTE PROPRIETATE

✓ B.I

✓ PROCURA & DECLARATII

✓ PV RIDICARE TOPO ✓

✓ AVIZ OPORTUNITATE + consultativ

~~IPJ~~ → AACR/CFR

~~MAI~~

~~MAPN~~

~~SRI~~

MEDIU ✓

APELE ROMANE ✓

TRANSELECTRICA

ENEL ✓

~~GAZ~~

APA VOL / APA NOVA ✓

~~TPBI~~

~~CULTURA~~

~~ANIF~~

ST GEO ✓

~~OSPA~~

RAPORT INFORMARE ✓

AVIZE PRIMARIE ✓

TAXA RUR ✓

MEMORIU

RLU

PLANURI



**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ

Nr. 2293/19/2F din 21.06.2022

Către S.C. ROMAFOND S.R.L.
prin reprezentant **Moruzi Diana**
Județul Dolj, strada Lt. Becherescu 14, bl. 27, sc. 1, ap. 1, municipiul Băilești.

Subiect: **Aviz Arhitect-Șef pentru P.U.Z.**

În baza prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului Ilfov,
întrunită în ședința din data de 01.03.2022 propune

AVIZAREA FAVORABILĂ

a documentației de urbanism: Plan Urbanistic Zonal, întocmită de S.C. PRO ARHITECTURA URBANĂ S.R.L., privind obiectivul de investiții (funcțiunile) „PUZ-MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL NR. 23/25.03.2021 (ansamblu de clădiri cu destinația de servicii, comerț, birouri P+10E, amenajare circulației auto și pietonale, parcuri, spații verzi, împrejmuire teren) ÎN VEDEREA CONSTITUIRII ZONĂ PARC LOGISTIC (depozitare și logistică în clădiri cu suprafețe mari, de tip hală, cu activități complementare - administrative, sociale comerciale, servicii, mică producție, ateliere direct legate de funcția de bază, drumuri de acces, parcaje, platforme, parcuri auto, cladiri P-P+4E, reconfigurare tramă stradală, amenajări exterioare)”, amplasat în județul Ilfov, orașul Popești Leordeni, satul - strada Splaiul Unirii, tarla 3/2, parcela 67/3, nr. cadastral 118083, suprafața de 65.000 mp conform actelor de proprietate, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov nr. 2293 din 08.02.2022 (cu completare înregistrată cu nr. 9568 din 24.05.2022).

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

Taxa pentru avizare în valoare de a fost achitată conform chitanței nr. din

PRESEDINTE,
Hubert Petru Ștefan THUMA



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

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

Pagina 1 din 1

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



**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ROMAFOND S.R.L., prin reprezentant Moruzi Diana, cu sediul în Județul Dolj, strada Lt. Becherescu 14, bl. 27, sc. 1, ap. 1, municipiul Băilești, telefon/fax 0724.272.561, e-mail -, înregistrată la nr. 2293 din 08.02.2021 (cu completare înregistrată cu nr. 9568 din 24.05.2022).

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

AVIZ

Nr. 2293/19/2F din 21.06.2022 .

PENTRU

„PUZ-MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL NR. 23/25.03.2021 (ansamblu de clădiri cu destinația de servicii, comerț, birouri P+10E, amenajare circulații auto și pietonale, parcuri, spații verzi, împrejmuire teren) ÎN VEDEREA CONSTITUIRII ZONĂ PARC LOGISTIC (depozitare și logistică în clădiri cu suprafețe mari, de tip hală, cu activități complementare - administrative, sociale comerciale, servicii, mică producție, ateliere direct legate de funcția de bază, drumuri de acces, parcaje, platforme, parcuri auto, clădiri P-P+4E, reconfigurare tramă stradală, amenajări exterioare)”

**JUDEȚUL ILFOV, STRADA SPLAIUL UNIRII, TARLA 3/2, PARCELA 67/3,
ORAȘUL POPEȘTI LEORDENI**

Generat de imobilul: identificat prin nr. cadastral 118083, amplasat în județul Ilfov, orașul Popești Leordeni, sat -, strada Splaiul Unirii, tarla 3/2, parcela 67/3 în suprafață totală de 65.000 mp conform procesului verbal O.C.P.I., proprietate privată a persoanei juridice conform extrasului CF anexat și a Certificatului de urbanism nr. 493/40895 din 23.08.2021 emis de Primăria Orașului Popești Leordeni.

Inițiator/i: S.C. ROMAFOND S.R.L.

Proiectant: S.C. PRO ARHITECTURA URBANĂ S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Radu Tănăsescu, lit. D, E.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul orașului Popești Leordeni și este delimitată astfel: Nord - strada DE 30/2, Est – proprietate privată ; Vest- proprietate privată, Sud – DE 77;

În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 15 din 16.11.2021 de către Primăria Orașului Popești Leordeni și Avizul Tehnic Consultativ nr. 14571/44/7C/06.12.2021, emis de Consiliul Județean Ilfov.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: conform H.C.L. nr. 08/2002, H.C.L. nr. 11/2012, H.C.L. nr. 19/2014, H.C.L. nr. 04/2017, H.C.L. nr. 54/2017, H.C.L. nr. 123/2018, H.C.L. nr. 127/2019, H.C.L. nr. 23/2021, terenul este situat în intravilanul localității.

Pagina 1 din 4



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

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

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



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

UTR: Is – Zonă instituții publice și servicii de interes general;

- Funcțiuni predominante: instituții publice, servicii, comerț;
- POT max = 50%;
- CUT max = 3 mp/ADC mp.;
- H max. (măsurată în planul fațadei de la CTN la cornișă) = 33,00 m;
- Rh max. = P+10;

UTR: V – Zonă de spațiu verde;

- Funcțiuni predominante: spațiu public;
- POT max = 10%;
- CUT max = 0,1 mp/ADC mp.;
- H max. (măsurată în planul fațadei de la CTN la cornișă) = 5,00 m;
- Rh max. = P;
- Amplasarea clădirilor față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare a parcelelor, unele față de altele pe aceeași parcelă și regimul de înălțime, se va face conform regulamentului și planșei de reglementări aferente PUZ aprobat prin HCL 23 din 25.03.2021

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

UTR: Id – Zonă mixtă de industrie ușoară, depozitare și logistică;

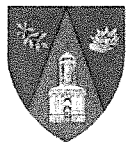
- Regim de construire: izolat;
- Funcțiuni predominante: depozitare, producție, servicii, logistică;
- POT max = 60%;
- CUT max = 1,4 mp/ADC mp.;
- H max. (măsurată în planul fațadei de la CTN la cornișă) = 18,00 m;
- Rh max. = P+4E;
- Spații verzi = min. 20%

UTR: V – Zonă de spațiu verde;

- Funcțiuni predominante: spațiu public;
- POT max = 10%;
- CUT max = 0,1 mp/ADC mp.;
- H max. (măsurată în planul fațadei de la CTN la cornișă) = 5,00 m;
- Rh max. = P;

- Retrageri minime față de aliniamente = 25,50 m (DE 30/2) și 40,00 m (DE 77), conform planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare.
- Retrageri minime față de limitele laterale = 9,00 m și 18,00 m (pentru lot 1) și 9,00 m și 32,00 m (pentru lot 2), conform planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: accesele în zona studiată se vor face din strada DE 77 ce are secțiunea de 11,00 m, cu un carosabil de 7,00 m cu rigolă inclusă, spațiu verde 1,00 m pe ambele părți ale drumului și trotuare de 1,00 m pe ambele părți ale drumului, respectiv din strada DE 30/2 ce are secțiunea de 11,00 m, cu un carosabil de 7,00 m cu rigolă inclusă, spațiu verde 1,00 m pe ambele părți ale drumului și trotuare de 1,00 m pe ambele părți ale drumului și din drumuri de pe laturile de est și vest



România Județul Ilfov Consiliul Județean

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Alimentarea cu apă/canalizare se va asigura conform soluției avizate de Agenția pentru Protecția Mediului, Administrația Națională Apele Române. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Deșeurile menajere se vor colecta în pubele acoperite, așezate pe o platformă din beton. Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se va face din rețeaua de medie de tensiune ce alimentează orașul Popești Leordeni.

SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT: - în conformitate cu prevederile R.L.U - 20% și ale avizului Agenției pentru Protecția Mediului nr. 50/23.05.2022.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 01.03.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu regulamentul local de urbanism și planșele de reglementări anexate și vizate spre neschimbare.

Suprafața de **816 mp** aferentă circulației propuse va fi trecută în domeniul public al comunei cu titlu gratuit conform planurilor de reglementări și a planului de acțiune.

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. și este valabil doar cu respectarea prevederilor/condiționărilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente conform legii.

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

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 (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 a fost întocmit în baza Certificatului de urbanism nr. 493/40895 din 23.08.2021 emis de Primăria Orașului Popești Leordeni.

Totodată, potrivit prevederilor art. 4, alin. (5) din Legea nr. 55/2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, cu modificările și completările ulterioare „Valabilitatea documentelor eliberate de instituțiile și autoritățile publice, precum și de entitățile private autorizate conform legii se menține pe toată perioada stării de



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări” așa cum a fost comunicat prin adresa M.D.L.P.A. nr. 113219 din 13.10.2021, înregistrată la registratura Județului Ilfov - Consiliul Județean Ilfov cu nr. 15499 din 22.10.2021.

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.

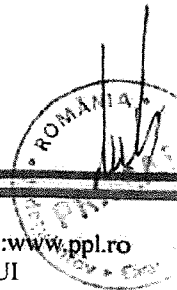
Arhitect-șef,

Arh. Urb. Olivia Ana CIOBANU OPRESCU





ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI



Piața Sfânta Maria, nr. 1
Tel. 0374/40.88.19, 0374/40.88.20, 0374/40.88.21; Fax 0374/40.88.22, web: www.ppl.ro
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923

PRIMAR,
Nr. 40.895 din 12.08.2021

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 493/40895 din 23.08. 2021

În scopul: **INTOCMIRE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL.nr.23/25.03.2021 (ANSAMBLU CLADIRI DE SERVICII, COMERT, BIROURI, P+10E, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCARI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE) ÎN VEDEREA CONSTITUIRII ZONĂ PARC LOGISTIC** (depozitare și logistică în clădiri cu suprafețe mari, de tip hală, cu activități complementare – administrative, sociale, comerciale, servicii, mică producție, ateliere direct legate de funcția de bază, drumuri de acces, parcaje, platforme, parcuri auto, clădiri P – P+4E, reconfigurare tramă stradală, amenajări exterioare)**

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ **S.C. ROMAFOND S.R.L.** cu domiciliul ²⁾/sediul în județul Dolj, municipiul Băilești, comuna_, satul_, sectorul_, cod poștal_, strada Lt. Becherescu, nr.14, bl.27, sc.1, et._, ap.1, telefon/fax_, e-mail_, înregistrată la nr.40.895 din 12.08.2021,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, satul_, cod poștal_, Splaiul Unirii, f.nr., T 3/2 - P 67/3, s-au identificat prin ³⁾ nr.cadastral 118.083, act de proprietate, extras de carte funciară, anexate,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.P68/2000, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 08/21.02.2002, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 11/27.02.2012, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr.19/27.03.2014, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 04/31.01.2017, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 54/07.06.2017, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr.123/19.11.2018, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr.127/20.11.2019.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul este situat în intravilanul localității conform HCL nr.23/25.03.2021. Terenul în suprafață de 65.000 mp este în proprietatea S.C. ROMAFOND S.R.L. conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.15/16.01.2019 încheiat la UNNP SPN Tatomir Gheorghe și Lancranjan Mihai-Marius

NOTĂ: În conformitate cu art.7, subp.19) din Legea nr.50/1991(r) primăria orașului Popești-Leordeni nu este răspundătoare pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența unor lucruri privind acest teren.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Categoria de folosință a terenului:

- actuală: arabil;
- propusă: întocmire PUZ – constituire zonă parc logistic - depozitare și logistică în clădiri cu suprafețe mari, de tip hală, cu activități complementare – administrative, sociale, comerciale, servicii, mică producție, ateliere direct legate de funcția de bază, drumuri de acces, parcaje, platforme, parcuri auto, clădiri P – P+4E, reconfigurare tramă stradală, amenajări exterioare.

Destinație: ansamblu clădiri de servicii, comerț, birouri, P+10E, amenajare circulație auto, și pietonale, parcuri, spații verzi, împrejmuire conform PUZ.

* Suprafața terenului este în intravilan

** Valoarea terenului

*** Distanța dintre punctele de măsurare este în conformitate cu planul de măsurare

3. REGIMUL TEHNIC:

Datorită derogării de la Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 23/25.03.2021 pentru modificarea reglementărilor aprobate în vederea constituirii zonă parc logistic - depozitare și logistică în clădiri cu suprafețe mari, de tip hală, cu activități complementare – administrative, sociale, comerciale, servicii, mică producție, ateliere direct legate de funcția de bază, drumuri de acces, parcaje, platforme, parcuri auto, clădiri P – P+4E, reconfigurare tramă stradală, amenajări exterioare, conform soluției prezentate, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism (PUZ) modificatoare în condițiile prevăzute de Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, art.32.

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

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

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

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

⁴⁾ Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/ DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului (copie conformă cu originalul), extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, certificat fiscal (Primărie), proces-verbal de pichetare;
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

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

☐ alimentare cu apă/ canalizare

☐ gaze naturale

☒ **Apa Nova**

☒ **alimentare cu energie electrica**

☐ Poliția rutieră Ilfov

☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban ☐ _____

☐ Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice

☐ Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

d.2) avize și acorduri privind:

☒ **Aviz de oportunitate**

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

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

☐ _____

☐ _____

☐ _____

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

☐ studiu geotehnic

☐ _____

☐ _____

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

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Taxa autorizație de construire.

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

PRIMAR,
Petre IACOB



SECRETAR GENERAL UAT,
Margareta ICHIM

ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE

Achitat taxa de: **656,00 lei**, conform chitanței fiscale nr. **0011490** din **12.08.2021**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 31.08.2021

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

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL UAT,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă

*) Se completează, după caz:

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

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

***) Se completează, după caz:

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

****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.



Cod verificare



100106707693

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **118083**, UAT Popești Leordeni /
ILFOV, Loc. Popești Leordeni

JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI
POPEȘTI-LEORDENI

Nr.cerare 356343

21ua 09

Luna 08

ANUT 2021

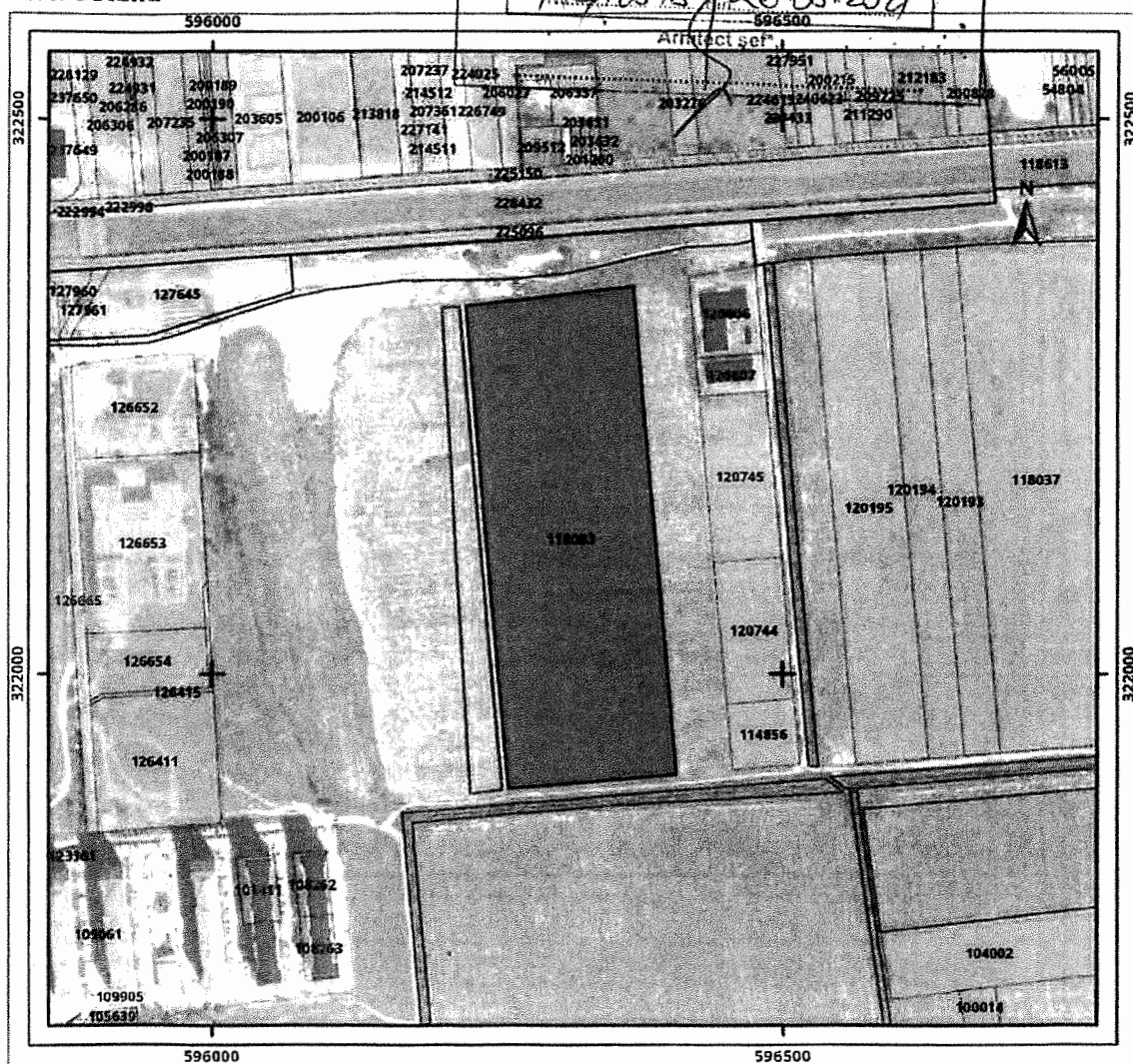
Teren: 65.000 mp

Intravilan - DA; Extravilan - NU;

Categoria de folosinta(mp): Arabil 65000mp

Plan detalii

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

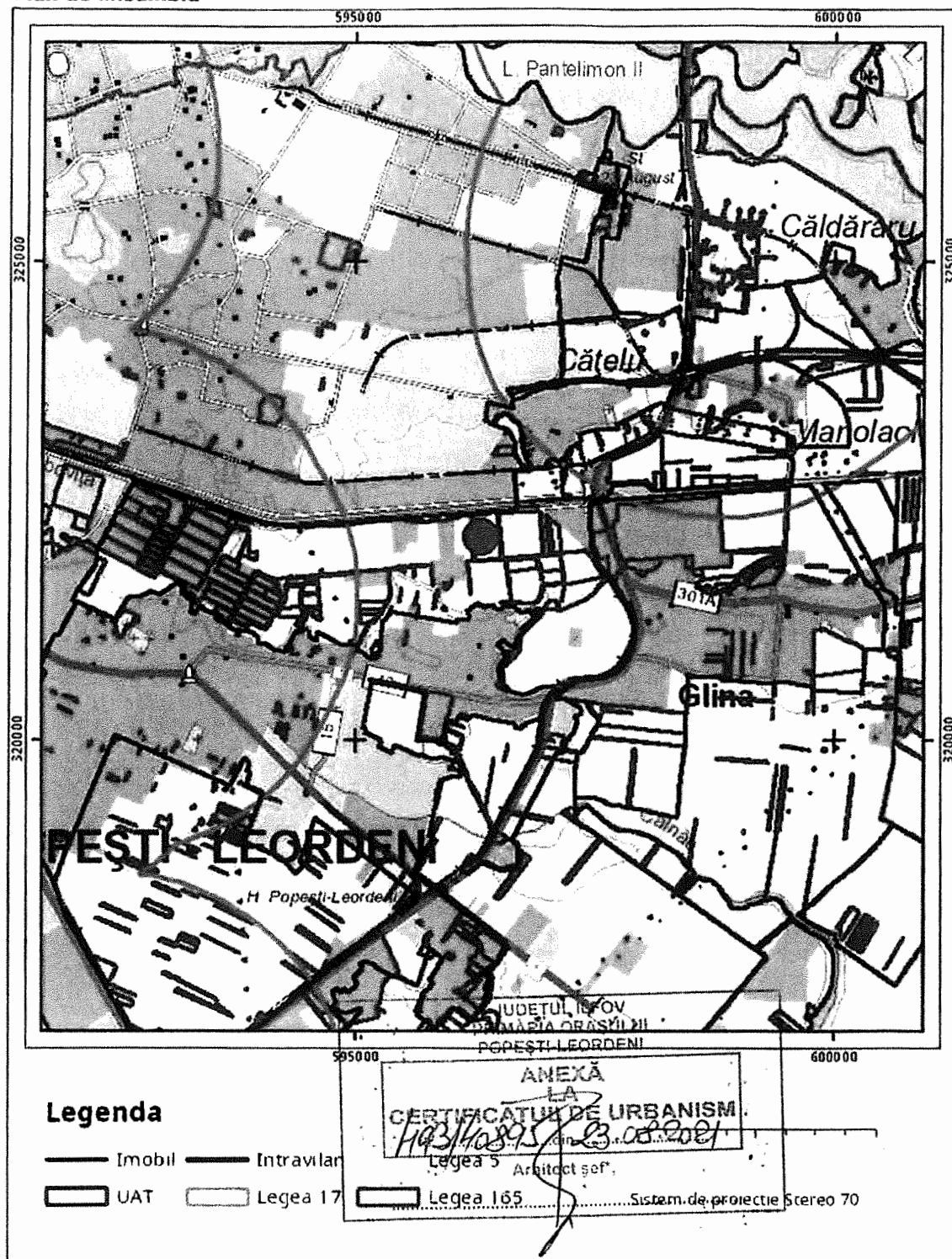


Legenda

Imobil — Intravilan Legea 5
UAT Legea 17 Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
 Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 13-04-2021
 Data și ora generării: 09-08-2021 19:12

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

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE Nr. 1406/2019

Întocmit astăzi **19.06.2019**

privind lucrarea **170226** din **12.06.2019**

având aviz de începere a lucrărilor cu nr. **1235/2019**

1. Beneficiar: **SC ROMAFOOD SRL**
2. Executant: **Dumitru Cezar Romulus**
3. Denumirea lucrării: „**Suport topografic în vederea întocmirii documentației de P.U.Z., UAT Popești Leordeni, județul Ilfov, tarlaua 3/2, parcela 67/3, pentru imobilul cu numărul cadastral 118083, în suprafață de 6.58 ha**”.

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV conform avizului de începere a lucrărilor:

- a) borderoul;
- b) cererea de recepție;
- c) inventarul de coordonate al imobilului;
- d) calculul analitic al suprafețelor;
- e) memoriul tehnic, care cuprinde: metodele de lucru, preciziile obținute, date referitoare la imobil, suprafața pe care se execută lucrarea, date referitoare la situația existentă și la cea propusă, specificarea modului de materializare a limitelor;
- f) planul topografic (în format analogic și digital - format .dxf) la scara 1:500, care cuprinde reprezentarea reliefului pentru zona supusă investiției;
- g) fisierul în format electronic, pentru zona supusă investiției.
- h) Certificatul de Urbanism nr. 312 din 13.05.2019

5. Concluziile Comisiei de recepție: Documentația „**Suport topografic în vederea întocmirii documentației de P.U.Z., UAT Popești Leordeni, județul Ilfov, tarlaua 3/2, parcela 67/3, pentru imobilul cu numărul cadastral 118083, în suprafață de 6.58 ha**” a fost verificat cu evidențele Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, identificându-se limita amplasamentului studiat pentru o suprafață de **6.5 ha** în cadrul U.A.T. **Popești Leordeni**.

Planul topografic cotate supus recepției urmărește conformitatea reprezentării cartografice a terenului la scara 1:500, fiind măsurate detalii fixe identificate în teren: limite de proprietate, trasa stradală. Planul realizează reprezentarea realității din teren de la această dată. Pe plan au fost menționate vecinătățile identificate prin număr cadastral, așa cum se regăsesc în baza de date a O.C.P.I. Ilfov la data efectuării recepției.

Executantul rămâne răspunzător pentru calitatea întregii lucrări.

Lucrarea este declarată **ADMISĂ**.

Șef serviciu
Anca MUSCELEANU ISPAS

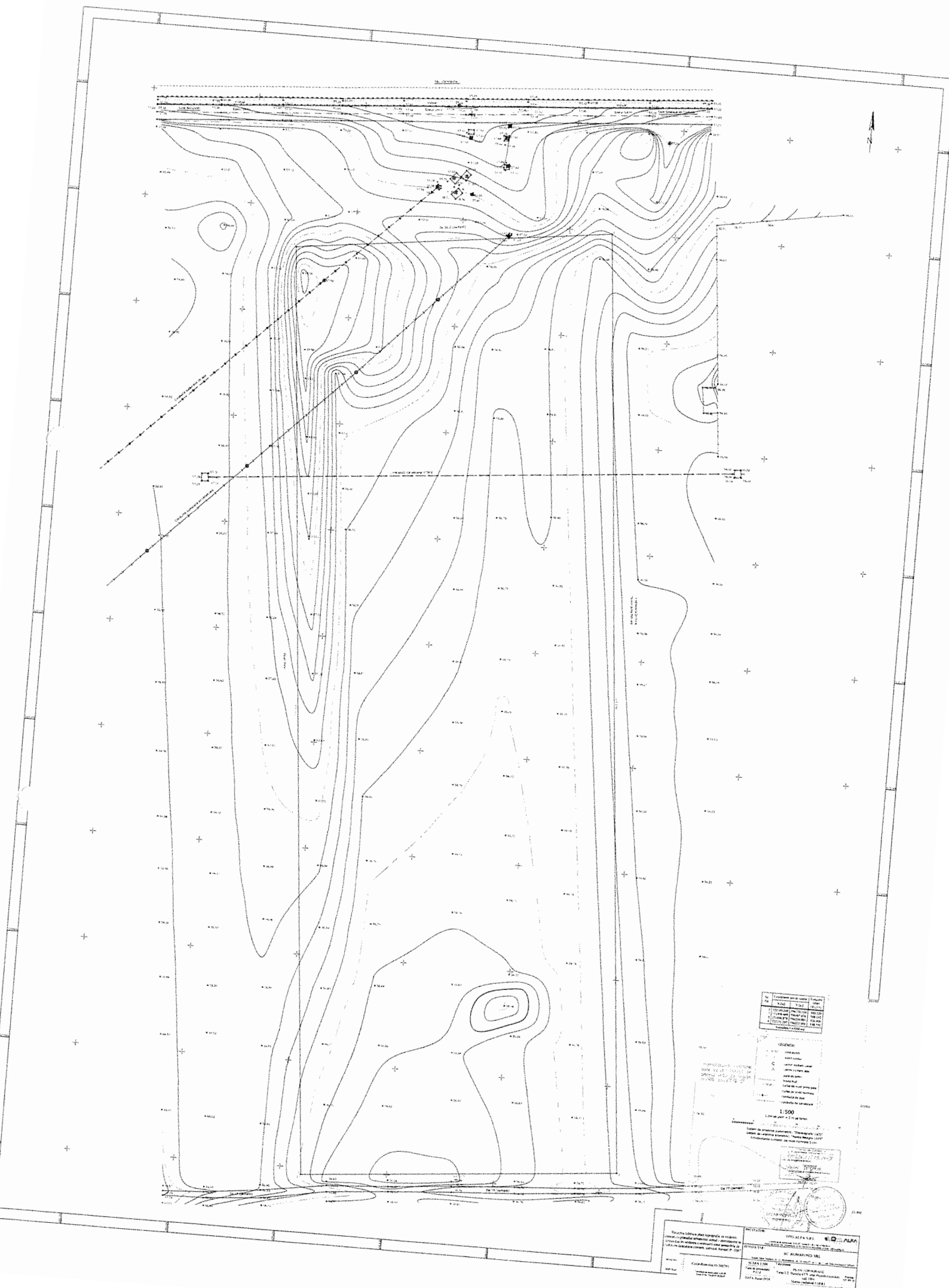
Consilier/Inspector de specialitate
Roxana PĂUN

Șef birou
Claudia Mădălina BREBEUȚĂ

S-a introdus în baza de date grafică solicitarea recepției P.U.Z.

S-a notat în baza de date textuală solicitarea recepției P.U.Z.

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



Elevaciones en metros	
Altura	Distancia
100	100
100	100
100	100
100	100
100	100

Elevaciones en metros	
Altura	Distancia
100	100
100	100
100	100
100	100
100	100

Elevaciones en metros	
Altura	Distancia
100	100
100	100
100	100
100	100
100	100

Elevaciones en metros	
Altura	Distancia
100	100
100	100
100	100
100	100
100	100

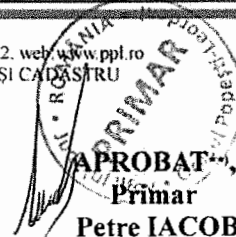
Elevaciones en metros	
Altura	Distancia
100	100
100	100
100	100
100	100
100	100

ANEXA Nr. 1
la normele metodologic



ROMÂNIA*)
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața Sfânta Maria, nr.1
Tel. 0374/40 88 19, 0374/40 88 20, 0374/40 88 21; Fax 0374/40 88 22; web: www.ppl.ro
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU
OPERATOR DATI CU CARACTER PERSONAL - 15923



Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **S.C. ROMAFOND S.R.L.**, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Dolj, municipiul Băilești, strada Lt. Becherescu, nr.14, bl.27, sc.1, et. __, ap.1, telefon/fax __, e-mail __, având calitate de proprietar, înregistrată la nr. 46.449 din 13.09.2021,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 15 din 16.11.2021

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru³⁾ **MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL.nr.23/25.03.2021 (ANSAMBLU CLADIRI DE SERVICII, COMERȚ, BIROURI, P+10E, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCARI, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE) ÎN VEDEREA CONSTITUIRII ZONĂ PARC LOGISTIC** (depozitare și logistică în clădiri cu suprafețe mari, de tip hală, cu activități complementare – administrative, sociale, comerciale, servicii, mică producție, ateliere direct legate de funcția de bază, drumuri de acces, parcaje, platforme, parcuri auto, clădiri P – P+4E, reconfigurare tramă stradală, amenajări exterioare), generat de imobilul⁴⁾ situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, Splaiul Unirii, f.nr., T 3/2 - P 67/3, identificat prin nr. cadastral 118.083, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei⁵⁾ la prezentul aviz, teritoriul este delimitat *la nord De 30/2, la sud strada Cheiul Dâmboviței, la est Dumitrache Paul, la vest T 3/2 - P 67/3.*

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți: Planul urbanistic zonal va studia corelarea carosabilelor din zona cu investițiile aprobate și circulațiile majore propuse prin P.U.Z., conform condițiile impuse de Regulamentul aferent P.U.Z.. Dotările propuse vor fi în concordanță cu necesitățile zonei în ansamblu și al prevederilor P.U.Z.-urilor.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime): la realizarea lucrărilor de construire indicatorii urbanistici maxim propuși prin P.U.Z. conform Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, art.32, sunt: P.O.T. maxim 60%; C.U.T. maxim 1,4; RHmax. = 18,00 m la cornișă (P+4E).

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților: Asigurarea acceselor se face din De 30/2 și strada Cheiul Dâmboviței. 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 alimentarea cu apă potabilă și o stație de pompare a apelor uzate menajere.

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

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. conform certificatului de urbanism nr.493/40895/23.08.2021.

7. 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,

* Nu s-a putut de arhivat în total, "pentru arhivarea" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificând în se fi rugat și titlul profesional, după caz.



DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ROMAFOND S.R.L., prin reprezentant Ciobanu Cristina cu sediul în Strada Locotenent Bocherescu nr.14, bl.27, sc.1, ap.1, Municipiul Băilești, Județ Dolj, telefon/fax 0724272561 e-mail -, înregistrată la nr. 14571 din 08.09.2021, cu completări înregistrate cu nr. 14889/14.09.2021 și 19670/23.11.2021 și

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. 14571/44/7C din 06.12.2021

PENTRU

PUZ – „MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL NR. 23/25.03.2021 (ansamblu de clădiri cu destinația de servicii, comerț, birouri P+10E, amenajare circulației auto și pietonale, parcuri, spații verzi, împrejmuire teren) ÎN VEDEREA CONSTITUIRII ZONĂ PARC LOGISTIC (depozitare și logistică în clădiri cu suprafețe mari, de tip hală, cu activități complementare - administrative, sociale comerciale, servicii, mică producție, ateliere direct legate de funcția de bază, drumuri de acces, parcaje, platforme, parcuri auto, clădiri P-P+4E, reconfigurare tramă stradală, amenajări exterioare)”

STR. SPLAIUL UNIRII, ORAȘ POPEȘTI LEORDENI

Generat de imobilul: identificat prin nr. cadastral 118083 amplasat în județul Ilfov, orașul Popești Leordeni, strada Splaiul Unirii f.n., cu suprafața de 65.000 mp din actele de proprietate, proprietate privată a persoanelor fizice/juridice conform extrasului CF anexat și a Certificatului de Urbanism nr. 493-40895 din 23.08.2021, eliberat de Primăria Orașului Popești Leordeni.

Inițiator/i: S.C. ROMAFOND S.R.L.

Proiectant: S.C. PRO ARHITECTURA URBANĂ S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Radu Tănăsescu, lit. D, E

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul orașului Popești Leordeni și este delimitată astfel: la Nord DE JO/2, la Sud DE 77, Vest proprietăți private, la est proprietăți private

În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 15/16.11.2021 de către Primăria Orașului Popești Leordeni.

Imobilul care a generat prezenta documentație face parte din teritoriul reglementat prin PUZ aprobat prin HCL nr. 23 din 25.03.2021.



Prevederi P.U.Z. - R.L.U. aprobate anterior:

- Terenul este intravilan - arabil;
- UTR: Is - Zonă instituții publice și servicii de interes general;
- Funcțiuni predominante: servicii, comerț, birouri;
- Regim de construire = izolat;
- Regim de înălțime = P+10;
- H max = 33,00 m;
- POT max = 50%;
- CUT max = 3 mp. ADC/mp. teren;
- UTR: V - Zonă spațiu verde;
- Funcțiuni predominante: spații verzi;
- Regim de construire = izolat;
- Regim de înălțime = P;
- H max = 5,00 m;
- POT max = 10%;
- CUT max = 0,1 mp. ADC/mp. teren;
- Amplasarea clădirilor față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare a parcelelor, unele față de altele pe aceeași parcelă și regimul de înălțime, se va face conform regulamentului și planșei de reglementări aferente PUZ aprobat prin HCL 23 din 25.03.2021.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR: ID - Zonă de industrie, depozitare, comerț;
- Regim de construire: izolat;
- Funcțiuni predominante: industrie ușoară depozitare și logistică;
- H max = 18,00 m;
- POT max = 60%;
- CUT max = 1,4 mp. ADC/mp. teren;
- UTR: V - Zonă spațiu verde;
- Funcțiuni predominante: spații verzi;
- Regim de construire = izolat;
- Regim de înălțime = P;
- H max = 5,00 m;
- POT max = 10%;
- CUT max = 0,1 mp. ADC/mp. teren;
- Retragera minimă față de aliniamente = 9,00 m;
- Retrageri minime față de limitele laterale = 10,00 m și 30,00 m (pentru lot 1), 32 m și 41,50 m (pentru lot 2);
- Retrageri minime față de limitele posterioare = 9,00 m;
- Circulații și accese: accesul în zona studiată se vor face din strada DE 77 ce are secțiunea de 11,00 m, cu un carosabil de 7,00 m cu rigolă inclusă, spațiu verde 1,00 m pe ambele părți ale drumului și trotuare de 1,00 m pe ambele părți ale drumului, respectiv din strada DE 30/2 ce are secțiunea de 11,00 m, cu un carosabil de 7,00 m cu rigolă inclusă, spațiu verde 1,00 m pe ambele părți ale drumului și trotuare de 1,00 m pe ambele părți ale drumului și din drumuri de pe laturile de est și vest.



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

- Echipare tehnico-edilitară: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

În urma poziției Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 21.09.2021 se emite avizul tehnic consultativ pentru Planul Urbanistic Zonal cu următoarele condiții:

- Se vor obține acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.: Agenția pentru Protecția Mediului a Județului Ilfov, SN CFR, APA NOVA, TRANSELECTRICA, ANIF, Oficial de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, deținătorii de rețele din zonă: electrice, apă – canal.
- Pe planșa de regim juridic al proprietăților și obiective de interes public se va trece suprafața de teren ce se va ceda domeniului public, respectiv 2.180 mp.
- 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;
- 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;
- Racordarea spațiului vegetal cu cel mineral propus, precum și relația cu spațiul public;
- Respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadrul al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000;
- Respectarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de Urbanism GM – 007 – 2000;
- Realizarea rețelelor va fi prevăzută în planul de acțiune ca îndatorire a beneficiarului;

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, procedul 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,**

HORATIU MARIN

Intendent,

Com. Superior Daniela Nicoleta POPA

Pagina 3 din 3



ISO 9001
Sistem de Management al Calității
Certificat

02 41 21 137 56 55
+4036011309
02 41 21 212 56 46

http://www.iti.ro
+4036011309
Căminul Județean Ilfov



COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE „CFR” S.A.
BUCURESTI, ROMANIA
SUCURSALA REGIONALA „CFR” BUCURESTI
Registru comercial: J40/0011/2003, CUI: 91554929
Inregistrat, Punct Calor de Incalzire 1-3, sect 1, cod postal: 060019

CAFER
OCIM-CAFER
SR EN ISO
9001:2008
Certificat SRG Nr.
301
SR EN ISO
14001:2008
Certificat SRG Nr.
114
CCO-F4

DIVIZIA TEHNICA
Serviciul Tehnic de Evidenta Cadastru
Nr. 19.46/11.03.2022

Tel: 021/2224015 Fax: Tel.CFR:133214

Catre:

SC ROMAFOND SRL
Str. Li. Bocheresca nr. 14, bl.27, sc.1, ap.1
Municipiul Balilesti, Judetul Dolj

Unirea celor doua avizuri, prin care solicitati avizul CFR pentru documentatia PUZ, referitoare la lucrarea "Modificare reglementari aprobate prin HCL nr. 23/25.03.2021 (amenajare cladiri de servicii, comert, birouri, P+10E, amenajare circulatii auto si pietonale, parcuri, spatii verzi, imprejurimi), in vederea constituirii zonei parc logistice (depozitare si inginerie in cladiri cu suprafete mari, de tip hala, cu activitati complementare- administrative, sociale, comerciale, servicii, masa productiva, ateliere direct legate de functia de baza, drumuri de acces, parcuri, platforme, parcuri auto, cladiri P-P+4E, reconfigurare trama stradala, amenajari exterioare)", pentru imobilul situat in cartierul Popesti Leordeni, str. Spatiul Unirii, nr. 152-P673, 118-083, judetul Ilfov, conform Certificatului de Urbanism nr. 493-40895 din 23.06.2021, emis de Primaria Orasului Popesti-Leordeni, judetul Ilfov, va aducem la cunoscuta ca amplasamentul sa afla in afara zonei de siguranta si protectie a infrastructurii feroviare rutiere, deci nu va este necesar avizul CFR.

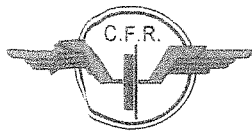
DIRECTOR REGIONAL
Cristian Marian Ungureanu



SEF DIVIZIE TEHNICA,
Camelia NEDELEU

SEF SERVICIU TEHNIC DE EVIDENTA CADASTRU
Alexandra SERBAN

Ad. Ing. GHEORGHE



COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR” -S.A.
BUCUREȘTI, ROMÂNIA
SUCURSALA REGIONALA CF BUCUREȘTI
Tel/Fax : (021)253.29.00 , Centrala CFR (021)3199565
int. 186300 , 186136 , 186134 , 186171 , 186133
Registrul Comerțului J/40/8813/27.06.2003, C.U.I 15548207



DIVIZIA LINII
Secția 3 București
Nr.4 167/02.06.2022

CĂTRE:

- Divizia Tehnica – Serviciul Tehnic Evidenta Cadastru
- Divizia Instalatii – Sectia CT 1 Bucuresti
- Divizia Trafic –
- Sucursala Regionala de Telecomunicatii CFR Bucuresti
- S.C. Electrificare CFR SA
- Beneficiar – ROMAFOND SRL

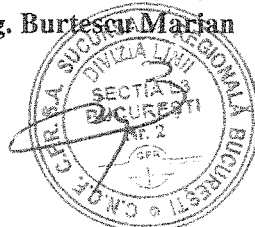
Pentru obtinere Aviz /Acord / Autorizatie de Construire de la - C.N. C.F., „CFR” S.A. – C.T.E. al Regionalei CF Bucuresti , obiectiv – „PUZ ROMAFOND -In scopul:ansamblucladiri de servicii,comert birouri,P+10E,amenajare circulatii auto si pietonale,parcari,spatii verzi,imprejmuire in vederea constituirii zona park logistic-depozitare si logistica in cladiri cu suprafete mari tip hala » , pe teren situat in intravilanul Orasului Popesti-Leordeni str. Splaiul Unirii nr. T3/2-P67/3,118083,Jud. Ilfov,teren amplasat in zona liniei de cale ferata 301 D Pantelimon – Jilava., in data de 03.06.2022, ora 10.00 , se convoaca comisie mixta ce se va intruni la Gara de Est , pentru deplasare pe teren si intocmire proces verbal .

Mentionam ca terenul se afla amplasat in zona de siguranta si protectie a caii ferate Linia 301 D Pantelimon - Jilava.

Va solicitam sa indrumati reprezentant ce va comunica punctul de vedere al ramurii reprezentate , conform Ordinului M.T. nr.158/1996 , Dispozitia Directorului General al CFR-SA nr.1/3397/2005 si 1/7800/2006 – Ordinului M.T.C.T. nr.880/3 –2005 si Act Directia Tehnica nr. 5/10/106/11.02.2015 .

Relatii la tel.:0745.088.426

Bucuresti , 02.06.2022
SEF SECTIA L.3 BUCUREȘTI
Ing. Burtescu Marian

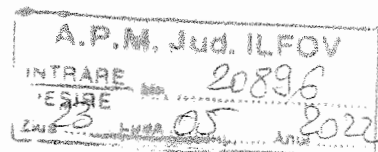




Agencia pentru Protecția Mediului Ilfov

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 50 din 23.05.2022



Ca urmare a notificării adresate de **S.C. ROMAFOND S.R.L.**, cu domiciliul/sediul în județul Dolj, Municipiul Bailești, str. Lt. Becherescu nr. 14, bl. 27, sc. 1, ap. 1, privind planul: **„PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE PRIN H.C.L. nr. 23/25.03.2021 (Ansamblu cladiri de servicii, comert, birouri P+10E, amenajare circulației auto și pietonale, parcuri, spații verzi, împrejurimi) ÎN VEDEREA CONSTRUIRII ZONA PARC LOGISTIC** (depozitare și logistica în clădiri cu suprafețe mari, de tip hală, cu activități complementare – administrative, sociale, comerciale, servicii, mică producție, ateliere direct legate de funcția de bază, drumuri de acces, parcaje, platforme, parcuri auto, clădiri P-P+4E, reconfigurare trama strădala, amenajări exterioare)” – județul Ilfov, oraș Popești Leordeni, Splaiul Unirii (T3/2, P 67/3), nr. cadastral 118083, înregistrată la APM Ilfov cu nr. 20896/06.12.2021 și a completărilor ulterioare, în baza:

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

Agencia pentru Protecția Mediului Ilfov

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 12.01.2022, 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:

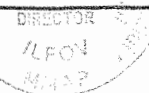
Planul: **„PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE PRIN H.C.L. nr. 23/25.03.2021 (Ansamblu cladiri de servicii, comert, birouri P+10E, amenajare circulației auto și pietonale, parcuri, spații verzi, împrejurimi) ÎN VEDEREA CONSTRUIRII ZONA PARC LOGISTIC** (depozitare și logistica în clădiri cu suprafețe mari, de tip hală, cu activități complementare – administrative, sociale, comerciale, servicii, mică producție, ateliere direct legate de funcția de bază, drumuri de acces, parcaje, platforme, parcuri auto, clădiri P-P+4E, reconfigurare trama strădala, amenajări exterioare)” – județul Ilfov, oraș Popești Leordeni, Splaiul Unirii (T3/2, P 67/3), nr. cadastral 118083, titular **S.C.**



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

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

E-mail: office@apmif.anpm.ro; Tel. 021.430.14.02; 0749.598.865



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

ROMAFOND S.R.L., 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 solutionarea si reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului in suprafata de 65.000,00mp, situat in intravilanul orasului Popesti Leordeni, conform Certificatului de Urbanism nr. 493/40895 din 23.08.2021 emis de Primaria orasului Popesti Leordeni.

Obiectivul PUZ-ului il constituie modificarea reglementarilor urbanistice APROBATE PRIN H.C.L. nr. 23/25.03.2021 (Ansamblu cladiri de servicii, comert, birouri P+10E, amenajare circulatii auto si pietonale, parcare, spatii verzi, imprejmuire) IN VEDEREA CONSTRUIRII ZONA PARC LOGISTIC (depozitare si logistica in cladiri cu suprafete mari, de tip hala, cu activitati complementare – administrative, sociale, comerciale, servicii, mica productie, ateliere direct legate de functia de baza, drumuri de acces, parcaje, platforme, parcuri auto, cladiri P-P+4E, reconfigurare trama stradala, amenajari exterioare, care se va realiza cu respectarea tuturor conditiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de institutiile competente, conform legii.

Bilant teritorial – functional:

FUNCTIUNI	SUPRAFETE			
	mp	%	mp	%
Existent	65.000,00			
ZONA IS	49.764,00		-	-
ZONA V	3.632,00			
CIRCULATII TOTAL (ce s-au propus spre cedarea domeniului public)	11.604,00			
Propus				
ZONA DEPOZITARE SI LOGISTICA – ID	-	-	59367,00	91,33
CONSTRUCTII	-	-	35620,20	60.00
CIRCULATII	-	-	11873,40	20.00
SPATII VERZI	-	-	11873,40	20.00
ZONA VERDE – V – aferenta zonei LEA			4.817,00	7,41
CONSTRUCTII			481,70	10.00
CIRCULATII				
SPATII VERZI			4335,30	90.00
CIRCULATII (ce se vor ceda domeniului public)	-	-	816,00	1,26
CAROSABIL	-	-	571,20	70,00
TROTUAR	-	-	163,20	20,00
SPATII VERZI	-	-	81,60	10,00
TOTAL SUPRAFATA	65.000,00	100.00	65.000,00	100.00

Indicatori urbanistici:

Subzona ID – Subzona activitati industrie usoara, depozitare si logistica

- P.O.T. = 60%
- C.U.T. = 1.4
- R.h = P+4E punctual (maxim 18,00 m la cornise/streasina)
- procent spatiu verde = 20%



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

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

E-mail: office@apmif.anpm.ro; Tel. 021.430.14.02; 0749.598.865

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

Subzona V – Subzona spatii verzi

- P.O.T. = 10%
- C.U.T. = 0.1
- R.h = P (maxim 5,00 m la cornise/streasina)
- procent spatiu verde = 90%

Subzona Cr - Cai de comunicatie rutiera

- P.O.T. = 0%
- C.U.T. = 0
- R.h = nu e cazul
- H max = nu e cazul
- procent spatiu verde = 10%

Suprafata totala de spatii verzi prevazuta prin PUZ va fi amenajata si intretinuta. Suprafetele de teren prevazute ca spatii verzi nu pot fi stramutate, diminuate sau supuse schimbarii de destinatie conform OUG nr. 114/2007.

Echiparea edilitara:

Referitor la reglementarea utilitatilor apa – canal conform Avizului de Gospodarire a Apelor nr. 128 – IF din 22.07.2020 emis de A.N. "APELE ROMANE"

Sistem de alimentare cu apa:

Sistem de alimentare cu apa:

Proiectantul propune sursa de alimentare cu apa subterana - un foraj ce va fi executat in incinta amplasamentului.

Alimentarea cu apa pentru stingerea incendiilor se va face din sursa propusa.

Deficitul de apa potabila: se considera ca necesarul de apa poate fi asigurat integral din sursa mentionata pentru toate activitatile propuse prin PUZ.

Sistem de canalizare ape uzate:

Proiectantul propune racordarea ansamblului de cladiri la reseaua publica de canalizare, existenta pe amplasament.

Apele pluviale provenite de pe platformele betonate vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi, apoi vor fi evacuate in bazine de retentie ce vor fi utilizate pentru stocarea rezervei de apa PSI, surplusul fiind folosit pentru intretinerea spatiilor verzi sau evacuat in reseaua publica de canalizare.

Inițierea documentației PUZ a fost condiționată de asumarea obligativității beneficiarilor de a ceda suprafețele necesare modernizării drumurilor actuale și înființării celor noi, precum și responsabilitatea asigurării pe proprie cheltuială a utilităților.

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

Suprafata de teren care face obiectul planului este amplasata in intravilanul orasului Popesti Leordeni, cu folosinta "arabil – destinatie: ansamblu cladiri de servicii, comert, birouri P+10E, amenajare circulatii auto si pietonale, parcar, spatii verzi, imprejmuire".

Funcțiunile propuse prin PUZ:

Subzona ID – Subzona activitati industrie usoara, depozitare si logistica

Subzona V – Subzona spatii verzi

Subzona Cr - Cai de comunicatie rutiera



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

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

E-mail: office@apmif.anpm.ro; Tel. 021.430.14.02; 0749.598.865

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

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

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- Se vor respecta prevederile capitolului „Utilizare functionala” cu privire la utilizari admise/utilizari admise cu conditionari/utilizari interzise, in conformitate cu documentatia care a stat la baza emiterii prezentului act de reglementare. Corelarea lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare cu cele ale Primariei orasului Popesti – Leordeni.
- Distanța fata de depozitul de deseuri Glina este de 1,3 km.

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

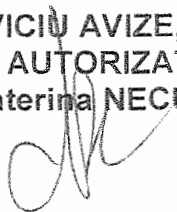
- S-a realizat prin cele 3 anunturi publice privind initierea procesului de elaborare a PUZ-ului si prin afisarea deciziei etapei de incadrare pe site-ul APM Ilfov.
- Elaboratorul si beneficiarul documentatiei de urbanism raspund pentru exactitatea si veridicitatea datelor si inregistrurilor cuprinse in documentatia de urbanism, ce a stat la baza emiterii prezentei.

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

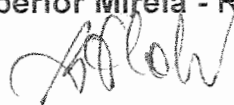
Prezentul act de reglementare confirma integrarea aspectelor privind protectia mediului in planul sau programul supus adoptarii. Alte conditii vor fi impuse de institutiile/autoritatile cu atributii in domeniu inainte de adoptarea planului.

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

**ȘEF SERVICIUL AVIZE, ACORDURI,
AUTORIZAȚII,
Corina Ecaterina NECULA CIOCHINA**



**Întocmit,
consilier superior Mirela - Raluca BALICA**



**DIRECTOR EXECUTIV,
Alina Laura POSTEIU**



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

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

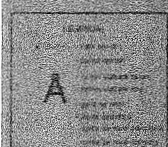
E-mail: office@apmif.anpm.ro; Tel. 021.430.14.02; 0749.598.865

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

Vizat spre rezoluție
 Director General
 - Alina Laura Popescu



Verificat
 Calisto Balica
 (Signature)



LIMITA PUZ
 INVENTAR DE COORDONATE
 SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1973

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(l,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	322349.240	596370.110	441.229
2	321909.609	596407.624	148.192
3	321896.870	596259.981	436.006
4	322331.297	596222.909	148.291

Suprafata = 65000 mp

Reglementari propuse prin PUZ

UTR		ID		V	
Rh	Hmax	P+4E	18.00m	P	5.00m
POT	CUT	60%	1.4	10%	0.1

LEGENDA

LIMITE

- Cadastre existente
- Limita de proprietate
- Limita teren ce a facut ot
- Propunere orientativa de cu caracter orientativ ce documentatie de urbanis

RESTRICTII

- Zona protectie LEA
- Zona protectie retea apa
- Zona protectie retea canal
- Limita UTR
- Limita edificabil
- Retragere fata de aliniame

ZONE FUNCTIONALE

- Zona teren extravilan agric
- ID - Industrie depozitare si
- Zona mixta - servicii/depo;
- Zona comert si servicii
- Spatiu verde aferent zonei

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	SUPRAFETE			
	mp	%	mp	%
Existent	65.000,00			
ZONA IS	49.764,00			
ZONA V	3.632,00			
CIRCULATII TOTAL (ce s-au propus spre cedarea domeniului public)	11.604,00			
Propus				
ZONA DEPOZITARE SI LOGISTICA - ID	-	-	59.367,00	91,33
CONSTRUCTII	-	-	35.620,20	60,00
CIRCULATII	-	-	11.873,40	20,00
SPATII VERZI	-	-	11.873,40	20,00
ZONA VERDE - V - aferenta zonei LEA			4.317,00	7,41
CONSTRUCTII SI CIRCULATII			481,70	10,00
SPATII VERZI			4.335,30	90,00
CIRCULATII	-	-	316,00	1,26
CAROSABIL	-	-	571,20S	70,00
TROTUAR	-	-	163,20	20,00
SPATII VERZI	-	-	31,60	10,00
TOTAL SUPRAFATA	65.000,00	100,00	65.000,00	100,00

Din care 316,00mp se vor ceda cu titlu gratuit domeniului public

PROIECTURA URBANA S.R.L. J 40 / 6884 / 2016				Beneficiar: CONSILIUL LOCAL POESTI LEORDENI Initiator: SC ROMAFOND SRL	Proiect Nr. 81
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Titlu proiect: PUZ Modificare reglementarii aprobate prin HCL 23/25.03.21 ZONA PARC LOGISTIC Crai Papesti Leordeni, Jud. Ifov Terlatia 3/2, Parcela 87/3 NC. 118083	Faza: P.U.Z.
COORDONAT	ing. RADU TANASESCU		Data: Septembrie 2021	Titlu planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA	Planşa nr.: 3
PROIECTAT	ing. DIANA MORUZI				
	ing. ANA MARIA DURLA				



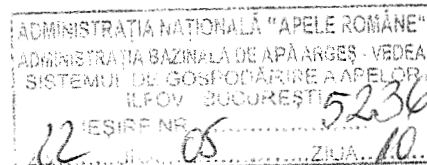
ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
ARGES-VEDEA
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ILFOV-BUCUREȘTI



Către,

D-na MORUZI DIANA

urbanpro_construct@yahoo.com



Ca urmare a e-mail-ului dvs. înregistrat la Administrația Națională "Apele Române", Administrația Bazinală de Apă Argeș – Vedea, Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov–București cu adresa nr. 5236 din 02.05.2022, prin care solicitați informații privind necesitatea obținerii unui nou aviz de gospodărire a apelor pentru: **"PUZ – Modificare reglementări aprobate prin HCL. nr. 23/25.03.2021** (Ansamblu clădiri de servicii, comerț, birouri, P+10E, amenajare circulației auto și pietonale, parcuri, spații verzi, împrejurimi) **în vederea construirii zonă parc logistic** (depozitare și logistică în clădiri cu suprafețe mari, de tip hală, cu activități complementare – administrative, sociale, comerciale, servicii, mică producție, ateliere direct legate de funcția de bază, drumuri de acces, parcaje, platforme, parcuri auto, clădiri P-P+4E, reconfigurare tramă stradală, amenajări exterioare)", oraș Popești – Leordeni, Splaiul Unirii, f. nr., T 3/2, P 67/3, nr. cad. 118083, jud. Ilfov, vă comunicăm următoarele:

1. Pentru: "PUZ – Introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de clădiri cu destinație comerț, servicii, birouri P+10E", oraș Popești – Leordeni, Splaiul Unirii, T 3/2, P 67/3, N.C. 118083, jud. Ilfov, S.G.A. Ilfov – București a emis Avizul de gospodărire a apelor nr. 128 – IF din 22.07.2020.

2. În solicitarea dvs. precizați că pentru **"PUZ – Modificare reglementări aprobate prin HCL. nr. 23/25.03.2021.... în vederea construirii zonă parc logistic....."**, se păstrează soluțiile de alimentare cu apă și canalizare și se modifică zona edificabilă și funcțiunea.

3. Având în vedere cele de mai sus, precum și prevederilor art. 48 și art. 54 din Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, prin prezenta vă aducem la cunoștință ca solicitarea dvs. nu face obiectul emiterii unui nou Aviz de gospodărire a apelor.

4. Beneficiarul are obligația să respecte în totalitate prevederile Avizului de gospodărire a apelor nr. 128 – IF din 22.07.2020, emis de S.G.A. Ilfov – București.

5. După finalizarea PUZ-ului, beneficiarul este obligat să solicite și să obțină Avizul de Gospodărire a apelor pentru realizarea investiției, în baza unei documentații tehnice întocmită conform prevederilor Ordinului M.A.P. nr. 828/2019, de către o unitate publică sau privată atestată de autoritatea publică centrală în domeniul apelor.

Cu respect,

DIRECTOR

Alexandru POPESCU

Șef Serviciu Avize, Autorizații

Marijana CAZAN

Întocmit

Oana NENU

e-distribuție

Muntenia

E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.

Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI

Telefon/fax: 0219291 / 0372875235

Nr. 09402197 din 14/04/2022

Catre

ROMAFOND SRL, domiciliul/sediul in judetul DOLJ, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul
BAILESTI, Strada LT BECHERESCU, nr. 14, bl. - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. 09402197 / 13/01/2022, pentru obiectivul
PUZ-CONSTRUIRE ZONA PARC LOGISTIC, CLADIRI P-P+4E, RECONFIGURARE TRAMA
STRADALA, REAMENAJARE cu destinatia PUZ-CONSTRUIRE ZONA PARC
LOGISTIC, CLADIRI P-P+4E, RECONFIGURARE TRAMA STRADALA, REAMENAJARE situat
in judetul ILFOV, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector POPESTI-LEORDENI, SPLAIUL Unirii,
nr. 00, bl. T3/2, et. - , ap. - , CF 118083, nr. cad. 118083.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 09402197 / 14/04/2022

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

Din analiza certificatului de urbanism nr. 493/40895 din 23.08.2021, a planului de situatie prezentat, cat si a verificarilor in teren, rezulta ca amplasamentul propus prezinta puncte comune (paralelisme si intersectii) cu retelele noastre energetice, respectiv linia electrica subterana LES 0.4 kV si LES 20 kV si linia electrica aeriana apartinand SC TRANSELECTRICA.

- * Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT Ilfov Est asigura asistenta tehnica suplimentara **Mentionam ca in zona amplasamentului exista instalatii electrice aeriene ce apartin altor operatori de retea. Este necesar sa va adresati detinatorilor acestor instalatii , respectiv TRANSELECTRICA SA., in vederea obtinerii avizului de amplasament. Prezentul este un aviz de principiu, nu constituie aviz de amplasament si nu poate fi utilizat pentru obtinerea autorizatiei de construire. Prezentul s-a eliberat pentru Comisia de coordonare retele in vederea obtinerii PUZ ; Pentru LES 0.4 kV si LES 20 kV conform Ordinului ANRE nr. 239/2019 , privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice , art. 21, anexa nr. 5b, este interzis a se realiza orice fel de constructii la distante mai mici in plan orizontal (paralelism) de 0,6 m fata de cablurile electrice. SE VOR RESPECTA DISTANTELE DE VECINATATE FATA DE LINIILE ELECTRICE AFLATE IN ZONA CONFORM NORMATIVELOR IN VIGOARE: ORDINUL ANRE nr. 49/2007, PE 106/2003, NTE003/04/00, NTE007/08/00, SR8591/97 SI LEGEA ENERGIEI ELECTRICE nr.123/2012 ; Prezentul aviz de amplasament este valabil numai impreuna cu avizul obtinut de la TRANSELECTRICA SA.****

* Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Ilfov Est cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura. Inceperea, respectiv desfasurarea lucrarilor de constructii, sapaturi se va face cu instiintarea si colaborarea permanenta cu personalul autorizat UO MT JT Est si numai dupa obtinerea de avize punctuale pentru viitoarele obiective propuse ; Pentru realizarea unor trasee exacte a LES 20 kV, respectiv LES 0,4 kV,este necesara deplasarea in teren a echipei PRAM impreuna cu un reprezentant din partea constructorului cu intocmire de PVR pentru executare si predare traseu. In zonele de apropiere sau in punctele de intersectie cu instalatiile electrice sapaturile se vor executa numai manual (la casma) si cu asistenta tehnica de la Zona MT/JT Ilfov Est telefon 021/240.73.50 ;**

* Distanțele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.

* In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.

* Executanti sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executanti sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

* **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvoltă (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

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

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

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

Racordarea la rețeaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

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

În vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție, solicitantul trebuie să prezinte dosarul instalației de utilizare

- * În cazul în care în zona mai sunt și alte instalații electrice care nu aparțin **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.**, solicitantul va obține obligatoriu avizul de amplasament și de la proprietarul acelor instalații electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alți detinatori de instalații, după caz).
- * Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilității Certificatului de Urbanism nr. 493/40895 / 23/08/2021, respectiv până la data de 23/08/2022.
- * Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- * Se anexează 1 planuri de situație vizate de Zona MT/JT Ilfov Est.
- * Redactat în 2 (două) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.
Manager UT Ilfov
Guinea Mihai-Andrei

Verificat
ing. Preda Ionel



Intocmit
Nicolae Iuliana

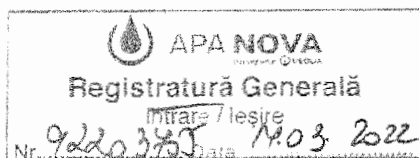
Ca urmare a prelungirii valabilității Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament până la

Responsabil _____

* pentru aviz favorabil fără condiții se va înscrie "Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu condiții se vor înscrie distanțele minime de apropiere și încrucișare între obiectivul propus și rețelele electrice (LEA sau LES) existente în zona, în conformitate cu prescripțiile energetice în vigoare.

** dacă nu sunt condiții se va înscrie "Nu este cazul"

*** se bifează căsuța corespunzătoare situației, se specifică tipul de bransament propus și întăririle de rețea (dacă este cazul)



S.C. ROMAFOND S.R.L.
reprezentant Moruzi Diana

Adresa de corespondență:
bd. Gheorghe Șincai nr. 2, bl. 4, sc. 2, et. 3, ap. 43,
sector 4, București

București, 14 martie 2022

Ref: RG 92203755, S4-22510827 din 28.02.2022

Obiect: AVIZ Plan Urbanistic Zonal

Conform cererii dumneavoastră înregistrată la Registratura Apa Nova București S.A. cu numărul S4-22510827 din 28.02.2022, prin care solicitați traseul rețelelor publice de apă potabilă și canalizare existente în zona Splaiul Unirii f.n., T3/2-P67/3, privind întocmirea Planului Urbanistic Zonal pentru modificare reglementări aprobate prin HCL nr. 23/25.03.2021 (ansamblu clădiri de serviciu, comerț, birouri, P+10 E, amenajare circulații auto și pietonale, parcuri, spații verzi, împrejurimi) în vederea constituirii zonă Parc Logistic (depozitare și logistică în clădiri cu suprafețe mari, de tip hală, cu activități complementare-administrative, sociale, comerciale, servicii, mică producție, ateliere direct legate de funcția de bază, drumuri de acces, parcaje, platforme, parcuri auto, clădiri P-P+4E, reconfigurare tramă stradală, amenajări exterioare), conform certificatului de urbanism nr. 493/40895 din 23.08.2021, emis de Primăria orașului Popești-Leordeni, județul Ilfov, vă informăm că:

Aplicabilitatea documentului se referă strict la terenul cu suprafața de 65000,00 mp de la adresa Splaiul Unirii f.n., T3/2-P67/3, IE 118083, orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov.

Rezoluție:

Apa Nova București S.A. avizează prezentul aviz pentru întocmirea PUZ, condiționat de:

- respectarea distanței prevăzută în SR-8591/1997 și anume min. 3,0 m față de rețelele publice de apă industrială;
- drumul de acces către proprietate va fi restricționat obligatoriu din punct de vedere al gabaritului vehiculelor care-l folosesc < 3,5 tone deoarece acesta traversează rețelele publice de apă industrială 2xDn 600 mm și zonele de protecție ale acestora. În caz contrar este necesară construirea unei protecții, peste rețelele publice de apă industrială, care va disipa sarcina vehiculelor;
- proiectul tehnic pentru protecția rețelelor de apă industrială întocmit de un proiectant de specialitate se va prezenta spre avizare în CS- Apa Nova București S.A.

Precizări:

Terenul de la adresa mai sus menționată este traversat de:

- rețelele publice de apă industrială 2xDn 600 mm și de zonele de protecție aferente acestora;
- rețeaua publică de apă industrială Dn 1000 mm OL scoasă din funcțiune.

Pe planul anexat s-au trasat rețelele publice de apă industrială existente în zonă, cu eroarea rezultată din lipsa fondului de plan cadastru reactualizat, aflate în exploatarea Apa Nova București S.A., prin concesionare și s-au poziționat în coordonate Stereo 1970 zonele de protecție aferente rețelelor publice de apă industrială, ce traversează proprietatea studiată.



Rețelele publice de apă industrială aparțin Patrimoniului Public al Municipiului București. Apa Nova București S.A. a concesionat serviciul la rețelele publice de apă-canal.

Pentru exercitarea serviciului la rețelele publice de apă industrială este necesară asigurarea accesului la rețele.

Deoarece în zona proprietății dvs. ce se află pe teritoriul orașului Popești-Leordeni, Apa Nova București S.A. nu are în exploatare (prin concesionare) rețele publice de alimentare cu apă potabilă și canalizare, pentru utilități apă-canal vă recomandăm să vă adresați Primăriei Orașului Popești-Leordeni și furnizorului VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A.

Apa Nova București S.A. atrage atenția asupra posibilelor instalații interioare de apă industrială existente pe terenul supus studiului. Instalațiile interioare de apă industrială nu sunt în exploatarea prin concesionare la Apa Nova București S.A. și nu va fi responsabilă, în niciun fel, de daunele produse terților ca urmare a afectării instalațiilor interioare de apă industrială prin lucrările propuse pe amplasamentul studiat.

Menționăm că distrugerea, avarierea sau degradarea, din culpă, a unor părți din rețeaua publică de apă industrială sau a oricăror obiecte tehnologice (cămine, vane, etc.), provocată cu ocazia execuției lucrărilor menționate mai sus va fi remediată prin grija și pe cheltuiala dumneavoastră, fără a fi exonerată de plata daunelor sau eventualelor pagube produse cu această ocazie, atât Apa Nova București S.A., cât și terților care utilizează rețeaua publică de apă industrială.

În cazul în care se întâlnesc rețele de apă industrială nefigurate de societatea noastră pe plan sau se constată o neconcordanță între planurile cadastrale trasate de Apa Nova București S.A. și situația reală de pe teren, aveți obligația să respectați distanțele prevăzute de normativele în vigoare și să solicitați prezența la fața locului a reprezentanților Apa Nova București S.A. la telefon 021.207.77.77 pentru modificare pe planuri sub semnătură și încheierea unui proces verbal între părți care să reflecte situația din teren.

Responsabilități beneficiar:

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;
- 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 serviciului de alimentare cu apă și canalizare al Municipiului București aprobat prin H.C.G.M.B nr. 820/21.11.2018;
- Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 275/15.07.2020 - privind aprobarea "Normelor pentru avizarea, autorizarea, coordonarea și execuția lucrărilor de infrastructură (tehnico-edilitare și stradale) de pe teritoriul Municipiului București";
- Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

Valabilitate:

Prezentul aviz a fost redactat pe 3 (trei) pagini și este valabil pe o perioadă de 12 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.

Apa Nova București S.A. atenționează asupra obligațiilor investitorilor prevăzute în cuprinsul art. 22 din Legea 10/1995:

- lit. b) impune obligația de obținere a acordurilor și a avizelor prevăzute de lege, precum și a autorizației de construire și acordului/autorizației administratorului



drumului pentru realizarea bransamentelor la rețelele de utilități ale infrastructurii edilitare, cu plata taxelor de racordare aferente bransamentelor;

- lit. f) impune obligația ca efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilitate publică și căilor de acces.

Prezentul aviz pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal a fost emis în conformitate cu Dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 812/2014; 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, Apa Nova București S.A. 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 0047150.

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

☎ Serviciul Relații Clienți din str. Dinu Vintilă nr. 11, sector 2, clădirea Euro Tower, parter , program de luni până vineri între orele 08:00 – 17:00

☎ telefon 021.207.77.77 sau *7777

@ online relatii.clienti@apanovabucuresti.ro sau pe formularul de contact relații clienți de pe site-ul www.apanovabucuresti.ro

Apa Nova București S.A. prin împuternicit

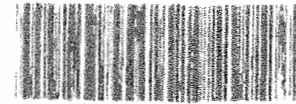
Dragoș Bogdan STAFIESCU
Director Direcția Rețele Apă

Document privat, emis de Apa Nova București S.A. (denumită mai jos "ANB"). Documentul se adresează exclusiv destinatarului și poate conține informații confidențiale și date cu caracter personal. Dacă ați primit sau accesați acest document din greșelă, vă rugăm să ne anunțați de urgență la numărul *7777 (tarif normal), apoi să îl distrugeți sau să îl ștergeți. Aveți responsabilitatea protejării conținutului acestui document, iar distribuția, modificarea sau divulgarea sa neautorizată este interzisă. ANB implementează măsuri tehnice și organizatorice pentru protejarea datelor dumneavoastră cu caracter personal. Detalii despre prelucrările de date se găsesc pe www.apanovabucuresti.ro, secțiunea "Termeni și Condiții".

ANCP

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

Cod verificare



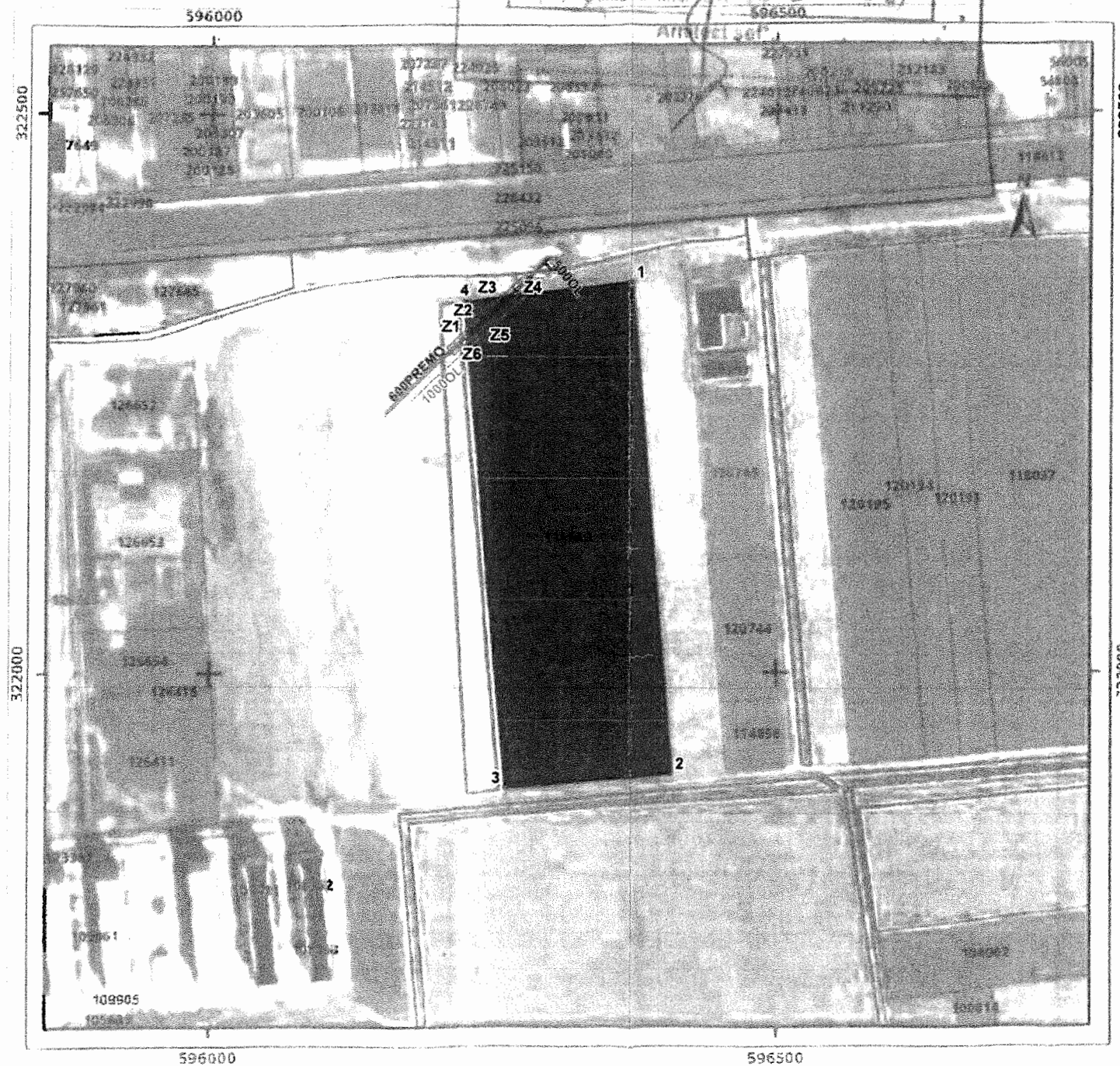
100106707693

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 118083, UAT Popești Leordeni /
ILFOV, Loc. Popești Leordeni

Nr. cerere 356343
Ziua 09
Luna 08
Anul 2021

Teren: 65.000 mp
Intravilan -DA; Extravilan -NU;
Categoriza de folosinta(mp): Arabil 65000mp
Plan detaliu



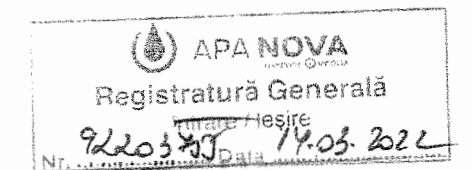
Legenda

Imobil — Intravilan Legea 5
UAT Legea 17 Legea 165

Inventar de coordonate teren		
Nr. crt.	X(m)	Y(m)
1	596370.110	322349.240
2	596407.624	321909.609
3	596259.981	321896.870
4	596222.909	322331.297

Inventar de coordonate intersecție ZPS		
Nr. crt.	X(m)	Y(m)
Z1	596225.020	322306.558
Z2	596234.202	322315.406
Z3	596254.719	322335.174
Z4	596269.186	322336.938
Z5	596241.534	322310.155
Z6	596225.997	322295.107

Sistem De Proiecție Stereografic 1970



Legenda ANB

- Coordonate teren
- Teren
- Retea publica apa industrială
- Retea apa scoasa din funcțiune
- ▨ Zona de protecție sanitară(ZPS)
- Coordonate intersecție ZPS



GEOSONDOFOR
SRL

Sr. ALEXA POLIANA SIBICULUI, nr. 2, BL MC 2,
Sc 1, Et 3, Ap. 32, Sector 6, Bucuresti,
C.I.L.: 802315320, Inregistrat Comercial
Nr. 140/2344/12.02.2003, Cod. 0000159270,
Tel/Fax 021/7432138

Proiect nr. : **STG 315/2019**

STUDIU GEOTEHNIC

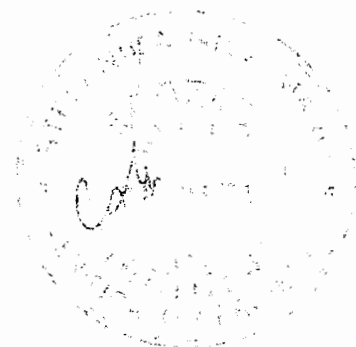
**"INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN
VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE CLADIRI CU
DESTINATIE COMERT, SERVICII, BIROURI P+10E"**
str. Splaiul Unirii, oras Popesti Leordeni, jud. Ilfov

Beneficiar: **S.C. ROMAFOND S.R.L.**

DIRECTOR: ec. Liviu Fortin

INTOCMIT: ing. geolog Sorin Florescu
tehn. geolog Niculae Fortin

BUCURESTI 2019



Numele și prenumele verificatorului atestat
STEFĂNICĂ NICĂ MARIA

ANEXA 2a (conform Ord. MLPAT 77/N/96)

Nr. 5 Data: 7.01.2020

Conform registrului de evidență

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerință Af a proiectului:
**"INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE CLADIRI CU DESTINATIE COMERT,
SERVICII, BIROURI P+10E" str. Splaiul Unirii, oras Popesti-Leordeni, jud. Ilfov**
Proiect nr. : STG 315 / 2020

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. GEOSONDOFOR S.R.L.
- Beneficiar: S.C. ROMAFOND S.R.L.
- Amplasament: judetul Ilfov, oras Popesti-Leordeni, F 3/2, P 67/3, nr. cadastral 118083.
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 6.01.2020.

2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției

Studiu geotehnic pentru fundamentarea din punct de vedere geotehnic a condițiilor de proiectare și execuție a lucrărilor aferente realizării proiectului: "INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE CLADIRI CU DESTINATIE COMERT, SERVICII, BIROURI P+10E", la adresa mai sus menționată, documentația fiind necesară fazelor de proiectare P.U.Z..

În cadrul documentației geotehnice (părți scrise și grafice) sunt prezentate detaliat cadrul geotehnic al amplasamentului cât și concluziile și recomandările necesare proiectării în condiții optime a obiectivului cercetat.

3. Documente ce se prezintă la verificare

- I. Piese scrise
- Memoriu tehnic;
- II. Piese desenate
- Fișa sintetică a forajelor geotehnice F1-F5 executate în amplasament, cu reprezentarea rezultatelor analizelor de laborator;
- Schita amplasament cu localizarea sondajelor (fără scară)

4. Concluzii asupra verificării:

Studiul geotehnic ce face obiectul prezentului referat de verificare corespunde cerinței Af.

Am primit.....2.....exemplare
Proiectant,

S.C. GEOSONDOFOR S.R.L.
Fortin Niculae

Am predat.....2.....exemplare
Verificator tehnic atestat
(Nume și semnătură)
Stefanica Nică Maria

Proiect nr.: STG 315/2019

STUDIU GEOTEHNIC de fundamentare

**"INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN
VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE CLADIRI CU
DESTINATIE COMERT, SERVICII, BIROURI P+10E"**
str. Slatul Unirii, oras Popesti Leordeni, jud. Ilfov

Cap. I - INTRODUCERE. OBIECTUL LUCRĂRII

1.1. Obiectul studiului constă în prezentarea caracteristicilor geomorfologice, geologice și geotehnice (analizate în mod special pe formațiunile de suprafață: pleistocene + holocene), hidrogeologice, clima și seismicitatea amplasamentului, cu evidențierea condițiilor geoconstructive și al riscurilor naturale asociate, ale amplasamentului studiat, date ce vor fi folosite la realizarea proiectului: **"INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE CLADIRI CU DESTINATIE COMERT, SERVICII, BIROURI P+10E"**.



1.2. Conform certificatului de urbanism nr. 312 din 13.05.2019, amplasamentul indicat spre cercetare se află situat în județul Ilfov, oras Popesti-Leordeni, str. Splaiul Unirii (T 3/2, P 67/3), sau identificat prin nr. cadastral 118083.

Conform observațiilor din teren, amplasamentul este delimitat la Nord de Str. Splaiul UNirii, la Sud de un drum local (Dc 77? - continuarea str. Confort), iar în rest de proprietăți particulare (vezi foto).

Între aceste limite suprafața terenului, de aproximativ 65000m², este relativ plană și orizontală, nefiind identificate fenomene morfologice ce-ar putea afecta amplasarea unor viitoare construcții proiectate.

La data executării lucrărilor de cercetare, în amplasament nu au fost identificate construcții supraterane, cu excepția rețelei aeriene de înaltă tensiune, ce traversează transversal amplasamentul.

Nu se cunosc date despre eventuale construcții subterane pe amprenta amplasamentului.

1.3. Programul de investigații a cuprins lucrări specifice de teren și laborator geotehnic, după cum urmează:

- observații de teren;
- investigații geotehnice de teren, prin executarea a cinci sondaje geotehnice pentru identificarea litologiei și prelevare de probe de teren în vederea analizării acestora într-un laborator geotehnic atestat;
- determinarea în laborator a parametrilor fizici de stare;
- documentare și analiză de specialitate privind condițiile geologo-structurale și geotehnice specifice zonei unde este situat amplasamentul, precum și condițiile seismologice ale zonei investigate.

Cercetarea geotehnică a terenului s-a executat în conformitate cu "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții" indicativ NP 074/2014, „Cercetări geotehnice prin foraje executate în pământuri” STAS 1242/4-85 și a cuprins lucrări de teren specifice acestei faze de proiect (observații de teren, sondaje geotehnice, documentare și analiză de specialitate privind condițiile geologo-structurale, geotehnice și seismologice specifice zonei investigate, precum și consultarea de informații preexistente, obținute din literatura și documentații de specialitate, întocmite anterior în zonă, puse la dispoziție de beneficiar sau din arhiva societății Geosondofor). Identificarea și clasificarea pământurilor s-a făcut conform STAS 1243-88 pe baza determinărilor de laborator efectuate pe probe prelevate din foraje. Calculul preliminar al terenului de fundare s-a efectuat conform STAS 3300/2-85, NP 112-2014.

La completarea datelor obținute „in situ” au fost consultate și parțial luate în calcul date și informații preexistente, obținute din documentații de specialitate, întocmite anterior în zonă.

2.1. Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul este situat în lunca Râului Dâmbovița (mai drept - actual) și aparține unității geomorfologice majore Câmpiei Române - unitatea Campia Vlasiei - Câmpul Bucureștiului - subunitatea Câmpul Cotroceni-Berceni, caracterizat printr-un relief relativ șters, fără denivelări importante, cu energie și pante reduse, ce nu favorizează desfășurarea unor procese geomorfologice rapide.

1. What is the purpose of the study?
 2. What are the research objectives?
 3. What is the research design?
 4. What are the variables?
 5. What is the sample size?
 6. What are the data sources?
 7. What are the data collection methods?
 8. What are the data analysis methods?
 9. What are the results?
 10. What are the conclusions?
 11. What are the limitations?
 12. What are the recommendations?

La nivelul amplasamentului nu s-au observat fenomene morfologice rapide ce-ar putea afecta amplasarea construcției proiectate.

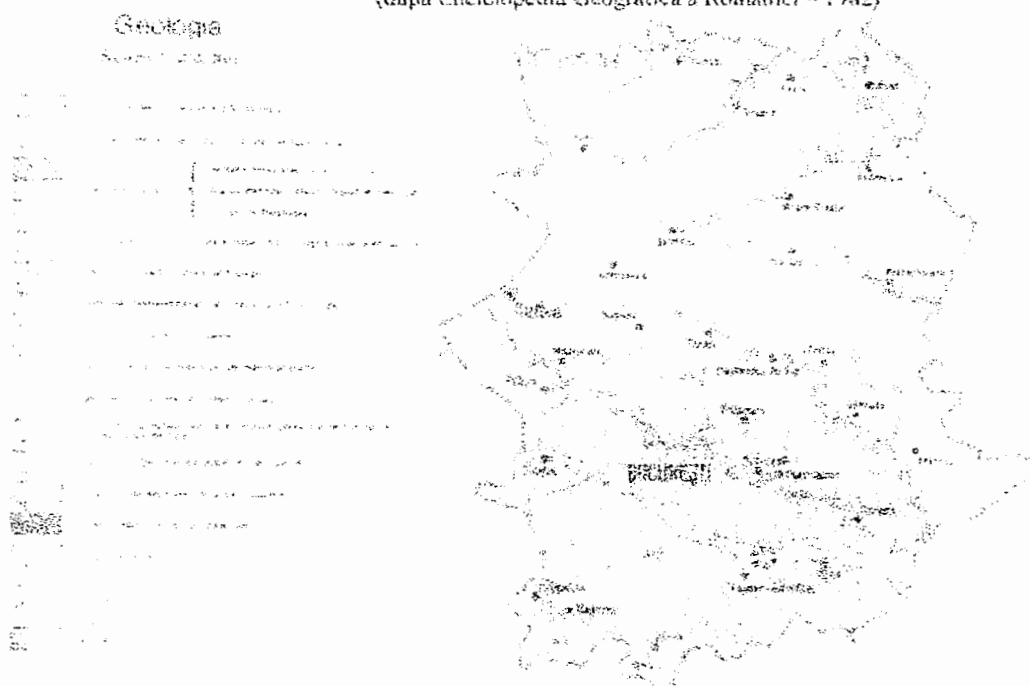
- dezvoltarea în profunzime a depozitelor de vârstă (Pleistocen mediu) reprezentat printr-un complex argilo - marnos și cu numeroase intercalații lenticulare, preponderent nisipoase și depozite de vârstă (Pleistocen inferior) constituit din argile sau marnă în alternanță cu strate de nisipuri cu sau fără pietrisuri.

3

aluviuni grosiere și respectiv printr-un complex argilos prăfos loessoid, în bază cu aluviuni grosiere:

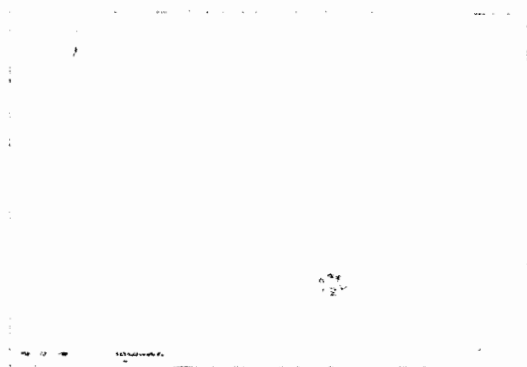
- peste fundamentul pleistocen s-au depus în Cuaternar depozite prăfoase-argiloase, în componența cărora intră și orizonturi cu macropori, sensibile la umezire, cu grosime foarte mică (P.S.U. de grupa „A” conform NP125-2010), care nu au fost însă interceptate în amplasamentul studiat, iar suprafețe relativ restrânse sunt ocupate de argile contractile.

Foto: Harta București și jud. Ilfov Geologia cu localizarea amplasamentului (după Enciclopedia Geografică a României - 1982)

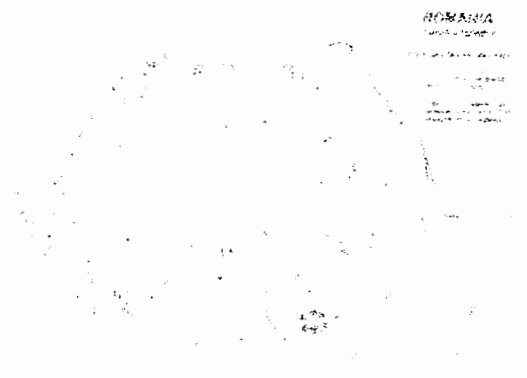


De interes pentru lucrarea de față sunt depozitele *holocen superior*, caracteristice zonei de lunca, alcătuite predominant din argile nisipoase și nisipuri, umede-saturate.

2.3. Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-1/2013 pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani (și 20 % probabilitate de depășire la 50 de ani), amplasamentul se situează în zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,30$ și perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 1,6$ sec.



Conform SR 11 100/1 – martie 1993
– Harta de zonare seismică – gradul de
intensitate seismică în zona amplasamentului
cercetat este de 8_1 (grade MSK) cu o perioadă
de revenire de 50ani (t_1).



2.4. Adâncimea maxima de
îngheț caracteristică zonei, conform
STAS 6054/77 este de 0,80- 0,90m.



2.5. Conform STAS 1709/1-90 cu harta privind repartitia tipurilor
climatice, după indicele de umezeala Thortwaite, zona la care ne referim se
încadrează la tipul climatic I – moderat uscat, cu indicele de umezeală $I_{m} = -20 \pm 0$, cu
regim hidrologic defavorabil, de tip 2b (în condițiile în care, la momentul actual,
scurgerea apelor meteorice nu este asigurată).

2.5.1. Prima ninsoare cade aproximativ în ultima decadă a lunii noiembrie, iar ultima, către sfârșitul lunii martie. Vântul dominant suflă în toate anotimpurile din nord-est.

2.5.2. Încărcarea de zăpadă, conform normativ CR-1-1-3-2012, este de $2,0 \text{ kN/m}^2$.

2.5.3. Conform normativ CR-1-1-4-2012 (fig. 2.1, tabel A.1), presiunea dinamică a vântului, având intervalul mediu de recurență $\text{IMR} = 50$ ani, este de $q_b = 0,5 \text{ kPa}$

2.6. Din punct de vedere al zonelor de risc

2.6.1. **de inundabilitate și instabilitate**, conform legii 575 (oct. 2001) privind aprobarea planului de amenajare al teritoriului național – Secțiunea a V-a Zone de risc natural, amplasamentul studiat se situează, conf. hărții Anexa 4 - Anexa 4a respectiv tabel Anexa 5, în unități administrativ teritoriale fără potențial de inundații.

Având în vedere morfologia zonei ca și amenajarea și sistematizarea albiei R. Dambovita, pe amplasamentul studiat, fenomenele de inundabilitate se pot manifesta acolo unde lucrările de drenare a apelor pluviale sunt deficitare.

2.6.2. conf hărții Anexa 6 - Anexa 6a respectiv tabel Anexa 7 (legea 575 - oct. 2001), amplasamentul este situat în unități administrativ teritoriale fără potențial de alunecări (de teren).

2.6.3. **Din punct de vedere al zonelor cu risc de eroziune**, acestea nu au fost identificate în cadrul perimetrului, la data actuala albia R. Dambovita fiind regularizata.

2.7. **Din punct de vedere hidrologic**, rețeaua subterana și de suprafață este tributara R. Dambovita.

La data executării lucrărilor de cercetare (decembrie 2019), apa subterană a fost întâlnită în sondajele realizate la adâncimea $(-3,80\text{m} \div -3,60\text{m CTN})$, stabilizându-se în jurul adâncimii de $-3,10\text{m CTN}$.

2.8. **Din punct de vedere al încadrării în categoria geotehnică**, în urma informațiilor geotehnice disponibile la aceasta dată și în conformitate cu *Normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții* indicativ NP 074/2014, amplasamentul se încadrează astfel:

- Condiții de teren – terenuri bune ÷ dificile – $6 \div 2$ puncte;
- Apa subterană – fără epuismențe – 1 punct;
- Clasif. construcției după categ de importanță – normală – 3 puncte;
- Vecinătăți - fara riscuri – 1 punct;
- Zona seismică – $a_g=0,30$ – 3 puncte.

Riscul geotehnic conform punctajului maxim cumulat - 14 puncte, este de tip „risc geotehnic moderat” (conform tabelului A1.4 din NP 074/2014), iar categoria geotehnică este „2” (conform tabelului A1.5 - NP 074/2014).

Cap. 3 - CARACTERIZAREA GEOTEHNICĂ A AMPLASAMENTULUI

În scopul identificării litologiei, a stratificației cât și a determinării caracteristicilor geotehnice ale terenului din amplasamentul studiat, a fost stabilit un program de teren ce a cuprins atât observații de teren din arealul cercetat, execuția a cinci foraje geotehnice, cu adâncimea maximă de -6.00m, cu prelevare de probe de pământ (conform reglementărilor tehnice), pentru testare în laboratorul geotehnic, precum și consultarea de informații preexistente, obținute din literatura și documentații de specialitate, întocmite anterior în zonă, din arhiva societății Geosondofor.

3.1. Terenul *natural*, interceptat sub orizontul de umpluturi este alcătuit din formațiuni coezive și semicoezive, de vârstă cuaternară (Pleistocen superior) și anume argile ÷ argile prăfoase ± nisipoase plastic vârtose, ocazional cu vine și diseminări calcaroase, respectiv, sub nivelul freatic, argile nisipoase ÷ argile prăfoase nisipoase, nisipuri argiloase, plastic consistente ÷ plastic moi, cantonate deasupra unui orizont grosier din nisipuri ± pietriș.

3.2. Din punct de vedere granulometric, pământurile coezive ce alcătuiesc terenul de fundare se încadrează în grupa argilelor prăfoase ÷ prăfurilor argiloase ± nisipoase.

3.3. După indicele de plasticitate (I_p), se încadrează în grupa pământurilor cu plasticitate mare ÷ foarte mare.

3.4. După indicele de consistență (I_c), se încadrează în categoria pământurilor plastic vârtose ÷ plastic consistente.

3.5. După modulul edometric ($M_{2,5}$), terenul de fundare se încadrează în categoria pământurilor cu compresibilitate mare ÷ medie.

3.6. În cadrul complexului grosier pot fi interceptate orizonturi decimetrice-metrice, cu granulometrie uniforme, ce în condiții de saturatie sunt încadrate ca pământuri lichefiabile.

3.7. În vederea realizării calculelor estimative de proiectare, pentru formațiunile acoperitoare menționate se pot lua în considerare următoarele valori ale principalilor indici geotehnici de calcul:

Descriere strat	γ (KN/m ³)	Φ (°)	c (KPa)	e	I_c	I_p	ν	μ	p_{con} (KPa)
Complex argilos-prafos, cafeniu - galben + galben - cafeniu, predominant plastic vâtos	18,2	12°	24	0,69	0,76	-	0,35	0,30	280
	19,2	13°	28	0,72	0,88	-	-	-	-
Complex argilos-prafos-nisipos, galben-cafeniu, plastic vâtos la plastic consistent, cu conștenți mici de calcar	18,2	12°	18	0,70	0,75	-	0,35	0,30	260
	19,8	14°	23	0,73	0,78	-	0,42	-	-
Complex grosier nisipos ± pietriș mic	17,4	18°	0	0,68	-	0,55	-	-	290
	18,0	22°	2	0,73	-	0,60	0,30	0,40	350

Unde:

γ (KN/m ³)	--	Greutatea volumică în stare naturală
Φ (°)	--	Unghiul de frecare internă
c (KPa)	--	Coeziunea
e	--	Indicele porilor
I_c	--	Indicele de consistență
E (KPa)	--	Modulul de deformare liniară
ν (-)	--	Coefficientul Poisson - coeficientul de deformare laterală
μ (-)	--	Coefficientul de frecare pe talpa fundației
p_{con} (KPa)	--	Presiunea convențională de bază

Parametrii geotehnici de calcul s-au determinat în conformitate cu NP 122 - *Normativ privind determinarea valorilor caracteristice și de calcul ale parametrilor geotehnici*, în baza valorilor caracteristice obținute din lucrări realizate anterior în zonă. După caz, acestea au fost completate cu valori obținute (în special prin interpolare liniară) din tabele existente în literatura de specialitate (STAS 3300/1-85, NP 112-2014).

3.8. La data executării lucrărilor de cercetare (decembrie 2019), apa subterană a fost întâlnită în forajele executate, stabilizându-se în jurul adâncimii - 3,10m CTN.

Pentru adâncimi de fundare mai mici de -2,50m (luând în calcul și posibila variație a nivelului freatic), fundațiile construcțiilor proiectate nu intră sub incidența nivelului freatic.

Conform buletinelor de analiză ape, realizate pe probe prelevate din lucrările anterioare, apa subterană din orizontul freatic interceptat, prezintă agresivitate slab carbonică față de betoane conf. STAS 3349-83 și agresivitate puternică față de metale (I 14-76). Conform indicativ NE 012-1 / 2007 apa se încadrează în clasa XA1 (agresivitate chimică slabă).

3.9. Conform normativului TS - 1982, în funcție de modul de comportare la săpat, terenul este încadrat după cum urmează:

Nr. Crt.	Denumirea pământurilor și a altor roci dezagregate	Proprietăți coezive	Categorii de teren după modul de comportare la săpat		Greutatea medie "in situ" (în săpătură) [kg / m ³]	Afânarea după executarea săpăturii [%]
			Manual (lopată, cazma, lărnacop, rangă)	Mecanizat (buldozer, autogreder, cu tractor)		
3	Pământ vegetal de suprațată până la 0,30 m grosime	Slab coeziv	Ușor	I	1300 - 1400	14 - 28
5	Argila nisipoasă (Lut)	Coeziune mijlocie	Tare	I	1800 - 2000	26 - 32
6	Praf argilos nisipos	Slab coeziv	Ușor	I	1700 - 1850	14 - 28
9	Pământ vegetal compactat, cu sau fără rădăcini	Slab coeziv	Mijlociu	I	1600 - 1700	14 - 28
15	Nisip argilos	Slab coeziv	Mijlociu	I	1500 - 1700	8 - 17
21	Argila prafoasă (Lut)	Coeziune mijlocie	Tare	II	1800 - 2000	24 - 30
22	Argilă prăfoasă nisipoasă	Coeziune mijlocie	Tare	I	1800 - 1900	24 - 30
23	Argila nisipoasă, compactă, cu pietris până la 10 %	Coeziune mijlocie	Tare	II	1800 - 1900	24 - 30
27	Argila, în general	Foarte coezivă	Fourte tare	II	1800 - 2000	24 - 30
30	Deluvii, cu fracțiuni dominante din nisipuri și argile nisipoase	Coeziune mijlocie	Tare	II	1750 - 2000	14 - 28
31	Moloz, afânat	Necoeziv	Tare	II	1300 - 1500	5 - 10

3.10. Pentru realizarea infrastructurii căilor acces auto se vor avea în vedere următoarele :

- Media aritmetică a valorilor indicelui de îngheț din cele mai aspre trei ierni dintr-o perioadă de 30 ani la drumurile cu sisteme rutiere rigide (conform STAS 1709 / 1 - 90), indiferent de clasele de trafic este: $t_{med} = 560 (^{\circ}\text{C} \cdot \text{zile})$; Corespunzător acestui indice, adâncimea de îngheț în sistemul rutier, corespunzătoare tipului climatic „I” și condițiilor hidrologice – considerate „mediocre” la momentul actual (conform STAS 1709 / 2 - 90) este de:

- 120 cm pentru tipul de pământ P2 (pietriș cu nisip);
- 104 cm pentru tipul de pământ P3 (nisip, nisip prăfos);
- 100 cm pentru tipul de pământ P3 (nisip argilos);
- 97 cm pentru tipul de pământ P4 (praf, praf nisipos-argilos);
- 87 cm pentru tipul de pământ P5 (argilă prăfoasă, argilă nisipoasă, argilă-prăfoasă-nisipoasă);
- 83 cm pentru tipul de pământ P5 (argilă);
- 72 cm pentru tipul de pământ P5 (argilă grasă).

- Conform PD 177 - 2001 – valorile de calcul ale modulului de elasticitate dinamic al pământului de fundare „Ep” (pentru sisteme rutiere nerigide, tip climatic „I” și condiții hidrologice „mediocre” prezintă următoarele valori:

- o tip pământ P1 – $E_p = 100$ (MPa);
- o tip pământ P2 – $E_p = 90$ (MPa);
- o tip pământ P3 – $E_p = 65$ (MPa);
- o tip pământ P4 – $E_p = 80$ (MPa);
- o tip pământ P5 – $E_p = 70$ (MPa);

3.11. Adâncimea *minimă* de fundare, condiționată de depășirea adâncimii de îngheț și încastrarea în strat, poate fi considerată $D_{f_{min}} = -1,00m$ față de nivelul terenului amenajat, condiționată de încastrarea pe minim 0,20m în orizontul de argilă, cafeniu-galbuie (occ. cu filme cenușii), plastic vârtoasă.

Cap 4. – CONCLUZII SI RECOMANDARI

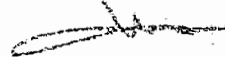
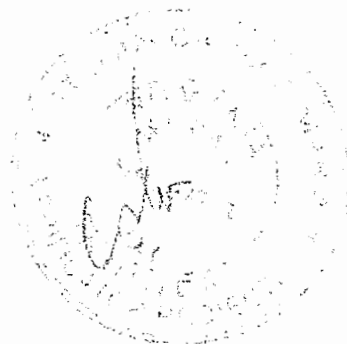
- Amplasamentul este situat în zona nordică a orasului Popesti-Leordeni (de care aparține din punct de vedere administrativ), lunca R. Dambovita (mal drept), în Câmpul Cotroceni-Berceni.
- Formațiunile geologice întâlnite în zonă sunt reprezentate predominant de depozite aluviale, caracteristice zonelor de lunca, de vârstă holocen superior, reprezentate prin argile ± argile prăfoase ± nisipoase cantonate deasupra unor orizonturi grosiere. Orizonturile superioare sunt pământuri coezive, cu plasticitate mijlocie-foarte mare, predominant plastic vârtoase ± plastic consistente.
- Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de 0,60- 0,70 m.
- Din punct de vedere seismic, conform SR 11100/1-1993 amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=8$, pe scara MSK. După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se afla situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_v = 0,30$. Din punct de vedere al perioadelor de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin $T_c=1,6 sec.$
- Conform Normativului NP 074/2014, în această fază de proiect, amplasamentul se încadrează în "categoria geotehnică 2" cu risc geotehnic moderat.

- Nivelul freatic are adâncimea de cca. -3.10m față de cota terenului, acesta putând prezenta variații sezoniere de $\pm 1,00\text{m}$ funcție de regimul precipitațiilor cat si de nivelul R. Dambovita.
- Conform normativului pentru dimensionarea sistemelor rutiere suple si semirigide se poate considera:
 - Tipul de pamant - P5;
 - Valoarea de calcul a modului de elasticitate dinamic al pământului de fundare, pentru sisteme rutiere nerigide, tip climatic "I" și condiții hidrologice "defavorabile" (conf PD 177-2001) este $E_p=70$ (MPa).
- Se va asigura captarea și eliminarea apelor provenite din precipitații din zona construcțiilor proiectate, prin măsuri adecvate (sisteme de canalizare, trotuare de gardă, rigole, etc.).

În concluzie, avându-se în vedere natura terenului de fundare, condițiile morfologice, seismice și hidraulice, putem spune că suprafața amplasamentului este în general adecvat proiectării și realizării construcțiilor propuse, cu mențiunile specificate pe parcursul documentației.

Prezentul studiu are un caracter general, detaliile constructive și soluțiile de fundare pentru obiectivul proiectat, fiind alese în urma studiilor geotehnice ce vor fi realizate (conform legislației în vigoare) condiționate și de factorii tehnici ce caracterizează obiectivele proiectate.

Intocmit
Ing. Sorin Florescu

STG 315 INTOCHIRE P.U.Z. - INTRODUCERE IN
INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI
ANSAMBLU DE CLADIRI CU DESTINATIE COMERT,
SERVICII, BIRCURI P+10E
loc. Popești-Leordeni, jud. Ilfov
N.C. 118083

SC GEOSONDOFOR SRL

FISA FORAJULUI F1

scara 1:100

planşa nr. 1a

Cota față de 0.00 foraj	Litologie	Descriere stratigrafică	Nr. Probă	Adâncime probă	Limita de curgere	Limita de frământare	Indice plasticitate	Indice de coeziune	Compoziție granulometrică						Umiditate naturală				Rezistență monaxială coeficient permeabilitate	Indici de compresibilitate			Rezistență la tăiere	
									Argilă	Praie	Mediu fin	Mediu mediu	Mediu gros	Piașă	W _n	L _n	P _n	I _p		M _v	e _s	I _{pc}	σ ₁	σ ₃
0.00		Sol vegetal																						
0.40		Argilă cărburoasă galbenă cu filine canesii, plastic vâscoasă, cu oxizi de fier și mangan	1	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
1.40		Argilă crăpătoasă nisipoasă, galbenă cu pete cenușii, plastic consistentă, cu calcar diseminat	2	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
2.50		Argilă nisipoasă, galbenă cu pete cenușii, plastic consistentă, cu oxizi de mangan și vine de calcar	3	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
3.60		Praf argilos nisipos, cenușiu- galben, plastic moale, cu calcar diseminat, saturat	4	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
4.40		Nisip mediu, cenușiu, mediu indusă, saturat, cu rar pietris mic	5	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40
5.00																								

Intocmit: Niculaș Fortin

STG 315 INTOCMIRE P.U.Z. - INTRODUCERE IN
INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI
ANSAMBLU DE CLADIRI CU DESTINATIE COMERT,
SERVICII, BIROURI P+10E
loc. Popesti-Leordeni, jud. Ilfov
N.C. 118083

SC GEOSONDOFOR SRL

FISA FORAJULUI F2

scara 1:100

planşa nr. 1b

Cota la 0,00 foraj		Litologie	Descriere stratificatie	Nr. Proba	Adancime proba	Limita de curgere V _L %	Limita de framantare W _L %	Indice plasticitate Ip %	Indice de consist.	Compozitie granulometrica						Umiditate naturala w _n %	Greutate vol G _v %	Greutate vol uscata G _u %	Porozitate P %	Indice por I _p %	Grad de umiditate U _d %	Rezist. comp. monozata R _{cm} MPa	Coeficient permeabilitate K _v cm/s	Indici de compresibilitate				Rezist. la torsiune	
m	m									Argila	Piat	Nisp fin	Nisp mediu	Nisp mare	Piatly									Modul edometric E _o MPa	Coef. later la 2000kPa C _α %	Tensiune spec. la ruptura σ _{sp} kPa	Unghi de focare φ _{sp} °	Coef. de focare K _φ	Coef. de focare K _φ
0.40			Sol vegetal Argila caldenu galbena cu limba cenusa, plastic variabila, cu mici de fier si mangan	1	1.20	55	75	20	15	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
1.60			Prat nisipos argilos galben- cenusiu plastic consistent	2	1.40	60	80	25	18	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
2.60			Argila nisipoasa galbena cu pete cenusi, plastic consistenta cu oxizi de mangan si vint de calcar	3	1.60	65	85	28	22	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
3.60			Prat argilos nisipos, cenusiu, galben, plastic moale, cu racor discretizat saturat	4	1.80	70	90	32	25	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
4.30			Nisp mediu cenusiu, mediu indesar saturat, cu mici pietris mui	5	2.00	75	95	35	28	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
8.00																													

Intocmit: Nicolae Fortin

Intocmit: Nicolae Fortin

STG 315 ÎNȚOCMIRE P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN
ÎNTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI
ANSAMBLU DE CLADIRI CU DESTINAȚIE COMERT,
SERVICII, BIROURI P+10E
loc. Popești-Leordeni, jud. Ilfov
M.C. 148883

SC GEOSONDOFOR SRL

FISA FORAJULUI F3

scara 1 100

planșa nr. 1c

Cota față de 0.00 teren	Nivel - apă subterană	Litologie	Descriere stratificație	Nr. Proba	Adâncime proba	Limită de cugere	Limită de frământare	Indice plasticitate	Indice de consist.	Compoziție granulometrică						Unitate naturală	Greutate vol	Greutate vol uscată	Porozitate	Indice pori	Grad de umiditate	Rezist. comp monoxiale Coeficient	Indici de compresibilitate				Rezist. la tăiere
										Argila	Pulv.	Nisip fin	Nisip mediu	Nisip mare	Peluri								Modul elastic	Coef. însum la 200kPa	Tesare spec. la umiditate	Unghi de fricțiune	
m	m				m	m	m	m	m	0.00	0.05	0.25	0.50	0.75	1.00	%	%	%	%	%	%	kg/cm²	kg/cm²	kg/cm²	kg/cm²	kg/cm²	kg/cm²
0.50			Sol vegetal																								
1.50			Argila călăuș galbenă cu lăne cenușii, plastic variabilă, cu oxizi de fier și mangan																								
2.40			Praf nisipos argilos, galben-cenușiu, plastic consistent																								
2.90			Nisip fin-mijlociu, galben, mediu indusol, saturat																								
4.20			Argila nisipoasă, galbenă cu pete cenușii, plastic consistentă, cu oxizi de mangan																								
5.30			Praf argilos nisipos, cenușiu-galben, cu calcar diamant																								
6.00			Nisip mediu, cenușiu mediu indusol, saturat																								

Întocmit: Nicolae Fortin

[illegible]

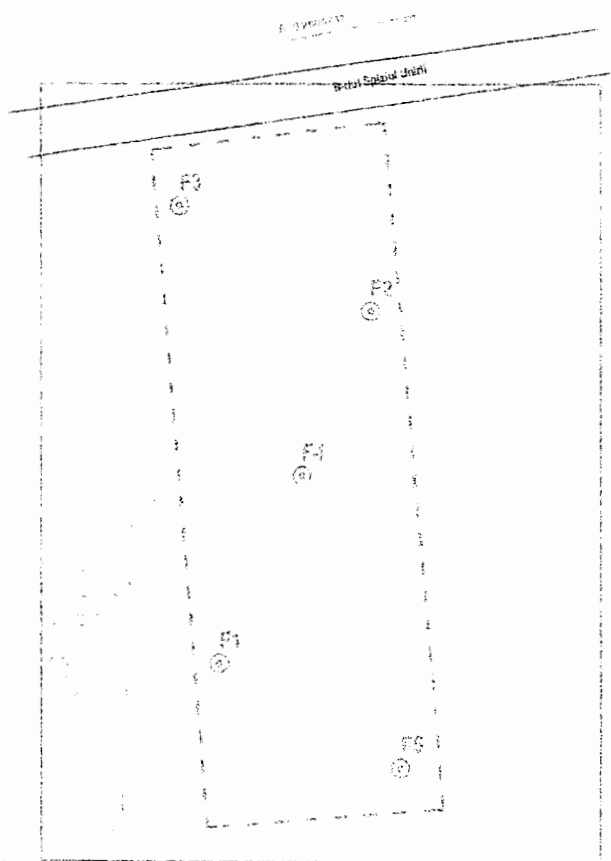
SC GEOSONDOFOR SRL

FISA FORAMULU F3

scara 1:100

planta nr. 1e

[illegible]



SCHITA CU LOCALIZAREA SONDAJELOR GEOTEHNICE

fara scara

STG 315 INTOCMIRE P.U.Z. - INTRODUCERE IN
INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI
ANSAMBLU DE CLADIRI CU DESTINATIE COMERT,
SERVICII, BIROURI P+10E
loc. Popesti-Leordeni, jud. Ilfov
N.C. 118083

LEGENDA

[-] contur
linia de proiectata
F1
locatie foraj
geotehnic

SC GEOSONDOFOR SRL

Copie dupa planul pus la dispozitie de beneficiar

plansa nr. 2

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923
Nr.46.986 din data de 15.11.2021

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

Prin prezenta se adeverește că **S.C. ROMAFOND S.R.L.** având calitate de proprietar, a depus spre afișare la sediul primăriei orașului Popești-Leordeni, documentația PUZ pentru terenul în suprafață de 65.000,00 mp, situat în orașul Popești-Leordeni, Splaiul Unirii, f.nr., T 3/2 - P 67/3, identificat cu nr. cadastral 118.083.

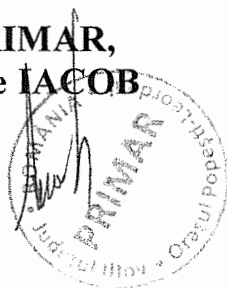
Documentația depusă cuprinde:

- planșa reglementări;
- planșa exemplificativ;
- memoriu tehnic;
- fotografii panouri de afișare pe teren.

Menționăm că documentația a fost afișată pe teren și pe site-ul primăriei orașului Popești-Leordeni din data de 05.10.2021 pentru o perioadă de 25 zile, iar în decursul a 15 zile ulterioare, nu au fost înregistrate notificări cu privire la soluția propusă prin PUZ.

Eliberăm prezenta pentru a servi la Consiliul Județean Ilfov.

PRIMAR,
Petre IACOB



ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața Sfânta Maria, nr. 1
Tel. 0374/40.88.19, 0374/40.88.20, 0374/40.88.21; Fax 0374/40.88.22, web: www.ppl.ro
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL-15923

Nr.46.928 din 15.11.2021

CĂTRE,
S.C. ROMAFOND S.R.L.
județul Dolj, municipiul Băilești, strada Lt. Becherescu,
nr.14, bl.27, sc.1, et. __, ap.1

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată sub numărul de mai sus, prin care solicitați să vă comunicăm dacă amplasamentul situat în orașul Popești Leordeni, Splaiul Unirii, f.nr., T 3/2 - P 67/3, pentru care ați inițiat documentația de urbanism, respectiv, Plan Urbanstic Zonal, va face parte din strategia de dezvoltare a orașului Popești Leordeni, vă facem cunoscut că:

- în zona amplasamentului la care faceți referire nu există infrastructură stradală și rețele tehnico-edilitare (nu există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, beneficiarul va trebui să își prevadă în incintă o gospodărie de apă pentru alimentarea cu apă potabilă și o stație de pompare a apelor uzate menajere).

Propunerile înaintate de dumneavoastră prin Planul Urbanistic Zonal se înscriu în strategia de dezvoltare a localității privind funcționalitatea și accesul la rețelele tehnico-edilitare (alimentare cu apă potabilă/canalizare menajeră, alimentare cu energie electrică și gaze naturale) și de infrastructură rutieră, precum și în soluțiile date de studiile de fundamentare elaborate la nivelul Planului Urbanistic General al orașului Popești-Leordeni aprobat prin HCL nr. 08/21.02.2002 și prelungit prin HCL nr. 11/27.02.2012, HCL nr. 19/27.03.2014, HCL nr. 04/31.01.2017, HCL nr. 54/07.06.2017, HCL nr.123/19.11.2018 și nr.127/20.11.2019.

PRIMAR,
Petre IACOB



ARHITECT SEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE

FACTURA

Seria **RUR**

Nr. **1029993**

Furnizor : **REGISTRUL URBANISTILOR**
 Nr. Reg. Com. :
 Cod fiscal : **17244352**
 Sediul : **BUCURESTI**
 Judetul : **Bd.N.Balcescu nr.17A**
 Contul : **RO12TREZ70020F305000XXXX**
 Banca : **TREZORERIE MUN.BUCURESTI**

Cumparator : **PRO ARHITECTURA URBANA**
 Nr.ord.reg.com./an: **J40/6884/2016**
 Codul fiscal : **RO36080493**
 Sediul : **BUCURESTI**
STR.GH.SINCAI NR.2 SECTOR 4
 Judetul : **BUCURESTI**
 Contul :
 Banca :

Nr. facturii : **1029993**
 Data(ziua,luna ,anul): **05.05.2022**
 Nr. aviz insotire a marfii

Cota T.V.A.:

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Pretul unitar (fara T.V.A.) - lei -	Valoarea - lei -	Valoarea T.V.A. - lei -
0	1	2	3	4	5	6
1	TARIF EXERCITARE PT.PUZ ARH.TANASESCU RADU	LEI		1484.1300	1484.13	
Mod de plata Ord.Pl: 1484.13 Document: 1029993/05.05.2022						
Intocmit de: CUCIUREANU SORINA Serie/Nr.act: / CNP:				Eliberat:		
Semnatura si stampila furnizorului	Date privind expeditia Numele delegatului C.N.P. Buletinul/carte de identitate seria nr. eliberat Mijlocul de transport Expedierea s-a efectuat in prezenta noastra la data de 05.05.2022 ora 17:22:07 Semnaturile			Total din care : accize	1484.13	
				Semnatura de primire	Total de plata: (col.5+col.6)	1484.13

Initiatori: S.C. ROMAFOND S.R.L.
P.U.Z. 81/2021

Amplasament: comuna Popesti- Leordeni
Modificare reglementari aprobate prin HCL nr. 23/25.03.2021
in vederea constituirii zona parc logistic

MEMORIU GENERAL

Denumirea lucrării:	MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE PRIN HCL NR. 23/25.03.2021 (ANSAMBLU CLADIRI DE SERVICII, COMERT, BIROURI, P+10E, AMENAJARE CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCARI, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE) IN VEDEREA CONSTITURII ZONA PARC LOGISTIC
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal - P.U.Z.
Beneficiar:	CONSILIUL LOCAL POPESTI- LEORDENI Initiat: S.C. ROMAFOND S.R.L.
Proiectant:	PRO ARHITECTURA URBANA S.R.L. - Bucuresti

1. OBIECTUL PROIECTULUI

Prezentul studiu este intocmit pentru faza P.U.Z. si analizeaza terenurile situate in intravilanul orasului Popesti- Leordeni, identificat prin Tarla 3/2, Parcela 67/3, NC 118083. Suprafata totala analizata este de **65.000,00 mp** (din masuratori si acte), proprietar: S.C. ROMAFOND S.R.L., conform contractului de vanzare- cumparare autentificat sub nr. 15/16.01.2019.

Documentatia este intocmita cu scopul modificarii reglementarilor aprobate prin HCL nr. 23/25.03.2021. Se propune constituire zona parc logistic - depozitare in cladiri cu suprafete mari, de tip hala, cu activitati complementare - administrative, sociale, comerciale, servicii, mica productie, ateliere direct legate de functia de baza, drumuri de acces, parcaje, platforme, parcuri auto, cladiri P - P+4E, reconfigurare trama stradala, amenajari exterioare, aspect ce presupune necesitatea intocmirii unei documentatii de urbanism (PUZ) modificatoare in conditiile prevazute de Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, art. 32.

Documentatia serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

Oportunitatea sistematizarii terenului, in vederea construirii unei zone de parc logistic, este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

- Orasul Popesti-Leordeni este in plin proces de dezvoltare, iar o zona de parc logistic ar putea asigura un numar mare de locuri de munca,
- Terenul va avea acces din cele 2 drumuri existente, propuse spre modernizare - De30/2, respectiv De 77, iar prin documentatia PUZ actuala se propune un drum circular de incinta, facand posibila circulatia in interiorul parcelei si accesul pe ambele limite , de nord si de sud.
- intocmirea unui P.U.Z. pentru acest teren asigura dezvoltarea coerenta a zonei, prin propunerea unui parc logistic- depozitare si logistica. De asemenea, prin documentatia actuala se modifica circulatia din interiorul parcelei avizata conform PUZ anterior.

În această documentatie sunt tratate toate elementele caracteristice investitiei, dotările si utilitățile necesare functionării normale, în concordantă cu prevederile normativelor actuale. De asemenea s-a acordat o atentie deosebită rezolvării fluxurilor de circulatie auto si pietonale, respectarea normelor P.S.I. si de Protectia Mediului etc., cerute de normativele si reglementărilor specifice, în conformitate cu cerintele investitorilor.

2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE, CADRU NATURAL

Terenul este situat în judetul Ilfov, in orasul Popesti-Leordeni, aflat in zona periurbana a Municipiului Bucuresti, in partea de sud-est .

Zona studiată are acces din cele 2 drumuri existente, propuse spre modernizare- De 30/2, respectiv De 77, iar prin documentatia PUZ actuala se propun doua drumuri de incinta pe limitele de este si vest. Drumul de pe limita de est va conecta cele doua drumuri existente.

Teritoriul se incadreaza in climatul temperat-continental excesiv al macrozonei (ierni friguroase si veri fierbinti), caracterizata prin temperaturi medii anuale de cca. 10⁰C, cu temperatura minima pana la - 30⁰C in intervalul decembrie-februarie si o medie minima pentru luna ianuarie de - 3⁰/4⁰, iar maximele pot ajunge la valori de pana la + 35⁰C in intervalul iulie - august.

Relieful dominant este de tip campie inalta, usor ondulata, cu altitudini cuprinse intre 60-70m.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1. Utilizarea actuală a terenului

Terenul studiat in cadrul documentatiei de fata este situat in partea de nord a orasului Popesti-Leordeni cu deschidere la De 30/2, respectiv De 77. Zona in care se afla situat terenul studiat este o zona de interes economic, avand in vedere accesibilitatea la Splaiul Unirii, la Centura municipiului Bucuresti si la Autostrada A2.

Categoria de folosinta actuala a terenului este arabil, pentru acesta fiind aprobata HCL nr. 23/ 25.03.2021 – Ansamblu cladiri de servicii, comert, birouri, P+10E, amenajare circulatii auto si pietonale, parcare, spatii verzi, imprejmuire.

Constructiile in imediata vecinatate (vest si est) au functiunea comerciala.

Terenul ce face obiectul studiului are urmatoarele vecinatati:

- la vest - proprietate privata
- la est - proprietate privata
- la sud - DE 77
- la nord - DE 30/2

3.2. Regimul juridic al terenului

Conform certificatului de Urbanism 493/ 40895 din 23.08.2021 emis de catre Primaria Orasului Popesti-Leordeni, terenul este situat in intravilanul localitatii conform HCL nr. 23/25.03.2021. Terenul in suprafata de 65.000,00 mp este in proprietatea S.C. ROMAFOND S.R.L. conform contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 15/ 16.01.2019 incheiat la UNNP SPN Tatomir Gheorghe si Lancranjan Mihai- Marius.

3.3. Căi de comunicatie

Terenul este amplasat in partea de nord-est a comunei, cu deschidere **la strada DE 30/2 in partea de nord si cu deschidere la DE 77 in sud**, putand beneficia astfel de accese directe rutiere si pietonale. Beneficiarul isi asuma solutionarea pe proprie cheltuiala a acceselor si a lucrarilor de modernizare a drumurilor existente. – *Se propune conexiunea drumului De30/2 cu Splaiul Unirii printr-o artera perpendiculara avand o banda pe sens. La nivelul intersectiei cu Spaliul Unirii se propun benzi de decelerare si accelerare. In prezent terenul pe care se propune aceasta conexiune este proprietatea ADS-ului si se va concesiona de catre beneficiar.*

3.4. Echiparea tehnico-edilitară a zonei

Rețelele publice de canalizare si energie electrica strabat terenul, astfel ca se pot realiza bransamente pentru viitoarea dezvoltare, rețeaua de gaze naturale este situata pe strada De 77, iar alimentarea cu apa se va realiza prin extinderea rețelei in zona studiata.

3.5. Analiza geotehnică

Datele geomorfologice sunt prezentate intr-un studiu separat, ce a fost comandat de beneficiar si care contine elementele specifice amplasamentului.

- se consideră că viitoarele constructii pot fi fondate la adâncime $D_{fmin} = -1,10m$ in stratul de argila prafosa cafenie, si presiune conventională de 180 KPa ($1,80daN/cm^2$);
- adâncimea de înghet în zona este de 90-100cm - conform STAS 6054-77;
- din punct de vedere seismic, terenul este situat in macrozona de grad 8, conform STAS11.100/1-93, iar potrivit normativului P100-92 apartine zonei de calcul "C".

Conform prezentelor date, se poate aprecia că obiectivul propus, se poate realiza din punct de vedere al conditiilor geotehnice oferite de structura terenului.

3.6. Tabel disfunctionalitati si prioritati

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
TEHNICO-EDILITARE	Drumuri de exploatare in stare degradata si lipsa continuitatii drumurilor	Modernizarea drumurilor de exploatare
	Zona predominant virana	Planificare coerenta si durabila.
MEDIU	Protectie ape, sol, subsol	Deseurile vor fi colectate selectiv, pe categorii, in containere, amplasate pe o platforma betonata si care vor fi preluate de o firma specializata.
		Activitatea de logistica si depozitare nu evacueaza noxe in atmosfera si nu necesita instalatii de epurare speciale.
		In perspectiva dezvoltarii armoniase si controlate a zonei, disfunctionalitatile regasite in proximitate vor fi planificate si amenajate conform zonei.

4. PROPUNERI

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	SUPRAFETE			
	mp	%	mp	%
Existent	65.000,00			
ZONA IS	49.764,00		-	-
ZONA V	3.632,00			
CIRCULATII TOTAL (ce s-au propus spre cedarea domeniului public)	11.604,00			
Propus				
ZONA DEPOZITARE SI LOGISTICA – ID	-	-	59.367,00	91,33
CONSTRUCTII	-	-	35.620,20	60.00
CIRCULATII	-	-	11.873,40	20.00
SPATII VERZI	-	-	11.873,40	20.00
ZONA VERDE – V – aferenta zonei LEA			4.817,00	7,41
CONSTRUCTII SI CIRCULATII			481,70	10.00
SPATII VERZI			4.335,30	90.00
CIRCULATII	-	-	816,00	1,26
CAROSABIL	-	-	571,20S	70,00
TROTUAR	-	-	163,20	20,00
SPATII VERZI	-	-	81,60	10,00
TOTAL SUPRAFATA	65.000,00	100.00	65.000,00	100.00
<i>Din care 816,00mp se vor ceda cu titlu gratuit domeniului public</i>				

Prezenta documentatie serveste in vederea modificarii reglementarilor aprobate prin HCL nr. 23/25.03.2021 (Ansamblu cladiri de servicii, comert, birouri, P+10E, amenajare circulatii auto si pietonale, parcare, spatii verzi, imprejurimi) cu scopul constituirii zona parc logistic cu urmatoarele functii:

1. depozite și logistică în clădiri de suprafețe mari, tip hală, inclusiv drumuri de acces, parcaje, platforme;
2. depozitare de produse finite, materiale, semifabricate, materii prime;
3. transferul, recepția și expediția mărfurilor;
4. operațiuni specifice - prelucrarea, asamblarea, sortarea, ambalarea mărfurilor;
5. activități complementare - administrative, de transport, parcuri auto, sociale, comerciale, servicii, mică producție, ateliere - direct legate de funcția de bază;

De asemenea se vor realiza circulatii de incinta, zona de parcaje, spatii plantate amenajate. Se propun doua zone, UTR – ID ce va permite totalitatea functiunilor aferente unei zone de logistica si depozitare si o zona Verde, UTR – V zona verde de protectie sub zona de protectie LEA.

Echipare edilitara

- Se propune ca sursa de alimentare cu apa cea subterana printr-un foraj ce va fi executat in incinta amplasamentului; Alimentarea cu apa pentru stingerea incendiilor se va face din sursa propusa.
- se propune racordarea ansamblului la rețeaua publica de canalizare existenta in zona studiata prin PUZ;
- Apele pluviale provenite de pe platformele betonate vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi, apoi vor fi evacuate in bazine de retentie ce vor fi utilizate pentru stocarea rezervei de apa PSI, surplusul fiind folosit pentru intretinerea spatiilor verzi sau evacuat la rețeaua publica de canalizare.
- alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea conductelor la zona studiata;
- rețeaua telefonica – functie de necesarul de posturi se va solicita realizarea legaturii la rețeaua telefonica existenta.

Inițierea documentației PUZ a fost condiționată de asumarea obligativității beneficiarilor de a ceda suprafețele necesare modernizării drumurilor actuale și înființării celor noi, precum și responsabilitatea asigurării pe proprie cheltuială a utilităților.

Branșamentele se vor realiza în baza avizelor de racordare și a Autorizațiilor de construire, care vor cuprinde planuri coordonatoare avizate de deținătorii rețelelor și proiecte de specialitate

Indicatori urbanistici propusi :

Subzona ID – Subzona activitati industrie usoara, depozitare si logistica

- P.O.T. = 60%
- C.U.T. = 1.4
- R.h = P+4E punctual (maxim 18,00 m la cornise/streasina)

Subzona V – Subzona spatii verzi

- P.O.T. = 10%
- C.U.T. = 0.1

- $R.h = P$ (maxim 5,00 m la cornise/streasina)

Subzona Cr - Cai de comunicatie rutiera

- P.O.T. = 0%
- C.U.T. = 0
- R.h = nu e cazul
- H max = nu e cazul

5. PROTECTIA MEDIULUI

Constructiile si dotarile ce vor fi realizate pe amplasamentul studiat, nu vor produce poluare ale aerului si apei si nu vor produce zgomote.

Activitatea de depozitare nu evacueaza noxe in atmosfera si nu necesita instalatii de epurare speciale. Noxele evacuate dupa arderea gazului metan se incadreaza in limitele impuse de normele in vigoare. Evacuarea gazelor arse de la centralele termice se va face conform normativelor in vigoare.

Activitatea de depozitare si logistica nu induce in mediu inconjurator zgomote peste limita impusa de STAS 10009/2017, respectiv 50dB (a) si nici vibratii statice sau dinamice.

Distanta aproximativa de la zona de studiu pana la groapa de gunoi Glina este de 1,3km.

6. CONCLUZII

Prezenta propunere pentru modificare reglementari aprobate prin HCL nr. 23/ 25.03.2021 in vederea constituirii zona parc logistic a fost facuta la initiativa proprietarului terenului analizat care isi va asuma obligativitatea de a ceda suprafetele necesare modernizării drumurilor actuale și înființării celor noi, precum și responsabilitate asigurării pe proprie cheltuială a utilităților.

Zona studiata este incadrata in intravilanul orasului Popesti-Leordeni conform Certificatului de Urbanism 493/ 40895 din 23.08.2021, HCL nr. 23/ 25.03.2021 in suprafata de 65.000,00 mp, aflat in proprietatea S.C. ROMAFOND S.R.L. identificat prin Tarla 3/2, Parcela 67/3, NC 118083.

Terenul este liber si neamenajat, fiind inregistrat in categoria de folosinta arabil. Pentru acesta a fost aprobat prin HCL nr. 23/ 25.03.2021 functiunea de Ansamblu de cladiri de servicii, comert, birouri, P+10E, amenajare circulatii auto si pietonale, parcuri, spatii verzi, imprejurimi. Prin documentatia de fata se urmareste modificarea reglementarilor din hotararea anterioara, in vederea constituirii zona parc logistic (depozitare si logistica in cladiri cu suprafete mari, de tip hala, cu activitati complementare- administrative, sociale, comerciale, servicii, mica productie, ateliere direct legate de functia de baza, drumuri acces, parcaje, platforme, parcuri auto, cladiri P- P+ 4E, reconfigurare trama stradala, amenajari exterioare).

Lucrarile de modernizare a strazilor se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane, pentru a evita desfacerea ulterioara pentru pozarea lucrarilor subterane si pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normativele si standardele in vigoare.

Solutia propusa are in vedere restrângerea la strictul necesar a suprafetelor construite, pentru a nu duce la costuri de investitii exagerate si nefundamentate functional, precum si pentru a se realiza încadrarea în coeficientii urbanistici, de ocupare si utilizare a terenului, propusi prin prezentul P.U.Z. pentru această zonă.

Intocmit,
urb. DIANA MORUZI



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere Planului Urbanistic Zonal

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localitatii din care face parte.

Prezentul regulament se instituie pentru terenul in suprafata de 65.000 mp, situat in partea de nord a orasului Popesti-Leordeni, in tarlăua T 3/2, parcela 67/3, nr.cad.118083 si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE PRIN HCL NR. 23/25.03.2021 (ANSAMBLU CLADIRI DE SERVICII, COMERT, BIROURI, P+10E, AMENAJARE CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCARI, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE) IN VEDEREA CONSTITURII ZONA PARC LOGISTIC** (depozitare si logistica cladiri cu suprafete mari, tip hala, cu activitati complementare - administrative, sociale, comerciale, servicii, mica productie, ateliere direct legate de functia de baza, drumuri acces, parcaje, platforme, parouri auto, cladiri P- P+4E, reconfigurare trama stradala, amenajari exterioare.

In studiu au fost incluse drumurile de exploatare din nord, De 60/2 respectiv De 72 din sud, propuse spre modernizare prin PUG si prin documentatia actuala.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 - legea amenajarii teritoriului si urbanismului si a legislatiei in vigoare.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Prin derogare se intelege modificarea doar a uneia dintre conditiile de construire: aliniere, P.O.T, C.U.T, regim de inaltime. Modificarea mai multor conditii de construire constituie modificarea regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform legii astfel:

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural, istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniamentul si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise..

CAPITOLUL 3: ZONIFICAREA FUNCTIONALA

• Destinatia terenurilor si constructiilor

Conform articolului 37 din Regulamentul de Urbanism, prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

În vederea respectării legislației în vigoare s-a întocmit un Studiu de Oportunitate având ca obiectiv prezentarea argumentelor privind modificarea reglementarilor aprobate prin HCL nr.23/25.03.2021 cu functiunea de IS. Se doreste modificarea functiunii IS si reparcelarea in

scopul constituirii unei zone logistice cu functiune ID. Se propune constituire zona parc logistic - depozitare in cladiri cu suprafete mari, de tip hala, cu activitati complementare - administrative, sociale, comerciale, servicii, mica productie, ateliere direct legate de functia de baza, drumuri de acces, parcaje, platforme, parcuri auto, cladiri P - P+4E, reconfigurare trama stradala, amenajari exterioare, aspect ce presupune necesitatea intocmirii unei documentatii de urbanism (PUZ) modificatoare in conditiile prevazute de Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, art. 32.

Terenul se afla in intravilanul orasului Popesti Leordeni conf. HCL.nr.23/25.03.2021, este in suprafata de 64.000,00mp si este in proprietatea persoanei juridice SC ROMAFOND SRL.

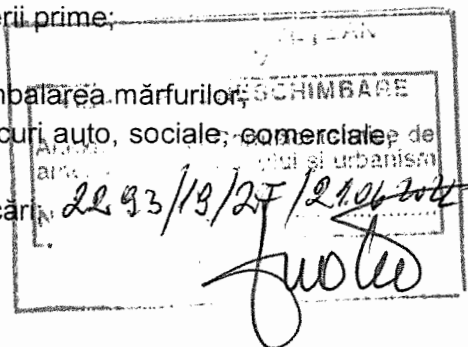
In cadrul intravilanului reglementat pentru amplasamentul studiat se identifica urmatoarele **UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA** :

3.1 Utilizare functionala

Subzona ID – Subzona activitati industrie usoara, depozitare si logistica

• **Utilizari admise:**

- activitati industriale productive si de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijloicii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren. servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială,
- servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- depozite și logistică în clădiri de suprafețe mari, tip hală, inclusiv drumuri de acces, parcaje, platforme;
- depozitare de produse finite, materiale, semifabricate, materii prime;
- transferul, recepția și expediția mărfurilor;
- operațiuni specifice - prelucrarea, asamblarea, sortarea, ambalarea mărfurilor;
- activități complementare - administrative, de transport, parcuri auto, sociale, comerciale, servicii, mică producție, ateliere - direct legate de funcția de bază;
- accese pietonale, carosabile, spații de staționare auto, parcuri;
- construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile;
- spații verzi amenajate.



• **Utilizari admise cu conditionari:**

- birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - a) servicii pentru afaceri;
 - b) instituții financiare
- activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

• **Utilizari interzise**

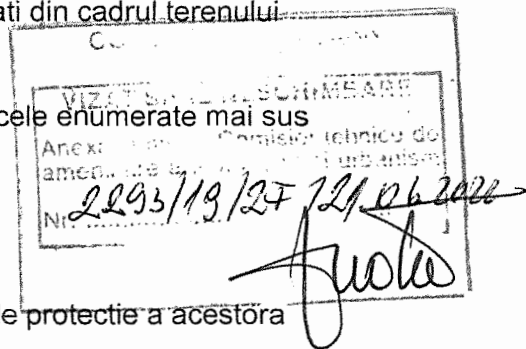
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a

serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu - statii de betoane
- autobaze, statii de intretinere auto
- spalatorii chimice
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Subzona V – Zona spații verzi – aferenta zonei de protectia LEA

- **Utilizari admise :**
 - spații plantate;
 - circulații pietonale din care unele carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
 - accesul direct din drumuri publice pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat
 - construcții usoare
 - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- **Utilizari admise cu conditionari :**
 - se admit circulatii carosabile in scopul bunei accesibilitati din cadrul terenului
- **Utilizari interzise**
 - se interzic orice alt tip de activitati si amenajari fata de cele enumerate mai sus



Subzona Cr - Cai de comunicare

- **Utilizari admise :**
 - platforma cailor de circulatie rutiera si pietonala si fasiile de protectie a acestora
 - acces spre parcele
 - iluminatul public
 - semnalizarea si orientarea rutiera
 - lucrarile de sistematizare verticala
 - lucrarile tehnico-edilitare
- **Utilizari admise cu conditionari**
 - Se admit alte tipuri de activitati adiacente circulatiilor de tip plantatii de aliniament, rigole de colectare a apelor meteorice etc.
- **Utilizari interzise :**
 - se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
 - se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii mai mari decat fondul construit, depozitarea necorespunzatoare de materiale, deseuri
- **Caracteristici ale parcelelor**
 - se considera construibila parcela cu suprafata minima de 30.000,00mp si cu acces la o circulatie publica

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- unghiul format de frontul la strada cu minim una din limitele laterale ale parcelei va fi de 90^0 , iar cu celalta $75^0 \div 105^0$.

Terenul va fi amenajat, *conform Plansei – Reglementari Urbanistice* :

-numar loturi : 1 lot – cu doua UTR uri ID si V

- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Cladirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristica strazii respective/aleii carosabile:

- alinierea cladirilor se va face la **40,00m retragere fata de limita de sud – strada De 77 si la 25,50m fata de limita de proprietate din nord - strada De30/2.**
- distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori
- in fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia : scarilor de acces in locuinta, a imprejmuirilor, a aleilor de acces, a platformelor de maxim 0,40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament si a garajelor parter.

- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si (posterioare) ale parcelelor**

In principal, la autorizarea constructiilor se va urmari:

- **cladirile izolate** se vor retrage fata de limitele laterale *dupa cum urmeaza*

Pentru limita de EST :

- retragere de 32,00m pentru lotul 2
- retragere de 9,00m si respectiv 29,00m pentru lotul 1

Pentru limita de VEST :

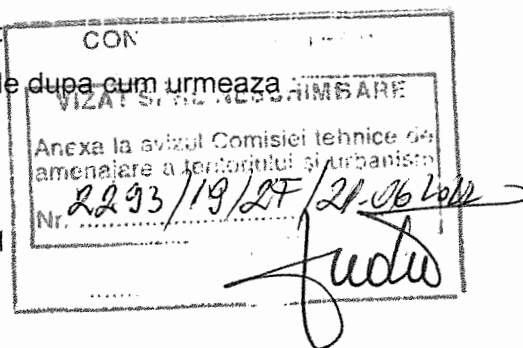
- retragere de minim 9,00m pentru lotul 2
- retragere de 18,00m pentru lotul 1

Amplasarea cladirilor se va face conform amprentei de edificabil ilustrata in plansa de reglementari urbanistice.

- distanta intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu **jumatatea inaltimii la cornise** dar nu mai putin de **6,00m** si conform O.M.S. 119/2016 ;

- **Circulatii si accese**

- Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct.
- Accesul se va realiza prin cele doua circulatii publice De 77 in sud si De 30/2 in nord.
- Accesibilitatea in interiorul parcelei se va realiza prin drumul circular propus in cadrul amplasamentului
- *Se propune conexiunea drumului De30/2 cu Splaiul Unirii printr-o artera perpendiculara avand o banda pe sens. La nivelul intersectiei cu Splaiul Unirii se propun benzi de decelerare si accelerare. In prezent terenul pe care se propune aceasta conexiune este proprietatea ADS-ului si se va concesiona de catre beneficiar.*

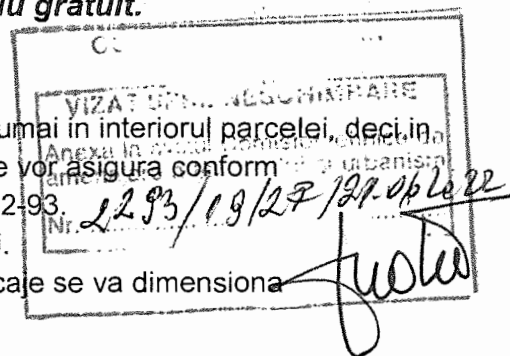


- **De 77** - modernizarea drumului existent la un profil de **11,00m**, carosabil de 7,00m cu rigola inclusa (o banda pe sens), spatiu verde 1,00m (pe ambele parti ale drumului), si trotuare echipate cu casete pentru retele edilitare pe ambele sensuri de 1,00m. Modernizarea drumului se realizeaza cu pastrarea axului existent.
- **DE 30/2** – modernizarea drumului existent la un profil de **11,00m**, carosabil de 7,00m cu rigola inclusa (o banda pe sens), spatiu verde 1,00m (pe ambele parti ale drumului), si trotuare echipate cu casete pentru retele edilitare pe ambele sensuri de 1,00m. Modernizarea drumului se realizeaza cu pastrarea axului existent.
- **Drum propus circular** – infintarea unui drum cu un profil de **9,00m**, carosabil de 7,00m cu rigola inclusa (sens unic) si trotuar echipat cu casete pentru retele edilitare de 1,00m.

Beneficiarul isi asuma solutionarea pe proprie cheltuiala a acceselor si a lucrarilor de modernizare a drumurilor existente. Cedarea terenurilor afectate de modernizare/infiintare de noi drumuri se va face cu titlu gratuit.

- **Stationarea autovehiculelor**

- pentru zona ID, stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiile de manevra auto si parcare se vor asigura conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme- P132-93.
- se asigura parcare a aferenta numai in interiorul parcelei.
- pentru zona de servicii si de depozitare numarul de parcaje se va dimensiona corespunzator



- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

- **subzona ID** - Industrie usoara depozitare si logistica - inaltimea de 18,00 m la cornisa,
- **subzona V** – Zona verde publica – inaltimea maxima 5,00m (doar pentru amenajari)
- **subzona Cr** – Cai de comunicatie rutiera – Nu este cazul

- **Aspectul exterior al cladirilor**

- cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- se vor folosi materiale de constructie durabile si finisaje de calitate adecvate functiunii si amplasamentului.
- se impune amplasarea instalatiilor de aer conditionat si a antenelor de satelit pe fatadele secundare si mascarea acestora prin solutii estetice arhitecturale.

- **Conditii de echipare edilitara**

Inițierea documentației PUZ a fost condiționată de asumarea obligativității beneficiarilor de a ceda suprafețele necesare modernizării drumurilor actuale și înființării celor noi, precum și responsabilitatea asigurării pe proprie cheltuială a utilităților.

Branșamentele se vor realiza în baza avizelor de racordare și a Autorizațiilor de construire, care vor cuprinde planuri coordonatoare avizate de deținătorii rețelelor și proiecte de specialitate.

Alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate se va rezolva respectând normele de protecție a mediului cu obligativitatea racordării la rețelele ce se vor realiza în zonă. Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS nr.119/2016 (distanța între clădiri, însoțire, suprafețe încăperi, zone protecție între funcțiuni, nivel zgomot, dotări igienico-sanitare).

Asigurarea cu apa potabila se va realiza printr-un foraj ce va fi executat in incinta amplasamentului.

Evacuarea apelor uzate se va realiza prin racordarea la rețeaua publică de canalizare existentă din conducta tip PVC-KG, SN8, 160mm, conform avizului de informare Veolia nr. 1648 din 17.07.2019.

Alimentarea cu energie electrică necesară construcțiilor propuse și iluminatului public se va face din rețeaua stradală existentă printr-o rețea executată cu cablu de energie montat subteran și prevăzut cu bandă de protecție la șocuri mecanice, bransată la rețeaua stradală.

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin bransare la conducta de gaze naturale de presiune redusă existentă din rețeaua stradală. Conductele se vor executa cu teavă din oțel sau teavă multistrat PeAlPe montată subteran, pe aceeași parte cu conducta de apă și pe partea opusă cablului electric. Proiectele pentru rețeaua de distribuție și pentru bransamente se vor executa de societăți autorizate de ANRE.

Apele pluviale provenite de pe platformele betonate vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi, apoi vor fi evacuate în bazine de retenție ce vor fi utilizate pentru stocarea rezervei de apă PSI, surplusul fiind folosit pentru întreținerea spațiilor verzi sau evacuat la rețeaua publică de canalizare.

Colectarea deșeurilor se va realiza în mod corect fără afectarea panzei freatice din zonă. Prin amplasarea unor platforme din beton, deșeurile vor fi colectate în europubele ulterior fiind transportate către platforme de gunoi special amenajate.

• **Spații libere și spații plantate**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- spațiile verzi vor reprezenta **minim 20%** din suprafața parcelei;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi plantat la fiecare 100 mp cu un arbore.

• **Imprejmuiri**

- imprecumurile se vor amplasa în interiorul proprietăților astfel încât să se asigure profilul drumurilor de acces conform PUZ – 11,0m
- gardurile spre stradă vor fi transparente și dublate de gard viu, vor avea înălțimea maximă de 2,00m, din care un soclu opac de cca 0.60m; imprecumurile pe laturile separative ale parcelelor vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00m;
- se vor respecta imprecumurile existente la stradă, dar și cele separative ale parcelelor rezultând o volumetrie asemănătoare în zonă și o imagine unitară continuă.

3.3 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

- **P.O.T.** - Procent maxim de ocupare a terenului
 - **subzona ID** – Industrie ușoară depozitare și logistică – **60%**.
 - **Subzona V** – Spații verzi aferente zonei de protecție – **10%**
 - **subzona Cr** – Cai de comunicație rutieră – **0%**
- **C.U.T.** - Coeficient maxim de utilizare a terenului
 - **subzona ID** – Industrie ușoară depozitare și logistică – **1.4**
 - **Subzona V** – Spații verzi aferente zonei de protecție – **0.1**
 - **subzona Cr** – Cai de comunicație rutieră – **0%**

CAPITOLUL 4 : DISPOZITII FINALE

Prezenta propunere pentru modificare reglementari aprobate prin HCL nr. 23/25.03.2021 (ansamblu cladiri de servicii, comert, birouri, P+10E, amenajare circulatii auto si pietonale, parcare, spatii verzi, imprejurimi) in vederea constituirii zona parc logistic a fost facuta la initiativa beneficiarului SC ROMAFOND SRL, in proprietatea caruia se afla zona analizata care isi va asuma obligativitatea de a ceda suprafetele necesare modernizării drumurilor actuale și înființării celor noi, precum și responsabilitatea asigurării pe proprie cheltuială a utilităților.

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

- efectuarea de operatiuni notariale si cadastrale dupa aprobarea PUZ (dezlipire parcele, intabulare, trecerea in domeniul public a terenurilor prevazute prin PUZ;
- asigurarea de utilitati tehnico-edilitare conform conditiilor impuse de detinatorii de retele din zona
- lucrari de modernizare a drumului
- obtinerea de autorizatii de construire si executarea investitiilor propuse

Pentru construire se vor respecta cumulativ conditiile impuse prin PUZ referitoare la functiuni admise, aliniament, retrageri, regim de inaltime, indicatori urbanistici, forma si dimensiunile parcelelor, accese pietonale, spatii de parcare si manevre auto, infiintarea unei trame stradale in concordanta cu strategia locala de dezvoltare, modernizarea actualei retele de drumuri conform PUZ.

Se vor respecta normele de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei aprobate cu O M S nr.119/2016 (distanta intre cladiri, insorire, suprafete incaperi, zone protectie intre functiuni, nivel zgomot, dotari igienico-sanitare).

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;

inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile.

respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism

existenta tuturor pieselor scrise si desenate, prevazute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata

respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in prezenta documentatie.

respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;

asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;

asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;

asigurarea platformelor de intoarcere;

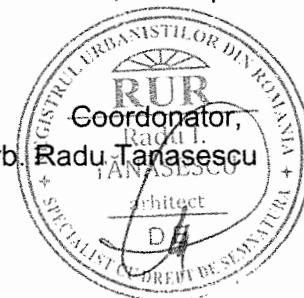
Cladirile pot avea subsol, cota + 0,00 fiind situata la min. +0,30 m peste cota terenului sistematizat.

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la min.1.00 m adancime, cu respectarea stricta a recomandarilor avizului geotehnic.

Intocmit,
urb. DIANA MORUZI



Coordonator,
urb. Radu Tanasescu

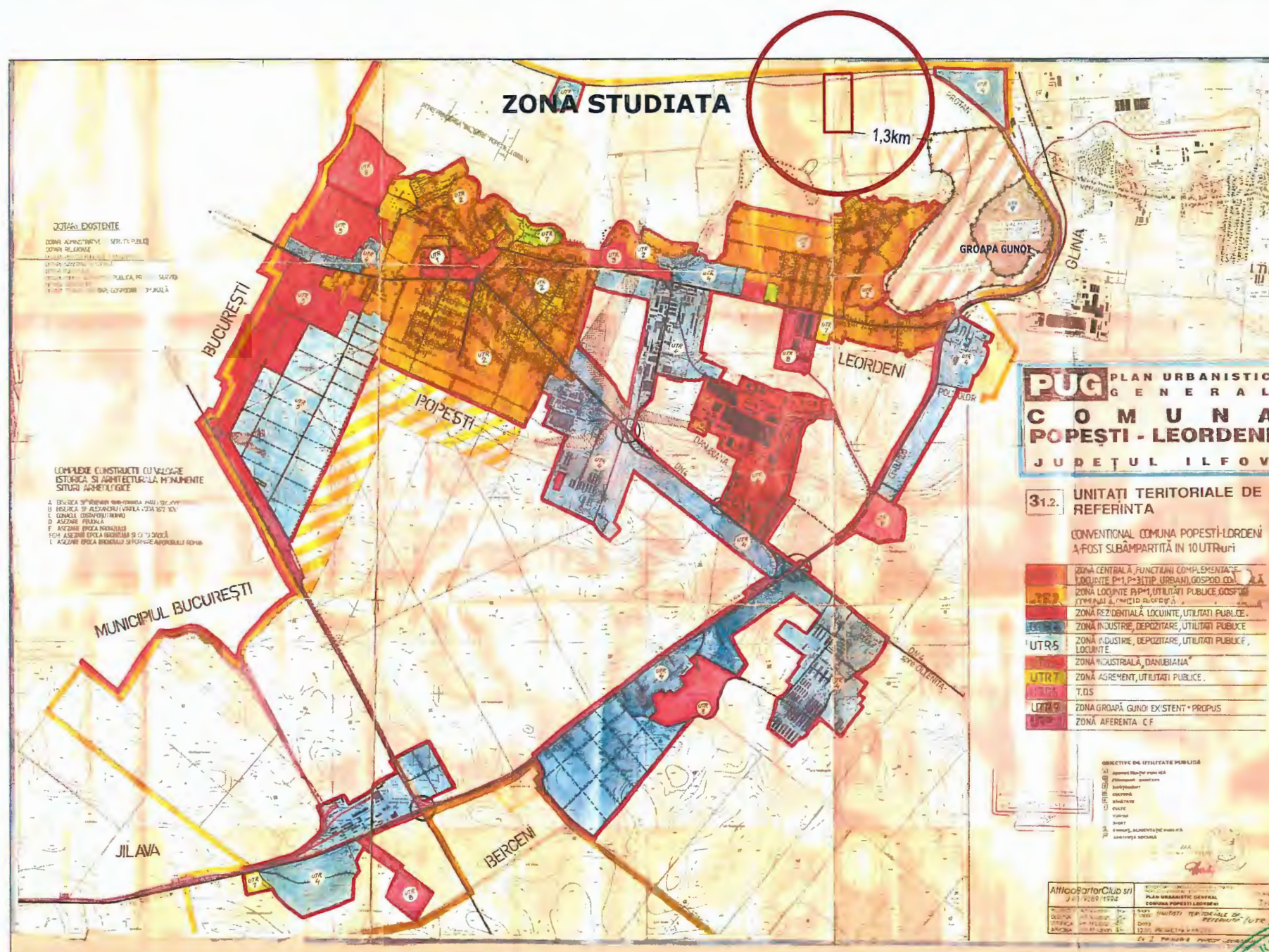


PLAN URBANISTIC ZONAL JUDETUL ILFOV - POPESTI LEORDENI

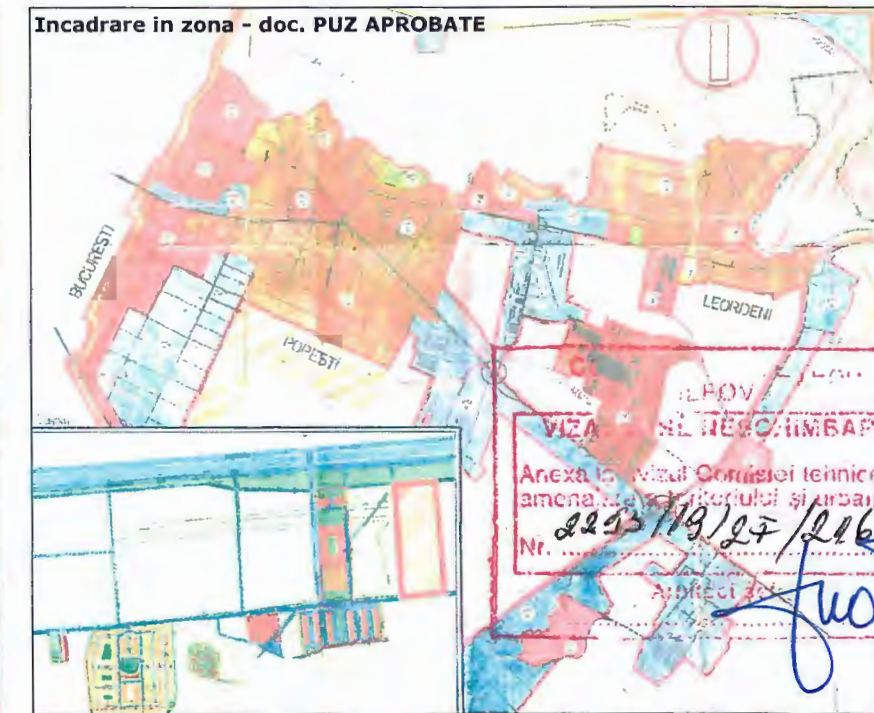
Tarlaua 3/2, Parcela 67/3
MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE PRIN HCL 23/25.03.2021
ZONA PARC LOGISTIC



PLANSĂ 2 - INCADRARE IN PLANUL URBANISTIC GENERAL AL LOCALITATII - EXTRAS DIN PLANUL URBANISTIC GENERAL



Incadrare in zona - doc. PUZ APROBATE



EXTRAS PLAN URBANISTIC GENERAL ORAS POPESTI LEORDENI
in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr.P68/2000, faza PUG, aprobata prin
hotararea Consiliului Local Popesti Leordeni nr. 08/21.02.2002, prelungita cu hotararea
Consiliului Local Popesti Leordeni nr. 11/27.02.2012



PRO ARHITECTURA URBANA S.R.L. J 40 / 6884 / 2016				Beneficiar: CONSILIUL LOCAL POPEȘTI LEORDENI Initiator: SC ROMAFOND SRL	Proiect Nr. 81
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Titlu proiect: P.U.Z. Modificare reglementari aprobate prin HCL 23/25.03.21 ZONA PARC LOGISTIC, Oras Popești Leordeni, Jud. Ilfov Tarlaua 3/2, Parcela 67/3 NC, 118083	Faza: P.U.Z.
COORDONAT	urb. RADU TANASESCU				
PROIECTAT	urb. DIANA MORUZI		Data: Septembrie 2021	Titlu plansa: INCADRARE IN PLANUL URBANISTIC GENERAL AL LOCALITATII	Plansa nr.: 1
	urb. ANA MARIA DURLA				

PLANSĂ 2 - SITUAȚIA EXISTENTĂ



DISCUSS THE SITUATION EXISTING

LEGENDĂ

1. 1000 LIFT
2. 1000 LIFT
3. 1000 LIFT
4. 1000 LIFT
5. 1000 LIFT
6. 1000 LIFT
7. 1000 LIFT
8. 1000 LIFT
9. 1000 LIFT
10. 1000 LIFT

[illegible][illegible]

The following are all common 2,3-bisphosphoglycerate kinase and 2,3-bisphosphoglycerate mutase activities. The activities are measured in units of $\mu\text{mol min}^{-1} \text{mg}^{-1}$ of protein. The activities are measured in units of $\mu\text{mol min}^{-1} \text{mg}^{-1}$ of protein. The activities are measured in units of $\mu\text{mol min}^{-1} \text{mg}^{-1}$ of protein.



1. Name of the person or organization	2. Address	3. City	4. State	5. Zip
6. Telephone number	7. Fax number	8. E-mail address	9. Website	10. Other contact information



- **Concluded**
- **Finalized**
- **Proposed**
- **Not**
- **Open**

[illegible]

UNITED STATES DISTRICT COURT SOUTHERN DISTRICT OF NEW YORK		Case No. [redacted]	
Plaintiff:	[redacted]	Defendant:	[redacted]
Attorney:	[redacted]	Counsel:	[redacted]
Date:	[redacted]	Page:	[redacted]



CONTACT

1. **Identify the problem.**
 2. **Identify the cause.**
 3. **Identify the effect.**
 4. **Identify the solution.**
 5. **Identify the outcome.**

NEW FACTS

EDGE FUNCTIONALITY

-  **Protein** (protein)
 **Protein** (protein)
 **Protein** (protein)
 **Protein** (protein)
 **Protein** (protein)

SECTIUNI - PROFILE STRADALE REGLEMENTATE



There shall be no fee for the use of the information provided by the Government.

Reglementarii propuse peis PUZ					
UTR		ID		V	
Sk	Intens	Prad	10.00m	P	5.00m
PUZ	0/2	0/2	1.8	10%	0.1

SILANG ZONA PARCARE	
Parcage < 3,5 l	78 LIGURE
Parcage > 3,5 l	86 LIGURE
TOTAL	164 LIGURE

Sl. No.	Name of the Candidate	Grade	Score
1	...	...	...
2	...	...	...
3	...	...	...
4	...	...	...
5	...	...	...
6	...	...	...
7	...	...	...
8	...	...	...
9	...	...	...
10	...	...	...
11	...	...	...
12	...	...	...
13	...	...	...
14	...	...	...
15	...	...	...
16	...	...	...
17	...	...	...
18	...	...	...
19	...	...	...
20	...	...	...
21	...	...	...
22	...	...	...
23	...	...	...
24	...	...	...
25	...	...	...
26	...	...	...
27	...	...	...
28	...	...	...
29	...	...	...
30	...	...	...
31	...	...	...
32	...	...	...
33	...	...	...
34	...	...	...
35	...	...	...
36	...	...	...
37	...	...	...
38	...	...	...
39	...	...	...
40	...	...	...
41	...	...	...
42	...	...	...
43	...	...	...
44	...	...	...
45	...	...	...
46	...	...	...
47	...	...	...
48	...	...	...
49	...	...	...
50	...	...	...

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL JUDETUL ILFOV - POPESTI LEORDENI

PLANSĂ 5 - REGIM JURIDIC



LEGENDA

- LIMITE**
- Limita administrativă
 - Limita de proprietate
 - Limita de construcție
 - Limita de protecție a monumentelor
 - Limita de protecție a monumentelor
 - Limita de protecție a monumentelor
- RESTRICȚII**
- Restricție de construcție
 - Restricție de construcție
 - Restricție de construcție
 - Restricție de construcție
 - Restricție de construcție
 - Restricție de construcție
- REGIM JURIDIC AL PROPRIETĂȚILOR**
- Proprietate privată
 - Proprietate publică
 - Proprietate publică
 - Proprietate publică
 - Proprietate publică
 - Proprietate publică

PROFILUL STRADAL PROPUSE





LEGENDA

- LIMITE**
- Limita de protecție a monumentului
 - Limita de protecție a mediului
 - Limita de protecție a zonei de protecție a monumentului
 - Limita de protecție a zonei de protecție a mediului

- RESTRICTII**
- Restricție de înălțime
 - Restricție de suprafață
 - Restricție de distanță
 - Restricție de zonă

ZONE FUNCTIONALE

- Zone de protecție a monumentului
- Zone de protecție a mediului
- Zone de protecție a zonei de protecție a monumentului
- Zone de protecție a zonei de protecție a mediului

DESCRIERE SITUATIE PROPUSA

S. teren de a genera PUZ = 65.000 mp (act) din care
 Parla 3/2, Parcela 67/3 - proprietate la SC ROMAFOND SRL
 Se propune schimbarea funcțională a ansamblului din
 IS în ID

Reglementari propuse prin PUZ

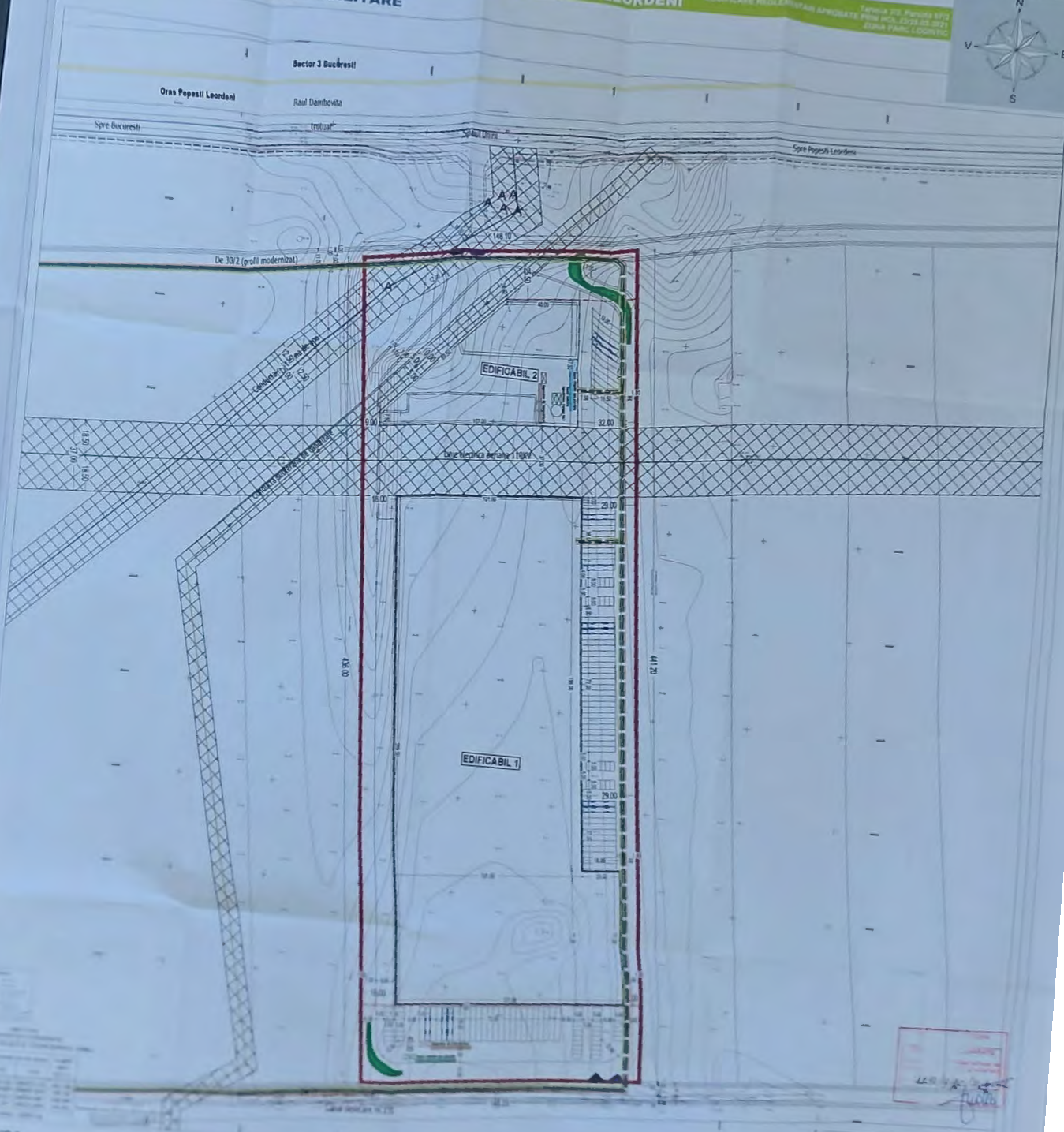
UTR	ID	V
Ra	100%	100%
PUZ CUT	100%	100%



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL JUDETUL ILFOV - POPESTI LEORDENI

PLANSĂ 8 - REȚELE TEHNICO EDILITARE

MODIFICARE REGULAMENTARĂ ȘI ÎNNOVARE
TERRASĂ ȘI PAVAJARE ȘI
POMĂRI ȘI
POMĂRI ȘI
POMĂRI ȘI



- LEGENDA**
- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita de sector
 - Limita de zonă
 - Limita de oraș
 - Limita de județ
- REȚELE**
- Rețea de apă caldă
 - Rețea de apă caldă centrală
 - Rețea de apă caldă centrală
 - Rețea de apă caldă centrală
 - Rețea de apă caldă centrală
- REȚELE EDILITARE EXISTENTE**
- Rețea de apă caldă
 - Rețea de apă caldă centrală
 - Rețea de apă caldă centrală
 - Rețea de apă caldă centrală
 - Rețea de apă caldă centrală
- REȚELE EDILITARE PROPUSE**
- Rețea de apă caldă
 - Rețea de apă caldă centrală
 - Rețea de apă caldă centrală
 - Rețea de apă caldă centrală
 - Rețea de apă caldă centrală

DESCRIERE SITUAȚIE PROPUSĂ

Se prezintă în planșă P.U.Z. nr. 10/2008 din cadrul
Societății S.C. P.U.Z. nr. 10/2008 din cadrul
Societății S.C. P.U.Z. nr. 10/2008 din cadrul
Societății S.C. P.U.Z. nr. 10/2008 din cadrul

Regulamentul propus pentru P.U.Z.

UTR	Q	V
10	100	100
10	100	100
10	100	100