

S

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 Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul
“INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR PARCAJE LA SOL,
AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN,
RACORD UTILITĂȚI”

Consiliul local al orașului Popești-Leordeni,

Având în vedere avizul favorabil nr.2323/9/3F din 22.07.2020 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov întrunită în ședința din 14.07.2020 și avizul arhitectului șef al Județului Ilfov nr.2323/9/3F din 22.07.2020, raportul de specialitate al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului înregistrat sub nr.47357/30.09.2020, referatul de aprobare a Primarului orașului Popești-Leordeni înregistrat sub nr.47358/30.09.2020, precum și raportul de avizare ale 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.5966/03.02.2021;

Ținând cont 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:

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul “INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR PARCAJE LA SOL, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI” pentru terenul situat în orașul Popești - Leordeni, strada Biruinței, f.nr., (T 55/7, P 25) nr.cadastral 106479 în suprafață de 1.648,00 mp ce se află în proprietatea S.C. BVG DEVELOPMENT & INVESTMENT S.R.L. conform Actului de adjudecare din 11.12.2019/ Biroul executorilor judecătorești asociați Cătălin Vișan și Manuel-Andrei Dorcioman - București.

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 Primarul orașului Popești-Leordeni, prin aparatul său de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.5 Secretarul General UAT va asigura comunicarea prezentei conform competențelor legale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Pavel ȘUTRU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL UAT,
Margareta ICHIM

Popești-Leordeni, 11.02.2021

Nr.8

**RAPORT DE AVIZARE
COMISIA NR. 4**

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

S-a intrunit în sedința în data de 02.02.2021,
s-au prezentat următorul material. Proiect introducere
în circulație în vederea amenajării unei porțiuni la
amenajare circulație auto și pietonale, spoturi verzi
suprapunse teren roșu utilitate.

Amând în vedere cele de mai sus comisia de
specialitate analizând materialul prezentat
are de a favorabil proiectul. Proiectul de
hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi
aprobat în forma în care a fost redactat
fără modificări și adăugiri.

Președinte: DUMITRESCU BUJOR CRISTIAN

Secretar: BARBU CONSTANTIN VIRGIL

Membru: MITRAN CONSTANTIN

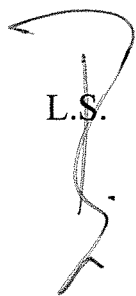
Membru: CIOTOIANU MARIAN

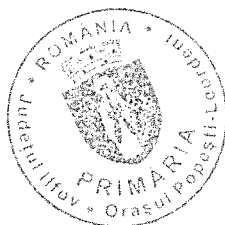
Membru: DARIE ȘTEFAN

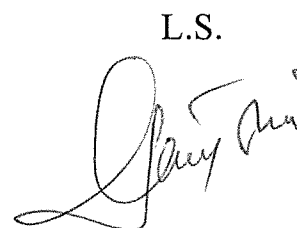
ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI
Nr.47.360 / 30.09.2020

PROCES VERBAL
AFIȘARE

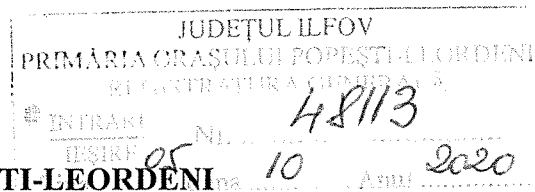
Subsemnații Raluca Florina POPESCU și Gheorghe TROI am procedat la afișarea actului: „ **INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR PARCAJE LA SOL, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI** ” pentru terenul situat în orașul Popești-Leordeni, **str. Biruinței, f.nr., (T 55/7, P 25), nr.cadastral 106479**, la avizierul Primăriei orașului Popești - Leordeni din Piața Sfânta Maria, nr. 1, județul Ilfov.

L.S.




L.S.


ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI
Piața Sfânta Maria, Nr. 1



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „
“ INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR PARCAJE LA SOL,
AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN,
RACORD UTILITĂȚI ”

Consiliul local al orașului Popești – Leordeni;

Având în vedere avizul favorabil nr. 2323/9/3F din 22.07.2020 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov întrunită în ședința din 14.07.2020 și avizul arhitectului șef nr. 2323/9/3F din 22.07.2020, raportul de specialitate al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului înregistrat sub nr. 47.357/30.09.2020, referatul de aprobare a Primarului orașului Popești-Leordeni nr. 47.358 din 30.09.2020;

Ținând cont 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 Legea O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul “ INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR PARCAJE LA SOL, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI ” pentru terenul situat în orașul Popești - Leordeni, strada Biruinței, f.nr., (T 55/7, P 25) nr.cadastral 106479 în suprafață de 1.648,00 mp ce se află în proprietatea S.C. BVG DEVELOPMENT & INVESTMENT S.R.L. conform Actului de adjudecare din 11.12.2019/ Biroul executorilor judecătorești asociați Cătălin Vișan și Manuel-Andrei Dorcioman - București.

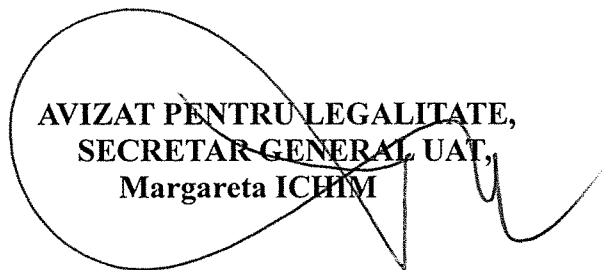
Art. 2: Prezenta documentație de urbanism are valabilitate 5 (cinci) ani de la data aducerii la cunoștință publică.

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

**INIȚIATOR,
PRIMAR
Petre IACOB**



**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL UAT,
Margareta ICHIM**



PRIMARIA ORASULUI POPESTI-LEORDENI
CABINET PRIMAR
Piata Sfanta Maria, nr. 1.
Web: <http://www.ppl.ro>; e-mail : primar@ppl.ro
Nr. 47.358 / 30.09.2020

REFERAT DE APROBARE

**PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru
„ INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR
PARCAJE LA SOL, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE,
SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI ”**

Având în vedere raportul de specialitate nr. 47.357/30.09.2020 întocmit de Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei orașului Popești – Leordeni prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru
„ INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR
PARCAJE LA SOL, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE,
SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI ”
Pentru terenul situat în orașul Popești-Leordeni, strada, Biruinței, f.nr. (T 55/7, P 25) nr.cadastral 106479, în suprafață de 1.648,00mp, ținând cont de O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 136, alin. (8), lit. a)

PROPUN:

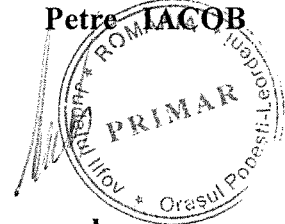
Analizarea și aprobarea de către Consiliul local al orașului Popești-Leordeni a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal : „
**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR
PARCAJE LA SOL, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE,
SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI ”**

**PRIMAR,
Petre IACOB**



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMARIA ORAȘULUI POPEȘTI - LEORDENI
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. 47.357 / 30.09.2020

AVIZAT,
Primar,
Petre IACOB



RAPORT DE SPECIALITATE

**Cu privire la documentația de P.U.Z. pentru terenul situat în orașul
Popești -Leordeni, strada Biruinței, fn, T 55/7, P 25, nr.cadastral 106479**

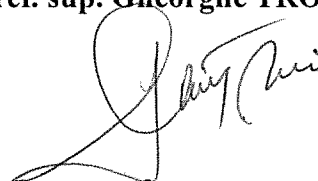
Având în vedere cererea adresată de domnul BUȘU MARIUS în calitate de reprezentant al S.C. BVG DEVELOPMENT & INVESTMENT S.R.L., cu sediul în București, str. Sld. Mladinovici Dragoș, nr. 1, bl. I15, sc. 2, et. 8, ap. 105, sectorul 4, înregistrată sub nr. 44.598/14.09.2020, prin care solicită aprobarea P.U.Z-ului pentru autorizarea unui obiectiv de investiții obiectivul “ INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR PARCAJE LA SOL, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI ” situat în orașul Popești - Leordeni, strada Biruinței, f.nr. (T 55/7, P 25), identificat cu numărul cadastral 106479, menționăm următoarele:

- terenul în suprafață de 1.648,00 mp se află în proprietatea S.C. BVG DEVELOPMENT & INVESTMENT S.R.L. conform Actului de adjudecare din 11.12.2019/ Biroul executorilor judecătorești asociați Cătălin Vișan și Manuel-Andrei Dorcioman - București.
- terenul se află în extravilanul localității existent la 01.01.1990.
- au fost obținute avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr. 225 din 12.04.2019 emis de primarul orașului Popești-Leordeni și avizul favorabil nr. 2323/9/3F din 22.07.2020 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 22.07.2020 și avizul arhitectului șef nr. 2323/9/3F din 22.07.2020 ;
- documentația pentru obiectivul de investiții „ INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR PARCAJE LA SOL, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI ” a fost întocmită de S.C. AMA PROJECT CREATIVE S.R.L, proiect nr. 1 din 2019.

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


ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

Întocmit,
ref. sup. Gheorghe TROI





**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

Nr. 2323/9/3F din 22.07.2020

Către: SC BVG DEVELOPMENT & INVESTMENT SRL
reprezentat de Răzvan Comănescu Gilma
București, strada Aleea Slt. Dragoș Mladinovici, nr. 1, sector 4

Subiect: Avizare documentație de urbanism

Data: 22.07.2020

In 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 14.07.2020 propune
AVIZAREA FAVORABILĂ**

Documentația de urbanism: Plan Urbanistic Zonal, întocmită de SC AMA PROJECT CREATIVE SRL privind obiectivul de investiții (funcțiunile) „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR PARCAJE LA SOL, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI”, amplasat în județul Ilfov, orașul Popești Leordeni, sat -, str. Biruinței, nr. -, tarla 55/7, parcela 25, nr. cadastral 106479, suprafața: 1.648 mp. conform actelor de proprietate.

Avizul asigură preluarea informației urbanistice în banca de date de specialitate a Consiliului Județean Ilfov. In 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 **17,80 lei** a fost achitată conform chitanței nr. **005662** din **27.02.2020**.

PREȘEDINTE,

Marian PETRACHE



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

☎: +40 21 212 56 93
✉: +4074CHILFOV
☎: +40 21 212 56 99

Pagina 1 din 1

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



ROMÂNIA

Consiliul Județean Ilfov

Arhitect Șef

Urmare a cererii adresate de SC BVG DEVELOPMENT & INVESTMENT SRL reprezentată prin Răzvan Comănescu Gilma, cu domiciliul/sediul în București, cod poștal -, strada Aleea Slt. Dragoș Mladinovici, nr. 1, sector 4, telefon/fax: - , e-mail: -, înregistrată la nr. 2323 din 17.02.2020.

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

AVIZ

Nr. 2323/9/3F din 22.07.2020

privind Planul urbanistic zonal „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR PARCAJE LA SOL, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI”, generat de imobilul identificat prin nr. cadastral 106479.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: județul Ilfov, orașul Popești Leordeni, sat -, str. Biruinței, nr. -, tarla 55/7, parcela 25 și cu o suprafață de: 1.648 mp, conform actelor de proprietate.

Inițiatori: SC BVG DEVELOPMENT & INVESTMENT SRL;
proiectant: SC AMA PROJECT CREATIVE SRL;
specialist cu drept de semnătură RUR: SEBASTIAN GUȚĂ.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate cu HCL nr: 8/2002, 11/2012, 19/2014, 04/2017, 54/2017, 123/2018:

Amplasare,	N	Proprietăți private
delimitare, suprafață	S	Proprietăți private
zona studiată în	V	Proprietăți private
P.U.Z.	E	Strada Mirăslău

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate cu HCL nr: 8/2002, 11/2012, 19/2014, 04/2017, 54/2017, 123/2018 :

		teren extravilan cu funcțiunea de locuințe, servicii, funcțiuni complementare;
--	--	--

Prevederile P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE:

UTR		-
Regim de construire		-
Funcțiuni predominante		CR – căi de comunicație rutieră

Intocmit Consilier Daniela Popa, pagina 1 din 3



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

Indicatori	Minim	
P.O.T. maxim		0 %
C.U.T. maxim		0
Rh maxim		-
H max. la cornișă		-
H max. utilaje		-
Retragerea minimă față de aliniament		-
Retrageri minime față de limitele laterale		-
Retrageri minime față de limitele posterioare		-
circulații și accese		Conform planșei reglementări urbanistice
echipare tehnico-edilitară		-
profil stradă		10,00 m

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.07.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Suprafața de 14 mp se propune a fi trecută în domeniul public al orașului Popești Leordeni.

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.

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 la Consiliul Județean Ilfov, Hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației de urbanism.

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



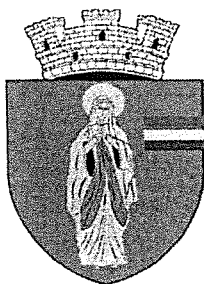
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 225 / 12.04.2019, emis de PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI LEORDENI.

Prin Hotărârea Consiliului Local se va specifica termenul de valabilitate a documentației PUZ/PUD conform art.56, alin. 4) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanism și art. 30, alin. 2) și 3) din normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanism.

ARHITECT - ȘEF,

Iulian VIȘANU





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 SI AMENAJAREA TERITORIULUI

OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923

Nr. 15.379 din 29.03.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 225 din 29.03.2019

În scopul: **INTOCMIRE PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR PARCAJE LA SOL**

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ d-nul **HARNAGEA CIPRIAN** cu domiciliul²⁾/sediul în orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov, cod poștal_, strada [redacted] reprezentant al S.C. BVG DEVELOPMENT & INVESTMENT S.R.L. telefon/fax_, e-mail_, înregistrată la nr. 15.379 din 29.03.2019,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Ilfov, orașul Popești Leordeni, cod poștal_, strada Biruinței, f.nr., T55/7 - P 25, s-au identificat prin³⁾ nr. cadastral 106479, plan de încadrare în zonă, plan de situație anexat,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.P68/2000, faza PUG, aprobată prin HCL nr. 08/21.02.2002, prelungită cu HCL nr. 11/27.02.2012, HCL nr.19/27.03.2014, HCL nr. 04/31.01.2017, HCL nr. 54/07.06.2017, respectiv HCL nr. 123/19.1.2018,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul este situat în extravilanul localității existent la 01.01.1990. Terenul în suprafață de 1.648,78 mp se află în proprietatea S.C.BVG DEVELOPMENT & INVESTMENT S.R.L. conform actului de adjudecare din 11.12.2018/BEJA Cătălin Vișan și Manuel-Andrei Dorcioman.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Categoria de folosință a terenului:

- actuală: extravilan;
- propusă: intocmire PUZ – introducere în intravilan în vederea amenajării unor parcaje la sol.

Destinație: teren extravilan, zonă fără reglementări, conform noilor reglementări care vor fi aduse la Planul Urbanistic General, tendința de dezvoltare a zonei (propusă prin noul P.U.G. aflat în curs de avizare) va fi de locuințe, servicii, funcțiuni complementare.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului.

²⁾ Adresa solicitantului.

³⁾ Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

3. REGIMUL TEHNIC:

În Planul Urbanistic General revizuit prin HCL nr.08/21.02.2002 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, respectiv HCL nr. 123/19.1.2018, zona respectivă este reglementată ca teren arabil în extravilan. Categoria de folosință, regimul juridic, tehnic al terenului și funcțiunea pot fi modificate numai în condițiile legii, prin întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal cu condiția respectării prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

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 legalizată), extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, certificat fiscal(Primărie), proces-verbal de pichetare;

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

apa/canalizare-S.C. Vital Blue Aqua gaze naturale

alimentare cu energie electrica salubritate (Primarie) _____

gaze naturale transport urban _____

Oficiul de Studii Pedologice si Agrochimice

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara

d.2) avize și acorduri privind:

Aviz de oportunitate (Primărie)

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

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

_____ _____ _____

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

studiu geotehnic _____ _____

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

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Taxa autorizatie de construire.

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

PRIMAR,
Petre IACOB

SECRETAR,
Margareta ICHIM

ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,
ref. Gheorghe TROI

Achitat taxa de: **21,00 lei**, conform chitanței seria **179533/2019**, nr. **0018068** din **09.04.2019**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de 15.04.2019

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,

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:

Consiliul 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.



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București

BIROUL EXECUTORILOR JUDECĂTOREȘTI ASOCIAȚI

CĂTĂLIN VIȘAN și MANUEL - ANDREI DORCIOMAN

București, bd. I.C. Brătianu, nr. 39, bl. P6, sc. 2, et. 7, ap. 37, sector 3, C.I.F. RO31253844

Tel. 0721851838, 0729 106 192, Fax. 0372 009 485

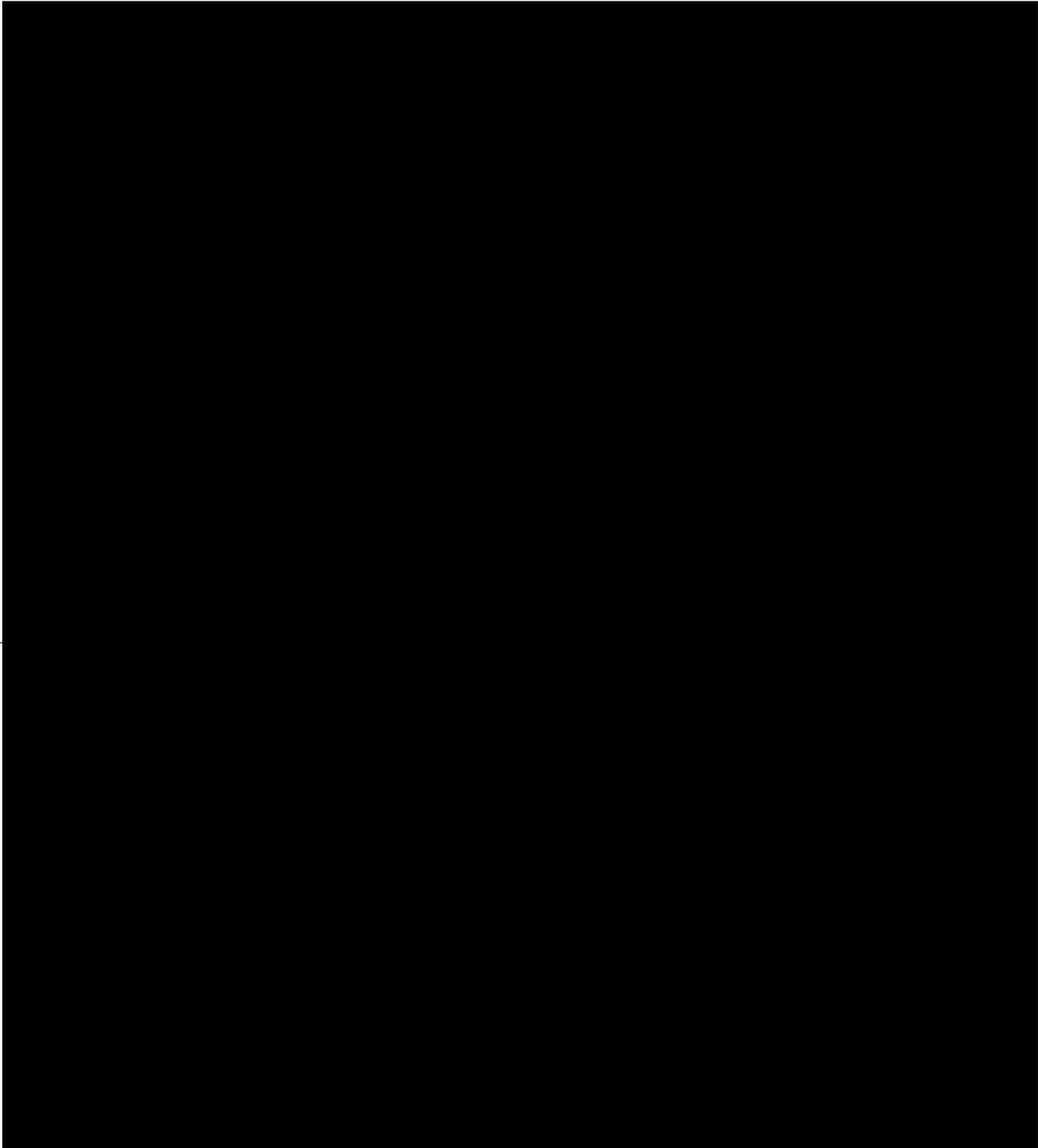
E-mail: beja.visansidorcioman@gmail.com, Website: www.visan-dorcioman.ro

Dosar nr. 5862/2017

ACT DE ADJUDECARE

din 11.12.2018

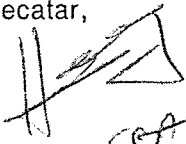
în conf. cu art. 854 Cod procedură civilă




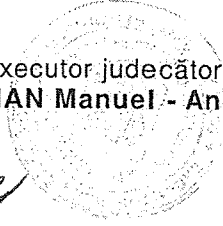
Înscris în cartea funciară numărul 106479 a localității Popești Leordeni, Ilfov, poate fi înscris în cartea funciară și constituie titlu executoriu împotriva debitorilor sau a terțului dobânditor, dacă imobilul se afla în posesia acestuia din urmă, sau împotriva oricărei persoane care posedă ori deține în fapt, fără niciun titlu, imobilul adjudecat.

Actul de adjudecare s-a încheiat în conformitate cu dispozițiile art. 854 Cod procedură civilă, pe baza procesului verbal de licitație din data de 06.11.2018, în 3 exemplare din care unul a fost înmănat adjudecatarului, unul se va comunica din oficiu biroului de cadastru și publicitate imobiliară pentru intabularea dreptului de proprietate al adjudecatarului, iar unul s-a depus la dosarul de executare silită, fiind semnat fără obiecțiuni.

Adjudecatar,


HARAĞEA CIPRIAN

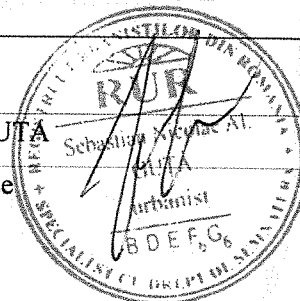
Executor judecătoresc,
DORCIOMAN Manuel - Andrei

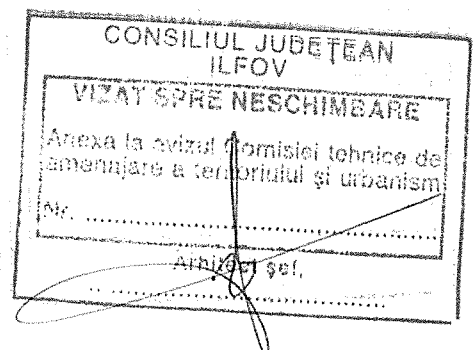
FOAIE DE GARDĂ:

Cuprins:

NUMĂR PROIECT:	PUZ 01/2019
DENUMIREA LUCRĂRII:	PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA UNOR PARCAJE LA SOL
FAZA:	P.U.Z.
LOCALITATEA:	ILFOV, ORAS POPESTI LEORDENI, Str. Biruintei, NR. CAD: 106479, T 55/7, P 25
BENEFICIAR:	SC. BVG DEVELOPMENT & INVESTITII SRL.
PROIECTANT GENERAL:	SC. AMA PROJECT CREATIV SRL
COLECTIV DE ELABORARE :	
SEF PROIECT:	Urb. Sebastian GUTA
PROIECTAT:	Urb. Andra Tanase



CAPITOLUL I - INTRODUCERE	3
1.1. Date de recunoaștere a documentației	3
1.2. Obiectul lucrării	3
1.3. Surse documentare	3
CAPITOLUL II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	6
2.1.Evoluția zonei	6
2.2.Încadrarea în localitate:	6
2.3.Elemente ale cadrului natural	6
2.4.Circulația	9
2.5.Ocuparea terenurilor	10
2.6.Echipare edilitară	10
2.7.Probleme de mediu	11
2.8.Optiuni ale populației:	12
CAPITOLUL III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	12
3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare:	12
3.2.Prevederi ale Planului Urbanistic General:	12
Alegerea criteriilor pentru amplasamentul studiat	12
Oportunitatea investiției	12
3.3.Valorificare cadrulul natural:	13
3.4.Modernizarea circulației:	14
3.5.Zonificare funcțională:reglementari,bilant teritorial,indici urbanistici:	14
3.6.Prezentarea procesului tehnologic de valorificare:	
3.7.Dezvoltarea echipării edilitare:	14
Alimentarea cu apă potabilă	14
Canalizarea apelor uzate	Error! Bookmark not defined.
Canalizarea apelor pluviale	15
Alimentare cu energie termică și gaze naturale	15
Alimentare cu energie electrică	15
Telecomunicații	15
3.8.Protectia mediului:	15
3.9.Obiective de utilitate publica:	17
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	19



CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII:	PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA AMENAJARII UNOR PARCAJE LA SOL
BENEFICIAR:	SC. BVG DEVELOPMENT & INVESTITII SRL.
PROIECTANT DE SPECIALITATE:	SC. AMA PROJECT CREATIVE SRL
DATA ELABORĂRII:	DECEMBRIE 2019

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe o suprafață de 1648.78 mp. Suprafața care a generat P.U.Z. - ul, compusă din terenul situat în JUDEȚUL ILFOV - ORAS POPESTI LEORDENI, Str. Biruintei, nr. cad: 106479, T 55/7, P 25 sunt în proprietatea SC BVG DEVELOPMENT AND INVESTMENT SRL conform actului de alipire anexat.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune realizarea unei parcuri la sol ce va deservi ansamblul rezidențial învecinat.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere:

1. Fiind în imediată apropiere a limitei intravilanului localității Popești Leordeni, zona reprezintă un potențial foarte mare de dezvoltare datorită suprafețelor mari de teren viran care pot fi utilizate la continuarea expansiunii zonelor rezidențiale și evident la dezvoltarea ulterioară a zonei.
2. Prognoza noastră este ca acest proiect va deveni parte integrantă a noului țesut urban, în cazul creșterii economice actuale
3. Executarea construcțiilor se face cu forța de muncă din România
4. Realizarea unor construcții pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea coerentă a zonei studiate.

Zona se află în extravilan. Folosința actuală a terenului este de arabil.

1.3. Surse documentare

• Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ :

CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism

Nr.

Arhitect șef,

- Planul de Amenajarea a Teritoriului National (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROIECT între anii 1994-2001;

- -Plan de Amenajare a Teritoriului Județean Ilfov – elaborat de URBAN PROIECT București în anul 1997 – reactualizat în anii 2003 – 2004;

- Studiu privind probleme ale dezvoltării urbane în teritoriu - Cazul zonelor periurbane ale orașelor mari : cazul București – elaborat de URBAN PROIECT între anii 1996-1998;

- Studii de circulație în zona , cu legături în cadrul zonei periurbane București și județele limitrofe (1997);

- Plan Urbanistic General al Orasului Popesti Leordeni– aprobat de către Consiliul Local Popesti Leordeni.

- Studiul geotehnic

- Ridicare topografica-elaborator ing. de specialitate

• **Surse de informatii utilizate, date statistice**

- Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate ;

- Informatii obtinute de proiectant de la Directia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Ilfov

- Date culese de proiectant de pe teren.

• **Baza topografică**

Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo 70 nivelment Marea Neagră.

• **Metodologia utilizată**

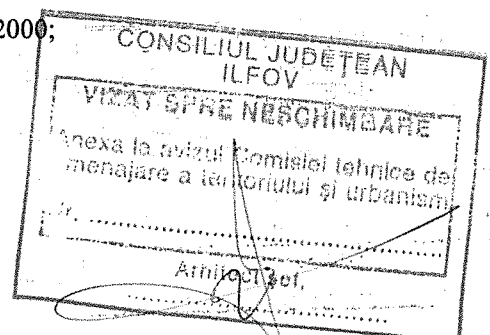
Proiectul are la bază :

Metodologia utilizată este în conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

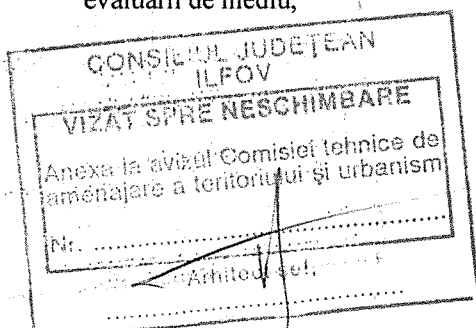
- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare prin Legea nr. 289/2006,O.U.G. nr. 7/2011, Legea nr. 190/2013

- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național:

- Secțiunea I - Rețele de transport: Legea 363/21.09.2006;
- Secțiunea II – Apa: Legea 171/24.11.1997;
- Secțiunea III – Zone protejate: Legea nr. 5/6.03.2000;



- Secțiunea IV – Rețeaua de localități: Legea nr. 351/6.07.2001 cu completările și modificările ulterioare;
- Secțiunea V – Zone de risc natural: Legea nr. 575/22.10.2001;
- Secțiunea VI – Zone cu resurse turistice: Legea nr. 190/26.05.2009 pentru aprobarea O.U.G. nr. 142/2008;
 - Legea nr. 50/1991 actualizata privind autorizarea executării construcțiilor
 - Codul Civil actualizat .
 - H.G. 48/2013,H.G.1000/2012 si OUG nr.195/2005 privind protectia mediului in conformitate cu H.G. nr 1076/2004
 - Legea nr. 265/29.06.2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului actualizat;
 - Legea nr. 82/15.04.1998 pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu completările și modificările ulterioare actualizat;
 - Legea nr. 213/ 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu completările și modificările ulterioare actualizat;
 - Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare actualizat;
 - Ordinul nr. 536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare actualizat;
 - Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare actualizat;
 - H.G.R. nr. 930/11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu completările și modificările ulterioare;
 - Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
 - Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
 - Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică (nr. 33/1994);
 - Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996) ;
 - Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
 - Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
 - H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
 - Hotarare nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu,



-Ordonanta de urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului,H.G.48/2013 si
H.G.1000/2012
pentru planuri si programe

CAPITOLUL II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1.Evolutia zonei

Suprafata de teren care face obiectul studiului se află în partea de nord-est a orasului Popesti-Leordeni , la cca.700 m față de Drumul Judetean 401. Terenul se afla in extravilanul comunei. Accesul la terenul ce a generat P.U.Z.-ul se poate realiza prin strada Miraslau.Terenul este situat aproape de limita teritoriala dintre orasul Popesti-Leordeni si Municipiul Bucuresti. Conform P.U.G.aprobat pentru orasul Popesti-Leordeni pentru zona adiacenta amplasamentului se propune functiunea de locuire.

2.2.Încadrarea în localitate:

- **Poziția zonei față de localitate**

Teritoriul analizat în Planul Urbanistic Zonal are o formă regulată și o suprafață de 15747 mp rezultată din acte și se găsește amplasat în Județul Ilfov, Oras Popesti-Leordeni în perimetrul delimitat de următoarele elemente reper:

Est : strada Miraslau

la Nord : proprietate privata

la Sud: proprietate privata

la Vest: proprietate privata

2.3.Elemente ale cadrului natural

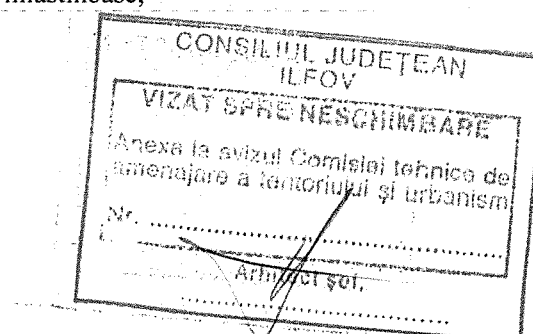
- **Relieful**

Orasul Popesti-Leordeni se afla la sud-est de municipiul Bucuresti, in Campia Vlasiei, pe malul drept al raului Dambovita. Orasul este situat la o distanta de 9 km de centrul capitalei. Prin oras trece soseaua nationala DN4, care leaga Bucurestiul de Oltenita. Aceasta se intersectează, la limita sud-estica a orasului, cu soseaua de centura a Bucurestiului.

Orasul se învecinează în partea nordică si in partea vestica cu Municipiul Bucuresti; la Sud cu comuna Berceni; la Est cu judetele Giurgiu si Calarasi.

Relieful dominant este cel de campie, teritoriul administrativ al orasului Popesti-Leordeni facand parte din intinsa Campie a Bucurestiului, subunitate a Campiei Calnaului. Aceasta este clar delimitata la vest si sud de culoarul larg Arges Sabar, si se pierde la est in campurile Campiei Baraganului si prezinta urmatoarele caracteristici:

- raurile sunt foarte putin adancite, iar albiile sunt adesea mlastinoase;



- panza freatica este la mica adancime (3-5 m), astfel ca in perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate;
- subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalari de argile, peste care sunt dispuse straturi de loess, in care s-au format mici depresiuni de tasare:
- altitudinea campiei este cuprinsa intre 102 si 107m;
- padurile ocupa suprafete importante.

Din punct de vedere administrativ, orasul Popesti-Leordeni este situat în partea sud-estica a Judetului Ilfov. Localitatea se grefeaza în general pe un spatiu relativ plat, uniform cu o fragmentare destul de redusa, specific de altfel interfluviilor din sud-estul tarii. Vatra aşezării înregistreaza un microrelief ceva mai variat reprezentat atât de sectoare plate specifice câmpiei cât şi de versanti sau lunca unde energia de relief şi respectiv pante cunosc valori diferite fata de rest.

Nota caracteristica a arealului aşezării este imprimata în mai mica masura de elementele cantitative şi calitative ale reliefului şi mai mult de factorii climatici hidro-geografici şi de vegetatie.

Zonele împadurite din apropiere au un rol ecologic în crearea unui topoclimat în care valorile caracteristice ale climei continentale excesive sunt mult atenuate.

• **Reteaua hidrografica:**

Regimul fluviometric

Regimul fluvial este în strânsă interdependenţă cu celelalte elemente ale complexului de factori fizico-geografici. Cantitatea medie anuală de precipitaţii înregistrează valori cuprinse între 520-550 mm. Pe anotimpuri repartiţia cantităţilor de precipitaţii este: iarna 16%, primăvara 26%, vara 36%, toamna 22 %.

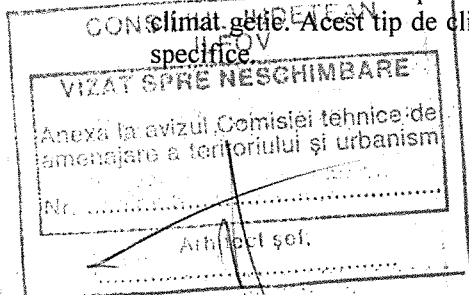
Valorile maxime absolute de precipitaţii au fost următoarele: 750,5 mm – 940 mm. Valorile minime absolute de precipitaţii au fost 230 – 290 mm.

Regimul eolian

Din observaţiile şi măsurătorile făcute, rezultă că vânturile dominante din această regiune, atât ca frecvenţă cât şi ca tărie sunt cele din N-E şi E (Crivăţul) urmate de cele din S-V şi V (Austral). Vitezele medii anuale oscilează între 3,2 -3,5 m/sec. Vânturile din N-E şi E pot atinge viteze maxime de 100-120 km/ oră. În cursul anului se remarcă o uşoară creştere a frecvenţei vântului de N-E iarna (peste 23%) cu excepţia lunii ianuarie când scade frecvenţa vântului de N-E sub această limită, dar creşte frecvenţa vântului de S-V (până la 24%). Vara scade frecvenţa vânturilor de N-E şi S-V, dar creşte cea a vânturilor de N, E şi S-E.

• **Clima**

În ce priveşte dinamica generală a atmosferei, dominante sunt masele de aer de origine polar-maritimă şi continentală (din sectorul Estic) care deţin 60,3 %, urmate de cele de origine tropical-maritim şi tropical-continental, cu 15,8 %. Din această frecvenţă a maselor de aer rezultă influenţe continentale, oceanice şi mai estompat cele submediteraniene. Câmpul Otopeni-Cernica se încadrează în ceea ce S. Mehedinţi numea climat getic. Acest tip de climat se caracterizează prin patru anotimpuri cu particularităţi specifice.



Regimul termic

Vara este anotimpul cel mai călduros, cu temperaturi medii lunare de 21-26 0 C. Temperaturile zilnice pot atinge 35-40 0 C, înregistrându-se cele mai multe zile tropicale. Iarna temperaturile medii lunare oscilează între -2,7 0 C și 0,2 0 C. Valorile zilnice pot ajunge pâna la -10...-20 0 C. Uneori cad zăpezi abundente și se produc viscole iar alteori survin zile călduroase, ca urmare a advecțiilor de aer maritim tropical.

Primăvara este în general scurtă, cu contraste termice evidente le la o zi la alta și cu salturi termice mari interlunare. Temperaturile medii lunare variază între 5 și 17 0 C.

Toamna are tendință de prelungire spre iarnă, uneori este relativ uscată, cu temperaturi medii lunare între 18 și 5,6 0 C.

Mediile termice anuale sunt cuprinse între 10 și 11 0 C. Temperaturile maxime absolute oscilează între + 42,2 0 C și 42,6 0 C, iar minimele absolute între -30 0 C și -30,2 0 C.

Din analiza datelor existente și indicate mai sus se pot reține următoarele aspecte:

- frecvența medie a zilelor de iarnă este de 29-30 zile;
- frecvența medie a zilelor de îngheț este de 97-105 zile;
- frecvența medie a zilelor de vară este de 114-117 zile;
- frecvența medie a zilelor tropicale este de 42-45 zile;
- înghețurile timpurii și târzii apar în a doua jumătate a lunii octombrie, începutul lunii noiembrie, iar ultimele înghețuri se înregistrează în perioada 29 martie-1 aprilie;

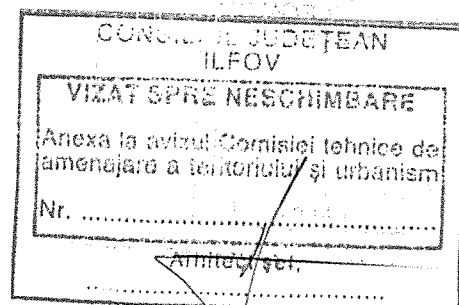
• **Conditii geotehnice**

Din analizele făcute în această zonă a rezultat existența solurilor argilo-iluviale, solurile brunroșcate de pădure.

Acestea sunt soluri slab acide, cu conținut redus argilo-iluvial caracterizate prin culoarea brună-ruginie datorată în primul rând prezenței pe toată adâncimea profilului a oxizilor de fier liberi, slab hidratați.

Aceste soluri se dezvoltă sub etajul forestier. Prezintă un profil morfologic de tipul A-B-t(B)-C-D cu grosimi cuprinse între 140-190 cm. Au o fertilitate naturală moderată din cauza unui procent mai scăzut de humus și substanțe nutritive.

Solurile brun-roșcate de pădure podzolate sunt soluri de pădure moderat acide, argilo-iluviale, cu un orizont podzolit de culoare gălbui-brună sau puternic împetriștată cu pete gălbui-albicioase și gălbui-brune. Orizontul (B) e de culoare brun-roșcată din cauza prezenței oxizilor de fier liberi. Profilul de grosimi cuprinse între 150-175 cm. Cuprinde următoarele orizonturi: A1-A2-Bt(B)-C-D. Aceste soluri sunt utilizate pentru fondul forestier.



Pe baza rezultatelor obținute în laboratorul geotehnic rezultă următoarele:

-terenul de fundație este constituit la partea superioară sub stratul de sol vegetal din (pe primii 6,00-10,00 m):

□ argile prăfoase și prafuri argiloase încadrate în clasa pământurilor bune și medii de fundare (conform STAS 3300/1-85).

Primul strat litologic face parte din terenurile medii de fundare, iar cel de-al doilea strat face parte din terenurile bune de fundare.

Varietatea litologică a terenurilor interceptate în studiile anterioare de pe perimetrul orasului Popești Leordeni (relativ mică cu intervale de concentrare a argilelor poate conduce la pământuri cu contracții și umflări mari și foarte mari), și mai ales prezenta lipsa apei subterane la cote mici, încadrează perimetrul cercetat în terenuri bune de fundare.

• Riscuri naturale

Analiza efectuată la nivel județean, pe baza datelor obținute de la Comisia Județeană de apărare împotriva inundațiilor, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;
- conform SR 11100/1-93 zona studiată este situată în zona seismică „8” (MKS) sau zona „C” conf. P100/92 cu $KS = 0,20$ și $TC = 1,5$ sec

2.1.Circulația

• Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației

Suprafața de teren care face obiectul studiului se află în partea de nord-est a orasului Popești-Leordeni, la cca.700 m față de Drumul Județean 401. Accesul la terenul ce a generat P.U.Z.-ul se poate realiza prin strada Biruintei și prin drumul de exploatare De 885 str. Miraslau

Studiul își propune să răspundă la următoarele probleme:

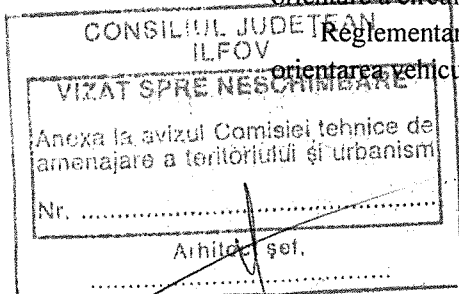
- Profilele transversale corespunzătoare ale arterelor stradale existente
- Asigurarea parcarilor în interiorul parcelei.

• Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor noi

Reglementările de circulație constau în reglementări cu ajutorul marcajelor rutiere, precum și prin amplasarea tuturor indicatoarelor de circulație, în vederea desfășurării unei circulații în condiții de siguranță, confort și securitate.

Lucrările de reglementare a circulației prin marcaje rutiere constau în delimitarea benzilor de circulație, direcțiilor de mers, prin săgeți, a spațiilor interzise, asigurând o orientare a circulației cât mai bună, conf. STAS 1848 / 1995.

Reglementarea circulației prin marcaje sunt foarte importante pentru dirijarea și orientarea vehiculelor în trafic, în scopul asigurării condițiilor de siguranță a circulației.



2.5.Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona**

Zona se afla in extravilanul orasului Popesti-Leordeni. Terenul este arabil, potrivit Planului Urbanistic General al orasului Popesti-Leordeni - aprobat de catre Consiliul Local Popesti-Leordeni.

Relaționări între funcțiuni

Conform P.U.G. Popesti-Leordeni zona adiacenta terenului se va dezvolta cu zone de locuit.

2.6.Echipare edilitara

- **Alimentarea cu apa potabilă**

Orasul Popesti-Leordeni dispune de sistem centralizat de alimentare cu apă. Majoritatea gospodăriilor se alimenteaza cu apă potabilă din sistemul de apa al orasului, existand inasa si cazuri in care sunt alimentate din puturi forate.

- **Canalizarea apelor uzate menajere**

În momentul de față orasul Popesti-Leordeni dispune de sistem de canalizare, existand si proiecte de extindere a acestuia in derulare.

- **Alimentare cu energie termică**

Alimentarea cu caldură a imobilelor din orasul Popesti-Leordeni este realizată în general în sistem local.

Pe terenul studiat nu există capacități de producere a agentului termic și nici rețele majore de transport al agentului termic.

- **Alimentare cu gaze naturale**

Orasul Popesti-Leordeni dispune de rețea de distribuție a gazelor naturale.

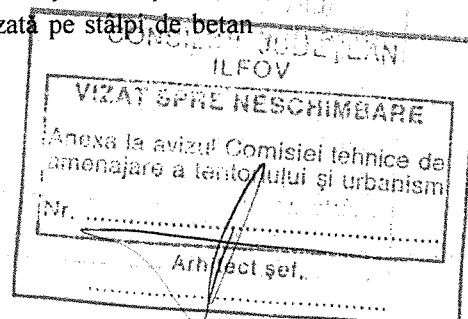
- **Alimentarea cu energie electrică**

Localitatea este alimentată din stații de transformare racordate la Sistemul Energetic Național.

Liniile de medie tensiune ce deservesc localitățile sunt de tip aerian și subteran). Pentru pozarea liniilor aeriene de medie tensiune se utilizează stâlpi de beton tip CONEL - medie tensiune.

Rețeaua locală de distribuție de joasă tensiune (0,40 kV) este de tip aerian și subteran (în zona centrală a localităților). Alimentarea acestei rețele se face din posturi de transformare racordate la rețeaua de distribuție de medie tensiune.

Iluminatul public este prezent în zonele centrale ale localităților. Rețeaua de iluminat public, ce utilizează lămpi de mercur sau sodiu, este pozată pe stâlpi de beton



destinații rețelelor de joasă tensiune. Zona studiată în P.U.Z. este în apropiere de rețeaua locală de distribuție de joasă tensiune

• **Telecomunicații**

Rețeaua de telecomunicații a orasului Popesti-Leordeni se compune din centrale telefonice care asigură legături urbane, interurbane și internaționale.

Amplasamentul nu este străbătut de cabluri subterane sau aeriene ale rețelei telefonice.

• **Disfuncționalități**

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

- situația precară a căilor de comunicație la nivel local,

2.7. Probleme de mediu

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al orasului Popesti-Leordeni este apreciată ca bună, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei, solului și fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți atât în teritoriul administrativ, cât și în cadrul localităților, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

• **Calitatea aerului**

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulația auto în special de-a lungul marilor artere.

La poluarea atmosferei participă și sursele imobile, respectiv unitățile industriale și de depozitare, unitățile de transport local și unitățile cu profil agro-zootehnic.

În concluzie, sunt necesare măsuri pentru reducerea sau eliminarea nocivităților direct la sursă.

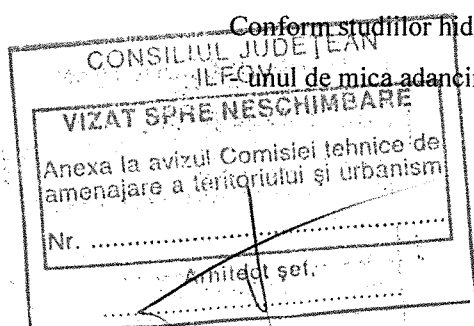
• **Calitatea apei**

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

• **Sursele de apă**

Conform studiilor hidrotehnice în zonă se găsesc două straturi acvifere:

- unul de mică adâncime cu apă nepotabilă și slab agresivă față de mediu (6- 8 m);



- unul de adâncime medie interceptat în foraje la adâncimea de 35 - 100 m, cantonat în orizontul de nisip cu pietriș, a cărui apă se încadrează în limitele de potabilitate, fiind slab agresivă față de metale.

• **Calitatea solului**

Sursele de poluare ale solului se datorează în principal activității activităților agricole.

În cazul analizat, pentru realizarea unui cadru construit cu funcțiunea aceasta, va avea un impact deosebit asupra factorului natural și uman, atâta timp cât se va urmări abordarea ecologică a problemelor de urbanism și vor fi respectate principiile "Dezvoltării durabile".

2.8. Opțiuni ale populației:

Eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților menționate conduc direct la rezolvarea necesităților și opțiunilor autorităților publice locale, a factorilor interesați și a populației cu privire la organizarea teritoriului comunelor din județul Ilfov

Prin documentație se propune rezolvarea disfuncționalităților specifice zonei studiate și anume:

- modernizarea și amenajarea drumurilor existente,
- crearea unei infrastructuri edilitare locale la nivelul standardelor impuse de lege,
- crearea de noi locuințe la nivelul orasului.

CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Această lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele precizate la capitolul 1.3. - Surse documentare. Pentru terenul în cauză, nu este cerut nici un studiu de fundamentare prin CU.

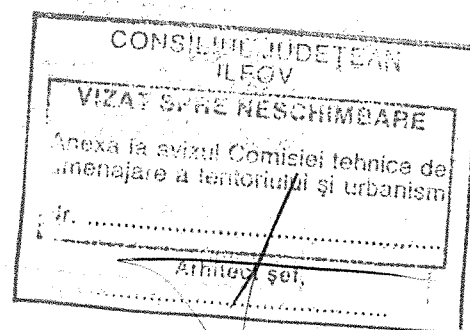
3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General:

Alegerea criteriilor pentru amplasamentul studiat

Criterii avute în vedere pentru amplasarea viitoarei parcuri au fost:

- amplasamentul este situat în extravilan iar tendința de dezvoltare în această zonă este de zonă de locuit
- sunt premise ca în viitorul apropiat să se extindă rețelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apă și canalizare și de telecomunicații ;
- cu toate că actualmente situația drumurilor este bună.
- accesibilitate bună prin DJ 401 și soseaua de centură.

Oportunitatea investiției



În momentul de față terenul aflat în studiu este încadrat în extravilanul localității Popesti Leordeni. Zona beneficiază de un mare potențial datorită accesibilității crescute (mijloace de transport în comun) și a dotărilor urbane existente. Din păcate, acest potențial nu este corespunzător valorificat.

- a) Una din deficiențele majore ale zonei studiate este inexistența unui tip de locuire ce trebuie să acopere nevoile și necesitățile prezentului.
- b) Această documentație a luat naștere odată cu necesitatea extinderii zonei de locuințe propuse în concordanță cu vecinătatea.
- c) Zona studiată are avantajul că se află într-un areal cu certe calități de vecinătate, iar construirea unui ansamblu rezidențial cu locuințe colective coerent din punct de vedere arhitectural – urbanistic ar potența și va crește și mai mult valoarea urbanistică a zonei.
- d) Zona studiată se înscrie în teritoriul cu climă temperată – continentală cu nuanțe ușor excesive. Temperatura medie anuală este de aproximativ 10 ° C ; minimă medie din luna ianuarie de -3/-4 ° C și maximă în luna iulie de cca 22 ° C. Vara însumează în medie peste 30 de zile tropicale. Iarna se înregistrează de regulă -10 / -20 ° C, cu alternative variabile. În lunile decembrie, ianuarie, februarie, uneori se înregistrează zăpezi abundente și viscole.

3.3. Valorificare cadrulul natural:

În apropierea zonei studiate există la o distanță de aproximativ 15 km zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Rețeaua Natura 2000:

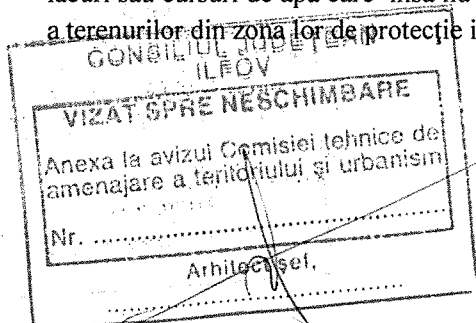
Lacul și Pădurea Cernica (cod: ROSCI0308)

Lacul și Pădurea Cernica (cod: ROSPA0122)

Zona Lacului Cernica este caracteristică pădurilor de sleau cu specii forestiere sudice (mediteraneene), păduri care au devenit din ce în ce mai reduse, datorită exploatarelor forestiere.

Zonele stuficole fixate și libere, precum și pădurea asociată, oferă acestora arie calitatea de sit ornitofaunistic de o valoare deosebit pentru Câmpia Română. În această zonă au fost semnalate 118 specii de păsări, din care o parte se regăsesc pe Directiva Păsări, restul având statut legal de protecție (prin lege și/sau protejate de alte convenții și acorduri internaționale). Există doar câteva specii de păsări care nu au un statut legal de protecție. În plus, mai există și alte specii protejate de faună, ce se regăsesc și pe Directiva Habitate.

În zona imediat apropiată amplasamentului sunt elemente naturale, precum păduri, lacuri sau cursuri de apă care însă nu necesită aplicarea regimului restricțional de folosire a terenurilor din zona lor de protecție întrucât se află la o distanță considerabilă.



Prin realizarea constructiilor propuse se va incerca si crearea unui ambient placut la nivelul obiectivului construit, atat volumetria rezolvata cat si prin pastrarea unor spatii verzii intr-un procent cat mai echilibrat.

3.4.Modernizarea circulatiei:

Solutia de circulatii propuse este astfel: accesul in zona va fi realizat prin Soseaua Berceni. Accesul la terenul ce a generat P.U.Z. va fi realizat prin strada Biruintei si prin De 885 str. Miraslau . Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1995 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii circulatiei pietonale si a asigurarii unui traseu pentru retele, pentru ambele strazi profilul se va reglementa la 9 m, cu un carosabil de 7 m si un trotuar de 1 m pe fiecare parte.

3.5.Zonificare functionala:reglementari,bilant teritorial,indici urbanistici:

Prin planul urbanistic zonal se prevede schimbarea functiunii si reglementarea terenului in suprafata de 1648.78 mp. Terenul studiat va alcatui un singur UTR. Terenul va fii reglementat cu functiunea cai de comunicatii rutiere (Ccr).

Prin Planul Urbanistic Zonal de fata urmarim :

- modul de ocupare al terenului sa fie in conformitate cu normele in vigoare;
- crearea de spatii verzi de protectie;
- dezvoltarea zonei in conformitate cu strategia de dezvoltare a zonei,si planurile de dezvoltare.

Funciunea dominantă pentru zona studiată este cea de locuit.

Va cuprinde urmatoarele dotari/construcții:

Parcaje la sol.

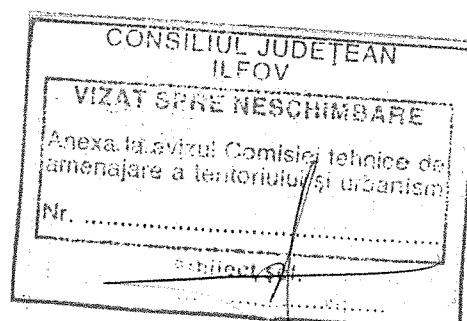
3.7.Dezvoltarea echiparii edilitare:

Alimentarea cu apa potabila

Necesarul de apa va asigura :

- alimentarea cu apa potabila a locuintelor;
- udatul spatiilor verzi;
- curatarea drumurilor de incinta.

Cantitatile de apa necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-2006, STAS 1478-90, STAS 1846-90. Debitul de apa necesar consumului in zona se va asigura prin sistemul de alimentare cu apa a orasului. Rețeaua de distribuție a apei potabile se va dezvolta pe toată trama stradală a zonei studiate.



Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe platforma betonata-parcare se realizeaza conform Avizului de informare nr 352/22.01.2020 emis de Veolia-Vital Blueaqua SA, astfel:

Apele pluviale sunt trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi deversate intr-un bazin de retentie, de unde sunt evacuate in canalizarea oraseneasca.

Alimentare cu energie termică și gaze naturale

Alimentarea cu energie termica si gaze naturale se va realiza prin reseaua existenta in vecinatate.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu electricitate se va face prin intermediul unui post de transformare racordat la reseaua de medie tensiune existenta in zona.

-alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face la parametrii impuși de standardele naționale ;

-postul de transformare va fi de tip construcție de zidărie (PCZ) și va fi amplasat în centrul de greutate al zonei pe care o deservește ;

-racordurile electrice vor fi dimensionate astfel încat să permită o mai mare variatie a cantității de energie electrică consumată de abonat ;

-puterile de calcul se vor face conform precizărilor chestionarului energetic.

Telecomunicații

Rețeaua locală se va extinde pe toate constructiile ce necesita astfel de dotari.

3.8. Protectia mediului:

Proiectul nu generează efecte semnificative asupra mediului.

Principalele probleme de mediu ridicate de plan sunt legate de decopertarea solului, generarea de ape uzate și deșeuri menajere, poluarea aerului și cea fonica (doar în faza de șantier). Nu există risc de degradare a elementelor mediului datorită funcționării spațiului rezidențial din proximitate.

Pentru evitarea pierderii solului, pe suprafața destinată realizării construcțiilor și a altor spații betonate se are în vedere decopertarea și transferul stratului de sol.

Faza de constructie a ansamblului

Infrastructura legata de aceasta investitie va implica lucrari de constructii complexe. In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri (beton, metal, lemn, hartie, plastic, textile etc.) e posibli sa rezulte din constructia santierului, din santierele provizorii de montaj, precum si din materialele de constructii ramase (din cofraje, armaturi, conducte, profile metalice, foi de tabla, materiale de izolatie, fittinguri etc.).



Alte deseuri care pot rezulta :

- deseuri solide – rezultate din serviciile si activitatile de catering pentru lucatorii de pe santier.

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al orasului Popesti Leordeni sau o alta firma de specialitate. Se va avea in vedere reducerea cantitatii de deseuri si re folosirea acolo unde este cazul, precum si reciclarea deseurilor.

Faza de exploatare a ansamblului

Deseurile rezultate in timpul exploatarii, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al orasului Popesti-Leordeni, in baza unui contract de prestari servicii. Prioritatile trebuie sa fie reducerea cantitatii de deseuri si re folosirea materialelor ; pentru deseurile ramase, acestea vor fi sortate si evacuate prin serviciul de salubritate al orasului Popesti-Leordeni sau alta firma specializata, catre platforme de depozitare a deseurilor, sau preferabil, catre platforme de reciclare.

• Afectarea biodiversitatii

In timpul exploatarii constructiilor se vor avea in vedere urmatoare :

-nu se vor distruge sau perturba eventualele cuiburi de pasari sau ale altor animale salbatice aflate pe terenul din proprietate

-nu vor fi ucise sau capturate eventualele animale salbatice care ar putea ajunge accidental pe terenul proprietate

• Arii protejate

În apropierea zonei studiată există la o distanta de peste 15 km zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

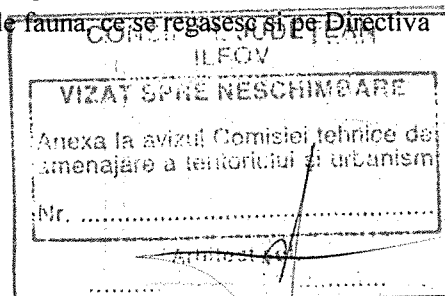
Rețeaua Natura 2000:

Lacul și Pădurea Cernica (cod:ROSCI0308)

Lacul și Pădurea Cernica (cod:ROSPA0122)

Zona Lacului Cernica este caracteristica padurilor de sleau cu specii forestiere sudice (mediteraneene), paduri care au devenit din ce în ce mai reduse, datorit exploatarilor forestiere.

Zonele stuficole fixate si libere, precum si padurea asociata, ofera acesteia arii calitatea de sit ornitofaunistic de o valoare deosebit pentru Câmpia Româna.În aceasta zona au fost semnalate 118 specii de pasari, din care o parte se regasesc pe Directiva Pasari, restul având statut legal de protectie(prin lege si/sau protejate de alte conven ii si acorduri interna tionale). Exista doar câteva specii de pasari care nu au un statut legal de protectie.În plus, mai exista si alte specii protejate de fauna, ce se regasesc si pe Directiva Habitate.



• **Zone de risc natural – alunecari de teren si inundatii**

Conform datelor oferite de studiul geotehnic teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural de tipul inundatiilor si alunecarilor de teren :

- terenurile sunt stabile (relief de campie, panta mica, nivelul apei freatice mai mare de 6 m) ;
- nu sunt afectate de procese geomorfologice de tipul alunecarilor de teren si eroziunilor ;

• **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Sistemul de spatii verzi aferent ansamblului va cuprinde doua tipuri de plantatii :

- plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirilor din incinta ansamblului, cu rol de infrumusetare a zonei ;
- plantatii de protectie de-a lungul arterelor de circulatie și a parcarilor.

3.9.Obiective de utilitate publica:

Pentru zona propusă a-si schimba functiunea, în suprafata de 14232 mp s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri aflate în domeniul public al comunei (drumurile existente) – existente la limita proprietății

In faza de proiectare nu au fost semnalate loturi ce vor fi afectate de servituți, însă în viitor, o dată cu succesiunea terenurilor sau obținerea autorizației de construcție este posibil ca acestea să fie necesare.

Servitutea este o sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui alt imobil având proprietari diferiți.

Servituțiile pot fi: - de trecere;

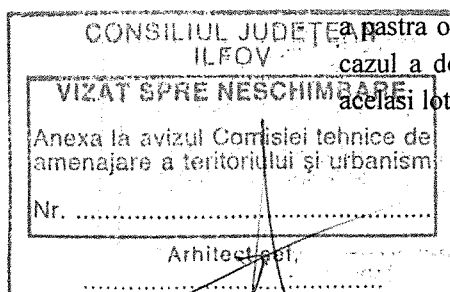
- de vedere;
- privind picătura streașinilor;
- privind granițuirea și ingrădirea proprietăților învecinate.

Servitutea de trecere. Un teren pentru a fi construit este obligat să aibă un acces (direct sau prin servitute) de minim 3 m la o circulație publică.

Servitutea de trecere pe locul vecin care potrivit art. 616 - 619 Cod Civil, constă în dreptul proprietarului lotului fără acces la o circulație publică să ceară vecinului său dreptul spre trecere spre calea publică pentru folosirea fondului, cu îndatorirea de a-l despăgubi pentru pagubele ce i le-ar produce.

Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de:

- a păstra o distanță de 1,90 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietăților învecinate.



Servitutea privind picatura stresinilor prevazuta de art. 615 Cod Civil, este obligatie impusa celui care construiește o casa de a-si face streasina în asa fel încât apele rezultate din ploii sa se scurga pe terenul sau sau în strada si nu pesterenul vecinului

Granițuirea și ingrădirea proprietăților învecinate

Proprietarul îl poate obliga pe vecinul său să contribuie la granițuirea proprietății lipite de a sa. Cheltuielile se suporta în proporție egală.

Categorii de costuri

Costuri suportate de investitorii privați

Costurile de proiectare, de avizare și aprobare cât și costurile de construcție ale ansamblului vor fi suportate de către beneficiarii și de alți investitori privați. În această etapă intră și asfaltarea străzilor ce ulterior vor fi transferate către domeniul public al primăriei și amenajarea spațiilor verzi cu caracter public.

Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costurile pentru întreținerea străzilor nou propuse ce vor fi trecute în domeniul public al primăriei cât și a spațiilor verzi publice vor reveni autorităților locale.

Costurile de extindere a rețelei de canalizare și a viitoarei rețele de alimentare cu apă, pana la zona aflata in studiu revin autoritatilor locale.

CAPITOLUL IV - MASURI ÎN CONTINUARE

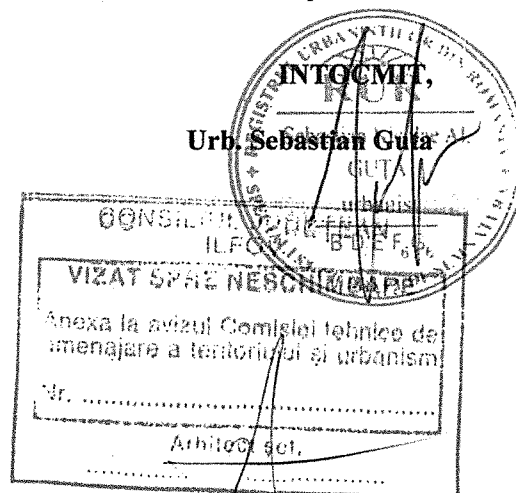
Obiectivul propus nu se inscrie în propunerile Planului Urbanistic General al orasului Popești Leordeni, intrucat terenul pe care se propune investita este situat în extravilanul orasului Popești-Leordeni, motiv pentru care a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de față.

Realizarea ansamblului se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili împreuna cu beneficiarul lucrarii.

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementarilor prevazute sunt necesare, în continuare, urmatoarele masuri (în baza PUZ-ului avizat și aprobat) :

- realizarea documentatiei de investitie pentru obiectivul ansamblului pe baza unui program dezvoltat ;
- autorizarea executarii în zona a constructiilor inscise conditiilor de functionalitate prevazute ;
- respingerea unor solicitari de construire în zona, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant Planului Urbanistic Zonal

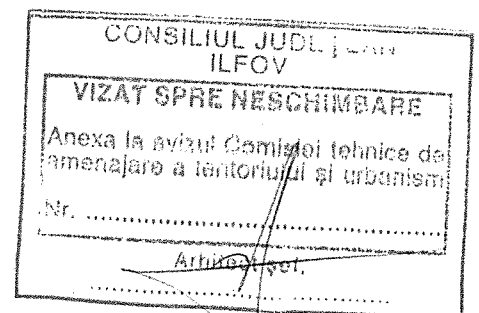
CAPITOLUL I : INTRODUCERE

ARTICOLUL 1 -Rolul Regulamentului general de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, in suprafata de 1648.78 mp in acte. Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru realizarea unei zone de servicii si depozitare de pe teritoriul orasului Popesti-Leordeni din judetul Ilfov. Pe amplasamentul studiat se propune realizarea unui ansamblu de locuinte colective si functiuni complementare.

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.

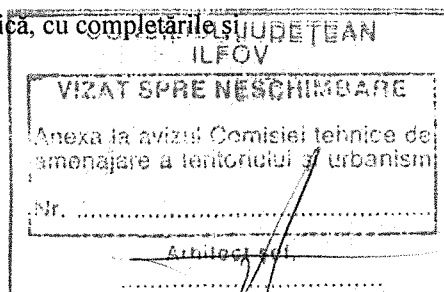


Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Baza legala a elaborarii

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat, cu modificările ulterioare, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate, precum și “Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal” aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000. Regulamentul se elaboreaza în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului , dintre care mentionam :

- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național:
 - Secțiunea I - Rețele de transport: Legea 363/21.09.2006;
 - Secțiunea II – Apa: Legea 171/24.11.1997;
 - Secțiunea III – Zone protejate: Legea nr. 5/6.03.2000;
 - Secțiunea IV – Rețeaua de localități: Legea nr. 351/6.07.2001 cu completările și modificările ulterioare;
 - Secțiunea V – Zone de risc natural: Legea nr. 575/22.10.2001;
 - Secțiunea VI – Zone cu resurse turistice: Legea nr. 190/26.05.2009 pentru aprobarea O.U.G. nr. 142/2008;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor
- Ordinul nr. 839/12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Codul Civil, republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505/15.07.2011;
- Legea nr. 265/29.06.2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 82/15.04.1998 pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 213/ 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu completările și modificările ulterioare;



-Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare;

-Ordinul nr. 536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare;

-Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare;

-H.G.R. nr. 930/11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu completările și modificările ulterioare;

În cadrul Regulamentului local de urbanism pentru se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Printre acestea se înscrie și Planul urbanistic general al orașului Popești-Leordeni— aprobat de către Consiliul Local Popești-Leordeni.

ARTICOLUL 2 -Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri în limitele teritoriului studiat prin PUZ.

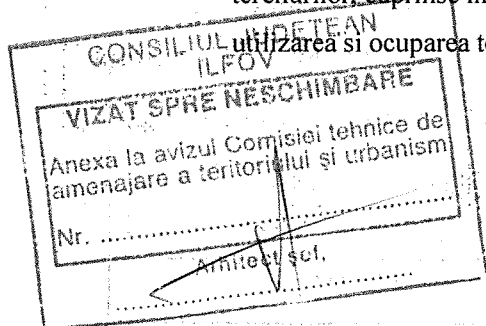
Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism PUZ se schimbă concepția generală inițială care a stat la baza întocmirii PUG, este necesară modificarea acestuia, conform legii.

Modificarea Regulamentului de urbanism se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism ; aprobarea unor modificări ale PUZ și a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurilor inițiale.

La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenurilor, cuprinse în acte normative, (legi sau norme departamentale) care statuează utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților.



Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , se va avea in vedere :

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit ;
- protejarea zonelor cu valoare arheologica , ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara ;
- securitatea constructiilor si realizarea acestora conform normelor privind calitatea in constructii;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public.

CAPITOLUL II -REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

SECȚIUNEA 1 -REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

ARTICOLUL 3 -Terenuri agricole din extravilan

-nu este cazul

ARTICOLUL 4 -Terenuri agricole din intravilan

- nu este cazul

ARTICOLUL 5 -Suprafete împădurite

-nu este cazul

ARTICOLUL 6 -Resursele subsolului

-nu este cazul

ARTICOLUL 7 -Resurse de apă și platforme meteorologice

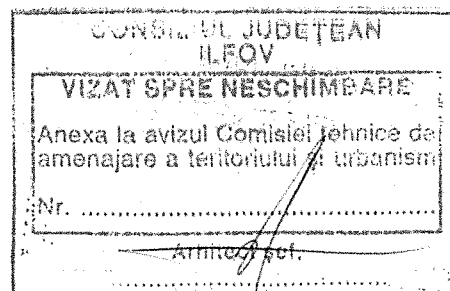
-nu este cazul

ARTICOLUL 8 -Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

-nu este cazul

ARTICOLUL 8 -Zone construite protejate

-nu este cazul



SECȚIUNEA 2 -REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

ARTICOLUL 10 -Expunerea la riscuri naturale

-nu este cazul

ARTICOLUL 11 -Expunerea la riscuri tehnologice

-nu este cazul

ARTICOLUL 12 -Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

-nu este cazul

ARTICOLUL 13 -Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către societatea administrator.

ARTICOLUL 14 -Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilități dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism. Realizarea construcțiilor noi în zonele cuprinse în P.U.Z., compatibile funcțional cu destinația stabilită, se va face respectând și coreland regulile prezentate (din R.L.U. aferent P.U.Z., detaliate la nivelul fiecărei subunități funcționale.

ARTICOLUL 15 -Procentul de ocupare a terenului

Valorile indicilor P.O.T . și C.U.T. menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de destinația clădirilor, dimensiunea parcelelor, regim de înălțime, echipare tehnico - edilitară etc.

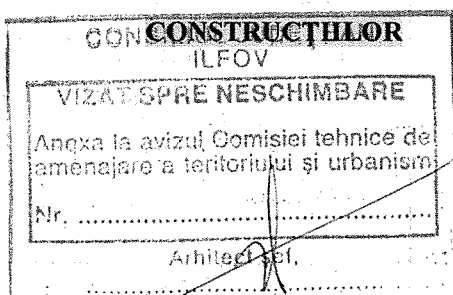
Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 –R.G.U.

În P.U.Z. se face precizarea că P.O.T. nu va depăși 10% și un C.U.T. de 0.1 ADC/mp teren.

ARTICOLUL 16 -Lucrări de utilitate public

-nu este cazul

CAPITOLUL III -CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A



SECȚIUNEA 1 -REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME

OBLIGATORII

ARTICOLUL 17 -Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din R.G.U

ARTICOLUL 18 -Amplasarea față de drumuri publice

Suprafața de teren care face obiectul studiului se află în partea de nord-est a orasului Popești-Leordeni , la cca.700 m față de Drumul Județean 401. Accesul la terenul ce a generat P.U.Z.-ul se poate realiza prin strada Biruintei și prin drumul de exploatare De 885 - str. Miraslau .

Soluția de circulații propuse este astfel: accesul în zona va fi realizat prin Soseaua Berceni. Accesul la terenul ce a generat P.U.Z. va fi realizat prin strada Biruintei și prin De 885 - str. Miraslau . Pornind de la cerința Legii nr. 43/1995 și a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minime și având în vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele, pentru ambele strazi profilul se va reglementa la 12 m , cu un carosabil de 5.00 m, locuri de parcare de 5 m și un trotuar de 1 m și 1 m de spațiu verde. – conform profilului de circulații interioare din planșa de reglementări urbanistice

ARTICOLUL 19 -Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

-nu este cazul

ARTICOLUL 20 -Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A.

-nu este cazul

ARTICOLUL 21 -Amplasarea față de aeroporturi

-nu este cazul

ARTICOLUL 22 -Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

-nu este cazul

ARTICOLUL 23 -Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentația de față.



Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public sau terenurile de uz public și cele aparținând domeniului privat. Prin terenuri de uz public se înțeleg terenurile destinate drumurilor care au utilizare publică și terenurile destinate trecerii în domeniul public conform prezentului Plan Urbanistic Zonal, precum și terenurile destinate altor utilizări publice sau comune (scurari, locuri de joacă etc).

Regim de aliniere – linia construcțiilor care impune amplasarea construcțiilor. prin prezentul P.U.Z..

În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor aleilor de acces, circulații carosabile și pietonale, alei de mentenanță și platformelor de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 24 -Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil, minim 3m
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceleași parcele va fi de minim 4 m. Nerespectarea condițiilor de amplasare și configurare a clădirilor impune elaborarea unui studiu de însorire pentru fiecare caz în parte, studiu ce are ca scop respectarea normelor sanitare în vigoare.

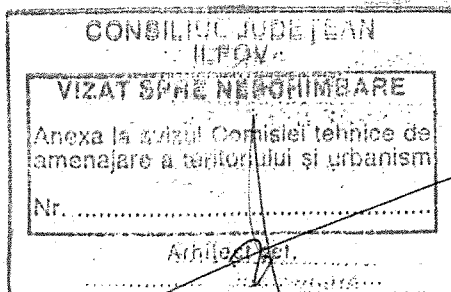
SECȚIUNEA 2 -Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 25 -Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația acceselor prevăzute pentru o constructivă se determină conform anexei nr. 4 la R.G.U., adaptată la fiecare caz în parte în raport cu:

- destinația, structura funcțională și capacitatea construcției;
- condiții de fluent, securitate, conform și buna desfășurare a circulației generale;



-corelarea acceselor carosabile cu accesul pietonilor,organizarea parcajelor si a circulatiilor majore.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor,intelegand prin acesta:

- dimensionare conform normelor de trafic greu.
- acesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie pastrate libere in permanenta.

ARTICOLUL 26 -Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru zona studiata in P.U.Z., functie de factorii generali si locali,acesele pietonale pot fi incadrate in mai multe categorii:

- trotuare pentru circulatia curenta, adiacent sau nu cu caile carosabile;
- trotuare de circulatie in interiorul parcelor.

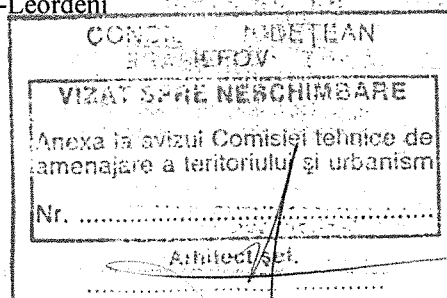
SECȚIUNEA 3 -REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ARTICOLUL 27 -Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

In zona studiata in P.U.Z., echiparea edilitara este buna. Pentru realizarea obiectivelor propuse este necesara extinderea rețelei de energie electrica, precum si accesul la utilitati.

ARTICOLUL 28 -Realizarea de rețele edilitare

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele de apă și canalizare, energie electrică și telecomunicații;
- alimentarea cu apă necesară consumului în zonă se va asigura prin sistemul de alimentare cu apa al orasului
- apele uzate menajere vor fi preluate si dirijate spre sistemul de canalizare al orasului
- apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane
- apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata drumurilor,precum si a locurilor de parcare prin rigole
- alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din rețeaua de medie tensiune ce alimenteaza orasul Popesti-Leordeni



- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va face prin rețeaua de alimentare a orasului

ARTICOLUL 29 -Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condiții de contractelor încheiate cu proprietarii acestora. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. - Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, în urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente și a realizării de rețele edilitare noi, funcție de necesități imediate sau de perspectivă, autoritățile locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări. - Contractele încheiate între Consiliul Local și beneficiari sau investitori interesați în realizarea rețelelor edilitare trebuie să cuprindă prevederi în beneficiu ambelor părți. Clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea obiectivelor de investiții, inclusiv a rețelelor necesare acestora. Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

SECȚIUNEA 4 -REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

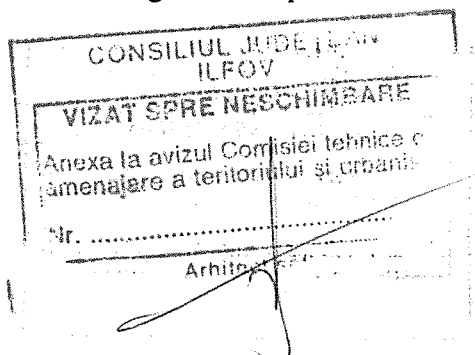
ARTICOLUL 30 -Parcelarea

Se pot dezmembra curți, alei pietonale și auto, locuri de parcare și cote indivizate aferente fiecărui imobil.

ARTICOLUL 31 -Înălțimea construcțiilor

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, înălțimea se stabilește prin P.U.Z., făcând excepție de la prevederile art. 31 din Regulamentul General de Urbanism. - în cazul prezentului P.U.Z., regimul de înălțime propus pentru diferite categorii de construcții a fost stabilit pe baza studiului tuturor factorilor implicați

- asigurarea compatibilității funcționale cu zonele în care sunt amplasate;



- respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii și sigurantei in exploatare atât pentm constructia respectiva cat pentru construcțiile invecinate.
- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime definit, conform Plansei -Reglementari.

-
-

ARTICOLUL 32 -Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei .Intrucat zona se afla in extravilanul localitatii nu exista un caracter a zonei.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje,ritmari plin- gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.),imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi – moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor, precum și culorile stridente.

SECȚIUNEA 5 -REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

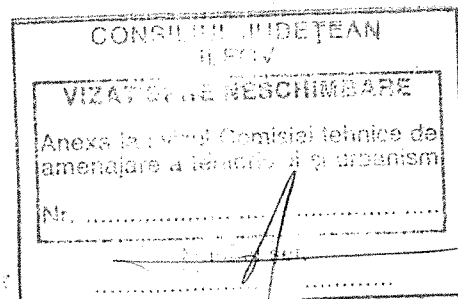
ARTICOLUL 33 –Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P132/1993 (si proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT) si cu respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U.

Parcajele aferente ansamblului se vor asigura in interiorul lotului

ARTICOLUL 34 -Spatii verzi și plantate



Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 – R.G.U. ; Se recomanda ca pe suprafețele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 m de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la cinci locuri de parcare. Se vor identifica, proteja și pastra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. La fiecare parcela se vor amenaja spații verzi în proporție de minim 20% din suprafața totală; se va avea în vedere plantarea de arbori și arbuști caracteristici peisajului natural.

ARTICOLUL 35 – Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m.

CAPITOLUL IV – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI

Unități și subunități funcționale

Conform Plan Urbanistic General al orasului Popesti-Leordeni, terenul studiat este amplasat în extravilan.

Conform art. 37 – R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism. În zona terenului ce a generat P.U.Z. se definește următoarea zona funcțională:

-Zona de locuinte, functiuni complementare

Generalități: Caracterul zonei

Suprafața de teren care face obiectul studiului se află în partea de nord-est a orasului Popesti-Leordeni , la cca.700 m față de Drumul Județean 401. Accesul la terenul ce a generat P.U.Z.-ul se poate realiza prin strada Biruintei și prin drumul de exploatare De 885 - str. Miraslau .Terenul este situat aproape de limita teritoriala dintre orasul Popesti-Leordeni și Municipiul Bucuresti.

CAPITOLUL V - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

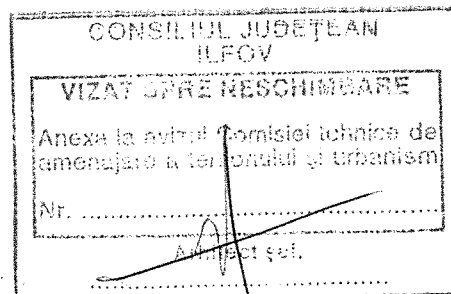
1.UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Repartizarea funcțională va cuprinde :

-Ccr- Zona Cai de comunicatii rutiere

ART.1-UTILIZĂRI ADMISE :

- parcaje la sol
- bariere auto



- firide bransamente
- cabina de paza
- prize pentru automobile electrice
- orice alte dotari/construcții complementare/necesare funcționării optime a funcțiunii dominante.

ART.2-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- *respectarea avizelor pedologic, geologic;
- *respectarea regimului de aliniament, aliniere, înălțime și a indicilor P.O.T., C.U.T., G.O., H maxim;

In cazul nerespectării condițiilor de amplasare și configurare a clădirilor conform edificabilului propus în planșa de reglementări se impune elaborarea unui studiu de însoțire pentru fiecare caz în parte, studiu ce are ca scop respectarea normelor sanitare în vigoare.

ART.3-UTILIZĂRI INTERZISE:

- *locuințe pe parcele ce nu îndeplinesc condiții de constructibilitate;
- *unități poluante sau cu riscuri tehnologice;

CAPITOLUL 2- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART.4-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- Parcelele propuse au suprafețe de minim de 1000 mp

ART.5-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT:

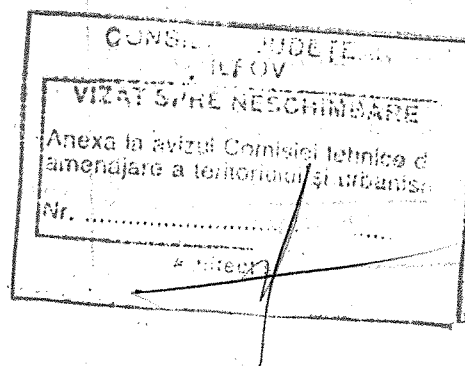
- retragerea clădirilor față de aliniament este de cel puțin 4,00 m ,conform planșa - reglementare

ART.6-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- clădirile izolate se vor retrage respectând codul civil
- retragerea față de limita laterală a parcelei va fi conform planșei Reglementări Urbanistice

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcele va conform planșei de reglementări
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform planșei de reglementări



ART.7-CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Suprafața de teren care face obiectul studiului se află în partea de nord-est a orasului Popesti-Leordeni, la cca.700 m față de Drumul Judetean 401.

Accesul in zona va fi realizat prin Soseaua Berceni. Accesul la terenul ce a generat P.U.Z. va fi realizat prin strada str. Miraslau . Pornind de la cerința Legii nr. 43/1995 și a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale și având în vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele, pentru ambele strazi profilul se va reglementa la 9 m, cu un carosabil de 7 m și un trotuar de 1 m pe fiecare parte.

Circulația interioară se va realiza în conformitate cu profilul stabilit prin planșa de reglementări urbanistice și anume : Profil de 10 m ce cuprinde : Carosabil – 5 m, Parcări – 5 m.

ART.8-STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în spații special amenajate în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice – este posibilă amenajarea unor parcaje de dimensiuni corespunzătoare cu cerințele funcțiunii, la sol
- nr de parcări au fost calculate conform HG 525/1996-anexa 5

ART.9-ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR:

- Parter – pentru cabine de pază și alte funcțiuni necesare bunei funcționări a parcajelor

ART.10-ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

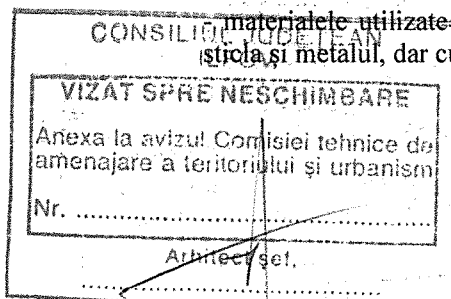
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmări plin-gol, regim de înălțime, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale tradiționale sau noi – moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii..Se vor urmări folosirea pantei naturale a terenului și valorificarea acesteia la modul de alcătuire a construcțiilor și la sistematizarea pe verticală a terenului.

Aspect exterior propus:

- materialelor locale de construcții;

materialele utilizate vor fi cele cu specific local (piatră, cărămidă, lemn), dar și sticlă și metalul, dar cu evitarea utilizării excesive a acestora din urmă.



- acoperisuri de tip sarpanta cu invelitoare din tigla ceramica sau de beton in gama de culori brun, brun-roscat;
- folosirea tamplariei si balustradelor (acolo unde este cazul) de lemn in culori naturale;
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate si se va urmari folosirea placajelor de lemn sau materiale compozite ce imita lemnul in proportie de minim 25%
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ART.11-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- alimentarea cu apă necesară consumului în zonă se va asigura prin rețeaua de apă a orașului
- apele uzate menajere vor fi preluate și dirijate spre sistemul de canalizare al orașului
- apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafața acoperisurilor prin burlane
- apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafața drumurilor, precum și a locurilor de parcare prin rigole
- alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se propune a se face din rețeaua de medie tensiune ce alimentează orașul Popești-Leordeni
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va face prin rețeaua de gaze a orașului

ART.12-SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- se vor amenaja spații plantate sub forma de dale înerbate

ART.13-ÎMPREJMUIRI:

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m.

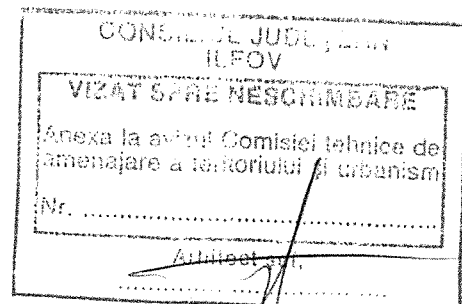
CAPITOLUL 3- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

- **ART.14-P.O.T. – Procent maxim de ocupare a terenului:**

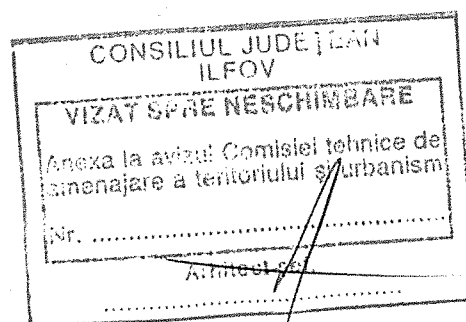
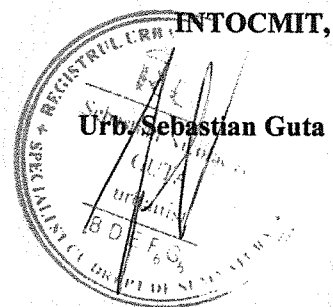
P.O.T.max = 10%.

- **ART.15-C.U.T. – Coeficient maxim de utilizare a terenului:**

C.U.T. maxim= 0.1 mp ADC/ mp teren



BILANT TERITORIAL		
SUPRAFETE	MP	PROCENT
TEREN	1648.78	100%
CONSTRUITA	0	0%
DEFASURATA	0	
CIRCULATII	652.5	39.6%
SPATII VERZI	329.78	20%
PARCAJE	652.5	39.6%
CEDAT DOMENIU PUBLIC	14	0.8%



PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PUZ:

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propun ca etape de implementare a proiectului:

1. Parcelarea terenului conform P.U.Z si studiilor de specialitate realizate
2. Realizarea retelelor edilitare – apa si canalizare, gaz, energie electrica conform studiilor de specialitate(daca este cazul)
3. Realizarea circulatiilor conform studiilor de specialitate

Dupa aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investitiei. Intr-o prima etapa vor fi elaborate proiectele de executie, respectiv faza DTAC, proiectul tehnic, si detaliile de executie. Acestea vor fi elaborate in conformitate cu normele tehnice si cu respectarea fazei PUZ aprobate.

Lucrarile de constructii si instalatii, vor fi executate in baza autorizatiei de construire. La finalizarea lucrarilor, acestea vor fi receptionate, in conformitate cu reglementarile tehnice. In cadrul etapei de executie a lucrarilor, sub supravegherea dirigintelui de santier, se vor intoarni actele privind calitatea lucrarilor de constructii.

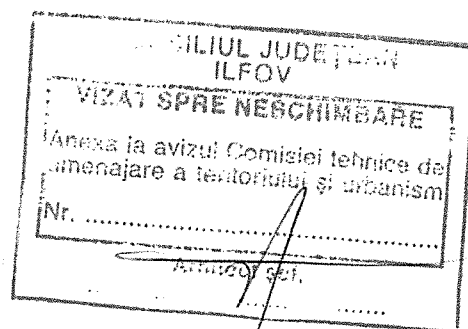
Pentru punerea in functiune, vor fi obtinute de catre investitor toate autorizatiile necesare.

Toate costurile legate de realizarea investitiei pe terenul reglementat prin actualul PUZ , cat si caile de acces si retelele edilitare vor fi suportate de investitor.

Terenul aferent circulatiilor se va putea expropria de catre Primaria Popesti Leordeni cf. legii.

INTOCMIT,

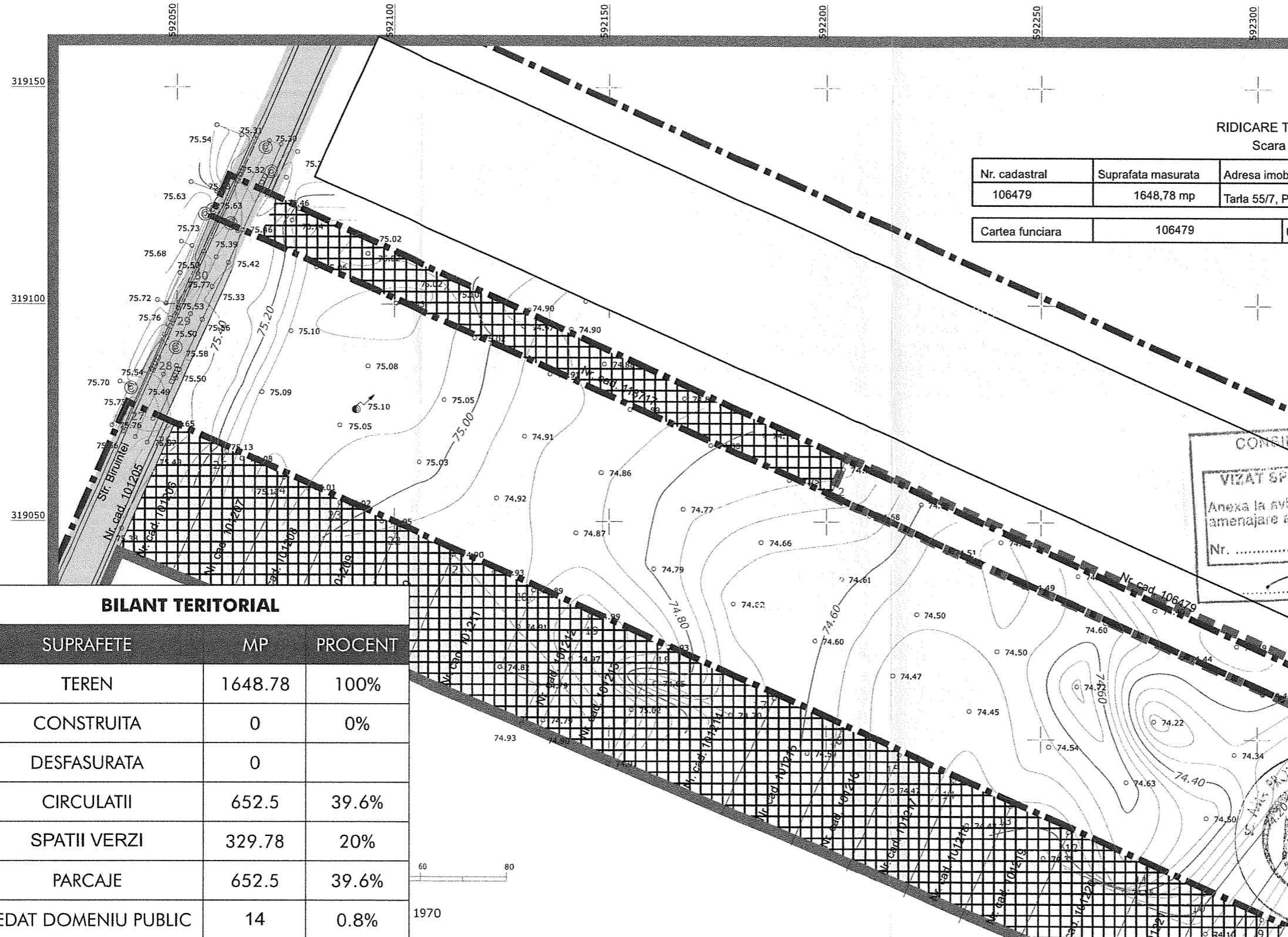
Urb. Sebastian Guta



INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI	
POTmax	10%
CUTmax	0.1
Rhmax	P
Nr. Locuri de parcare	58
Nr. Arbori	15

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobil
106479	1648,78 mp	Tarla 55/7, Pa
Cartea funciara	106479	U

RIDICARE TO
Scala 1



LEGENDA:

Limite

- Limita P.U.Z.
- Zona studiata
- - - Limita intravilan

Regim juridic

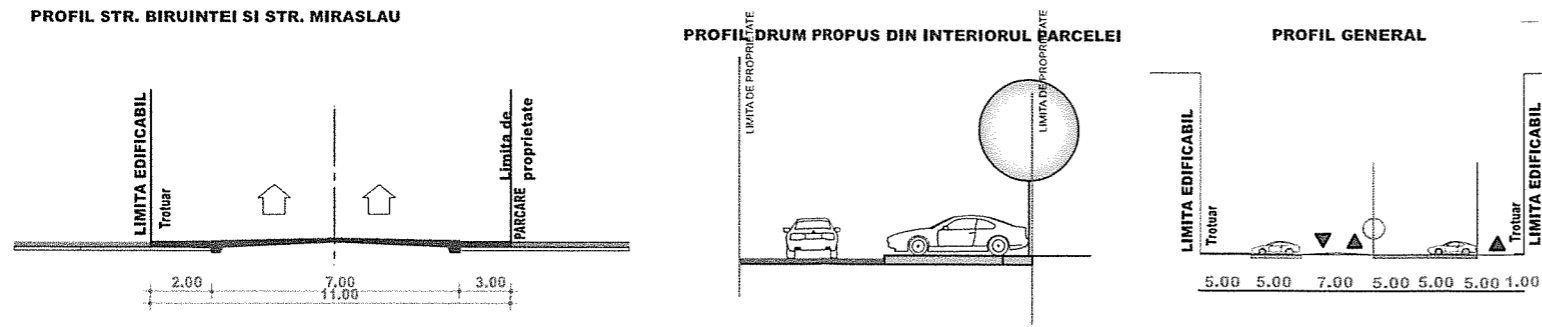
- Proprietate privata
- ▨ Proprietate publica

Restrictii

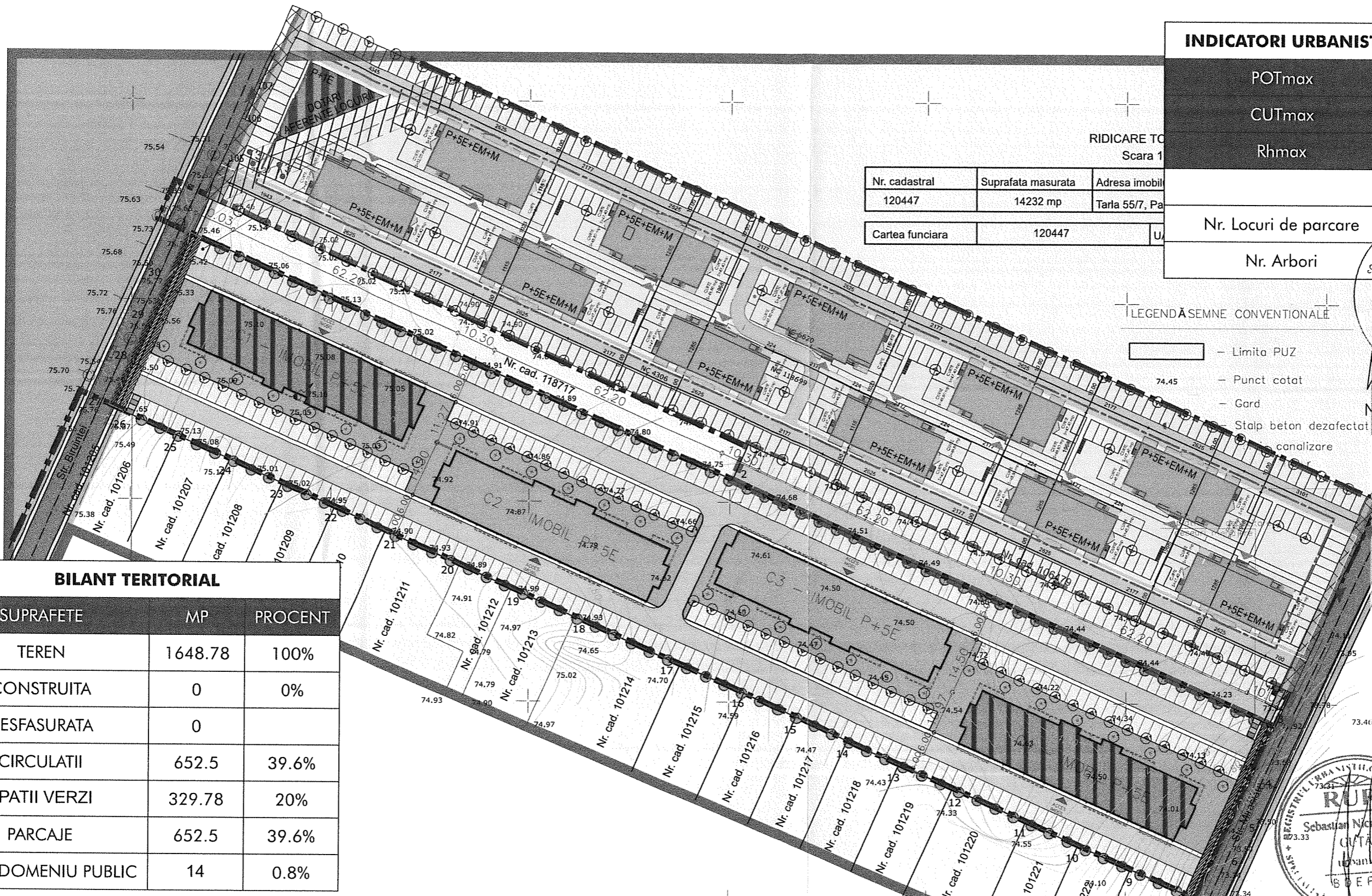
- ▨ Suprafata de teren afectata de largirea str. Biruintei si Miraslau S= 14 mp
- ▨ Zone ce se vor detalia in documentatii de urbanism viitoare (nota 1 si 2)

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
Nr.
Arhitect șef,

BILANT TERITORIAL		
SUPRAFETE	MP	PROCENT
TEREN	1648.78	100%
CONSTRUITA	0	0%
DESFASURATA	0	
CIRCULATII	652.5	39.6%
SPATII VERZI	329.78	20%
PARCAJE	652.5	39.6%
CEDAT DOMENIU PUBLIC	14	0.8%



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTI
AMA PROJECT CREATIVE	S. C. AMA PROJECT CREATIVE S. R. L. Bd. Republicii, nr. 157, Bl. 28D, Ap. 1, Ploiesti, Prahova Cod fiscal: 33455882, J40/1083/2014			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA: 1:1000	BENEFICIAR: SC BVG DEVELOPMENT AND INVESTMENT SRL ADRESA: NR. CAD: 106479, T 55/7, P 25 STR. BIRUINTEI, POPESTI-LEORDENI, ILFOV
SEF PROIECT	urb. Sebastian GUTA			NUME PROIECT: INTOCMIRE PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA AMENAJARII UNOR PARCAJE LA SOL
PROIECTAT	urb. Sebastian GUTA urb. Vasile MILEA		DATA: MAI 2019	TITLU PLANSĂ: REGIM JURIDIC PROIECT NR. PUZ 01/2019 FAZA: P.U.Z. PLANSĂ NR. 6



INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

POTmax	10%
CUTmax	0.1
Rhmax	P
Nr. Locuri de parcare	58
Nr. Arbori	15

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobil
120447	14232 mp	Tarla 55/7, Pa
Cartea funciara	120447	U

LEGENDĂ SEMNE CONVENTIONALE

- Limita PUZ
- Punct cotate
- Gard
- Stalp beton dezafectat
- canalizare

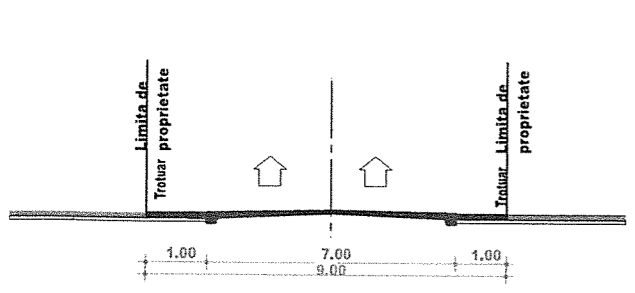
LEGENDA:

- Limite**
- Limita P.U.Z.
 - Zona studiata
 - Limita intravilan
- Zone functionale**
- Locuinte colective
 - Locuinte colective cu parter comercial
 - Teren arabil
 - Subzona spatii verzi
- Circulatii si accese**
- Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale/ Zona protectie drum
 - Parcare
 - Platforme betonate
 - Accese amplasament
- Restrictii**
- Edificabil maxim admis
 - Limita amprenta parter
 - Platforma depozitare deseuri - selectiv

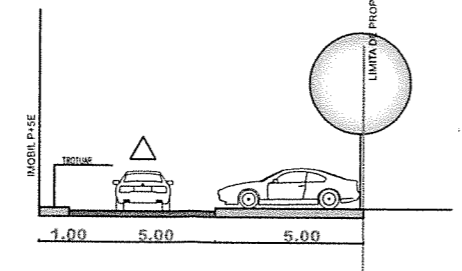
BILANT TERITORIAL

SUPRAFETE	MP	PROCENT
TEREN	1648.78	100%
CONSTRUITA	0	0%
DESFASURATA	0	0%
CIRCULATII	652.5	39.6%
SPATII VERZI	329.78	20%
PARCAJE	652.5	39.6%
CEDAT DOMENIU PUBLIC	14	0.8%

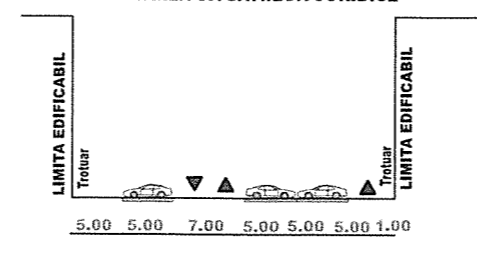
PROFIL STR. BIRUINTEI SI STR. MIRASLAU



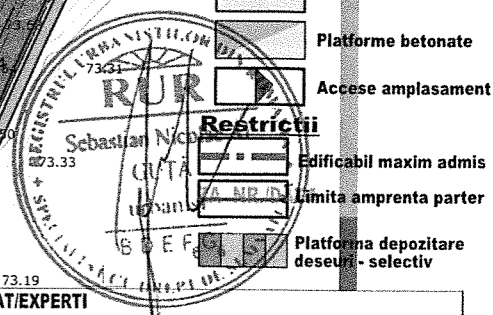
PROFIL DRUM PROPUȘ DIN INTERIORUL PARCELEI



PROFIL DRUM PROPUȘ DIN INTERIORUL PARCELEI DUPA REZOLVAREA SITUATIILOR JURIDICE

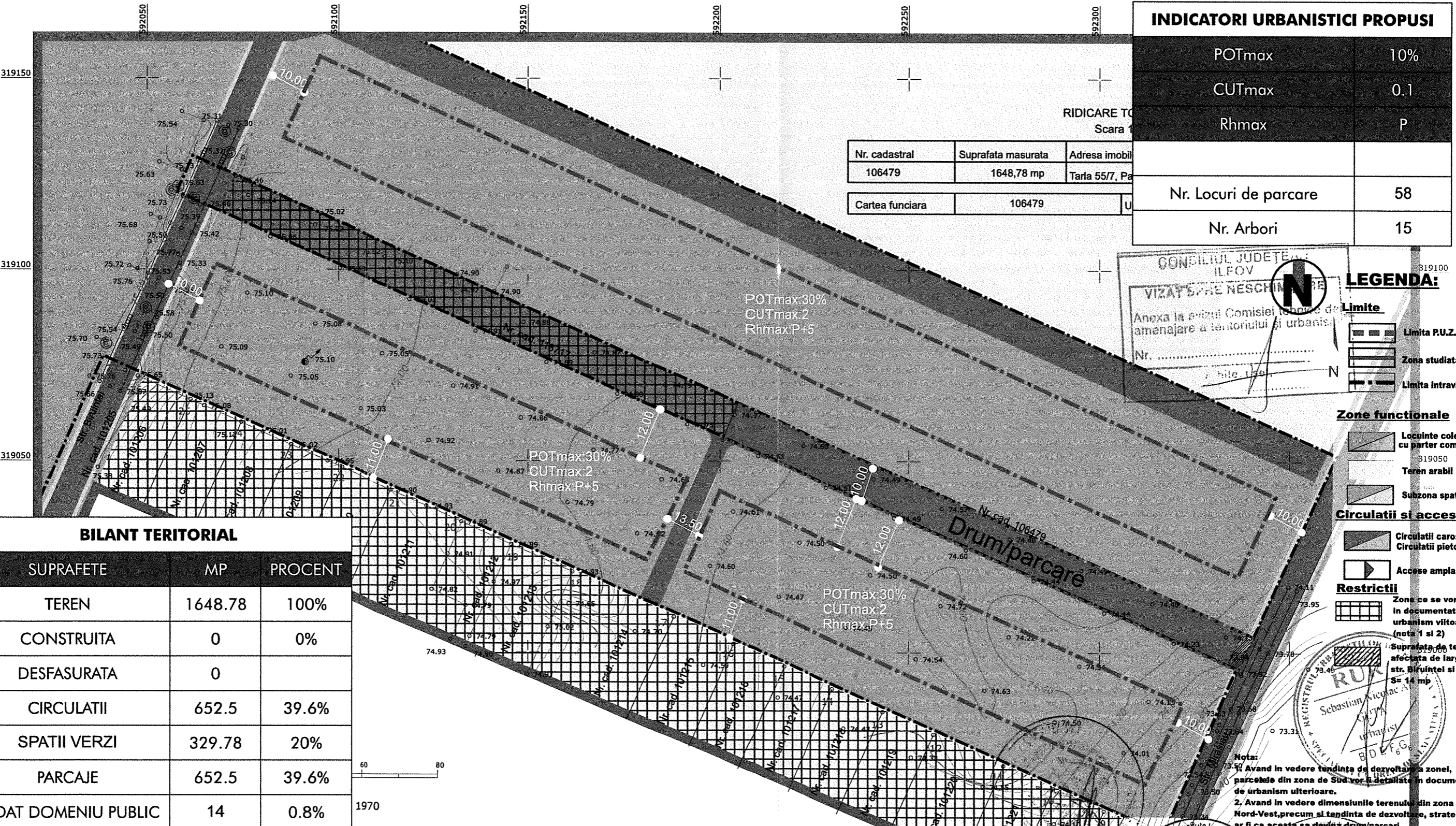


VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTI
	S. C. AMA PROJECT CREATIVE S. R. L. Bd. Republicii, nr. 157, Bl. 28D, Ap.1, Ploiesti, Prahova Cod fiscal: 33455882, J4Q/1083/2014			BENEFICIAR: SC BVG DEVELOPMENT AND INVESTMENT SRL ADRESA: NR. CAD: 106479, T 55/7, P 25 STR. BIRUINTEI, POPESTI-LEORDENI, ILFOV
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA:	NUME PROIECT:
SEF PROIECT	urb. Sebastian GUTA		1:1000	INTOCMIRE PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA AMENAJARII UNOR PARCAJE LA SOL
PROIECTAT	urb. Sebastian GUTA urb. Veala MILFA		DATA: MAI 2019	TITLU PLANSA: MOBILARE URBANISTICA
				PROIECT NR. PUZ 01/2019 FAZA: P.U.Z. PLANSA NR.



INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI	
POTmax	10%
CUTmax	0.1
Rhmax	P
Nr. Locuri de parcare	58
Nr. Arbori	15

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobil
106479	1648,78 mp	Taria 55/7, Pa
Cartea funciara	106479	U



CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
 VIZAT ȘI NESCĂMÎNAT
 Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismului
 Nr.
 Data vizării:

LEGENDA:

- Limita P.U.Z.
- Zona studiată
- Limita intravilan

- Zone functionale**
- Locuinte colective cu parter comercial
 - Teren arabil
 - Subzona spatii verzi
- Circulații și accese**
- Circulații carosabile
 - Circulații pietonale
 - Accese amplasament

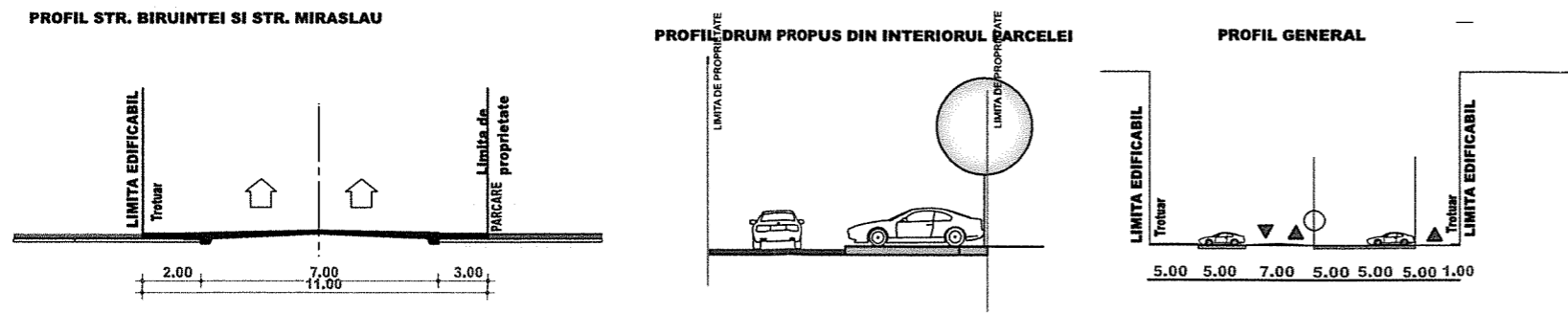
Restricții

Zone ce se vor detalia în documentații de urbanism viitoare (nota 1 și 2)

Suprafața de teren afectată de lărgirea str. Biruintei și Miraslau: S = 14 mp

Nota:
 1. Având în vedere tendința de dezvoltare a zonei, parcelele din zona de Sud vor fi detaliate în documentații de urbanism ulterioare.
 2. Având în vedere dimensiunile terenului din zona de Nord-Vest, precum și tendința de dezvoltare, strategic ar fi ca acesta să devină drum/parcare.

BILANT TERITORIAL		
SUPRAFETE	MP	PROCENT
TEREN	1648.78	100%
CONSTRUITA	0	0%
DESFASURATA	0	
CIRCULATII	652.5	39.6%
SPATII VERZI	329.78	20%
PARCAJE	652.5	39.6%
CEDAT DOMENIU PUBLIC	14	0.8%



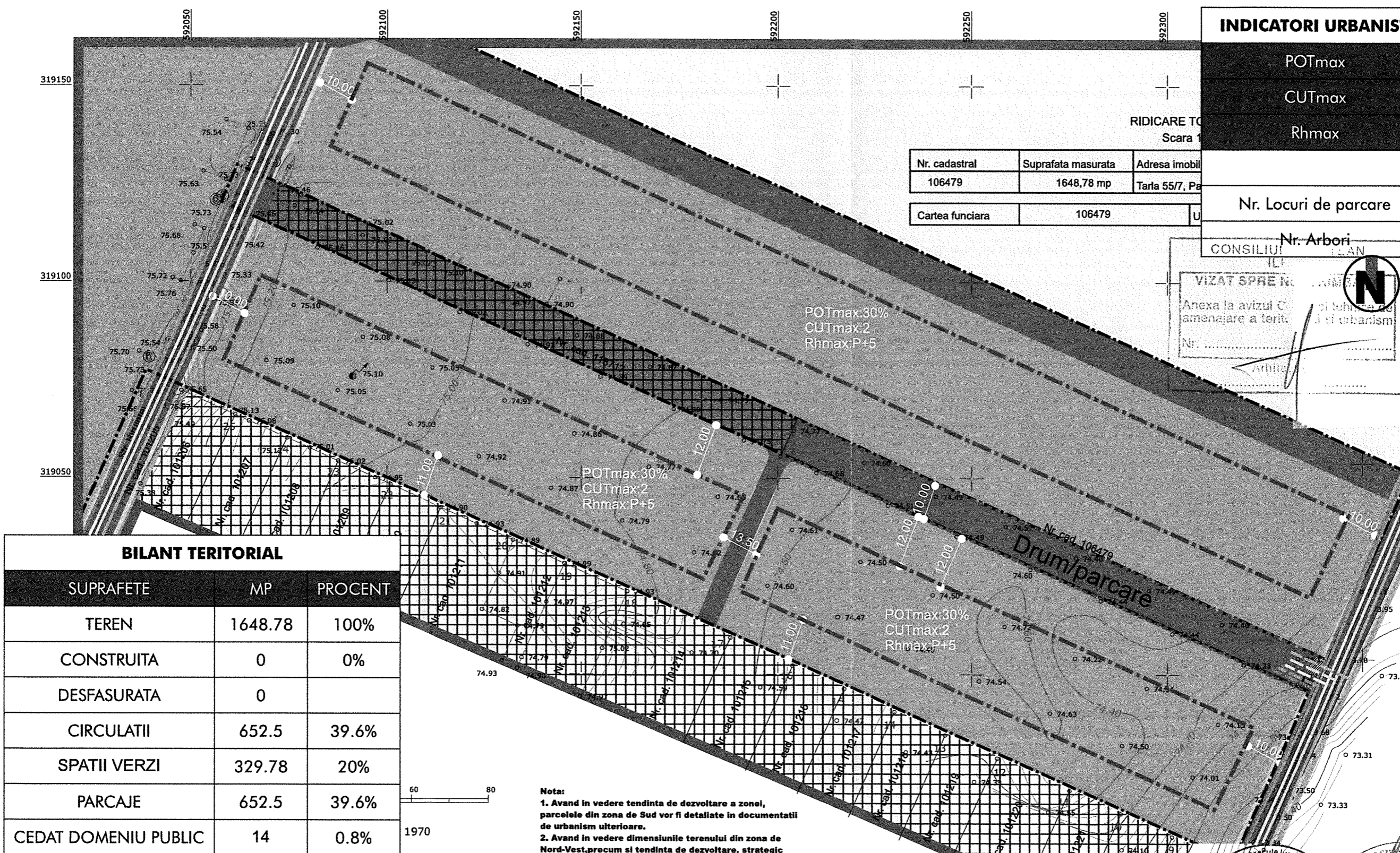
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTI
	S. C. AMA PROJECT CREATIVE S. R. L. Bd. Republicii, nr. 157, Bl. 28D, Ap.1, Ploiesti, Prahova Cod fiscal: 33455882, J40/1083/2014			BENEFICIAR: SC BVG DEVELOPMENT AND INVESTMENT SRL ADRESA: NR. CAD: 106479, T 55/7, P 25 STR. BIRUINTEI, POPEȘTI-LEORDENI, ILFOV
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA: 1:1000	NUME PROIECT: INTOCMIRE PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA AMENAJARII UNOR PARCAJE LA SOL
SEF PROIECT	urb. Sebastian GUTA		DATA: MAI 2019	PROIECT NR. PUZ 01/2019 FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	urb. Sebastian GUTA urb. Vasile MILEA		TITLU PLANSĂ: REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSĂ NR. 6

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI	
POTmax	10%
CUTmax	0.1
Rhmax	P
Nr. Locuri de parcare	58
Nr. Arbori	15

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobil
106479	1648,78 mp	Tarla 55/7, Pa
Cartea funciara	106479	U

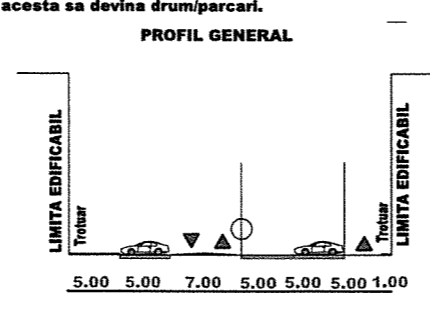
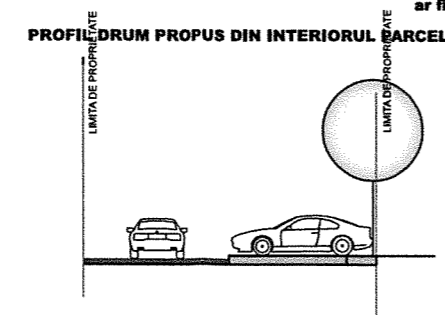
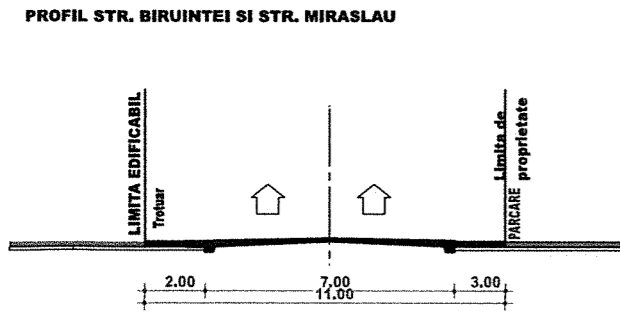
CONSILIUL LOCAL
ILFOV
VIZAT SPRE N
Anexa la avizul C
amenajare a terit
Nr.
Arhitec

- LEGENDA:**
- Limite**
 - Limita P.U.Z.
 - Zona studiata
 - Limita intravilan
 - Zone functionale**
 - Locuinte colective cu parter comercial
 - 319050
 - Teren arabil
 - Subzona spatii verzi
 - Circulatii si accese**
 - Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale
 - Accese amplasament
 - Restrictii**
 - Zone ce se vor detalia in documentatii de urbanism viitoare (nota 1 si 2)
 - Suprafata de teren afectata de largirea str. Biruintei si Miraslau S= 14 mp
 - Rețele edilitare**
 - Rețea de canalizare
 - Rețea de apa
 - Rețea de gaze
 - Rețea electrica
 - Rețea telefonie



BILANT TERITORIAL		
SUPRAFETE	MP	PROCENT
TEREN	1648.78	100%
CONSTRUITA	0	0%
DESFASURATA	0	0%
CIRCULATII	652.5	39.6%
SPATII VERZI	329.78	20%
PARCAJE	652.5	39.6%
CEDAT DOMENIU PUBLIC	14	0.8%

Nota:
1. Avand in vedere tendinta de dezvoltare a zonei, parcelele din zona de Sud vor fi detaliate in documentatii de urbanism ulterioare.
2. Avand in vedere dimensiunile terenului din zona de Nord-Vest, precum si tendinta de dezvoltare, strategic ar fi ca acesta sa devina drum/parcari.



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTI
	S. C. AMA PROJECT CREATIVE S. R. L. Bd. Republicii, nr. 157, Bl. 28D, Ap.1, Ploiesti, Prahova Cod fiscal: 33455882, J40/1083/2014			BENEFICIAR: SC BVG DEVELOPMENT AND INVESTMENT SRL ADRESA: NR. CAD: 106479, T 55/7, P 25 STR. BIRUINTEI, POPESTI-LEORDENI, ILFOV
	SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	
SEF PROIECT	urb. Sebastian GUTA			NUME PROIECT: INTOCMIRE PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA AMENAJARII UNOR PARCAJE LA SOL
PROIECTAT	urb. Sebastian GUTA		DATA: MAI 2019	
	urb. Vasile MILEA			TITLU PLANSA: REȚELE EDILITARE

PROIECT NR.	PUZ 01/2019
FAZA:	PU.Z.
PLANSA NR.	9