

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
**ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU DESTINAȚIA DE SERVICII, COMERȚ, BIROURI P+10E,
AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO SI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI,
ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI**

Consiliul Local al orașului Popești – Leordeni:

Având în vedere avizul favorabil nr.10290/26/2F din 05.02.2021 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 02.02.2021 și avizul arhitectului șef nr.10290/26/2F din 05.02.2021, raportul de specialitate al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului înregistrat sub nr.9229/18.02.2021, referatul de aprobare al Primarului orașului Popești-Leordeni nr.9305 din 19.02.2021, precum și al raportul de avizare al comisiei nr. 4 (comisia pentru amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea și păstrarea monumentelor istorice și de arhitectură) înregistrat sub nr. 12925/10.03.2021;

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

În conformitate cu prevederile :

- art.25, alin. (1) și art.47 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată prin OUG nr.7/2011 ;
- art.2, alin. (2) din Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.129, alin.(1), alin.(2), lit.b), art. 139, alin. 1 și art.196, alin (1), lit a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU DESTINAȚIA DE SERVICII, COMERȚ, BIROURI P+10E, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO SI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI” situat în orașul Popești - Leordeni, situat în orașul Popești - Leordeni, Splaiul Unirii, f.nr. (T 3/2, P 67/3) nr.cadastal 118.083 în suprafață de 65.000,00 mp este în proprietatea S.C. ROMAFOND S.R.L. conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.15/16.01.2019 încheiat la UNNP SPN Tatomir Gheorghe și Lancranjan Mihai-Marius cu sediul în București, sector 3;

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 de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
Pavel ȘUTRU**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL UAT,
Margareta ICHIM**

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over the text of the Secretary General's position.

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI LEORDENI
NR. 12925 / 10.03.2021

**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 întrunit în ședință în data de 09.03.2021
și a luat în discuție următoarele materiale:

(1) Proiect de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul
„Ansamblu de clădiri cu destinația de servicii,
comert, birouri P+10 E, amenajare circulații auto și
pietonale, parcuri, spații verzi, împrejmuire teren,
racord utilități”. Inițiator primar Petre Iacob.

Având în vedere cele de mai sus, comisia
nr. 4 analizând materialele prezentate acordă
aviz favorabil proiectului nr. 1.

Președinte: DUMITRESCU BUJOR CRISTIAN

Secretar: BARBU CONSTANTIN VIRGIL

Membru: MITRAN CONSTANTIN

Membru: CIOTOIANU MARIAN

Membru: DARIE ȘTEFAN

ȘTEFANESCU GEORGEA ADRIANA
LORIN NICOLAE IONUȚ

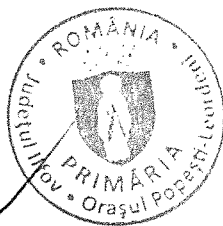
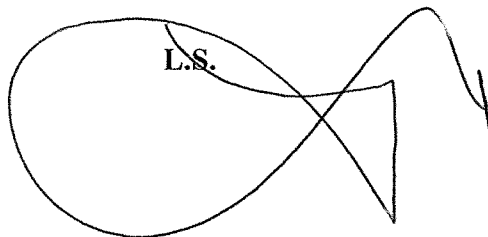
ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI - LEORDENI
str. Piața Sf. Maria, nr.1, județul Ilfov
tel.0374408815, 0374408816, fax:0374408822

Nr. 10538/25.02.2021

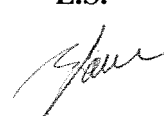
PROCES VERBAL
DE AFISARE

Subsemnații Margareta Ichim și Laurențiu Bostan, am procedat la afișarea actului (felul actului) : Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ASAMBLU DE CLĂDIRI CU DESTINAȚIA DE SERVICII, COMERȚ, BIROURI P+10E, AMENAJARE, CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI” .

L.S.



L.S.



JUDEȚUL ILFOV		
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI		
REGISTRATURA GENERALĂ		
INTRARE	Nr.	10524
IEȘIRE		
Ziua	Luna	Anul
25	02	2021

ROMANIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU DESTINAȚIA DE SERVICII, COMERȚ, BIROURI P+10E, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO SI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI”

Consiliul Local al orașului Popești – Leordeni:

Având în vedere avizul favorabil nr.10290/26/2F din 05.02.2021 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 02.02.2021 și avizul arhitectului șef nr.10290/26/2F din 05.02.2021, raportul de specialitate al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului înregistrat sub nr.9.229/18.02.2021, referatul de aprobare al Primarului orașului Popești-Leordeni nr.9.305 din 19.02.2021;

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

În conformitate cu prevederile :

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

HOTĂRĂȘTE:

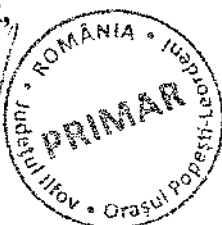
Art.1: Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU DESTINAȚIA DE SERVICII, COMERȚ, BIROURI P+10E, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO SI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI” situat în orașul Popești - Leordeni, situat în orașul Popești - Leordeni, Splaiul Unirii, f.nr. (T 3/2, P 67/3) nr.cadastal 118.083

în suprafață de 65.000,00 mp este în proprietatea S.C. ROMAFOND S.R.L. conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.15/16.01.2019 încheiat la UNNP SPN Tatomir Gheorghe și Lancranjan Mihai-Marius cu sediul în București, sector 3;

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 U.A.T,
Margareta ICHIM**

ROMANIA
JUDETUL ILFOV
PRIMARIA ORASULUI POPESTI-LEORDENI
CABINET PRIMAR
Piata Sfanta Maria, nr. 1; tel.0374.408.819/fax.0374.408.822
Web: <http://www.ppl.ro>; e-mail : relatii_publice@ppl.ro
Nr. 9305 din 19 . 02.2021

REFERAT APROBARE

PRIVIND PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU „ ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU DESTINAȚIA DE SERVICII, COMERȚ, BIROURI P+10E, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO SI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI”

Având în vedere raportul de specialitate nr.9229/18.02.2021 întocmit de Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei orașului Popești - Leordeni prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU DESTINAȚIA DE SERVICII, COMERȚ, BIROURI P+10E, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO SI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI” situat în orașul Popești-Leordeni, situat în orașul Popești - Leordeni, Splaiul Unirii, f.nr. (T 3/2, P 67/3) identificat sub nr. cadastral 118083 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: „ ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU DESTINAȚIA DE SERVICII, COMERȚ, BIROURI P+10E, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO SI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI”

PRIMAR,
Petre IACOB



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMARIA ORAȘULUI POPEȘTI - LEORDENI
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. 9.229 / 18.02.2021



RAPORT DE SPECIALITATE

Cu privire la documentația de P.U.Z. pentru terenul situat în orașul Popești -Leordeni, Splaiul Unirii, f nr., T 3/2, P67/3, nr.cadastral 118.083

Având în vedere cererea adresată de doamnei CIOBANU CRISTINA reprezentantă a S.C. ROMAFOND S.RL cu domiciliul [REDACTED]

înregistrată sub .n.r. 8290 din 15.02.2021 prin care solicită aprobarea P.U.Z-ului pentru autorizarea unui obiectiv de investiții „ ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU DESTINAȚIA DE SERVICII, COMERȚ, BIROURI P+10E, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO SI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI” situat în orașul Popești - Leordeni, Splaiul Unirii, (T 3/2, P 67/3) menționăm următoarele:

- terenul în suprafață de 65.000,00 mp este în proprietatea S.C. ROMAFOND S.R.L. conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.15/16.01.2019 încheiat la UNNP SPN Tatomir Gheorghe și Lancranjan Mihai-Marius cu sediul în București, sector 3;

- terenul se află în extravilanul localității existent la 01.01.1990, conform P.U.G. revizuit aprobat prin HCL nr. 08/21.02.2002, prelungit prin Hotărârile Consiliului Local Popești-Leordeni nr.11/27.02.2012, nr.19/27.03.2014, nr.04 /31.01.2017, nr. 54/07.06.2017, H.C.L. nr. 123/19.11.2018, respectiv HCL nr. 127/20.11.2019 zona respectivă nu are reglementări, funcțiunea solicitată se încadrează în tendința de dezvoltare a zonei;

- au fost obținute avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr. 312 din 13.05.2019 prelungit până la data de 13.05.2021, emis de primarul orașului Popești-Leordeni și avizul favorabil nr.10290/26/2F din 05.02.2021 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 02.02.2021 și avizul arhitectului șef nr.10290/26/2F din 05.02.2021;

- documentația pentru obiectivul de investiții „ ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU DESTINAȚIA DE SERVICII, COMERȚ, BIROURI P+10E, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO SI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI” a fost întocmită de BIA Florin Iulian Craiu proiect nr.U10/2019. 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,
insp. sup.Elena Dumitrescu**

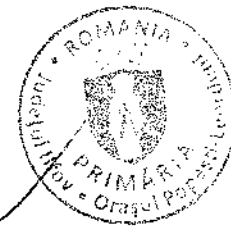
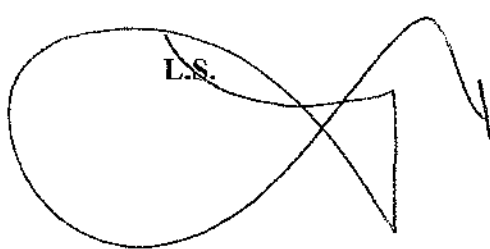
ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI - LEORDENI
str. Piața Sf. Maria, nr.1, județul Ilfov
tel.0374408815, 0374408816, fax:0374408822

Nr. 10538/25.02.2021

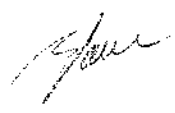
PROCES VERBAL
DE AFISARE

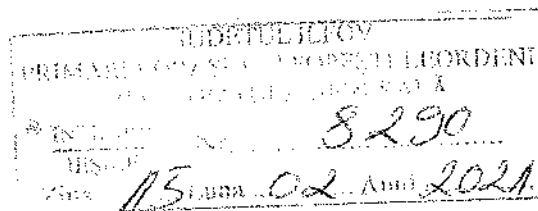
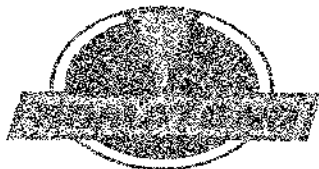
Subsemnații Margareta Ichim și Laurențiu Bostan, am procedat la afișarea actului (felul actului) : Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ASAMBLU DE CLĂDIRI CU DESTINAȚIA DE SERVICII, COMERȚ, BIROURI P+10E, AMENAJARE, CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI” .

L.S.



L.S.





SC ROMAFOND SRL

CIF: RO21992505

Nr.inreg.Registrul Comertului.: J16/1193/2007

Sediul social :Str.Lt.Becherescu,nr.14, bl.27,sc.1,ap.1,Municipiul Bailesti,Jud. Dolj

Pct.de lucru: Str.Garii nr.1, Loc. Motatei Gara, Jud. Dolj

Tel 0723.667.029

cristina@romafond.ro

SCAT

DP

Nr.182/15.02.2021

Catre,

PRIMARIA orasului Popești Leordeni

Ciobanu Cristina in calitate de reprezentant al SC ROMAFOND SRL, in calitate de proprietar al terenului in suprafata de 65.000 mp conform Contractului de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 15/16.01.2019, care face obiectul documentatiei PUZ - Trecere teren in intravilan in vederea construirii unui ansamblu de cladiri cu destinatie comert/servicii/birouri, cu regim de inaltime max. P+10E, Tarla 3/2, parcela 67/3, nr.cad.118083, Oras Popești-Leordeni, jud.Ilfov, depun documentatia mentionata mai sus, impreuna cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism, in vederea aprobarii, conform legislatiei in vigoare.

Multumesc

Bucuresti 15.02.2021

S.C. ROMAFOND S.R.L.

Ciobanu Cristina



**România
Județul Ilfov
Consiliul Județean**

Nr. 10290/26/2F din 05.02.2021

Către **S.C. ROMAFOND S.R.L.**
 reprezentant arh. FLORIN IULIAN CRAIU
 Dolj, Municipiu Băilești, strada Lt. Becherescu, 14, bl.27, sc.1, ap.1

Subiect: **Avizare documentație de urbanism**

În baza prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului Ilfov,
întrunită în ședința din data de 02.02.2021 propune
AVIZAREA FAVORABILĂ

Documentația de urbanism: Plan Urbanistic Zonal, întocmită de **B.I.A. FLORIN IULIAN CRAIU** privind obiectivul de investiții (funcțiunile) „**ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU DESTINAȚIA DE SERVICII, COMERȚ, BIROURI P+10E, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI**”, amplasat în județul Ilfov, oraș **Popești Leordeni**, sat -, str. **Splaiul Unirii**, nr. -, tarla 3/2, parcela 67/3, nr. cadastral 118083, suprafața: **65.000 mp.** conform actelor de proprietate, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. **10290** din **06.08.2020 (completare înregistrată cu nr. 1416 din 20.01.2021)**

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

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

PREȘEDINTE,

Hubert Petru Ștefan THUMA

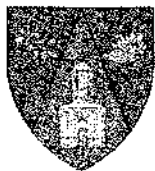


3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

☎: +40 21 212 56 93
+40740JILFOV
☎: +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 cererii adresate de S.C. ROMAFOND S.R.L. reprezentată prin **Florin Iulian Craiu**, cu domiciliul/sediul în **Județul Dolj**, municipiul **Băilești**, cod poștal -, strada **Locotenent Becherescu**, 14, bl. 27, sc.1, ap.1, sector 1, telefon/fax: -, e-mail: -, înregistrată cu nr.10290 din 06.08.2020 (cu completări înregistrate cu nr. 1416/29.01.2021, 1775/05.02.2021) și

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

AVIZ

Nr. 10290/26/2F din 05.02.2021

privind Planul urbanistic zonal „ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU DESTINAȚIA DE SERVICII, COMERT, BIROURI P+10E, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI”, generat de imobilul identificat prin nr. cadastral 118083 .

Amplasarea, delimitarea, suprafața zonei studiate printr P.U.Z.: județul **Ilfov**, oraș **Popești Leordeni**, sat **Popești Leordeni**, **Splaiul Unirii**, nr. -, tarla 3/2, parcela 67/3, este în suprafață de **65.000 mp**, conform actelor de proprietate.

Inițiator: **S.C. ROMAFOND S.R.L.**;

Proiectant: **B.I.A. FLORIN IULIAN CRAIU**;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. **FLORIN IULIAN CRAIU**;

Prevederi P.U.G /P.U.Z. - R.L.U., aprobate cu HCL nr. 8/2002, prelungire cu HCL nr. 11/2012, 10/2014, 04/2017, 54/2017, 123/2018:

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată prin P.U.Z.	N S V E	De 30/2 De 77 proprietăți private proprietăți private
--	------------------	--

Prevederi P.U.G /P.U.Z. - R.L.U. aprobate cu HCL nr. 8/2002, prelungire cu HCL nr. 11/2012, 10/2014, 04/2017, 54/2017, 123/2018:

	teren extravilan
--	------------------

Prevederile P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE:

UTR		-
Regim de construire		Izolată
Funcțiuni predominante		IS – Instituții publice și servicii de interes general
Indicatori	Minimum	Maximum
P.O.T. maxim		50%



3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

Întocmit: Consilier **Daniela Nicoleta Popa**, pagina 1 din 3

☎ : +40 21 212 56 93

+4074CJILFOV

☎ : +40 21 212 56 99

<http://www.cjilfov.ro>

✉ cjilfov@cjilfov.ro

Consiliul Județean Ilfov

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 responsabile 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, iar 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. 312/13.05.2019/2020, emis de PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI.

Prin Hotărârea Consiliului Local se va specifica termenul de valabilitate a documentației P.U.Z./P.U.D. conform art. 56, alin. 4) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și conform art. 30, alin. 2) și 3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, aprobate cu ord nr. 233 din 26.02.2016.

ARHITECT - ȘEF,

Arh. Alina Ioana CÂRCIUMĂRESCU



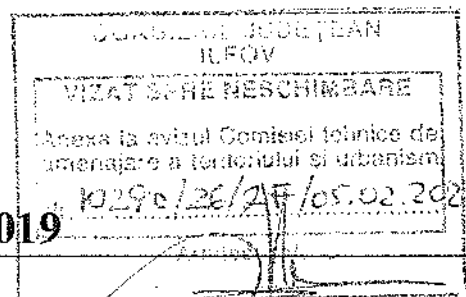
3-5 Ernest Juvana
Sector 6, 060104 București
România

☎ +40 21 212 56 93
✉ +40740 JILFOV
☎ +40 21 212 56 99

Întocmit: Consilier Daniela Nicoleta Popa, Pagina 3 din 3

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

FOAIE DE CAPAT



NUMAR PROIECT : U 10 / 09.2019

DENUMIRE PROIECT

Introducere teren in intravilan pentru
CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERT, SERVICII, BIROURI
Splaiul Unirii, T 3/2, P67/3, nr.cad. 118083,
oras POPEȘTI-LEORDENI, jud. Ilfov

FAZA:

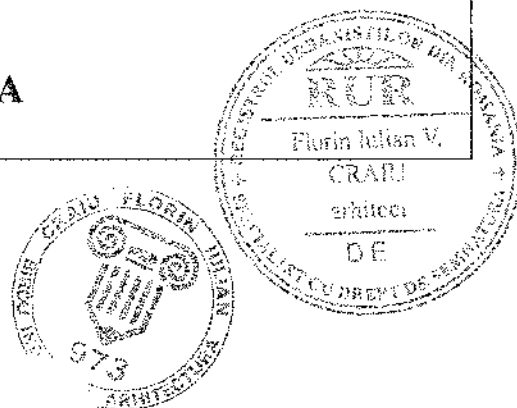
PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR:

SC ROMAFOND SRL,

PROIECTANT:

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
CRAIU FLORIN IULIAN**

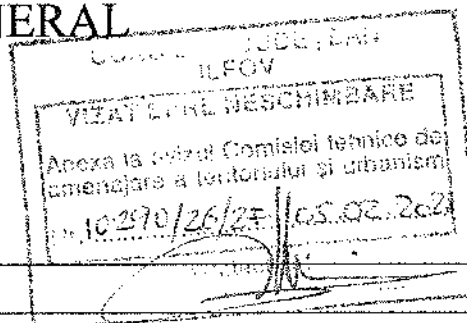


OBIECTIV : CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERT, SERVICII, BIROURI

Splaiul Unirii, T 3/2, P67/3, nr.cad. 118083,
oras POPEȘTI-LEORDENI, jud.Ilfov

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

BORDEROU GENERAL



PIESE SCRISE

1. MEMORIU DE PREZENTARE
2. REGULAMENT DE URBANISM aferent PUZ.

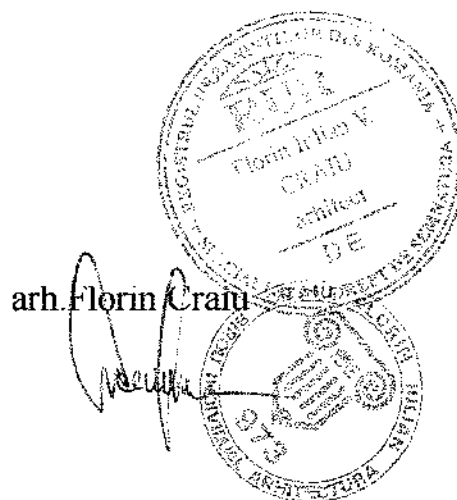
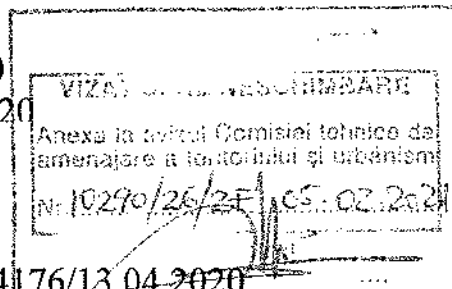
PIESE DESENATE

- | | |
|--|--------------|
| 1. INCADRAREA IN PUG | sc.1: 25.000 |
| 2. SITUATIA EXISTENTA | sc 1: 1000 |
| 3. 1.REGLEMENTARI – zonificare functionala | sc.1: 1000 |
| 3.2. MOBILARE URBANISTICA - varianta | sc 1: 1000 |
| 5. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR | sc 1: 1000 |
| 6. ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA | sc 1: 1000 |

ANEXA

1. Certificat de urbanism nr. 312 din 13.05.2019 cu planuri anexa
2. Raport preliminar privind informarea publicului nr. 37923/09.08.2019
3. Aviz de oportunitate nr. 03/06.08.2019
4. Adresa privind incadrarea in strategia de dezvoltare a orasului nr. 40.040/02.09.2019
5. PV OCPI Ilfov pentru ridicarea topografica nr. 1406/19.06.2019

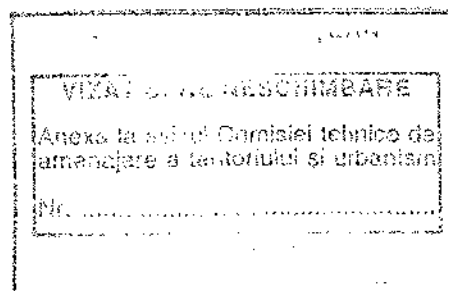
6. Aviz consultative CJIlfov nr. 14413/20/13 C/27.01.2020
7. Decizia etapei de incadrare APM Ilfov nr. 70/18.11.2020
8. Aviz de gospodarire a apelor nr. 128/22.07.2020
9. Aviz ANIF nr. 160/13.04.2020
10. Aviz Veolia nr. 1648/17.07.2020
11. Aviz Distrigaz nr. 314917554/20.02.2020
12. Aviz APA NOVA nr. 92002668/24.03.2020
13. Aviz SRI nr. 73.080/05.03.2020
14. Aviz MAPN nr. DT2059/16.03.2020
15. Aviz MAI nr. 612.931/09.03.2020
16. Aviz E-Distributie Muntenia SA nr. 05564176/13.04.2020
17. Documentatie podologica nr. 61/07.04.2020
18. Studiu geotehnic
19. Contract de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 15/16.01.2019,
20. Incheiere de intabulare nr 11809/17.01.2019
21. Extras de carte funciara nr 50020/05.02.2021
22. Copie documentatie nr.cadastral nr 118083
23. Extras ortofotoplan
24. Declaratie notariala ca terenul nu este construit
25. Imputernicirea proiectantului de catre proprietar pentru reprezentare la avizarea PUZ
26. Copie C.I.
27. Copie C.U.I.



OBIECTIV : CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERT, SERVICII, BIROURI

Splaiul Unirii, T 3/2, P67/3, nr.cad. 118083,
oras POPEȘTI-LEORDENI, jud.Ilfov

FAZA : Plan Urbanistic Zonal



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Plan urbanistic zonal – Splaiul Unirii, T 3/2, P 67/3, nr.cad. 118083,
oras POPEȘTI-LEORDENI, jud.Ilfov
- Beneficiari : - SC ROMAFOND SRL,
- Elaborator : - Birou Individual de Arhitectura - Craiu Florin Iulian
- Data : - iunie 2019

1.2.OBIECTUL STUDIULUI

În conformitate cu tema de proiectare initiata de beneficiar se propune introducerea în intravilan a terenului, în vederea construirii unui ansamblu cu funcțiunile comerț, servicii, birouri, pe terenul situat pe Splaiul Unirii, T 3/2, P 67/3, nr.cad. 118083, oras POPEȘTI-LEORDENI, jud.Ilfov.

OBIECTIVUL STUDIULUI

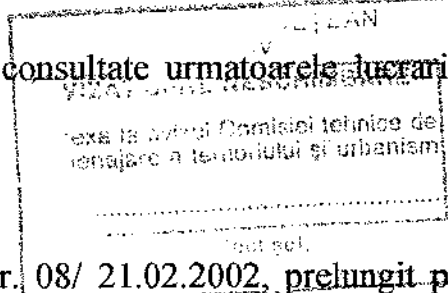
Pornind de la respectarea prevederilor legislatiei in vigoare obiectivul prezentului studiu de urbanism este introducerea în intravilan a terenului prin stabilirea unor reglementari care sa permita construirea unui ansamblu cu functiunile comerț, servicii, birouri, prin utilizarea eficienta a terenului si asigurarea unei imagini urbane pozitive.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Pentru realizarea documentatiei prezentate au fost consultate urmatoarele lucrari si studii de specialitate:

Pentru realizarea documentatiei prezentate au fost consultate urmatoarele lucrari si studii de specialitate:

- 1 Planse O.C.O.T.A.
- 2 Planuri sc.1:2000 si 1:10.000
- 3 Plan parcelar
- 4 PUG Popesti-Leordeni aprobat cu HCL nr. 08/ 21.02.2002, prelungit prin HCL nr. 11 / 27.02.2012, nr. 19/ 27.03.2014, nr. 04/ 31.01.2017, nr. 54/ 07.06.2017, nr. 123/ 19.11.2018
- 5 Regulamentul local de Urbanism aferent PUG
- 6 Planuri topografice
- 7 Ordonanta guvernului nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor (cu modificarile ulterioare)
- 8 Ordinul ministrului transporturilor nr.50/1998
- 9 HGR nr.525/1995.



2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul în suprafața totală de 65.000 mp este proprietatea privată a SC ROMAFOND SRL, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 15/ 16.02.2019, anexat în copie.

2.1. INCADRAREA ÎN ZONA

Terenul studiat în cadrul documentației de față este situat în partea de nord a orașului Popești-Leordeni cu deschidere la De 30/2, respectiv De 77.

Zona în care se afla situat terenul studiat este o zonă de interes economic, având în vedere accesibilitatea la Splaiul Unirii, la Centura municipiului București și la Autostrada A2.

Construcțiile situate în imediata vecinătate (vest și est) au funcțiune comercială.

Terenul ce face obiectul studiului are următoarele vecinătăți:

-la sud – De 77;

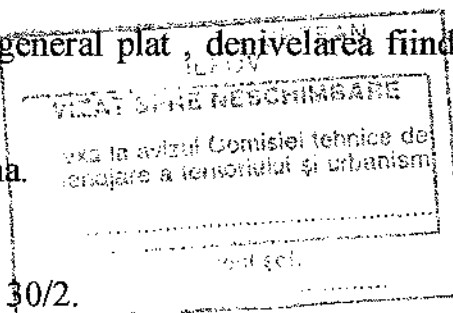
- la nord – De 30/2;
- la vest - proprietate particulara;
- la est - proprietate particulara.

2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful terenului ce a generat PUZ-ul este in general plat , denivelarea fiind ne semnificativa in raport cu lungimea terenului.

Vanturile dominante sunt pe directia NE – SV.

In ceea ce priveste vegetatia, aceasta este spontana.



2.3.CIRCULATIA

Terenul studiat are acces din De 77, respectiv De 30/2.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este neconstruit, acesta fiind situat in extravilanul orasului.

2.5.ECHIPAREA EDILITARA

Rețelele publice de canalizare si energie electrica strabat terenul, astfel ca se pot realiza bransamente pentru viitoarea dezvoltare, rețeaua de gaze naturale este situata pe strada De 77, iar alimentarea cu apa se va realiza din sursa proprie, prin realizarea unui gospodarii de apa cu put forat.

2.6.PROBLEME DE MEDIU

Calitatea mediului – aer, apa, sol, este buna, neexistand in zona nocivitate peste limita admisa.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Se propune construirea unui ansamblu de cladiri cu functiunile de comert, servicii, birouri.

3.1PREVEDERI ALE PUG

Potrivit reglementarilor din Planul Urbanistic General al orașului Popești-Leordeni, aprobat cu HCL nr. 08/ 21.02.2002, prelungit prin HCL nr. 11 / 27.02.2012, nr. 19/ 27.03.2014, nr. 04/ 31.01.2017, nr. 54/ 07.06.2017, nr. 123/ 19.11.2018, terenul se afla in extravilan.

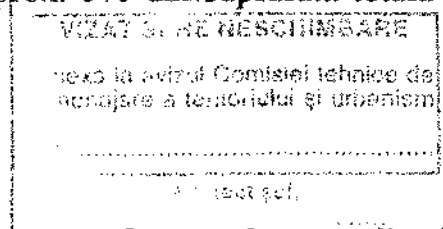
3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propun spatii verzi in proportie de min. ~~20% in cadrul fiecarei zone~~ functionale și un spatiu verde public ce reprezinta aprox. 5% din ~~suprafata totala a~~ terenului.

3.3. CIRCULATIA SI PARCAREA

Organizarea circulatiei carosabile si pietonale :

- accesul se va realiza din De 30/2 sau De 77, conform reglementarilor in vigoare;
- De 30/2 sau De 77 se vor moderniza pastrandu-se sectiunile de drum propuse prin documentatiile aprobate in zona, sau conform strategiei de dezvoltare a localitatii;
- se propune realizarea unor circulatii adiacente limitelor de proprietate estica si vistica, si a altor trei circulatii transversale ce se intentioneaza a fi cedate domeniului public;
- circulatiile de incinta vor fi dimensionate astfel incat sa permita manevre pentru masini de dimensiuni mari;
- se vor asigura locuri de parcare in incinta atat la nivelul solului, cat si la subsol, conform Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HGR nr.525/1996;
- Accesul in parcare subterana se va realiza prin rampe.



3.4 ZONIFICARE FUNCTIONALA - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

FUNCTIUNE PROPUSA

IS - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENRAL

Se admit si urmatoarele functiuni:

- institutii, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;

- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- echipamente tehnico edilitare aferente funcțiunilor propuse;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

V – SPATIU VERDE PUBLIC

Se admit și următoarele funcțiuni:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

Amplasarea fata de limitele parcelei

IS – Zona institutii publice si servicii de interes general

- min.9,00 m fata de aliniamentele la De 77 și De 30/2;
- min 5,00 m fata de aliniamentele la strazile nou propuse;

Înălțimea maxima admisibila

IS – Zona institutii publice si servicii de interes general

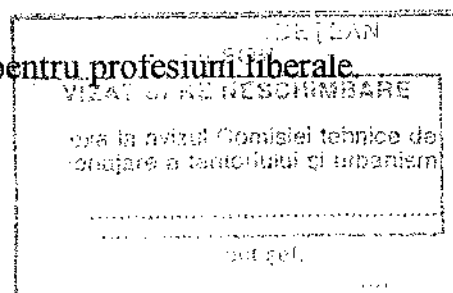
RH –S+P+10E

H max– 33,0 m

Împrejmuire:

IS – Zona institutii publice si servicii de interes general

- împrejmuirea va avea înălțimea de min.1,80 m , max.2,20 m , transparenta spre



strada (poate fi dublata cu gard viu) si opaca spre vecinatati.

Anexele se pot realiza si in afara edificabilului admis cu conditia sa nu depaseasca inaltimea imprejuririi .

V – Spatiu verde public

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejuriri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu

Indicatori urbanistici:

Indici urbanistici existenți

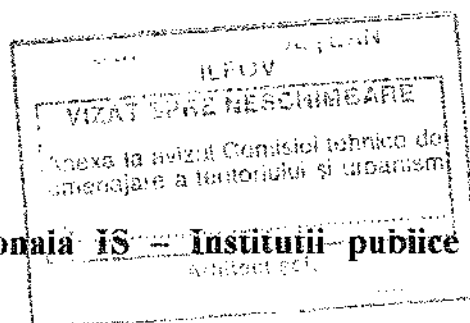
-

Indici urbanistici propusi pentru zona functionala IS – Instituti publice si servicii de interes general

POT max = 50%

CUT max = 3

H max = 33,00 m



Indici urbanistici propusi pentru zona functionala V – Spatiu verde public

POT max = 10%

CUT max = 0,1

H max = 5,00 m

3.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE:

Asigurarea cu apa potabila se va realiza din sursa proprie prin realizarea unei gospodarii de apa cu put forat.

Evacuarea apelor uzate se va realiza la canalizarea publica.

Alimentarea cu energie electrica și gaze naturale prin bransare la retele publice.

Apele pluviale, preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane se scurg liber pe suprafata terenurilor prin rigole

Apele pluviale de pe circulatiile carosabile si pietonale vor fi directionate spre bazinele de retentie propuse in cadrul fiecărei insule, dupa ce trec printr-un separator de hidrocarburi.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

- nu vor exista noxe speciale care sa afecteze calitatea aerului ,

- nu vor exista surse de vibratii sau zgomote in zona (cu exceptia zgomotului produs de vehicule) – constructiile vor fi izolate fonic si termic.

3.7.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Se mentine propunerea de modernizare a drumurilor de exploatare De 30/2 situat la nordul terenului, respectiv De 77, situat la sudul terenului si trecerea din proprietate privata a persoanelor fizice in proprietate publica a suprafetei de teren corespunzatoare acestei modernizari.

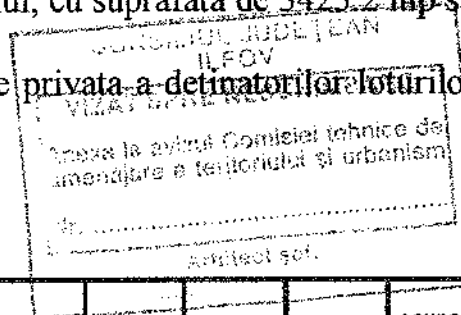
Se propun circulatii publice cu doua sensuri conform PUG-ului aflat in curs de avizare.

Se propune ca lotul situat in nord-vestul terenului, cu suprafata de 3423.2 mp sa fie reglementat cu functiunea V - Spatiu verde pubic.

Drumurile de incinta vor ramane in proprietate privata a detinatorilor loturilor rezultate .

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNEA			suprafata	ocupare
Suprafata totala terenuri ce au generat PUZ			65 000	la niv. t. 100%
	suprafata	POT		
IS - Zona institutiilor publice si servicii de interes general	49695			
circulatii in zona IS	14908,5	30%		
suprafata destinata constructiilor	24847,5	50%		
spatii verzi in zona IS	9939	20%		
Zona destinata circulatiilor (in afara incintelor)	11673			
SP - Spatiu verde agrement si sport	3632			
constructii si circulatii pietonale	363,2	10%		
spatii verzi	3268,8	90%		
Total circulatii in terenul ce face obiectul PUZ	65 000		26581,5	40,9%
Total suprafata destinata constructiilor			25210,7	38,8%
Total spatii verzi in terenul ce face obiectul PUZ			13207,8	20,3%



4. CONCLUZII

4.1. Integrare in zona a functiunii propuse

Avand in vedere ca in vecinatatea terenului studiat avem cladiri existente cu functiunea de servicii, depozitare, si chiar locuire autorizate in baza unor documentatii de urbanism anterior aprobate (PIUZ-uri), si ca in documentatia de urbanism PIUG pentru Popesti Leordeni in faza de elaborare/aprobare, propune pentru zona in care se gaseste terenul studiat zona IS - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENRAL, putem considera ca propunerea se integreaza in zona studiata;

4.2. Consecinte economico - sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Zona in care se gaseste terenul studiat are o dezvoltare dinamica in ultimii ani prin realizarea de investitii private, pe o infrastructura relativ bine dezvoltata de drumuri si retele edilitare. Aceasta dezvoltare asigura noi locuri de munca creand un potential economic si social favorabil .

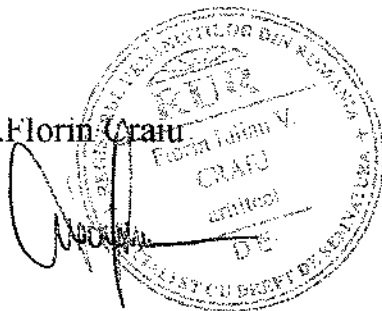
4.3. Costuri pentru investitii private si publice

Pe domeniul privat , in fiecare incinta privata, s-a prevazut pe langa constructii si o echipare edilitara conforma cu normativele si cerintele detinatorilor de retele, cu costuri suportate de fiecare proprietar .

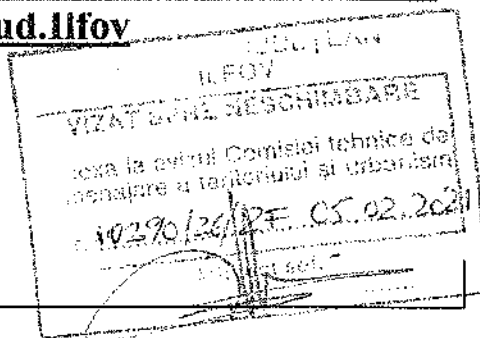
Pe domeniul public infrastructura va fi finantata de Consiliul Local Popesti-Leordeni, pentru drumuri si retele edilitare .

Pornind de la respectarea prevederilor legislatiei in vigoare obiectivul prezentului studiu de urbanism este stabilirea regulilor pentru construirea unui ansamblu cu functiunile comert, servicii, birouri, prin utilizarea eficienta a terenului si asigurarea unei imagini pozitive.

Sef proiect : arh. Florin Craiu



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
aferent PUZ – pentru introducere in intravilan in vederea
construirii unui ansamblu cu functiunea comert, servicii, birouri,
max.P+10E, Splaiul Unirii, T 3/2, parcela 67/3, nr.cad.118083, oras
POPESTI-LEORDENI, jud.Ilfov



I. DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL RLU

Prezentul regulament de urbanism are ca scop stabilirea reglementarilor urbanistice in vederea introducerii terenului in intravilan pentru realizarea unui ansamblu cu functiunea comert, servicii, birouri max.S+P+10E.

2.DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se instituie pentru terenul in suprafata de 65.000 mp, situat in partea de nord a orasului Popesti-Leordeni, in tarlăua T 3/2, parcela 67/3, nr.cad.118083.

In studiu au fost incluse drumurile de exploatare din nord, De 30/2, respective De 77, propuse spre modernizare prin PIUG.

Prezentul regulament se aplica pe terenul stabilit conform documentatiilor cadastrale prezentate.

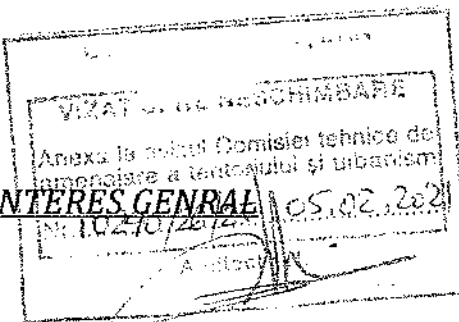
II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Se propun doua zone functionale distincte:

IS - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENRAL

SP - SPATIU VERDE, AGREMENT SI SPORT

IS - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENRAL



1. UTILIZARI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comerț cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- echipamente tehnico edilitare aferente functiunilor propuse;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

2.CARACTERISTICI ALE PARCELEOR

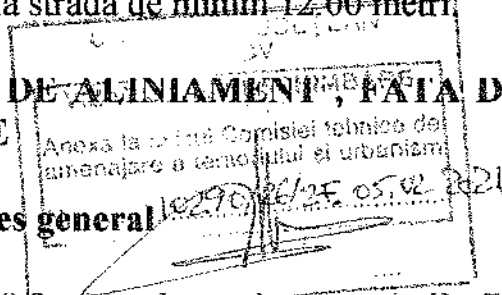
IS – Zona institutii publice si servicii de interes general

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri;

3.AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT, FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

IS – Zona institutii publice si servicii de interes general

- min. 9,00 m fata de aliniamentele la De 30/2, situat la nord, respectiv De 77, situat la sud;
- min. 3,0 - 5,00 m fata de aliniamentele la strazile nou propuse.
- Fata de limitele actuale ale terenului (V si E), cladirile se vor amplasa cu respectarea unei distante de min.H/2 dar nu mai putin de 11,0 m.



4.AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

IS – Zona institutii publice si servicii de interes general

- daca se realizeaza mai multe constructii pe aceeaasi parcela acestea se vor amplasa unele fata de altele la o distanta de min. jumatate din inaltimea de la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren , dar nu mai putin de 4,00 m.

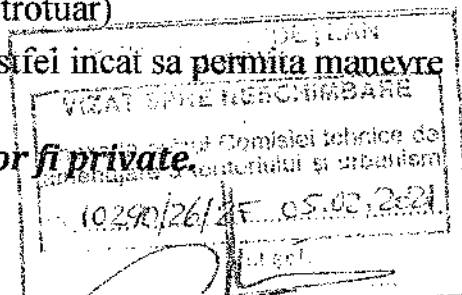
5.CIRCULATII SI ACCESE

Organizarea circulatiei carosabile si pietonale :

- accesul se va realiza din De 30/2 sau De 77, conform reglementarilor in vigoare;
- De 30/2 sau De 77 se vor moderniza pastrandu-se sectiunile de drum propuse prin documentatiile aprobate in zona, sau conform strategiei de

dezvoltare a localitatii - profil de 12,00 m (carosabil 7,00 m, spatii verzi adiacente de cate 1,00 m si trotuare de cate 1,50 m); respective profil de 20,00 m (carosabil 14,00 m, spatii verzi adiacente de cate 1,50 m si trotuare de cate 1,50 m)

- se propune realizarea unor circulatii adiacente limitelor de proprietate estica si vestica, si a altor trei circulatii transversale ce se intentioneaza a fi cedate domeniului public care vor avea sectiunea de 11,00 m (carosabil 7,00 m, spatii verzi adiacente de cate 1,00 m si trotuare de cate 1,00 m);
- adiacent zonei de protectie LEA, la N si S, se prevad circulatii cu un sens cu profil de 5,0 m (3,5 m carosail si 1,5 m trotuar)
- circulatiile de incinta vor fi dimensionate astfel incat sa permita manevre pentru masini de dimensiuni mari;
- **aleile din incinta insulelor rezultate vor fi private.**



6.STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

IS – Zona institutii publice si servicii de interes general

- Parcarea si gararea se vor realiza numai in incinta proprie atat la nivelul solului cat si la subsol, dimensionate conform normelor in vigoare;
- Accesul in parcare subterana se va realiza prin rampe.

7.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- toate fatadele vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca fatade importante;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

8.INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA

IS – Zona institutii publice si servicii de interes general

Inaltimea maxima la cornisa :

- 33,00 m (P+10E) ,
Hmax la coama = 33,00 m

9.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

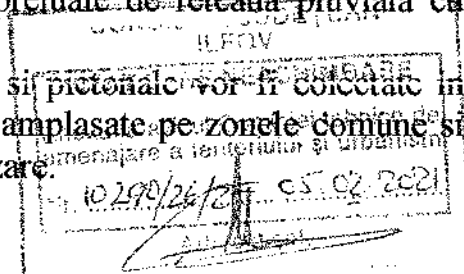
Asigurarea cu apa potabila se va realiza de la gospodarie de apa cu put forat.

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

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin extinderea retelei existente. La fel si pentru racordarea la reseaua de alimentare cu gaze naturale.

Apele pluviale , preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane se scurg pe suprafata terenurilor prin rigole urmand a fi preluate de reseaua pluviala cu bazine de retentie si separator de hidrocarburi.

Apele pluviale de pe circulatiile carosabile si pietonale vor fi colectate in bazine de retentie cu separatoare de hidrocarburi, amplasate pe zonele comune si directionate ulterior catre reseaua publica de canalizare.



10.SPATII LIBERE SI PLANTATE

Toate spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada .

Spatiile neconstruite si neocupate de accese , trotuare de garda , gradini cultivate , vor fi inierbate si plantate cu 1 arbore / 100 mp .

Ansamblul propus cu functiunile comert, servicii, birouri va beneficia de o zona de agrement comuna amenajata cu de spatii verzi, piscine, terenuri de sport,etc.

La nivelul intregului ansamblu se vor asigura spatii verzi in proportie de min.20%.

11.IMPREJMUIRE

Imprejmuirea va avea inaltimea de min.1,80 m , max.2,20 m , transparenta spre strada (poate fi dublata cu gard viu) si opaca spre vecinatati .

Anexele se pot realiza si in afara edificabilului admis cu conditia sa nu depaseasca inaltimea imprejmuirii .

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

12. Indici urbanistici

IS – Zona institutii publice si servicii de interes general

POT max = 50%

CUT max = 3,00

H max = 33,00 m

Rh max = S+P+10E

SP – SPATIU VERDE, AGREMENT SI SPORT

1.UTILIZARI ADMISE

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

2.CARACTERISTICI ALE PARCELEOR

- lot situat în nord-vestul terenului, cu suprafața de 3632 mp ;
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

3.AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT , FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

4.AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

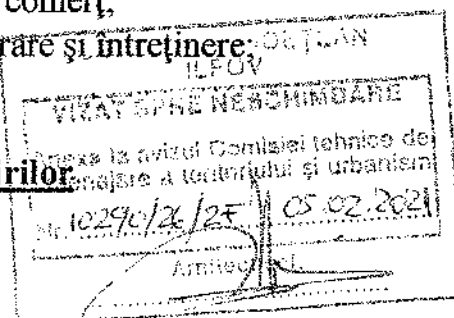
5.CIRCULATII SI ACCESE

Organizarea circulatiei carosabile si pietonale :

- Se propune realizarea de circulații pietonale în incinta terenului în proporție de maxim 10%

6.STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.



7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ

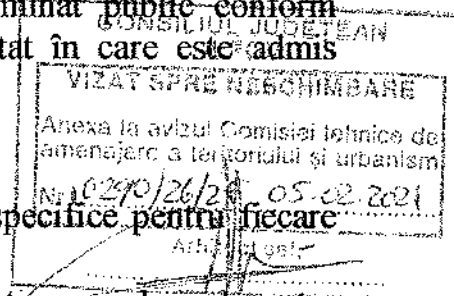
Pentru $P - H_{\max} = 5,0 \text{ m}$

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate și iluminat public conform cerințelor funcționale ale categoriei de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

10. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- La nivelul întregului ansamblu se vor asigura spații verzi în proporție de min. 37%.



11. ÎMPREJMUIRE

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

12. Indici urbanistici

POT max cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 10%

CUT max = 0,1

H max = 5,0 m

III. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se mentine propunerea de modernizare a drumurilor de exploatare De 30/2 situat la nordul terenului, respectiv De 77, situat la sudul terenului si trecerea din proprietate privata a persoanelor fizice in proprietate publica a suprafetei de teren

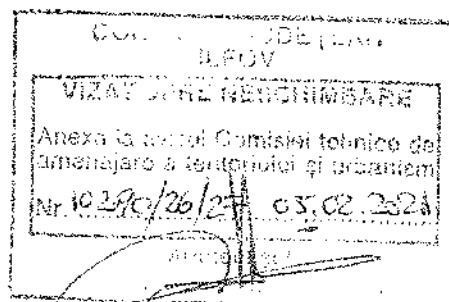
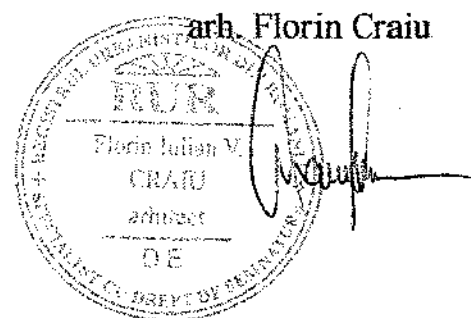
B. I. A. CRAIU FLORIN IULIAN

corespunzatoare acestei modernizari.

Se propun circulatii publice cu doua sensuri conform PUG-ului aflat in curs de avizare.

Se propune ca lotul situat in nord-vestul terenului, cu suprafata de 3423.2 mp sa fie reglementat cu functiunea S - Spatiu verde, agrement si sport.

Drumurile de incinta vor ramane in proprietate privata a detinatorilor loturilor rezultate .



**PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA
INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PUZ:**

Dupa aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investitiei. Intr-o prima etapa vor fi elaborate proiectele de executie, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC si detaliile de executie.

Acestea vor fi elaborate in conformitate cu normele tehnice si cu respectarea fazei PUZ aprobate.

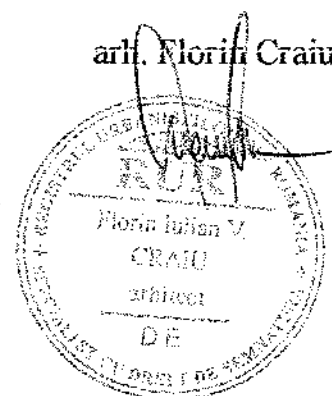
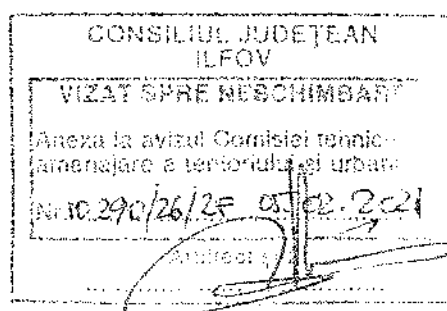
Lucrarile de constructii si instalatii, vor fi executate in baza autorizatiei de construire, de catre un antreprenor.

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 intocmi 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 vor fi suportate de investitor.
Nu sunt necesare lucrari care sa fie realizate din fonduri publice.



PLAN URBANISTIC ZONAL

Construire ansamblu cu destinatia comert, servicii, birouri, nr. cad. 118083- Popesti-Leordeni, jud. Ilfov



Încadrare în zonă (documentatii PUZ aprobate)

Încadrare în PUG oras Popesti Leordeni aprobat cu HCL nr. 08 din 2002
- teren situat în extravilan



Încadrare în PUG oras Popesti Leordeni

în curs de elaborare

Teren situat în zona CB3- SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI

INSTITUTII SI SERVICII

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI CONFORM

PUG ÎN CURS DE APROBARE

S teren = 65 000 mp cf.mas.cadastrale

POT max = 50 %

CUT max = 3

Hmax = 75,00 m



Încadrare sistem satelitar

LEGENDA

TEREN CARE A GENERAT PUZ

PROIECTANT: BIA CRAIU FLORIN-IULIAN

CIF 40313880

BENEFICIAR : PRIMĂRIA ORASULUI POPESTI-LEORDENI

S.C. ROMAFOND S.R.L.

CUI:RO21992505; J16/1193/2007

PROIECT
nr.U10/2019

SEF PROIECT Arh. Craiu Florin

SCARA:

Construire ansamblu comert, servicii, birouri
Splaiul Unirii, T3/2, P67/3, nr. cad. 118083

FAZA:

PROIECTAT Arh. Craiu Florin

DATA:

ÎNCADRARE

PLANSĂ NR.

DESENAT Urb. Gugiu Monica

2021

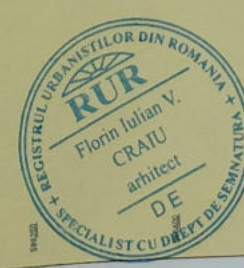
1

PLAN URBANISTIC ZONAL

Construire ansamblu cu destinația comerț, servicii, birouri, nr. cad. 118083- Popești-Leordeni, jud. Ilfov

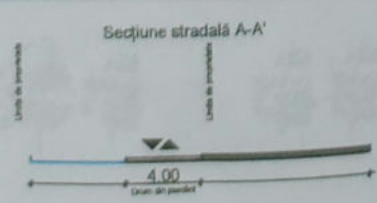


VIZAT DE NEECHEIMBARE
Prezentat în fața Comisiei tehnice de
engineria a terenului și urbanism



LEGENDĂ

- | | |
|--|--------------------------------------|
| Limite | Zonificare funcțională |
| — Limită UAT | — Circulații pietonale |
| — Limită intravilan | — Circulații carosabile |
| — Limită zonă studiată | — Teren extravilan |
| — Limită de intervenție pentru PUZ | — Zonă comert - servicii |
| — Limită cadastrală | — Zonă mixta - servicii/depozitare |
| Reglementări / Restricții | — Canal irigații - raul Dambovită |
| — Aliniere stradală | — Spațiu verde aferent circulațiilor |
| — Zona de protecție aferentă rețelei electrice LEA 110KV | |
| — rețea apă industrială | |
| — rețea canalizare | |



LIMITA PUZ INVENTAR DE COORDONATE SISTEM DE PROIECTIE "STEREOGRAFIC 1970"

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(l,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	322349.240	596370.110	441.229
2	321909.609	596407.624	148.192
3	321896.870	596259.981	436.006
4	322331.297	596222.909	148.291
Suprafață = 65000 mp			



Suprafață teren = 65 000mp conf. acte și măsurători cadastrale

PROIECTANT: BIA CRAIU FLORIN IULIAN		CIF 40313880	BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI POPEȘTI-LEORDENI		PROIECT nr. U10/2019
S.C. ROMAFOND S.R.L.			CUI: R021992505; J16/1193/2007		
SEF PROIECT	Arh. Craiu Florin		SCARA: 1:2000	Construire ansamblu comert, servicii, birouri	FAZA: PUZ
PROIECTAT	Arh. Craiu Florin		DATA IANUARIE 2021	Splaiul Unirii, T3/2, P67/3, nr. cad. 118083	
DESENAT	Urb. Gugiu Monica			SITUATIE EXISTENTA	PLANSĂ NR. 2

PLAN URBANISTIC ZONAL

Construire ansamblu cu destinația comerț, servicii, birouri, nr. cad. 118083- Popești-Leordeni, jud. Ilfov



CONSILIUL JUDEȚEAN
ILFOV
VIZAT ȘI NE SCHIMBARE
Anexa la actul Comisiei tehnice de
amenajare a teritoriului și urbanism
10.2/10/26/27 05.02.2021
Arhitect



LEGENDĂ

- Limită UAT
- Limită intravilan
- Limită zonă studiată
- Limită de intervenție pentru PUZ
- Limită cadastrată
- Aliniere strădală
- Edificabil maxim
- Acces carosabil pe parcelă
- Acces pietonal pe parcelă
- Zona ce se interzice a fi cedată domeniului public

- Zona de protecție aferentă rețelei electrice LEA 110KW
- rețea apă industrială
- rețea canalizare
- Gospodărie de apă cu put forat
- Circulații pietonale
- Circulații carosabile
- Teren extravilan
- Zonă comerț - servicii
- Zonă mixta - servicii/ depozitare
- Canal desecare/ raul Dâmbovița
- Spațiu verde aferent circulațiilor
- Spațiu verde public
- Spațiu verde aferent zonei de protecție LEA
- plantație vegetație înaltă

LIMITA PUZ INVENTAR DE COORDONATE SISTEM DE PROIECTE "STEREOGRAFIC 1970"

Nr. Pct	Coordonate pct de contur		Lungimi latitud D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	322349.240	596370.110	441.229
2	321909.609	596407.624	148.192
3	321896.870	596259.981	436.006
4	322331.297	596222.909	148.291
Suprafata = 65000 mp			

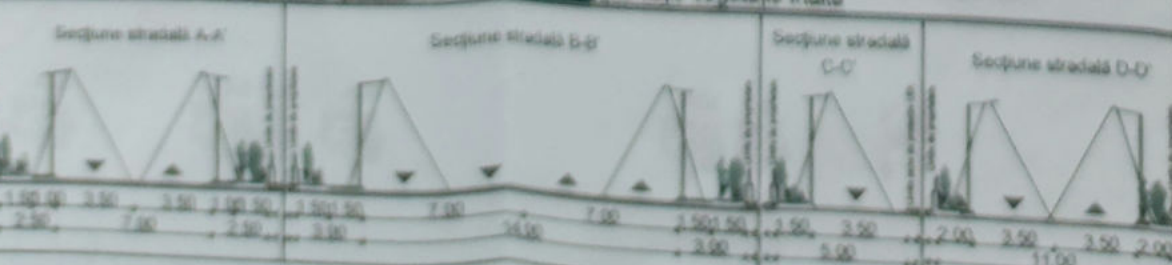
INDICATORI URBANISTICI propusi Zona IS
POT max = 50 %
CUT max = 3
Rh max = P+10E
Hmax = 33,0 m
INDICATORI URBANISTICI propusi Zona SP
POT max = 10 %
CUT max = 0,1
Rh max = P
Hmax = 5,0 m

Parcarea se va realiza in incinta ansamblului, atat la nivelul solului, cat si la subsol, dimensionata conform normelor in vigoare. Suprafata ce se intentioneaza a fi cedata domeniului public 11 673

Bilant teritorial pentru terenul ce a generat PUZ

FUNCTIUNEA		Suprafata	POT	Suprafata la sol L	Suprafata la sol L 100%
Suprafata totala terenuri ce au generat PUZ		65 000			
IS - Zona institut public si servicii de interes general		4888			
circulati in zona IS		14308,3	30%		
suprafata destinata constructiilor		24947,9	90%		
spatii verzi in zona IS		3829	20%		
Zona destinata circulatiilor (in afara incintelor)		11423			
SP - Spatiu verde agrement si sport		3632			
constructii si circulatii pietonale		363,2	10%		
spatii verzi		3298,3	90%		
Total circulati in terenul ce face obiectul PUZ		65 000		2881,3	44,3%
Total suprafata destinata constructiilor				28216,7	38,8%
Total spatii verzi in terenul ce face obiectul PUZ				13287,3	20,3%

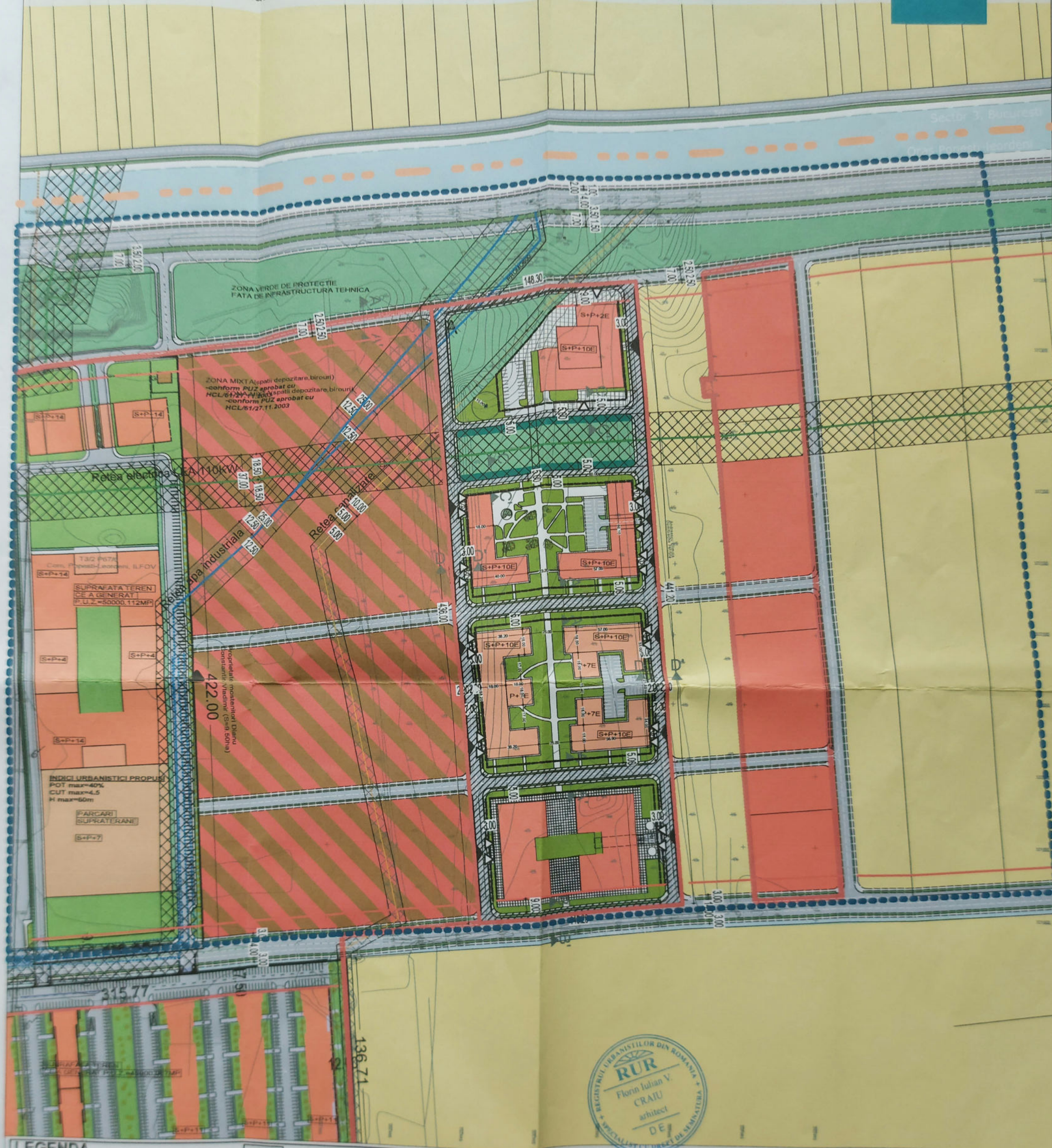
Suprafata teren = 65 000 mp conf. acte si masuratori cadastrale



PROIECTANT: SIA CRAIU FLORIN IULIAN	CIF 40313880	BENEFICIAR/PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI	PROIECT nr. 118083
SEF PROIECT: Arb. Craiu Florin	SCARA 1:2000	S.C. ROMAFOND S.R.L.	FAZA: PUZ
PROIECTAT: Arb. Craiu Florin		CUIRO21992508; J14/1193/2007	
DESECAT: Urb. Gugu Monica	GEN. IANUARIE 2021	Construire ansamblu comerț, servicii, birouri	
		Spatiu Utiliz. T3/2, P4/3, nr. cad. 118083	
		REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 2.1

PLAN URBANISTIC ZONAL

Construire ansamblu cu destinația comerț, servicii, birouri, nr. cad. 118083- Popești-Leordeni, jud. Ilfov



LEGENDA

- Limită UAT
- Limită intravilan
- Limită zonă studiată
- Limită de intervenție pentru PUZ
- Limită cadastrală
- Aliniere strădală
- Edificabil maximal
- Acces carosabil pe parcelă
- Acces pietonal pe parcelă
- Zona ce se intenționează a fi cedată domeniului public
- Zona de protecție aferentă
- rețele electrice LEA 110KV
- rețea apă industrială
- rețea canalizare
- Gospodărie de apă cu put forat
- Circulații pietonale
- Circulații carosabile
- Teren extravilan
- Zonă comerț - servicii
- Zonă mixta - servicii/ depozitare
- Canal desecare/ raul Dambovită
- Spațiu verde aferent circulațiilor
- Spațiu verde public
- Spațiu verde de incintă
- Spațiu verde aferent zonei de protecție LEA
- plantărie vegetație înaltă



INVENTAR DE COORDONATE SISTEM DE PROIECTIE "STEREOGRAFIC 1970"

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D _(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	322349.240	596370.110	441.229
2	321909.609	596407.624	148.192
3	321896.870	596259.981	436.006
4	322331.297	596222.909	148.291
Suprafata = 65000 mp			

Suprafața = 65000 mp

INDICATORI URBANISTICI propuși Zona IS

POT max = 50 %
CUT max = 3
g_h max = P+10E
h_{max} = 33.0 m

INDICATORI URBANISTICI propuși Zona SP

POT max = 10 %
CUT max = 0.1
g_h max = P
h_{max} = 0.9 m

Parcarea se va realiza in incinta ansamblului, atat la nivelul solului, cat si la subsol, dimensionata conform normelor in vigoare. Suprafata ce se intenționează a fi cedată domeniului public 11 673

Bilanț teritorial pentru terenul ce a generat PUZ

FUNCTIUNEA

Suprafata totala terenuri ce au generat PUZ

	Suprafata	POT	Suprafata	Suprafata
			la sol	la sol
IS - Zona instituti publice si servicii de interes general	4888		14008.3	50%
circulati in zona IS			24047.5	36%
suprafata destinata constructiilor			5920	9%
spatii verzi in zona IS			11673	18%
Zona destinata circulatiilor (in sala incalzitor)			1822	
SP - Spațiu verde agrement si sport			282.2	0.4%
constructii si circulati pietonale			3280.8	5%
spatii verzi				
Total circulati in terenul ce face obiectul PUZ			2881.5	4.4%
Total suprafata destinata constructiilor			2820.7	4.3%
Total spatii verzi in terenul ce face obiectul PUZ			13897.8	21.4%

Suprafata teren = 65 000 mp conf. acte si măsurători cadastrale

PROIECTANT: SIA CRAIU FLORIN IULIAN CIF 40313880

RECEPUTA-PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

S.C. ROMAFOND S.R.L. CUIER021992308; J16/1193/2007

PROIECT: Arb. Craiu Florin SCARA 1:2000

PROIECTAT: Arb. Craiu Florin

DESIGNAT: Urb. Gheorghe Monica

CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERT, SERVICII, BIROURI

Spațiu Verde, T3/2, P47/3, nr. cad. 118083

VARIANTE DE MOBILARE URBANISTICA

PLANSĂ NR. 3.2

PLAN URBANISTIC ZONAL

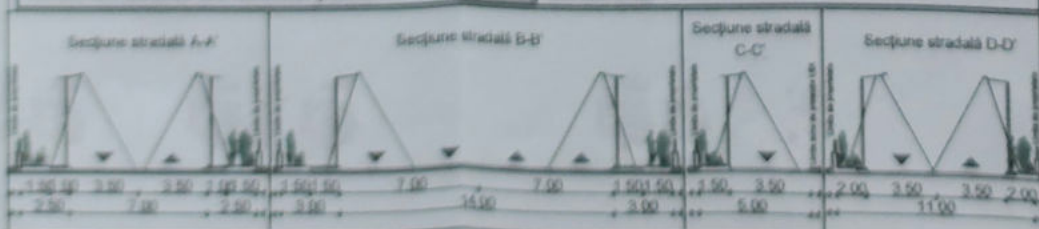
Construire ansamblu cu destinația comerț, servicii, birouri, nr. cad. 118083-Popești-Leordeni, jud. Ilfov



COMITATUL JUDEȚEAN
ILFOV
VIZAT ȘI REȘCHIMBARE
Anexa la: Comisia tehnică de
amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. 11673
Data: 14.01.2019



LEGENDĂ	
	Limite
	Limită UAT
	Limită intravilan
	Limită zonă studiată
	Limită de intervenție pentru PUZ
	Limită cadastrală
Reglementări / Restricții	
	Aliniere strădată
	Edificabil maximal
	Zona ce se intenționează a fi cedată domeniului public
	Zona de protecție aferentă rețelei electrice LEA 110KW
	rețea apă industrială
	rețea canalizare
	Gospodărie de apă cu put forat
	Domeniul privat al persoanelor fizice și juridice
	Domeniul public al primăriei
	Domeniul public
	afiat sub administrarea P.M.B.
	Domeniul privat al primăriei
	Domeniul privat al statului
	afiat sub administrare A.N.I.F.
	Domeniul public al statului
	Construcții



INVENTAR DE COORDONATE SISTEM DE PROIECȚIE "STEREOGRAFIC 1970"

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latitudini D(L+1)
1	322349.240 596370.110	441.229
2	321909.609 596407.624	148.192
3	321896.870 596259.981	436.006
4	322331.297 596222.909	148.291
Suprafața = 65000 mp		

INDICATORI URBANISTICI propuși Zona IS
POT max = 50 %
CUT max = 3
Rh max = P+10E
Hmax = 33,0 m
INDICATORI URBANISTICI propuși Zona SP
POT max = 10 %
CUT max = 0,1
Rh max = P
Hmax = 5,0 m

Parcarea se va realiza în incinta ansamblului, atât la nivelul solului, cât și la subsol, dimensionată conform normelor în vigoare. Suprafața ce se intenționează a fi cedată domeniului public 11 673 Bilanț teritorial pentru terenul ce a generat PUZ

FUNCTIUNEA		Suprafața	PCT	Suprafața	Încăperea
Suprafața totală terenuri ce au generat PUZ		65 000		65 000	100%
IS - Zona institutii publice si servicii de interes general		43606			
circulații în zona IS		14808,3	30%		
suprafața destinată construcțiilor		24947,4	50%		
spații verzi în zona IS		9928	30%		
Zona destinată circulațiilor (în afara incintelor)		11673			
SP - Spații verzi agrement și sport		3632			
construcții și circulații pietonale		363,2	10%		
spații verzi		12385,8	90%		
Total circulații în terenul ce face obiectul PUZ		65 000		26861,3	40,3%
Total suprafața destinată construcțiilor				28210,7	38,0%
Total spații verzi în terenul ce face obiectul PUZ				13387,8	20,3%

Suprafața teren = 65 000 mp conf. acte și măsurători cadastrale

PROIECTANT: SIA CRAIU FLORIN IULIAN CIF 40313880		BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI		PROIECT nr. 12/16/2019
S.C. ROMAFOND S.R.L. CUIR021992908; J16/1193/2007		Construire ansamblu comerț, servicii, birouri		FAZĂ: PUZ
SPECIALIST: Urb. Guguș Monica		SPECIALIST: Urb. Guguș Monica		PLANȘA NR. 4
REGIM JURIDIC		REGIM JURIDIC		

PLAN URBANISTIC ZONAL

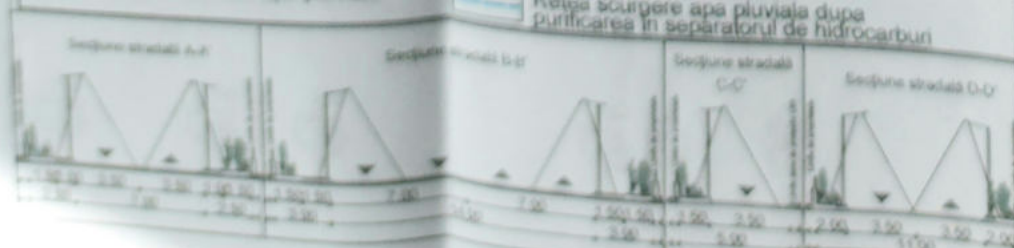
Construire ansamblu cu destinația comert, servicii, birouri, nr. cad. 118083- Popești-Leordeni, jud. Ilfov



LEGENDĂ

- Limită UAT
- Limită intravilan
- Limită zonă studiată
- Limită de intervenție pentru PUZ
- Limită cadastrală
- Aliniere strădală
- Edificabil maximal
- Zona ce se intenționează a fi cedată domeniului public
- Gospodărie de apă cu put forat
- Post transformare electrică
- Bazin retenție apă pluvială

- Zona de protecție aferentă rețelei electrice LEA 110KW
- rețea apă industrială
- rețea canalizare
- Rețea apă existentă
- Rețea canalizare existentă
- Rețea electrică existentă
- Rețea gaze existentă
- Rețea apă propusă
- Rețea canalizare propusă
- Rețea electrică propusă
- Rețea gaze propusă
- Rețea captare apă pluvială
- Rețea scurgere apă pluvială după purificarea în separatorul de hidrocarburi



INVENTAR DE COORDONATE

SISTEM DE PROIECȚIE "STEREOGRAFIC 1970"			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laterale D(L+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	322349.240	596370.110	441.229
2	321909.609	596407.624	148.192
3	321896.870	596259.981	436.006
4	322331.297	596222.909	148.291
Suprafața = 65000 mp			

INDICATORI URBANISTICI propusi Zona IS
POT max = 50 %
CUT max = 3
R0 max = P+10E
Rmax = 33,0 m
INDICATORI URBANISTICI propusi Zona SP
POT max = 10 %
CUT max = 0,1
R0 max = 3
Rmax = 5,0 m

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
VIZAT ȘPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului urban
Nr. 10290/24.05.2021
15.05.2021

Detaliu rețele edilitare

Parcarea se va realiza în incinta ansamblului, atât la nivelul solului, cât și la subsol, dimensionată conform normelor în vigoare.
Suprafața ce se intenționează a fi cedată domeniului public
11 673

Bilanț teritorial pentru terenul ce a generat PUZ

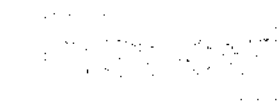
FUNCTIUNEA			
Suprafața totală terenuri ce au generat PUZ			
	Suprafața	Pct.	Încadrare în zon. L. 100%
IS - Zona instituii publice și servicii de interes general	4808		
circulații în zona IS	14308,5	20%	
suprafața destinată construcțiilor	24847,5	38%	
spatii verzi în zona IS	9838	15%	
Zona destinată circulațiilor (în afara incintelor)	11673		
SP - Spații verzi agrement și sport	3632		
construcții și circulații pietonale	363,2	10%	
spatii verzi	3268,8	5%	
Total circulații în terenul ce face obiectul PUZ	6500	26001,5	40,3%
Total suprafața destinată construcțiilor	25210,7	38,3%	
Total spații verzi în terenul ce face obiectul PUZ	13207,6	38,3%	

Suprafața teren = 65 000 mp conf. acte și măsurători cadastrale

PROIECTANT: SCA CRAIU FLORIN IULIAN		CIF 40313880	RECEPIȘIA PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI		PROIECT
			S.C. ROMAFOND S.R.L.		M.21/02/2018
			CUIRO21992505; J16/1193/2007		
ȘEF PROIECT	Arh. Grati Florin				
PROIECTAT	Arh. Grati Florin		Coordonare ansamblu construcții, servicii, proiect		P&A: P&A2
DESEINAT	Urb. Gheorghe Monica		Splaiul Unirii, T22, P&T3, nr. cad. 118082		
			REȚELE EDILITARE		PLANȘA NR. 5

1964

2019年12月15日



CONTRACT DE VANZARE



10065712491

Incheiere Nr. 11809 / 17-01-2019



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

Dosarul nr. 11809 / 17-01-2019

INCHEIERE Nr. 11809

Registrator: IOANA IONESCU

Asistent: LUMINITA DUMITRASCU

Asupra cererii introduse de SC ROMAFOND SRL domiciliat in Romania privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

-Contract De Vanzare-Cumparare nr.15/16-01-2019 emis de Tatomir Gheorghe;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 19689 lei, cu documentul de plata;

-Ordin de plata cont OCPI nr.1/16-01-2019 in suma de 19689

pentru serviciul avand codul 231

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 118083, inscris in cartea funciara 118083 UAT Popesti Leordeni avand proprietarii: VASILESCU GRIGORE-IOAN in cota de 1/2 de sub B.1, GARTU ANA- LUCIA in cota de 1/2 de sub B.2, ;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea SC ROMAFOND SRL, sub B.3 din cartea funciara 118083 UAT Popesti Leordeni;

Prezenta se va comunica părților:

TATOMIR GHEORGHE

SC ROMAFOND SRL

VASILESCU GRIGORE-IOAN

GARTU ANA- LUCIA

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

Data soluționării,

29-01-2019

Registrator,

IOANA IONESCU

(parafa si semnătura)

Asistent Registrator,

LUMINITA DUMITRASCU

(parafa si semnătura)

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

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
A IMOBILULUI
SCARA 1:2000**

Anexa Nr.1.35

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
118023	65000 mp	Teata 3/2, Parcela 57/3 Oras Popesti-Leordeni, Jud. Ilfov
Cartea Funciara Nr.		U.A.T. Oras Popesti-Leordeni

Date referitoare la teren

Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare	Mentiiuni
A	65000		Teren extravilan neimpozitat.
	65000		

Date referitoare la constructii

Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare	Mentiiuni

Suprafata totala masurata = 65000 mp
Suprafata din acta = 65000 mp

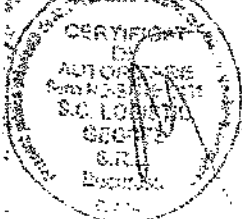
LOGISTIC GEODEZ S.R.L.

Inose Elena

Executarea măsurătorilor pe teren,
Istudenț documentației cadastrale și
concordanța acesteia cu realitatea din teren

Se
L.F.N.A.
semnatura și stampila

31 Aprilie 2016



Confirm introducerea imobilului in baza de date
integrata si atribuirea numarului cadastral.

Se
semnatura și parafa

Stampila BCPI

09 MAI 2016

**CONFORM CU
ORIGINALUL**



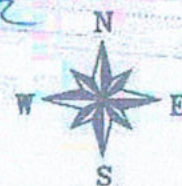
Nr. Inregistrare 97744, 02.04.2019
Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI
eliberata la data de
Tara
Referinta
7562
chitanta nr. 1

Extras Ortofotoplan

Scara: 1:5000

UAT: Popesti Leordeni

Nr. Cad. 118083



Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 118083 Popești Leordeni

Nr. cerere	50020
Ziua	05
Luna	02
Anul	2021
Cod verificare	100097103699

Cartea funciară este blocată de următoarele extrase:

Nr. / Data	Notar	Blocat până la	Înregistrări blocate
49959 / 05.02.2021	VOICU Andreea Elena	18.02.2021 23:59:59	Toate

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: jud. Ilfov, T. 3/2, P.67/3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	118083	65.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11809 / 17/01/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 15, din 16/01/2019 emis de Tatomir Gheorghe;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) SC ROMAFOND SRL, CIF:21992505	A1
187571 / 28/06/2019		
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA AUT NR 2768, din 28/06/2019 emis de NP CUREA IONEL;		
B4	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare in favoarea 1) BANCA COMERCIALA INTESA SANPAOLO ROMANIA SA, CIF:8145422	A1
308287 / 08/10/2019		
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA AUT NR 4401, din 08/10/2019 emis de NP CUREA IONEL;		
B5	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare in favoarea 1) BANCA COMERCIALA INTESA SANPAOLO ROMANIA SA, CIF:8145422	A1

C. Partea III. SARCINI

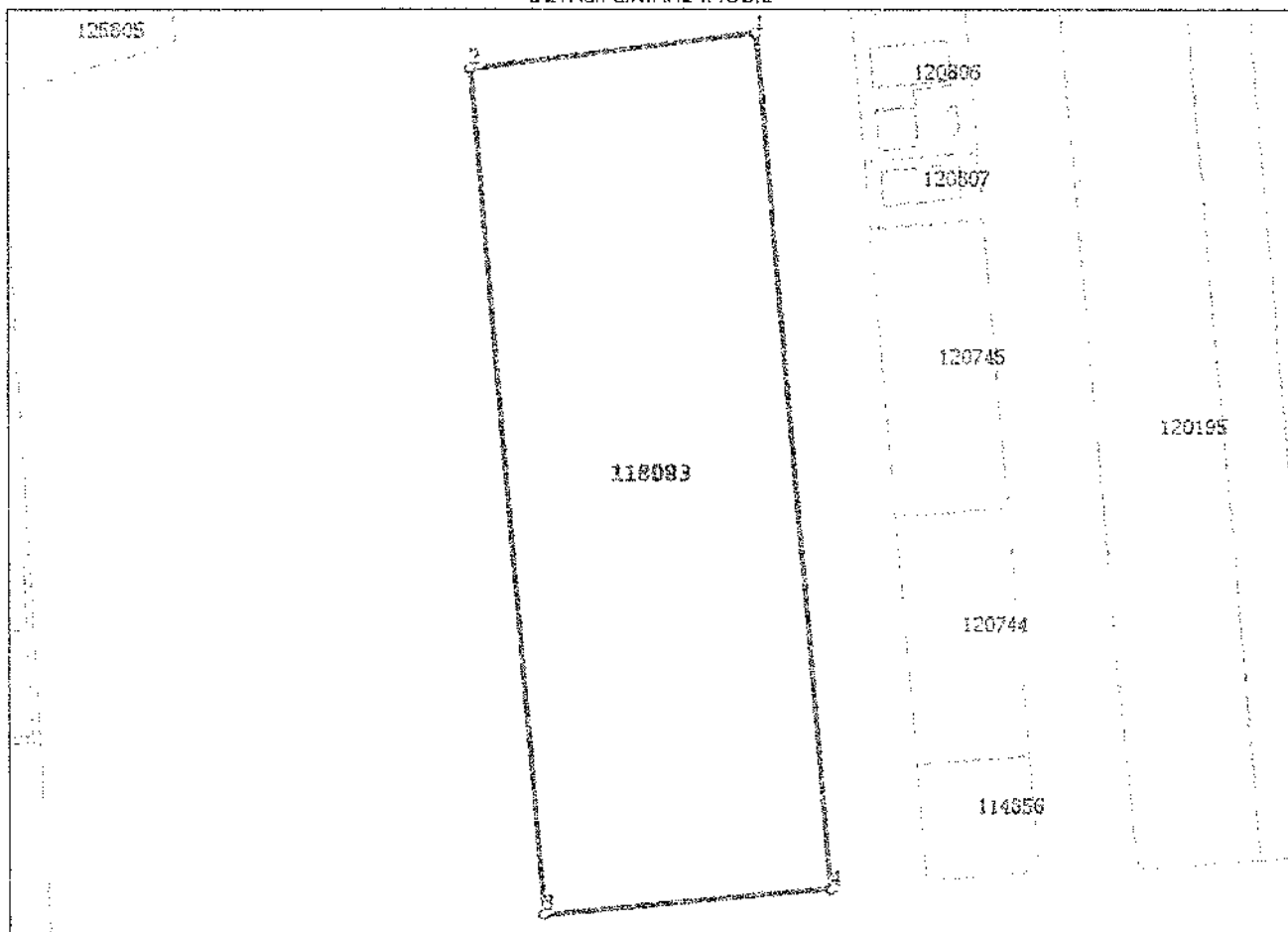
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
187571 / 28/06/2019		
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA AUT NR 2768, din 28/06/2019 emis de NP CUREA IONEL;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2500000 LE si celelalte obligatii aferente creditului 1) BANCA COMERCIALA INTESA SANPAOLO ROMANIA SA, CIF:8145422	A1
308287 / 08/10/2019		
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA AUT NR 4401, din 08/10/2019 emis de NP CUREA IONEL;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2500000 LE impreuna cu celelalte obligatii aferente creditului 1) BANCA COMERCIALA INTESA SANPAOLO ROMANIA SA, CIF:8145422	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
118083	65.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	65.000	3/2	67/3	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	148.291
2	3	436.006

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L ^m (m)
3	4	148.192
4	1	441.229

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

05/02/2021, 14:14

DECLARATIE

ROMAFOND SRL cu sediul in Bailesti, str. Lt. Becherescu nr.14, bl. 27, sc.1, ap.1, jud. Dolj, proprietar al terenului situat in Tarla 3/2, parcela 67/3, nr.cad.118083, Oras Popesti-Leordeni, jud.Ilfov, reprezentata de administrator Ciobanu Cristina, teren care face obiectul documentatiei de urbanism " Plan Urbanistic Zonal -Trecere teren in intravilan in vederea construirii unui ansamblu de cladiri cu destinatie comerț/servicii/birouri, cu regim de inaltime max. P+10E, Tarla 3/2, parcela 67/3, nr.cad.118083, Oras Popesti-Leordeni, jud.Ilfov ", declara pe proprie raspundere ca investitia propusa prin documentatia de mai sus nu este realizata.

Declaratia este necesara in vederea avizarii si aprobarii documentatiei de urbanism.

SC ROMAFOND SRL

Ciobanu Cristina



SC ROMAFOND SRL cu sediul in Bailesti, str. Lt. Becherescu nr.14, bl. 27, sc.1, ap.1, jud. Dolj, proprietar al terenului situat in Tarla 3/2, parcela 67/3, nr.cad.118083, Oras Popesti-Leordeni, jud.Ifov, reprezentata de administrator Ciobanu Cristina, imputernicesc Biroul Individual de Arhitectura - Craiu Florin Iulian, reprezentat de arh. Craiu Florin Iulian identificat cu [REDACTED] in calitate de proiectant si in baza Contractului de proiectare incheiat intre noi, sa faca toate demersurile necesare pentru obtinerea tuturor studiilor, avizelor si aprobarii documentatiei de urbanism " Plan Urbanistic Zonal -Trecere teren in intravilan in vederea construirii unui ansamblu de cladiri cu destinatie comerț/servicii/birouri, cu regim de inaltime max. P+10E, Tarla 3/2, parcela 67/3, nr.cad.118083, Oras Popesti-Leordeni, jud.Ifov ".

SC ROMAFOND SRL
Ciobanu Cristina





ROMANIA
Județul Ilfov
Primăria Orașului Popești-Leordeni

Strada 13 Noiembrie nr. 100, 061111, București, România
Tel: 0374/40.88.19, 0374/40.88.20, 0374/40.88.21 Fax: 0374/40.88.22, web: www.ppl.ro

Pin: Săpina Maria, nr.1

18.0374/40.88.19, 0374/40.88.20, 0374/40.88.21 Fax: 0374/40.88.22, web: www.ppl.ro

SERVICIUL DE ÎMBĂNȘCĂ ȘI AMPLASAREA TERITORIILOR

OPERĂTOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 1923

PRIVAR.

Nr.19.496 din 24.04.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 312 din 13.05 2019

În scopul ÎNTOCMIRE PUZ-INTRODUCERII ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU DESTINAȚIE
COMERȚ, SERVICIU, BIROURI P+10E

Ca urmare a cererii adresate de d-na CIOBANU CRISTINA cu domiciliul/șediiul
în municipiul București, strada [redacted] cod poștal [redacted]
telefon/fax [redacted], e-mail [redacted] înregistrată la nr. 19.496 din 24.04.2019, reprezentantă a S.C. ROMAFOND
S.R.L.

pentru înșirăbilit - teren și/sau construcții - situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni,
satul [redacted], cod poștal [redacted], Splaiul Unirii (T 3/3, P 67/3) s-au identificat prin m.cadastrul 118.083, act de
proprietate, plan de amplasament, plan situație

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.F 63/2000, faza PUG, aprobată prin
Hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 08/21.02.2002, prelungit prin Hotărârea Consiliului
Local Popești-Leordeni nr.11/27.02.2012, nr.19/27.03.2014, nr. 04/31.01.2017, H.C.L. nr. 54/07.06.2017
respectiv nr.123/19.11.2018

În conformitate cu prevederile Legii nr.10/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenurile sunt situate în extravilanul localității existent la 01.01.1990.

Terenul în suprafață de 65.000,00 mp este în posesia S.C. ROMAFOND S.R.L.
conform contractului de vânzare autentificat sub nr.15/16.01.2019 încheiat la UNNP SPN Titomir
Gheorghe și Lăncărașan Mihail-Marius cu sediul în municipiul București, sector 3.

Notă: În conform. art.7 și alin.(2) din Legea 50/1991(r) Primăria Popești-Leordeni nu este
răspundătoare pentru eventualele prejudicii și/orosia cauzate de existența unor litigii privind acest teren.

2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenului.

* actuală: arabil extravilan-zonă fără reglementări

* propusă: înlocuire PUZ-introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de
clădiri cu destinație comerț, servicii, birouri max P+10E.

Destinație: zonă fără reglementări.

3. REGIMUL TEHNIC

În Planul Urbanistic General revizuit prin H.C.L. nr. 08/21.02.2002 prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Popești - Leordeni nr.11/27.02.2012, nr.19/27.03.2014, nr.04/31.01.2017, nr. 54/07.06.2017, respectiv 123/19.11.2018 zona respectivă este situată în extravilanul localității. Categoria de folosință, regimul juridic, tehnic al terenului și funcțiunea pot fi modificate numai în condițiile legii, prin întocmirea unui Plan Urbanistic de Zonă pentru funcțiunea " ÎNTOCMIRE PUZ-INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU DESTINAȚIE COMERT, SERVICII, BIROURI P+10E "

Terenul este traversat de L.E.A. și o conductă de apă industrială (Apa-Nova).

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 92/11/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 opiniilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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

În situația în care, după 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.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/
DESFĂȘINȚARE 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):

☒ P.A.C.

☐ P.O.E.

☐ P.A.D.

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

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

☒ apă/canalizare - S.C. Vital Blue Aqua

☒ APA-NOVA

☒ gaze naturale

☒ alimentare cu energie electrică

☒ Oficial de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov

☒ Oficial de Studii Pedologice și Agrochimice

d.2) avize și acorduri privind :

☒ Aviz Oportunitate (Primărie)

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

d.3) avizo/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) planul 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,
insp.sup. Elena DUMITRESCU

Achitat taxa de: **654,00 lei** conform chitanței nr. 0019320/24.04.2019

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.05.2019

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 13.05.2020 până la data de 13.05.2021

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

PRIMAR,
Petre IACOB

SECRETAR GENERAL
Margareta IACOB

ARHITECT ȘEF,
anh. Rodica Floarea POPESCU

Data prelungirii valabilității: 06.05.2020
Achitat taxa de: 197 lei, conform Chitanței nr. UP 71 din 03.04.2020
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă

*) Se completează, după caz:

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

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

***) Se completează, după caz:

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

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

JUDEȚUL BOTOȘANI
 PRIMĂRIA ORĂȘULUI
 JUDEȚUL BOTOȘANI

ANEXA

CERTIFICATUL DE URBANISM

512-1-1305-019

ANEXA

EXTRAS ORTOFOTOPLAN

SECRETAR GENERAL

31.07.02.01.10.3



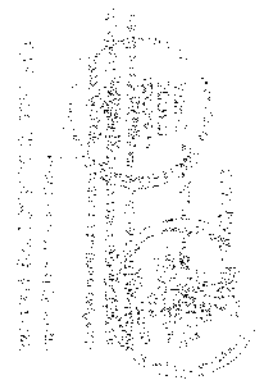
CAT: Popesi Leon

Nr. Cad. 118083

Sistem de proiecție STEREO-GRATU 1970



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100



ANEXA 1
PLANUL DE CONSTRUCȚII

INGETUI R.FOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI
FOMEST-LESCROENI

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 512 / 13.06.2007

ATĂRĂȘOR

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI – LEORDENI
Plaza Sf. Maria, nr.1;
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923
Nr.29.611 din data de 25.07.2019

APROBAT,
p. PRIMAR,
Florin PREDĂ
Administrator public
(cf. Dispoziției nr. 296/26.06.2019)

Ca urmare a cererii adresate de⁹ S.C. ROMAFOND S.R.L. cu sediul în⁹ municipiul Băilești, strada Lt. Becherescu, nr.14, bloc 27, sc.1, ap.1, județul Dolj, telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. 29.611 din 28.06.2019,

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

AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE
Nr. 03 din 06.08.2019

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru⁹ ÎNTOCMIRE PUZ- INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU DESTINAȚIE COMERȚ, SERVICII, BIROURI P+10E, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI generat de imobilul⁹ situat în orașul Popești Leordeni, Splaiul Unirii, f.nr. (T 3/2, P 67/3) s-au identificat prin⁹ nr.cadastral 118.083 cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Conform anexei⁹ la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de – zonă CE, la sud de strada Cheiul Dâmboviței (De 77), la vest de proprietate privată Pavel Matei, la est de proprietate privată Dumitrache P.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituiți: Planul urbanistic zonal va studia corelarea carosabilelor din zona cu investițiile aprobate și circulațiile majore propuse prin P.U.Z. fără a le modifica. Dotările propuse vor fi în concordanță cu necesitățile zonei în ansamblu și al prevederilor P.U.Z.-urilor. În zona din care face parte terenul sunt rețele edilitare. Conform avizului de informare eliberat de VITAL BLUEAQUA SRL în zona studiată pentru Splaiul Unirii a fost eliberată un aviz de informare nr.1648/17.07.2019 din care rezultă că există rețea de alimentare cu apă și rețea de canalizare.

3. Date referitoare la dotări (relația terenului cu infrastructura existentă și propusă): accesul la parcelă se face la nord din De 30/2 urmând să fie modernizat la 12,00 m, (7,00 m carosabil , 2,50 m trotuar și spațiu verde) la sud de strada Cheiul Dâmboviței (De 77) urmând să fie modernizat la 11,00 m (7,00 m carosabil, 2,00 m trotuar spațiu verde).

4. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime): conform documentațiilor P.U.Z. aprobate în arealul studiat la realizarea lucrarilor de construire P+10E, împrejmuire și utilități, P.O.T. = 50,00%; C.U.T. = 3,00; H max 33,00 m, spații verzi min 20%, iar pentru zona funcțională V- spațiu verde P.O.T 15%, C.U.T. 0,5, H max 5,00 m. Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelelor – min 9,00 m față de aliniamentele cu (De 77) Cheiul Dâmboviței și De 30/2 și min 5,00 față de drumurile secundare propuse în interiorul parcelei .

5. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților: Asigurarea

acceselor se face din De 30/2 și Cheiul Dâmboviței. Asigurarea acceselor a locurilor de parcare și garare se vor realiza conform HGR nr.525/1996, iar locurile de parcare vor fi asigurate în interiorul parcelei.

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

7. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.: conform certificatului de urbanism nr.312/13.05.2019.

8. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului: În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul Ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010 publicat în Monitorul Oficial, Partea 1, nr. 47 din 19.01.2011, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au următoarele obligații: • Să amplaseze în zona ce urmează a fi reglementată panourile de informare a publicului, în loc vizibil, la parcela care a generat intenția elaborării PUZ. Panourile vor fi rezistente la intemperii, grafica va fi realizată conform modelelor prevăzute în anexa Ordinului nr. 2701/2010. • Să transmită structurii investită cu responsabilitatea privind consultarea publicului pentru planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului anunțul intenției de elaborare a PUZ și documentația în format electronic pentru a putea fi afișată pe site-ul instituției, inclusiv certificatul de urbanism, modelul panoului de informare și dovada amplasării panourilor de informare în zona ce urmează a fi reglementată, respectiv fotografii cu dată certă ale panourilor montate în amplasamentele alese conform prevederilor Art. 34. - al. (4) al Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul Ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010.

9. Concluzii și recomandări: Considerăm ca fiind oportună și avizăm favorabil inițierea întocmirii documentației PUZ în vederea construirii de unu ansamblu de clădiri cu destinația de comerț, servicii, birouri P+10E, împrejmuire și utilități în condițiile respectării legislației în vigoare. Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare și de reglementările Planului Urbanistic General și Regulamentului local de urbanism în curs de elaborare se vor respecta retragerile împ. reșmurilor și a construcțiilor față de limitele de proprietate cu străzile, în caz contrar NU se vor emite autorizații de construire pentru obiectivele propuse. Recomandările reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul aparatului propriu al primarului orașului Popești-Leordeni, este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.312/15.05.2019 emis de primăria orașului Popești-Leordeni.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____

ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Forina POPESCU

*) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*) Denumirea investiției/proiectului propus.

*) Date de identificare ale imobilului - teren și/cu construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

*) Una sau mai multe prize desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului București;
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

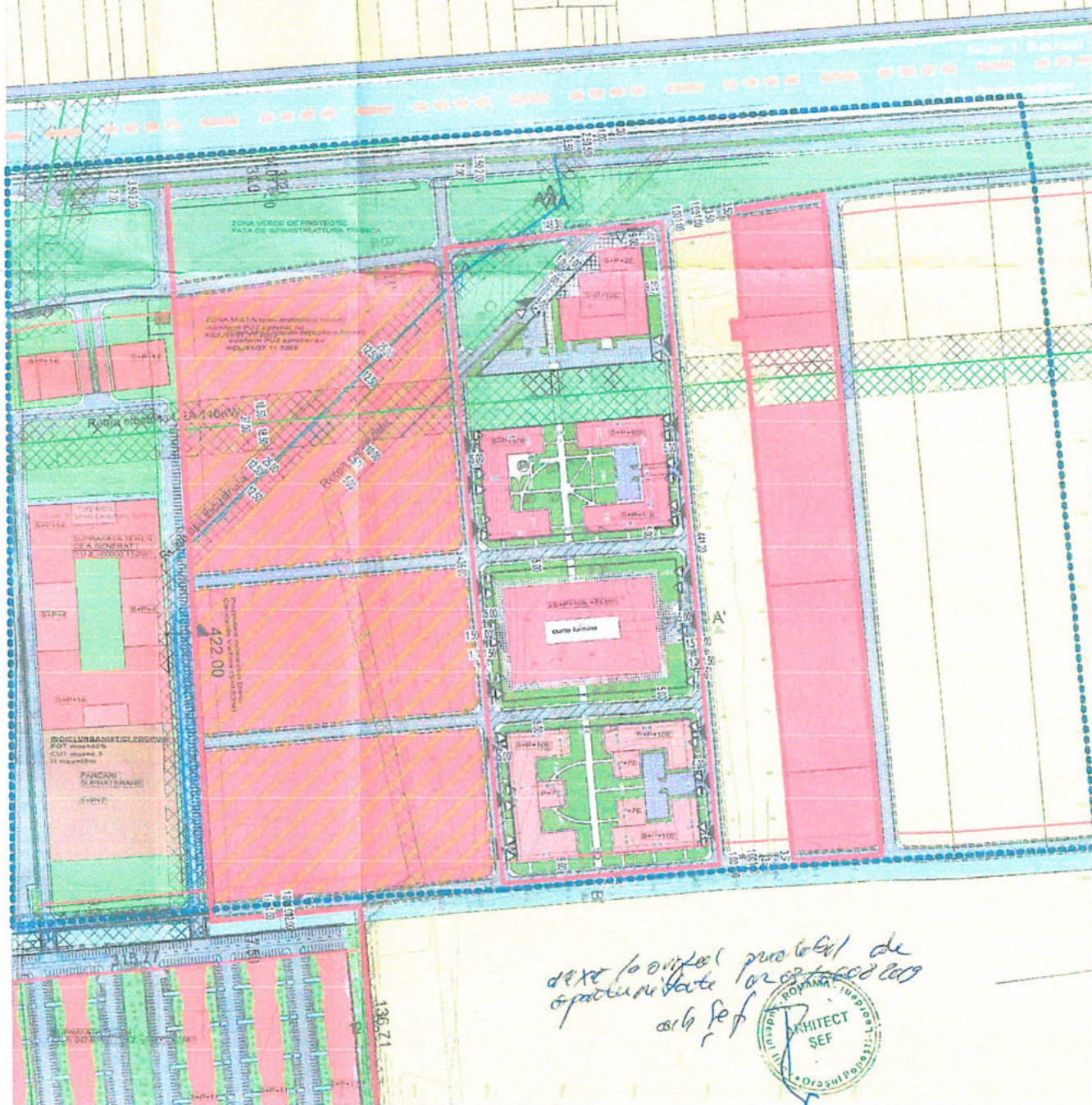
**) Se completează, după caz:

- Primarul general al municipiului București;
- Primar:

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

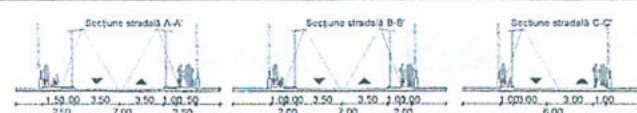
Construire ansamblu cu destinația comerț, servicii, birouri, nr. cad. 118083- Popești-Leordeni, jud. Ilfov



*date la nivel proiectat de
apartinașitate la 02.08.2009
01/09/09*



LEGENDĂ	
	Limita
	Limită UAT
	Limită intravilan
	Limită zonă studiată
	Limită de intervenție pentru PUZ
	Limită cadastrală
Reglementări / Restricții	
	Aliniere strădală
	Edificabil maximat
	Acces carosabil pe parcelă
	Acces pietonal pe parcelă
	Zona de protecție aferentă rețelei electrice LEA 110KV
	rețea apă industrială
	rețea canalizare
	Zona ce se intenționează a fi cedată domeniului public
	Circulații pietonale
	Circulații carosabile
	Teren extravilan
	Zonă comerț - servicii
	Zonă mixta - servicii/ depozitare
	Canal desecare/ raul Dambovită
	Spațiu verde aferent circulațiilor
	Spațiu verde public
	Spațiu verde de incintă



LIMITA PUZ
INVENTAR DE COORDONATE
SISTEM DE PROIECTE "STEREOGRAFIC 1970"

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Coordonate punct de referință	Coordonate punct de referință
	X [m]	Y [m]	D [m]
1	322349.240	596370.110	441.229
2	321609.609	596407.624	148.192
3	321896.870	596259.551	426.006
4	322331.297	596222.909	148.291

Suprafața = 65000 mp

INDICATORI URBANISTICI propusi

S teren = 65 000 mp - mas. cadastral

POT max = 100%

CUT max = 3%

Rh max = P+10%

Hmax = 13,0 m

Suprafața teren = 65 000 mp conf. act. și măsurători cadastrale

Proiectarea se va realiza în incinta ansamblului, atât la nivelul solului, cât și la subsol, dimensionată conform normelor în vigoare.

Suprafața ce se intenționează a fi cedată domeniului public 11.306

Bilanț teritoriului pentru terenul ce a generat PUZ

Tipul de teren	Suprafață (mp)	Procent (%)
CONSTRUCȚII ÎN ZONA ÎN STUDIU: PUBLICE, SERVICII DE INTERES PUBLIC, BIRouri, COMERȚ	32500	50%
CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE	19500	30%
SPATIU VERDE	13000	20%

PROIECTANT: DR. CRISTINA BOGDAN-RULIAN	CIF 40313050	PRIMĂRIA ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI	PROIECT nr. 012/2019
SEF PROIECT: Arh. Crălu Florin	SCALA: 1:2000	S.C. ROMAFOND S.R.L.	FAZA: PUZ
PROIECTAT: Arh. Crălu Florin		CUI: RO21992505; J16/1103/2007	
DESENAT: Arh. Crălu Florin		Construire ansamblu comerț, servicii, birouri	
		Splaiul Unirii, T3/2, P47/3, nr. cad. 118083	
		VARIANTE DE MOBILARE URBANISTICA	3.3

PLAN URBANISTIC ZONAL

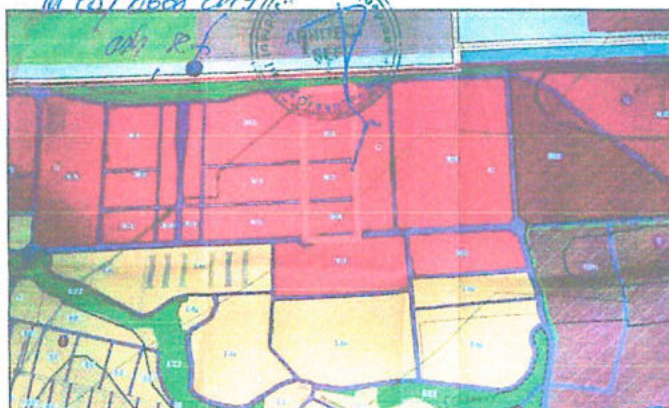
Construire ansamblu cu destinatia comert, servicii, birouri, nr. cad. 118083- Popesti-Leordeni, jud. Ilfov



Încadrare în zonă (documentatii PUZ aprobate)

anexa la avizul de construire al oportunitatei
 01.05/0601/2019

Încadrare în PUG oras Popesti Leordeni aprobat cu HCL nr. 08 din 2002
 - teren situat în extravilan



Încadrare în PUG oras Popesti Leordeni

în curs de elaborare

Teren situat în zona CB3- SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI

INSTITUTII SI SERVICII

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE CONFORM

PUG ÎN CURS DE APROBARE

S teren = 65 000 mp cf.mas.cadastrale

POT max = 50 %

CUT max = 3

Hmax = 75,00 m

Încadrare sistem satelitar

LEGENDA

TEREN CARE A FOST ÎNCADRAT ÎN PUG

PROIECTANT: BI. CRAIU FLORIN IULIAN			CIF 40313860	BENEFICIAR: PRIMĂRIA COMUNA POPEȘTI-LEORDENI		PROIECT nr. U12/2019
				S.C. ROMAFOND S.R.L.		
				CUI:RO21992505; J16/1193/2007		
SEF PROIECT	Arh. Craiu Florin		SCARA: 1:500	Construire ansamblu comert, servicii, birouri Splaiul Unirii, T3/2, P67/3, nr. cad. 118083		FAZA: PUZ
PROIECTAT	Arh. Craiu Florin					
DESENAT	Arh. Craiu Florin		DATA: mai 2019	ÎNCADRARE		PLANSĂ NR. 1

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI - LEORDENI
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923
Nr. 37923 din data de 09.08.2019

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

Prin prezenta se adeverește că S.C. ROMAFOND S.R.L. a depus spre afișare la sediul primăriei orașului Popești-Leordeni, documentația P.U.Z. pentru terenul în suprafață de 65.000,00 mp, situat în Splaiul Unirii, f.nr. (T 3/2, P 67/3) s-au identificat prin³⁾ nr.cadastral 118.083

Documentația depusă cuprinde :

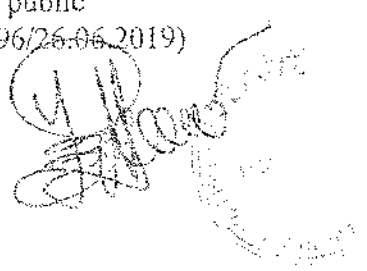
planșa reglementări;
planșa exemplificativ;
memoriu tehnic
fotografii panouri de afișare pe teren

Menționăm că documentația a fost afișată pe teren și la avizierul primăriei orașului Popești-Leordeni, din data de **01.05.2019 - 25.07.2019**, pentru o perioadă de 25 zile, iar în decursul a 15 zile ulterioare, nu s-au înregistrat contestații cu privire la soluția propusă prin PUZ.

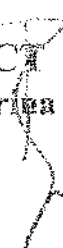
Eliberăm prezenta pentru a-i servi la Consiliul Județean

p. PRIMAR,
Florin PREDA

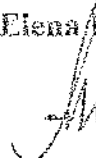
Administrator public
(cf.Dispoziției nr.296/26.06.2019)



ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU



ÎNTOCMIT,
insp.sup.Elena DUMITRESCU



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI - LEORDENI
Piața Sfânta Maria, nr.1.
Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr. 40.040/02.09.2019

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

Ca urmare a solicitării dumneavoastră înregistrată sub numărul de mai sus prin care doriți o adresă conform căreia noua destinație din PUZ se încadrează în strategia de dezvoltare a localității privind funcțiunea și accesul la rețelele tehnico-edilitare și infrastructura rutiera precum și la soluțiile date de studiile de fundamentare la nivelul Planului Urbanistic General al orașului vă comunicăm următoarele:

Propunerile înaintate de dumneavoastră prin Planul Urbanistic Zonal se înscriu în strategia de dezvoltare a localității privind funcțiunea, accesul la rețele tehnico-edilitare și de infrastructură rutieră, precum și soluțiile date de studiile de fundamenare elaborate la nivelul Planului Urbanistic General al orașului Popești-Leordeni aprobat prin HCL 08/21.02.2002, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr.11/27.02.2012 nr.19/27.03.2014, nr.03/31.01.2017, nr.54/07.06.2017, respectiv nr.123/19.11.2018.

PRIMAR,
Petre IACOB

ARHITECT ȘEF,
arh.Raluca Florina POPESCU

Înlocuitor,
insp.sup.Elena DUMITRESCU



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

Nr. 14413/20/13C din 27.01.2020

Către: S.C. ROMAFOND S.R.L. reprezentată de Ciobanu Cristina
București, strada Silvestru, nr. 29, corp A, sector 2

Spre știință: B.I.A. CRAIU FLORIAN IULIAN prin Craiu Florin
București, str. Avrig, nr. 29, sector 2

Subiect: Avizare documentație de urbanism – Aviz consultativ

Data: 27.01.2020

Urmare solicitării dumneavoastră de emitere a Avizului Consultativ al ai Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru «PUZ – ANSAMBLU BIROURI, SERVICII, COMERT P+10E», beneficiari S.C. ROMAFOND S.R.L., pentru terenurile situate în orașul Popești Leordeni, județul Ilfov, str. Splaiul Unirii, nr. - tarla 3/2, parcelele 67/3, nr. cad. 118083, cu suprafața de 65.000 mp. conform actelor de proprietate, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. 14413 din 23.09.2019 (completare cu nr. 1029/2020), vă comunicăm faptul că documentația a fost analizată tehnic în data de 13.11.2019, în ședința 13C a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

Pentru continuarea procedurii de avizare este necesară completarea lucrării cu următoarele:

- respectarea normelor în vigoare privind drumurile publice;
- zona de protecție și siguranță a L.E.A va fi tratată ca subzonă verde;
- traseele de rețele edilitare vor include punctele de racord/branșare existente;
- planurile de reglementare vor fi redactate la scară 1:1000;
- se vor specifica costurile asumate de către beneficiar și costurile ce cad în seama Autorității Locale), conform Ordinului nr. 233/2016 pentru infrastructura rețelelor edilitare, trasa stradală și obiective de utilitate publică;
- respectarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de Urbanism GM – 007 – 2000;
- respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000;
- respectarea Ordinului 119/20014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Vă așteptăm la sediul Consiliului Județean Ilfov, Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului în București, strada Ernest Juvara, nr. 3-5, sector 6, pentru ridicarea documentației în vederea continuării procesului de avizare.

PRESEDINTE,
Marian PETRACHE

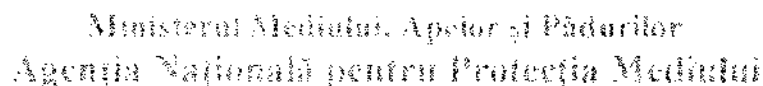
pagina 1 din 1



Ministerul Dezvoltării
Infrastructurii și Transporturilor
București

Ministerul Dezvoltării
Infrastructurii și Transporturilor
București

Ministerul Dezvoltării
Infrastructurii și Transporturilor
București



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 70 din 18.11.2020

2008年10月10日

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

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 15.04.2025, a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 8 alin. 3 (pot. a) și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lina comentariilor din cartea publicului interesat.

Planul: „PUZ – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE CLADIRI CU DESTINATIE COMERT, SERVICII, BIROURI P+10E” - județ Ilfov, oras Popesti-Leordeni, Splaiul Unirii (T3/2 P 67/3), nr. cadastral 118083, titlul Ciopanu Cristina reprezentanta a S.C. ROMAFOND S.R.L., nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafața de 60.000.00mp, situat în extravilanul orașului Popești-Leordeni, conform Certificatului de Urbanism nr. 312/10.05.2019 emis de Primăria orașului Popești-Leordeni.

[illegible]

Ward, J. and V. Phillips, 1993, *Regulation*, Section 9.1 and 9.6(84)

General offices and programs: Tel.: 21.430.14.02, 01.50.5.48.54.5

(iii) $\lim_{t \rightarrow \infty} \|A(t)\| = 0$, where $A(t) = \int_0^t e^{(t-s)A(s)} ds$.

Obiectivul P.U.Z.-ului 8 constituie introducerea terenului în intravilan și reglementarea zonei în vederea construirii unui ansamblu de clădiri cu destinație comerț și servicii, blocuri P+10E, care să se realizeze cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii

Bilanț teritorial – funcțional:

S totală teren = 66 000.00 mp (+100%)

IS – zona institutii publice si servicii de interes general = 45754 mp, din care:

S circulant = 14929.2 mp;

S constructii = 24682.2 mp;

S spații verzi = 5952.6 (20%)

Zona destinată construcțiilor (în afara incintelor) = 11604 mp

SP – spațiu verde agrement și sport = 3932 mp, din care:

S construcții și amenajări pietonale = 393.2 mp

S spații verzi = 3268.8 mp (99%)

Indicatori urbanistici:

Zona IS – zona institutii publice si servicii de interes general

- POT max. propus = 50%

- C.U.T. max. propus = 3

$R(f)_{maxim} = S + P + 10E$

H maxim la cornisa = 32.00m

Zona SP – spațiu verde agrement și sport

- POT max. propus = 10%

- C.U.T. max. propus = 0.1

- Rh max. = P

- H maxim = 5.00m

Suprafața totală de spațiu verde prevăzută prin P.U.Z. respectiv un procent de 20.4% din suprafața totală a terenului S = 13221.6 mp va fi amenajată și întreținută. Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi nu pot fi stramutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație conform OUG nr. 114/2007

Echiparea edilitară:

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

Sistem de alimentare cu apă:

Sistem de alimentare cu apă:

Proiectantul propune sursa de alimentare cu apă subterană – un foraj ce va fi executat în incinta amplasamentului

Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face din sursă proprie

Deficitul de apă potabilă se consideră ca necesarul de apă poate fi asigurat integral din sursa menționată pentru toate activitățile propuse prin P.U.Z.

Sistem de canalizare apă uzată:

Proiectantul propune racordarea ansamblului de clădiri la rețeaua publică de canalizare existentă pe amplasament

Apele pluviale provenite din ce platformele betonate vor fi recoltate printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi evacuate în bazine de retenție ce vor fi utilizate



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

Aldea Iacim M., Str. 1, Ilfov, Iași, Sector 6, Cod 060841

E-mail: office@apm.ilfov.ro Tel: 021.430.14.01, 021.430.892.892

Opiniile și datele prezentate în acest document reprezintă numai o părere de valoare

pentru stocarea rezervei de apă PS, surplusul fiind folosit pentru întreținerea spațiilor verzi sau evacuat în rețeaua publică de canalizare.

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

Suprafața de teren care face obiectul planului este amplasată în extravilanul orașului Popești-Leordeni, cu folosință agricolă – zonă fără reglementări.

Funcțiunile propuse prin PUZ:

Zona IS – zona institutiv publice și servicii de interes general

Zona SP – spații verzi, agrement și sport

Planul deformă utilizarea unor suprafețe mici la nivel local.

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

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- Corelarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare cu cele ale Primăriei orașului Popești-Leordeni.
- Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul de Gospodărire a Apelor nr. 128 - / IF din 22.07.2020 emis de A.N. "APELE ROMANE".
- Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul nr. 92602566/03.03.2020 emis de APA NOVA BUCUREȘTI S.A.

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

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

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

Prezentul act de reglementare conține integritatea asocierii privind protecția mediului în planul sau programul supus adoptării. Așteptările vor fi impuse cu instaurarea/autoritatea cu atribuții de competență înainte de adoptarea planului.

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

ȘEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI,
AUTORIZAȚII,
Alina Laura POSTEIU

DIRECTOR EXECUTIV,
Genica BĂDĂNOIU

Intocmit,
consilier superior Miralea - Raluca BALICA



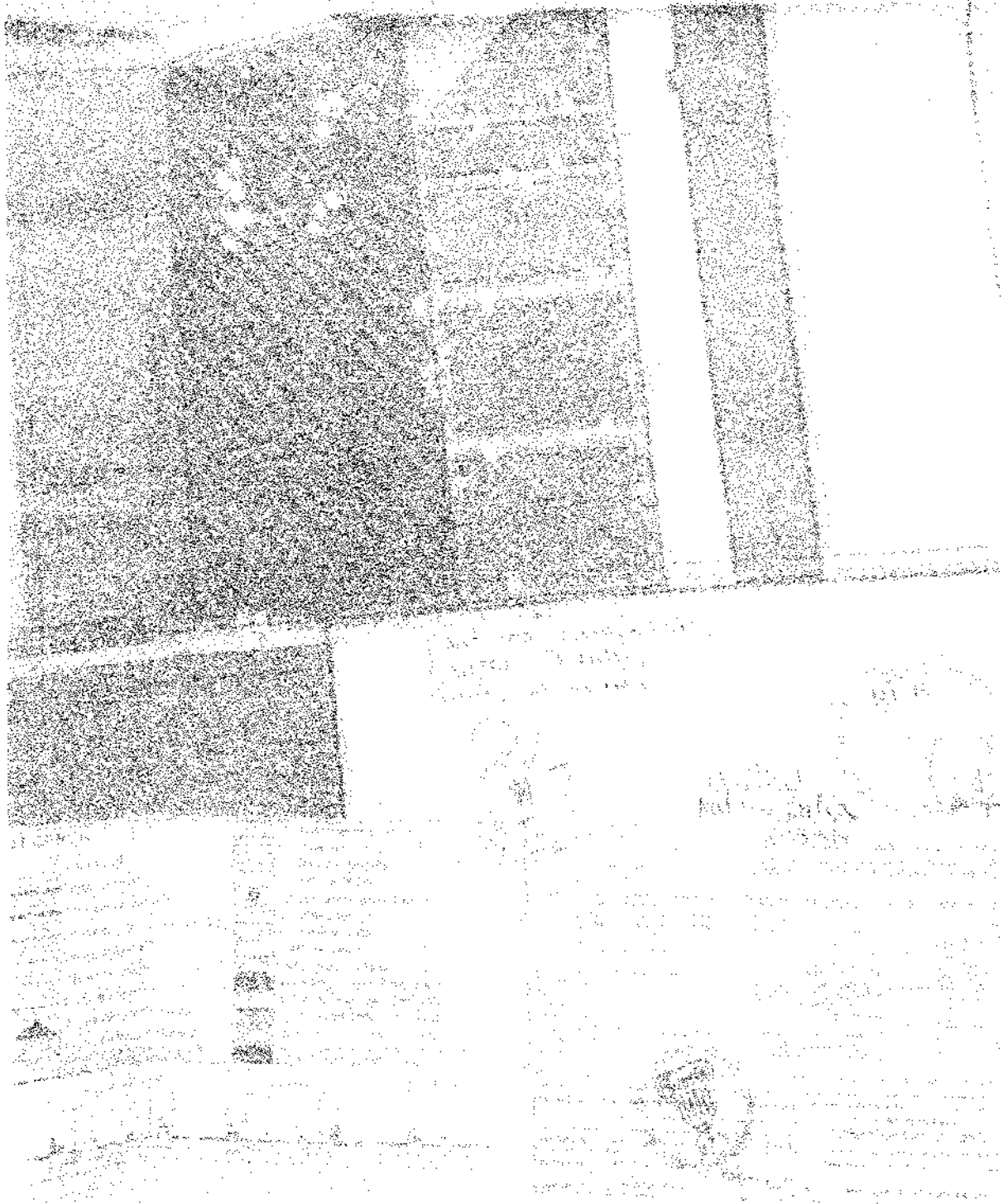
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV

Altețu Lăzăr M. nr. 100, București, Sector 3, Cod 060811

În call center: 0744 000 000, Fax: 0744 000 000, 0744 000 000

Opțiunea de plată prin card este disponibilă la toate punctele de plată din rețeaua de servicii.

PLAN URBANISTIC ZONAL





F-AA-1

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Nr. 128 - IF din 22.07.2020

privind: "PUZ – Introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de clădiri cu destinație comerț, servicii, birouri P+10E",
oraș Popești – Leordeni, Splaiul Unirii, T 3/2, P 67/3, N.C. 118083, jud. Ilfov

1. DATE GENERALE

Bazin hidrografic : Argeș;
Râu/cod cadastral : Dâmbovița/ X - 1.025.00;
Judet : Ilfov;
Comuna/localitatea : Popești – Leordeni;
Clasa de importanță : IV, conform STAS 4273/83;
Beneficiari : CONSILIUL LOCAL AL ORĂȘULUI POPEȘTI LEORDENI și proprietara terenului: S.C. ROMAFOND S.R.L.;
Elaborator documentație : S.C. VIREO ENVIROCONSULT S.R.L. – C.U.I. 29372720; Certificat de atestare nr. 140 din 30.05.2018
tehnică : valabil până la data de 30.05.2021, emis de Ministerul Apelor și Pădurilor.

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

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Scopul lucrării: introducerea în intravilan a unei suprafețe de teren de 65.000 mp și întocmirea Regulamentului Local de Urbanism. Pe această suprafață urmează a se construi un ansamblu de clădiri cu destinație comerț, servicii, birouri.

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

Situația existentă:

În prezent suprafața de teren de 65.000 mp pentru care a fost elaborată documentația PUZ, are funcțiunea de teren agricol, în extravilanul orașului Popești – Leordeni.

3. ELEMENTE DE COORDONARE ȘI DE COOPERARE

a) Amplasament

Terenul studiat prin PUZ este situat în orașul Popești – Leordeni, în bazinul hidrografic Argeș.

Încadrarea lucrărilor în clasa de importanță conform standardelor în vigoare:

Ansamblul de lucrări se va încadra în clasa de importanță – IV, conform STAS 4273/83.

b) Acte de reglementare emise

Nu au fost emise acte de reglementare anterioare referitoare la această lucrare.

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



Acte anexate la documentația tehnică:

- Certificat de Urbanism nr. 312 din 13.05.2019 (cu prelungirea termenului de valabilitate până la data de 13.05.2021), emis de Primăria orașului Popești – Leordeni;
- Aviz Consultativ nr. 14413/20/13C din 27.01.2020, emis de Consiliul Județean Ilfov;
- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 03 din 06.08.2019, emis de Primăria orașului Popești – Leordeni;
- Aviz nr. 92002668 din 03.03.2020, emis de APA NOVA BUCUREȘTI S.A.;
- Aviz de Informare nr. 1648 din 17.07.2019, emis de VEOLIA - VITAL BLUEAQUA S.A.

Ca urmare a cererii S.C. ROMAFOND S.R.L. înregistrată la S.G.A. Ilfov – București cu nr. 6561 din 10.06.2020, prin care se solicită emiterea avizului de gospodărire a apelor pentru "PUZ – Introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de clădiri cu destinație comerț, servicii, birouri P+10E", oraș Popești – Leordeni, Splaiul Unirii, T 3/2, P 67/3, N.C. 118083, jud. Ilfov,

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

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

privind: "PUZ – Introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de clădiri cu destinație comerț, servicii, birouri P+10E", oraș Popești – Leordeni, Splaiul Unirii, T 3/2, P 67/3, N.C. 118083, jud. Ilfov

În documentația tehnică prezentată se prevăd următoarele:

4. ORGANIZAREA ARHITECTURAL URBANISTICĂ

Organizarea arhitectural urbanistică a unei suprafețe de teren de 65.000 mp și accesul rutier din De 30/2, respectiv De 77, suprafață pe care se va construi un ansamblu de clădiri cu destinație comerț, servicii, birouri, conform Certificatului de Urbanism nr. 312 din 13.05.2019 (cu prelungirea termenului de valabilitate până la data de 13.05.2021), emis de Primăria orașului Popești – Leordeni.

5. DOTĂRI HIDROEDILITARE

5.1. Sistem de alimentare cu apă:

Proiectantul propune sursă de alimentare cu apă - subterană, un foraj ce va fi executat în incinta amplasamentului.

Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face din sursa propusă.

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

5.2. Sistem de canalizare ape uzate:

Proiectantul propune racordarea ansamblului de clădiri la rețeaua publică de canalizare, existentă pe amplasament.

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

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

6.1. Corelarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare cu cele ale Primăriei orașului Popești – Leordeni.

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

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

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

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

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

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

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

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

Șef Serviciu Avize, Autorizații,
Marijana CAZAN

Marijana

Întocmit,
Oana NENU

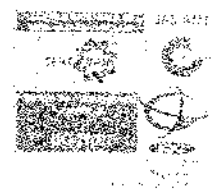
Oana

DIRECTOR
Alexandru POPESCU

Alexandru Popescu



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare ILFOV
B-dul 1 Mai, nr. 241,
Com. Berceni, Jud. Ilfov, România
CIF 29494913
www.anif.ro
Tel. 021.361.28.80
Fax. 021.361.28.60
ilfov@anif.ro



Filiala Ilfov,

Nr. 160/13.04.2020

S.C. ROMAFOND S.R.L. prin Ciobanu Cristina

Ref: Aviz ANIF pentru P.U.Z.

În urma analizării documentației depusă de dumneavoastră și înregistrată la Filiala de Îmbunătățiri Funciare Ilfov, cu nr. 178 din 10.04.2020, prin care solicitați avizul pentru „Plan urbanistic zonal – „Introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de clădiri cu destinație comerț, servicii, birouri P+10E”, în vederea construirii în suprafață de 65000 mp, în extinderea intravilanului oras Popești Leordeni, Splaiul Unirii, Județul Ilfov, conform CU 312 din 13.05.2019, T 3/2, P 67/3, număr cadastral 118083, se constată următoarele:

a) terenul luat în studiu în cadrul proiectului „Plan urbanistic zonal – „Introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de clădiri cu destinație comerț, servicii, birouri P+10E”, în suprafață totală de 65000 mp din teritoriului administrativ al oras Popești Leordeni, Splaiul Unirii, Județul Ilfov, pe care urmează a se executa lucrările menționate mai sus, pe suprafața de 65000 mp, care constituie capacitate de desecare gravitațională în Amenajarea Valca Dambovitiei, cod 139, aflat în administrarea Filialei de Îmbunătățiri Funciare Ilfov,

b) prin scoaterea din circuitul agricol a suprafeței de 65000 mp, se schimbă categoria de folosință a terenului pentru suprafața de 65000 mp,

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

Față de cele de mai sus, ANIF este de acord cu avizarea „Plan urbanistic zonal-Introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de clădiri cu destinație comerț, servicii, birouri P+10E”, cu îndeplinirea următoarelor condiții:

1. În conformitate cu prevederile Legii 133/2012, art. IV care modifică articolul 26 alineatul 3 din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, terenurile destinate construcțiilor, evidenciate în intravilan, se scot definitiv din circuitul agricol prin autorizare de construire:

S.C. ROMAFOND S.R.L.

Municipiul Bailești, str. L.L. Becherescu, nr. 14, bl.27, sc.1, ap.1, Jud. Dolj.

2. După aprobarea „Plan urbanistic zonal – „Introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de clădiri cu destinație comerț, servicii, birouri P+10E”, din oraș Popești-Leordeni, Splaiul Unirii, județul Ilfov, beneficiarii vor reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii Acordului tehnic ANIP necesar obținerii autorizației de construire și stabilirii zonelor de protecție, și a altor condiții specifice lucrărilor de îmbunătățiri funciare; documentația va conține expres și hotărârea de aprobare a PUZ, avizată de organismele județene abilitate;

3. Evacuarea apelor uzate se va realiza la canalizarea publică.

Apele pluviale, preluate de pe suprafața acoperisurilor prin burlane se scurg liber pe suprafața terenurilor prin rigole. Apele pluviale de pe circulațiile carosabile și pietonale vor fi directionate spre bazinele de retenție propuse în cadrul fiecărei insule, după ce trec printr-un separator de hidrocarburi.

4. La proiectarea lucrărilor se vor respecta legislația și normativele în vigoare privitoare la proiectarea și execuția lucrărilor de îmbunătățiri funciare: Legea îmbunătățirilor Funciare 138/2004 - republicată, cu modificările și completările ulterioare - Legea fondului funciar, nr. 18/1991- republicată, cu modificările și completările ulterioare; Ordinul 227/2006-privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare 2,0 m de o parte și de alta a amprizei canalului de desecare CT19.

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

6. Conform art. 107/Legea 18/1991- republicată, cu modificările și completările ulterioare:

Distrugerea și degradarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, ori împiedicarea luării măsurilor de conservare a unor astfel de bunuri, precum și înlăturarea acestor măsuri, constituie infracțiuni de distrugere și se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal”;

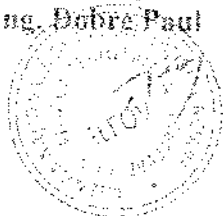
Conform Legii 138/2004 – republicată, cu modificările și completările ulterioare:

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

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru soluțiile și amplasamentele prezentate în memoriul general, proiectant, B.LA CRAIU FLORIN IULIAN., orice modificare de soluție sau amplasament ducând la anularea prezentului aviz și obligativitatea solicitării unui nou aviz sau acord tehnic.

Cu stima,

Director adjunct,
Ing. Dobres Paul





AVIZ DE INFORMARE
pentru bransare/racordarea la sistemele publice de alimentare cu apa si de canalizare
nr. 1648 din data 17.07.2019

Către: ROMAFOND SRL cu sediul în Judetul Dolj, Municipiul Bailesti, Strada Lt. Becherescu, numărul 14, bloc 27, scara 1, apartament 1

Urmare a cererii nr. 1508 din data de 08.07.2019, cu privire la certificatul de urbanism nr. 312 din data 13.05.2019 - " Intocmire PUZ – Introducere in intravilan in vederea construirii unui ansamblu de cladiri cu destinatie comert, servicii, birouri P+10E " emis de Primaria Orasului Popesti – Leordeni, jud Ilfov, vă comunicam urmatoarele:

I. Disponibilitatea retelelor de:

A.1. ALIMENTARE CU APĂ

1. Pe Spaliul Unirii nu există rețele de alimentare cu apă aflate în exploate de catre Vital Blueaqua SA;

B. CANALIZARE

1. Pe str. Spaliul Unirii există rețea de canalizare Ø600mm catre tranziteaza amplasamentul studiat. Se va asigura o zona de protectie a conductei publice de canalizare, pentru lucrari de operare si mentenanta. Zona de protectie va avea o latime de 3.00m fata de generatoarele laterale ale conductei;
 2. Se poate asigura un racord de canalizare executat din conducta tip PVC-KG, SN8, Ø160mm;
 3. Conductele de canalizare amplasate pe domeniul public al Orasului Popesti-Leordeni nu pot prelua apele pluviale colectate din interiorul proprietății decât în condițiile deversării controlate a acestora prin amplasarea unui rezervor de retenție dimensionat functie de suprafata de pe care se colecteaza apele pluviale din incinta. Acesta va fi prevazut cu separator de grasimi si hidrocarburi. Debitul maxim de apa pluviala ce poate fi deversat la canalizarea menajera existenta este de 10l/s;
 4. Apele uzate menajere/pluviale vor indeplini conditiile impuse de HGR nr. 352/2005, HGR nr. 570/2016 si HGR nr. 100/2002-NTPA 013/2006 (categoria A2) Restul indicatorilor nenominalizati se vor incadra in limitele maxime admise impuse de H.G. nr. 570/2016 si de H.G. nr. 188/2002 – Anexa 2 – Normativul NTPA-002/2005 modificata si completata de H.G. nr. 352/2005.Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate in rețeaua de canalizare aflata in administrarea Vital Blueaqua S.A. se vor incadra in limitele maxime admise impuse de H.G. nr. 570/2016 si de H.G. nr. 188/2002 – Anexa 2 – Normativul NTPA-002/2005 modificata si completata de H.G. nr. 352/2005.
- C. Drept urmare imobilul ce urmeaza a fi edificat nu poate fi bransat la rețelele publice de alimentare cu apa, dar poate fi racordat la rețelele de canalizare în condițiile specificate mai sus.

Document privat, emis de VITAL BLUEAQUA S.A., conține date cu caracter personal © – e nu se difuzeaza neautorizat în exterior

VITAL BLUEAQUA S.A

Sediu social: Loc. Varteju, Oras Magurele, str. Chirca nr. 78, jud. Ilfov,
Nr. O.N.R.C./an: J23/3048/2010, C.I.F.: RO11185524

Tel:+4021-361.43.91 , website: www.vitalblueaqua.ro

Adresa corespondenta: Oras Popesti-Leordeni, Str. Gheorghe Alexandru nr. 6
Jud. Ilfov, C.I.F.: 36536473

Tel:+4021-361.43.91 , e-mail: office@vitalblueaqua.ro



- E. În momentul în care se va depune de către beneficiar cererea pentru avizul definitiv de bransare/racordare, se va include între documentele solicitate și proiectul de instalații sanitare (memoriu tehnic, breviar de calcul, planul rețelelor din incinta imobilului și planul de amplasare al bazinei de retenție);
- F. Înainte de începerea lucrărilor de construcție se va notifica Operatorul rețelelor publice de alimentare cu apă și de canalizare în vederea stabilirii traseului exact al conductei de canalizare ce tranzitează terenul studiat, cât și a zonei de protecție pentru traseul conductei;
- G. Durata de valabilitate a prezentului aviz de bransare/racordare de principiu este de 12 luni de la data emiterii, cu posibilitatea prelungirii, la cererea solicitantului, cu încă 12 luni;

Rămânem la dispoziția dvs. Pentru orice alte detalii suplimentare pe care le considerați necesare la:

- Punctul de lucru Vital Blueaqua S.A din jud. Ilfov, Oraș Popești-Leordeni, str. Garian Alexandru nr. 6
- Relații cu clienții, program de luni până vineri între orele 08:00 – 16:00
- telefon: 021.361.43.91
- e-mail: office@vitalblueaqua.ro

Popești-Leordeni, jud. Ilfov
28.06.2019

Intocmit,
ing. Tiberiu DANILA

ing. Daniel BALATU

ing. George NICA

Directia Operatiunala
Departament Mentenanta Specializata
B-dul. Maraseesti, nr. 4-6
Sect. 4, Bucuresti
Cod postal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Vata Tiberiu Gabriel

CIOBANU CRISTINA repr.
SC ROMAFOND SRL

Str. Silvestru nr 29,
Sector 2, Bucuresti

Nr/data: 314.917.554 / 20.02.2020 RG

Referitor la documentatia dvs. inregistrata cu nr. 314.917.554 din 13.02.2020, prin care solicitati emiterea avizului de principiu pentru intocmire plan urbanistic zonal PUZ -- introducerea in intravilan, construire ansamblu de cladiri cu destinatie comert, servicii, birouri P+10E, in loc. Popesti-Leordani, str. Splaiul Unirii, nr. FN, CAD 118083, T 3/2, P 67/3, jud. Ilfov, va restituim planul de situatie scara 1:2000, proiect nr. -, elaborat de arh Florin Craiu, completat cu datele solicitate si va transmitem urmatoarele:

Conform planului de situatie prezentat, in zona analizata societatea noastra nu detine retele de distributie sau alte instalatii de gaze naturale.

Lucrarile viitoare propuse prin PUZ nu afecteaza conductele de distributie gaze naturale.

In urma analizarii documentatiei depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

Cu mentiunile:

1. Dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul 32/2017 publicat in M.O.344/2018, cu modificarile ulterioare, cu Ordinul ANRE nr. 97/2018, publicat in M.O. 447/29.05.2018, Ordinul ANRE nr. 165/2018, publicat in M.O. 769/6.10.2018.
2. Amplasarea de obiective noi, constructii noi si/sau lucrari de orice natura in zona de protectie a rețelilor de distributie a gazelor naturale, a racordurilor sau instalatiilor de utilizare gaze naturale sa realizeaza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE - 2018 aprobate prin Ordinul ANRE 99/2018, prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.
3. Avand in vedere ca rețeaua de distributie gaze naturale este intr-o continua dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise ulterior in vederea construirii si amenajarii terenului, veti solicita si avizul societatii noastre.
4. Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru elaborare PUZ.
5. Avizul este emis conform prevederilor Ordinului nr.47/ 2003 al Ministerului Economiei si Comertului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat si Certificatului de Urbanism nr. 312 din 13.05.2019, eliberat de Primaria Orasului Popesti-Leordeni, judetul Ilfov.

Adrian DOBREA
Sef Departament,
DIRECTIA OPERATIONALA

DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL
Directia Operatiunala
Departament Mentenanta
Specializata

Tiberiu Gabriel VATA
Asistent Sef Exploatare

Prezentul aviz este insotit de urmatoarele documente: plan de situatie sc. 1:2000;
Tabelul 1 si 2 din NTPEE-2018

Achitat cu chitanta/ordin de plata nr 4294709352 din 13.02.2020, factura nr. 1904462463

Compania

Distrigaz Sud Retele S.R.L.
Bd. Maraseesti nr. 4-6 Corp B
Sect. 4, Bucuresti 040254
CUI: 314917554

Nr. Reg. Com. 3497796/2008
CUI: 314917554
Capital social: 10.000.000 lei

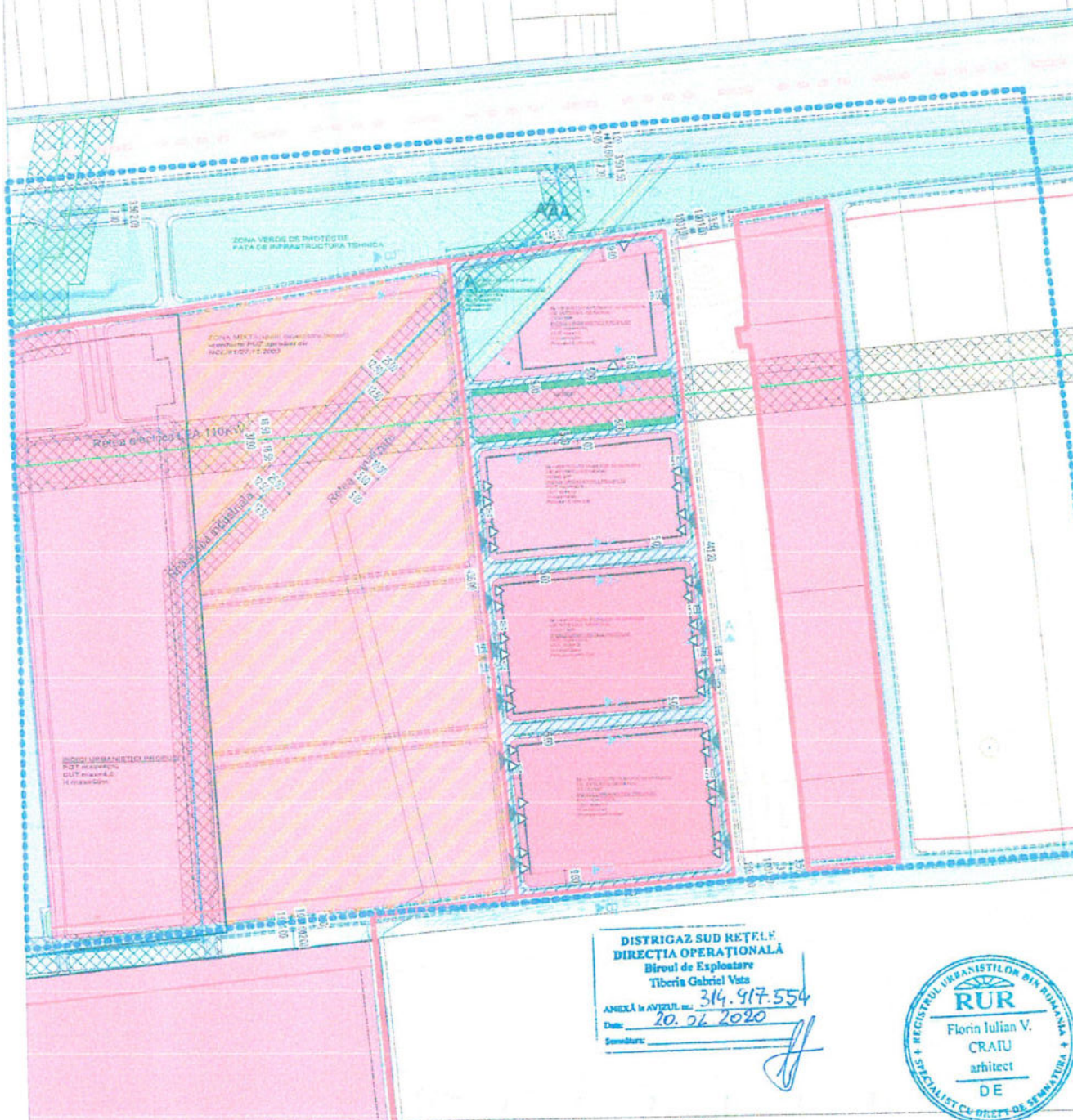


Industria Furtelor

Compania

PLAN URBANISTIC ZONAL

Construire ansamblu cu destinația comerț, servicii, birouri, nr. cad. 118083-Popești-Leordeni, jud. Ilfov



DISTRICAZ SUD REȚELE
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ
Biroul de Exploatare
Tiberiu Gabriel Vata

ANEXĂ la AVIZUL nr. 314.917.554
Data: 20.02.2020

Semnat:



LEGENDĂ

- Limită UAT
- Limită intravilan
- Limită zonă studiată
- Limită de intervenție pentru PUZ
- Limită cadastrală
- Aliniere strădală
- Edificabil maxim
- Acces carosabil pe parcelă
- Acces pietonal pe parcelă
- Zona ce se intenționează a fi cedată domeniului public

- Zona de protecție aferentă rețelei electrice LEA 110KV
- rețea apă industrială
- rețea canalizare
- Gospodărie de apă cu put forat
- Circulații pietonale
- Circulații carosabile
- Teren extravilan
- Zonă comerț - servicii
- Zonă mixtă - servicii depozitare
- Canal de secare/ raul Dambovită
- Spatiu verde aferent circulațiilor
- Spatiu verde public
- Spatiu verde aferent zonei de protecție LEA
- plantație vegetație înaltă

LIMITA PUZ
INVENTAR DE COORDONATE
SISTEM DE PROECȚIE "STEREOGRAFIC '80"

Nr. Pnt.	Coordonate punct de contur	Lungimi latime	D(1+1)
1	522540.240	595370.110	441.029
2	521909.909	596407.624	148.192
3	521890.879	596358.921	438.096
4	522331.297	595222.959	148.291

Suprafață = 65000 mp

INDICATORI URBANISTICI propuși
S teren = 65 000 mp cf. mas. cadastrale
POT max = 50 %
CUT max = 3
Pn max = P+10E
P max = 33,0 m

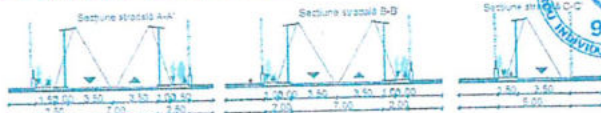
Parcarea se va realiza în incinta ansamblului, astfel încât să se respecte dimensiunile conform normelor în vigoare

Suprafața ce se intenționează a fi cedată domeniului public
11 604

Bilanț teritorial pentru terenul ce a generat PUZ

TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ (mp)	65 000
CONSTRUCȚII ÎN ZONA INSTITUITĂ PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, BIROURI, COMET	32501
CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE	19 500
SPATIU VERDE	13 000

Suprafața teren = 65 000 mp conf. acte și măsurători cadastrale



PROIECTANT: BIA CRAIU FLORIN IULIAN

CIF 40313880

SEF PROIECT: Arh. Craiu Florin

SCARA: 1:2000

PROIECTAT: Arh. Craiu Florin

CONSTRUIRE ANSAMBLU COMET, SERVICII, BIROURI, SPATIU VERDE, T22, P27/9, nr. cad. 118083

DESENAT: Urb. Gugliu Monica

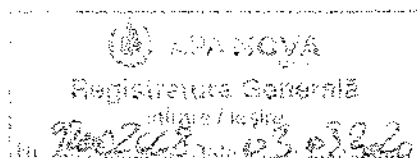
REGLEMENTARI URBANISTICE



APA NOVA



CIOBANU CRISTINA
reprezentantă a SC ROMAFOND SRL
reprezentant DOGARU ȘTEFAN



Adresa de corespondență:
str. Baia de Aramă nr. 1, bl. A, sc. 3, ap. 89, sector 2, București

București, 03 martie 2020

Ref: RG 92002668; S4 - 20511017 din 27.02.2020

Obiect: AVIZ Plan Urbanistic Zona

Conform cererii dumneavoastră înregistrată la Registratura Apa Nova București S.A. cu numărul S4 - 20511017 din 27.02.2020, prin care solicitați traseul rețelelor publice de apă-canal existente în zona Splaiul Unirii T3/2, P67/3, oraș Popești-Leordeni, județul Ilfov cu număr cadastral 118083, în vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de clădiri cu destinație comerț, servicii, birouri P+10E, conform certificatului de urbanism nr. 312 din 13.05.2019, emis de Primăria Orașului Popești-Leordeni, vă informăm că:

Aplicabilitatea documentului se referă strict la adresa Splaiul Unirii T3/2, P67/3, număr cadastral 118083, oraș Popești-Leordeni, județul Ilfov.

Rezoluție:

Avizul este emis în baza aplicării prezentei legislații în vigoare și a următoarelor dispoziții:

- respectarea distanței prevăzută în HG nr. 930/2005 și SR-8591/1997 și anume min. 3,0 m față de rețelele publice de apă industrială;
- drumul de acces către proprietate va fi restricționat obligatoriu din punct de vedere al gabaritului vehiculelor care-l folosesc < 3,5 tone deoarece acesta traversează rețelele publice de apă industrială 2xDn 600 mm și zonele de protecție sanitară a acestora. În caz contrar este necesară construirea unei protecții, peste rețelele publice de apă industrială, care va disipa sarcina vehiculelor;
- proiectul tehnic pentru protecția rețelelor de apă industrială întocmit de un proiectant de specialitate se va prezenta spre avizare în CTE - Apa Nova București S.A.

Precizări:

Terenul de la adresa mai sus menționată este traversat de:

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

Pe planul anexat s-au trasat rețelele publice de apă industrială existente în zonă, cu eroarea rezultată din lipsa fondului de plan cadastru reactualizat, aflate în exploatarea Apa Nova



București S.A., prin concesionare și s-au poziționat în coordonate Stereo 1970 zonele de protecție sanitară aferentă rețelelor publice de apă industrială, ce traversează proprietatea studiată.

Rețelele publice de apă industrială aparțin Patrimoniului Public al Municipiului București. Apa Nova București S.A. a concesionat serviciul la rețelele publice de apă-canal. Pentru exercitarea serviciului la rețelele publice de apă industrială este necesară asigurarea accesului la rețele.

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

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

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

În cazul în care se întâlnesc rețele de apă industrială nefigurate de societatea noastră pe plan sau se constată o neconcordanță între planurile cadastrale trasate de Apa Nova București S.A. și situația reală de pe teren, aveți obligația să respectați distanțele prevăzute de normativele în vigoare și să solicitați în scris, la sediul societății noastre, modificarea planurilor cadastrale în conformitate cu situația reală de pe teren, pentru modificare pe planuri sub semnătură și încheierea unui proces verbal între părți care să reflecte situația din teren.

Orice lucrare trebuie să respecte legislația în vigoare, respectiv prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Normei speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică aprobată prin HG nr. 930/2005, SR nr. 8591/1997, Legii serviciului de alimentare cu apă și canalizare nr. 241/2006, Regulamentul cadru al serviciului de alimentare cu apă și canalizare, aprobat prin Ordinul 88/2007 al Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Publice de Gospodărie Comunală / Regulamentul serviciului de alimentare cu apă și canalizare, al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 820/21.11.2018.

Valabilitate:

Prezentul aviz a fost redactat pe 3 (trei) pagini și este valabil pe o perioadă de 12 luni de la data emiterii, în concordanță cu datele și cerințele specificului investiției, cuprinse în cererea și actele depuse de către client, coroborate cu condițiile de asigurare a serviciului la rețelele publice de apă potabilă și canalizare în zona studiată.



Prezentul aviz pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal a fost emis în conformitate cu Dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 812/2014, nu se va utiliza la solicitarea autorizației de construire.

Nerespectarea procedurii legale de autorizare a construcțiilor și instalațiilor se sancționează de către organele abilitate în conformitate cu prevederile 24-35 din Legea 50/1991 și conduce la desființarea lucrărilor executate ilegal.

Prezentul aviz nu înlocuiește Autorizația de Construire și nici Ordinul de Începere a Lucrărilor.

Obligatorietatea obținerii acestor documente revine în sarcina beneficiarului lucrărilor.

S-a aplicat holograma numărul 0033925.

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

- Serviciul Relații Clienți din str. Dinu Vintilă nr. 11, sector 2, clădirea Euro Tower, parter, program de luni până vineri între orele 07:30 – 18:30

telefon 021.207.77.77 sau *7777

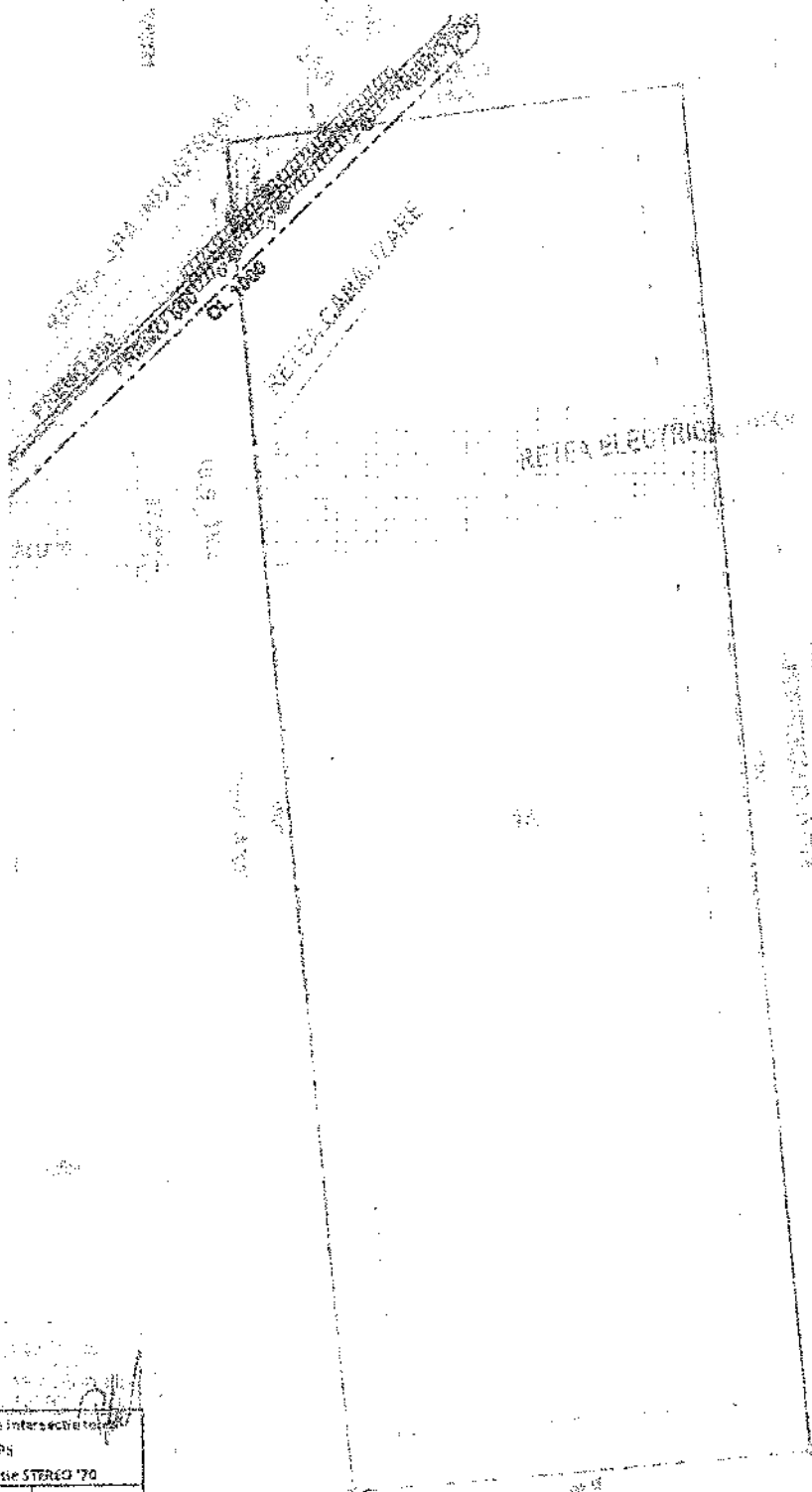
- online relatii-clienti@apanovabucuresti.ro sau pe formularul de contact relații clienți de pe site-ul www.apanovabucuresti.ro

Apa Nova București S.A. prin împuternicit

Andi Bogdan MORARU
Director Direcția Rețele Apă

Inventar coordonate intersecțiilor cu ZPS		
Sistem de protecție STEREO 70		
Punct	X	Y
1	596225.020	322305.558
2	596236.202	322315.406
3	596254.713	322335.174
4	596269.186	322336.982
5	596241.534	322310.186
6	596235.997	322295.107

Legenda	
•	Puncte coordonate teren
□	Amplasament
---	Rețea publică apă industrială
---	Zona de protecție sanitară (ZPS)
---	Rețea apă scșșșș din funcțiune
⊗	Puncte coordonate intersecție



e-distribuție

Muntenia

E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.

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

Telefon/fax: 0219291 / 0372875235

Nr. 05564176 din 24/03/2020

Catre

ROMAFOND SRL, domiciliul/sediul in judetul DOLJ, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul
BAILESTI, Strada LT BECHERESCU, nr. 14, bl. 27, sc. 1, et. - , ap. 1.

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. 05564176 / 19/02/2020, pentru obiectivul
PUZ-introducere in intravilan in vederea construirii unui ansamblu de cladiri cu destinatia PUZ
situat in judetul ILFOV, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector POPESTI LEORDENI, Strada
SPLAIUL UNIRII, nr. fn, bl. - , et. - , ap. - , CF - , nr. cad. 118083.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 05564176 / 24/03/2020

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

Din analiza certificatului de urbanism nr. 312 din 13.05.2019, a planului de situatie prezentat, cat si a verificarilor in teren, rezulta ca amplasamentul propus prezinta puncte comune (paralelisme si intersectii) cu retelele noastre energetice respectiv linia electrica aeriana LEA 110 kV.

- * Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/IT Ilfov Est asigura asistenta tehnica suplimentara Terenul in cauza se afla in culoarul de functionare si siguranta al LEA 110 kV Dudesti Glina / Glina - Popesti deschiderile stalpii 7 SS - 8 SS, cu izolatii compozite, conform documentatiei anexate. Pentru LEA 110 kV culoarul de trecere (de functionare), zona de protectie si zona de siguranta este de 37 m simetrica fata de axul LEA (18,5 m din axul liniei stanga - dreapta). In aceasta zona trebuie respectate restrictiile si interdictiile conform NTE 003/2004 si Ordinul ANRE nr. 4/2007 in scopul functionarii normale a LEA si pentru evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor si mediului; Se va permite acces neconditionat pe culoarul liniei pentru lucrari ; Se emite AVIZ FAVORABIL, pentru PUZ. Pentru constructii se va solicita un alt punct de vedere din partea UO IT zona Ilfov.. ANEXAT PDV.UO IT Muntenia-zona ILFOV NR. 99 / 16.03.2020 SI PLAN ANEXA TRASAT; Prezentul este un aviz de principiu, nu constituie aviz de amplasament si nu poate fi utilizat pentru obtinerea autorizatiei de construire.Prezentul s-a eliberat pentru Comisia de coordonare retele in vederea obtinerii PUZ ; SE VOR RESPECTA DISTANTELE DE VECINATATE FATA DE LINIILE ELECTRICE AFLATE IN ZONA CONFORM NORMATIVELOR IN VIGOARE: ORDINUL ANRE nr. 49/2007, PE 106/2003, NTE003/04/00, NTE007/08/00, SR8591/97 SI LEGEA ENERGIEI ELECTRICE nr.123/2012 ;**

- * Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Ilfov Est cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura cf. proiect**
- * Distanțele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- * In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- * Executanti sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executanti sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- * Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvoltă (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A. aviz tehnic de racordare**

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

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

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

Racordarea la retea electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- * depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- * stabilirea solutiei de racordare la retea electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 111/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- * incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- * incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la retea electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- * punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- * emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- * punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la retea electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- * In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A., solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMoeLECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).

- * Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 312 / 13/05/2019, respectiv pana la data de 13/05/2020.
- * Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis
- * Se anexeaza 1 planuri de situatie vizate de Zona MT/JT Ifov Est.
- * Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.
Ing Sef ZONA MT/JT Ifov
Gulnea Mihai-Andrei

Verificat
Preda Ionel



Intocmit
Nicolae Iuliana

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la

Responsabil

* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie ""Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.

** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"

*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)

Sh 755 LCA 10000 Aerial - Glen 10000 / comp
Sh 755 LCA 10000 Aerial - Glen 10000 / comp



UNITATEA MILITARĂ 0362 BUCUREȘTI
Nr. 73.080 din 05.03.2020

NESECRET
Ex. nr. 1

Către

S.C. ROMAFOND S.R.L.

- Băilești, str. Lt. Becherescu nr. 14, bl. 27, ap. 1, județul Dolj -

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 54.694 din 19.02.2020, privind "Plan Urbanistic Zonal" în vederea realizării investiției "Introducere în intravilan a terenului - construirea unui ansamblu de clădiri cu destinație comerț, servicii, birouri P+10E" în amplasamentul din extravilanul orașului POPEȘTI - LEORDENI, Splaiul Unirii, cartierul 3/2, parcela 67/3, nr. cad. 118.083, județul ILFOV, beneficiar CIOBANU CRISTINA, vă comunicăm că, în baza prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a avizat favorabil documentația depusă de dumneavoastră.

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

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

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 312 din 13.05.2019, emis de Primăria Orașului Popești - Leordeni.

Vă restituim alăturat documentația.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII



SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII

B-dul. Libertății nr. 14, Sector 5, 050706 - București - România: www.sri.ro

Către,
S.C. ROMAFOND S.R.L.
AVIZ NR. DT/1147

La Certificatul de Urbanism nr. 312 din 13.05.2019;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare* și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafață de 65.000,00 mp, situat în extravilanul orașului Popești-Leordeni. Spaiul Unirii, tarlaua 3/2, parcela 67/3, nr. cad. 118083, județul Ilfov, în vederea realizării obiectivului de investiții „Introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de clădiri cu destinație comerț, servicii, birouri P+10E”, conform documentației de urbanism depuse.

Avizul este condiționat de:

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

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

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

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării în vederea obținerii **autorizației de construire**, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și H.G. nr. 62/1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare*.

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515 „D” BUCUREȘTI



ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ



NESECRET
Ex. nr. 1

Nr. 612.931

09.03.2020

Către

CIOBANU CRISTINA

2

Ca urmare a adresei dumneavoastră referitoare la documentația pentru Plan Urbanistic Zonal „Introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de clădiri cu destinație comerț, servicii, birouri P+10E”, cu amplasament în extravilanul orașului Popești-Leordeni, Splaiul Unirii, T 3/2, P 67/3, nr. cad./CF nr. 118083, județul Ilfov, beneficiar: S.C. ROMAFOND S.R.L. vă comunicăm avizul favorabil în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001 și precizările aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995.*

Prezentul aviz a fost eliberat în baza *Certificatului de Urbanism nr. 312 din 13.05.2019*, emis de *Primăria Orașului Popești-Leordeni*, și este valabil numai însoțit de *Planșa de Reglementări Urbanistice*, vizată de noi spre neschimbare.

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

În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora.

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

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

(î) DIRECTOR GENERAL

dr. ing. PELIGRAD ION



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

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE Nr. 1406/2019

Întocmit astăzi 19.06.2019

privind lucrarea 170226 din 12.06.2019

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

1. Beneficiar: **SC ROMAFOOD SRL**
2. Executant: **Dumitru Cezar Romulus**
3. Denumirea lucrării: „Suport topografic în vederea întocmirii documentației de P.U.Z., UAT Popești Leordeni, județul Ilfov, tarla 3/2, parcela 67/3, pentru imobilul cu numărul cadastral 118083, în suprafață de 6.58 ha”.
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV conform avizului de începere a lucrărilor:
 - a) borderoul;
 - b) cererea de recepție;
 - c) inventarul de coordonate al imobilului;
 - d) calculul analitic al suprafețelor;
 - e) memoriul tehnic, care cuprinde: metodele de lucru, preciziile obținute, date referitoare la imobil, suprafața pe care se execută lucrarea, date referitoare la situația existentă și la cea propusă, specificarea modului de materializare a limitelor;
 - f) planul topografic (în format analogic și digital - format .dxf) la scara 1:500, care cuprinde reprezentarea reliefului pentru zona supusă investiției;
 - g) fisierul în format electronic, pentru zona supusă investiției.
 - h) Certificatul de Urbanism nr. 312 din 13.05.2019
5. Concluziile Comisiei de recepție: Documentația „Suport topografic în vederea întocmirii documentației de P.U.Z., UAT Popești Leordeni, județul Ilfov, tarla 3/2, parcela 67/3, pentru imobilul cu numărul cadastral 118083, în suprafață de 6.58 ha” a fost verificat cu evidențele Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, identificându-se limita amplasamentului studiat pentru o suprafață de 6.5 ha în cadrul U.A.T. Popești Leordeni.
Planul topografic cotat supus recepției urmărește conformitatea reprezentării cartografice a terenului la scara 1:500, fiind măsurate detalii fixe identificate în teren: limite de proprietate, trasa străzii. Planul realizează reprezentarea realității din teren de la această dată. Pe plan au fost menționate vecinătățile identificate prin număr cadastral, așa cum se regăsesc în baza de date a O.C.P.I. Ilfov la data efectuării recepției.

Executantul rămâne răspunzător pentru calitatea întregii lucrări.

Lucrarea este declarată **ADMISĂ**.

Șef serviciu
Anca MUSCELEANU ISPAS

Consilier/Inspector de specialitate
Roxana PĂUN

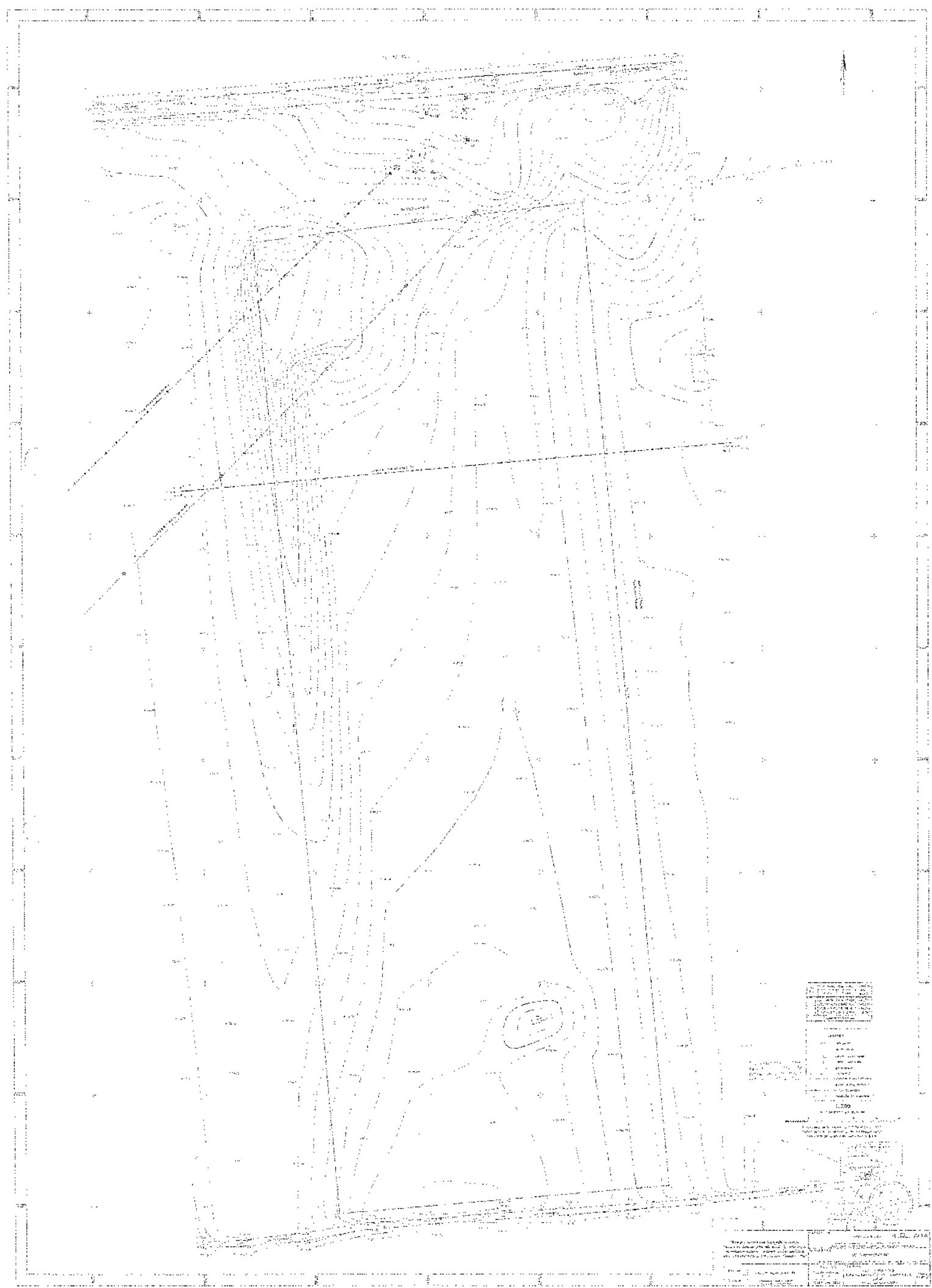
Șef birou
Claudia Mădălina BREBEUȚĂ

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

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

OCPI ILFOV/Sos. Pavel D. Kiseleff, Nr. 34, Sector 1 Cod poștal 11347, București, ROMÂNIA
Telefon: (+4021) 224 60 85, (+4021) 224 61 57 ; (+4021) 224 61 58, Fax: (+4021) 224 60 84;
e-mail: il@ocpi.ro; www.ocpi.ro

Certificat SR EN ISO 9001:2015
Nr. 27621/09/R2



1:500
Scale

Legend
Contour lines
Grid lines
Diagonal line

1:500
Scale

Map of the area around the town of [illegible]
Scale 1:500
Date [illegible]
Author [illegible]
Reviewer [illegible]



GEOSONDOFOR
S.R.L.

Str. ALEEA POIANA SIBICULUI, nr. 2, Bl. MC 2,
Sc. 1, Et. 3, Ap. 32, Sector 6, Bucuresti
CUI: 80325920 / Registrul Comertului
Nr. 140/2344/13.07.2008; tel: 0743159270;
Tel/Fax 021/7433138

Proiect nr. : STG 315/2019

STUDIU GEOTEHNIC

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

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

DIRECTOR: ec. Liviu Fortin

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

BUCURESTI 2019



Numele și prenumele Verificatorului atestat
ȘTEFĂNICĂ NICĂ MARIA

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

Nr. 5 Data: 7.01.2020

Conform registrului de evidență

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerință A1 a proiectului:

**"INTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE CLADIRI CU DESTINATIE COMERT,
SERVICII, BIROURI P+10E" str. Splaiul Unirii, oras Popești Leordeni, jud. Ilfov
Proiect nr. : STG 315 / 2020**

1. Date de identificare

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

2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției

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

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

3. Documente ce se prezintă la verificare

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

4. Concluzii asupra verificării:

Studiul geotehnic ce face obiectul prezentului referat de verificare corespunde cerinței A1.

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

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

Am predat.....2.....exemplare
Verificator tehnic atestat
(Nume și ștampilă)

Ștefănică Nică Maria

Proiect nr.: STG 315/2019

STUDIU GEOTEHNIC de fundamentare

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

Cap. 1 - INTRODUCERE. OBIECTUL LUCRĂRII

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



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

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

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

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

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

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

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

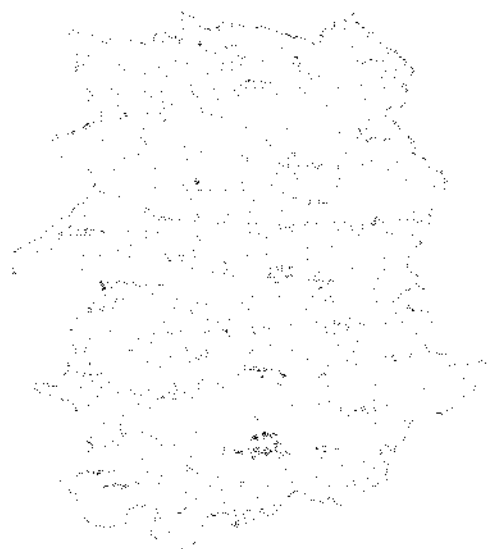
Cercetarea geotehnică a terenului s-a executat în conformitate cu "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții" indicativ NP 074/2014, „Cercetări geotehnice prin foraje executate în pământuri” STAS 1242/4-85 și a cuprins lucrări de teren specifice acestei faze de proiect (observații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

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

Cap. 2 - DATE GENERALE

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

Foto: Harta Bucuresti si
jud. Ilfov Unitati de relief
cu localizarea
amplasamentului
(dupa Enciclopedia
Geografica a Romaniei -
1982)



Unități de relief

Câmpia Română	
	1. Câmpia Română (Câmpia de Nord-Est a Europei)
	2. Câmpia de Nord-Est a Europei
	3. Câmpia de Vest a Europei
	4. Câmpia de Sud-Est a Europei
	5. Câmpia de Sud a Europei
	6. Câmpia de Nord a Europei
	7. Câmpia de Vest a Europei
	8. Câmpia de Sud-Est a Europei
	9. Câmpia de Sud a Europei
	10. Câmpia de Nord a Europei
	11. Câmpia de Vest a Europei
	12. Câmpia de Sud-Est a Europei
	13. Câmpia de Sud a Europei
	14. Câmpia de Nord a Europei
	15. Câmpia de Vest a Europei
	16. Câmpia de Sud-Est a Europei
	17. Câmpia de Sud a Europei
	18. Câmpia de Nord a Europei
	19. Câmpia de Vest a Europei
	20. Câmpia de Sud-Est a Europei
	21. Câmpia de Sud a Europei
	22. Câmpia de Nord a Europei
	23. Câmpia de Vest a Europei
	24. Câmpia de Sud-Est a Europei
	25. Câmpia de Sud a Europei
	26. Câmpia de Nord a Europei
	27. Câmpia de Vest a Europei
	28. Câmpia de Sud-Est a Europei
	29. Câmpia de Sud a Europei
	30. Câmpia de Nord a Europei
	31. Câmpia de Vest a Europei
	32. Câmpia de Sud-Est a Europei
	33. Câmpia de Sud a Europei
	34. Câmpia de Nord a Europei
	35. Câmpia de Vest a Europei
	36. Câmpia de Sud-Est a Europei
	37. Câmpia de Sud a Europei
	38. Câmpia de Nord a Europei
	39. Câmpia de Vest a Europei
	40. Câmpia de Sud-Est a Europei
	41. Câmpia de Sud a Europei
	42. Câmpia de Nord a Europei
	43. Câmpia de Vest a Europei
	44. Câmpia de Sud-Est a Europei
	45. Câmpia de Sud a Europei
	46. Câmpia de Nord a Europei
	47. Câmpia de Vest a Europei
	48. Câmpia de Sud-Est a Europei
	49. Câmpia de Sud a Europei
	50. Câmpia de Nord a Europei
	51. Câmpia de Vest a Europei
	52. Câmpia de Sud-Est a Europei
	53. Câmpia de Sud a Europei
	54. Câmpia de Nord a Europei
	55. Câmpia de Vest a Europei
	56. Câmpia de Sud-Est a Europei
	57. Câmpia de Sud a Europei
	58. Câmpia de Nord a Europei
	59. Câmpia de Vest a Europei
	60. Câmpia de Sud-Est a Europei
	61. Câmpia de Sud a Europei
	62. Câmpia de Nord a Europei
	63. Câmpia de Vest a Europei
	64. Câmpia de Sud-Est a Europei
	65. Câmpia de Sud a Europei
	66. Câmpia de Nord a Europei
	67. Câmpia de Vest a Europei
	68. Câmpia de Sud-Est a Europei
	69. Câmpia de Sud a Europei
	70. Câmpia de Nord a Europei
	71. Câmpia de Vest a Europei
	72. Câmpia de Sud-Est a Europei
	73. Câmpia de Sud a Europei
	74. Câmpia de Nord a Europei
	75. Câmpia de Vest a Europei
	76. Câmpia de Sud-Est a Europei
	77. Câmpia de Sud a Europei
	78. Câmpia de Nord a Europei
	79. Câmpia de Vest a Europei
	80. Câmpia de Sud-Est a Europei
	81. Câmpia de Sud a Europei
	82. Câmpia de Nord a Europei
	83. Câmpia de Vest a Europei
	84. Câmpia de Sud-Est a Europei
	85. Câmpia de Sud a Europei
	86. Câmpia de Nord a Europei
	87. Câmpia de Vest a Europei
	88. Câmpia de Sud-Est a Europei
	89. Câmpia de Sud a Europei
	90. Câmpia de Nord a Europei
	91. Câmpia de Vest a Europei
	92. Câmpia de Sud-Est a Europei
	93. Câmpia de Sud a Europei
	94. Câmpia de Nord a Europei
	95. Câmpia de Vest a Europei
	96. Câmpia de Sud-Est a Europei
	97. Câmpia de Sud a Europei
	98. Câmpia de Nord a Europei
	99. Câmpia de Vest a Europei
	100. Câmpia de Sud-Est a Europei

Procesele geomorfologice actuale și degradarea terenurilor la nivelul regiunii din care face parte și zona amplasamentului (desfășurat în Câmpia Bucureștiului) sunt relativ nesemnificative (ca număr, variație și intensitate), întrucât relieful – destul de „șters”, cu energie, fragmentare și pante reduse – nu favorizează desfășurarea acestora, iar mare parte din teritoriu prezintă un grad de sistematizare crescut.

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

2.2. Din punct de vedere geologic (conform Harta Geologica a României 1:200000), zona investigată face parte din marea unitate de vorland denumită Platforma Moesică și este caracterizată prin:

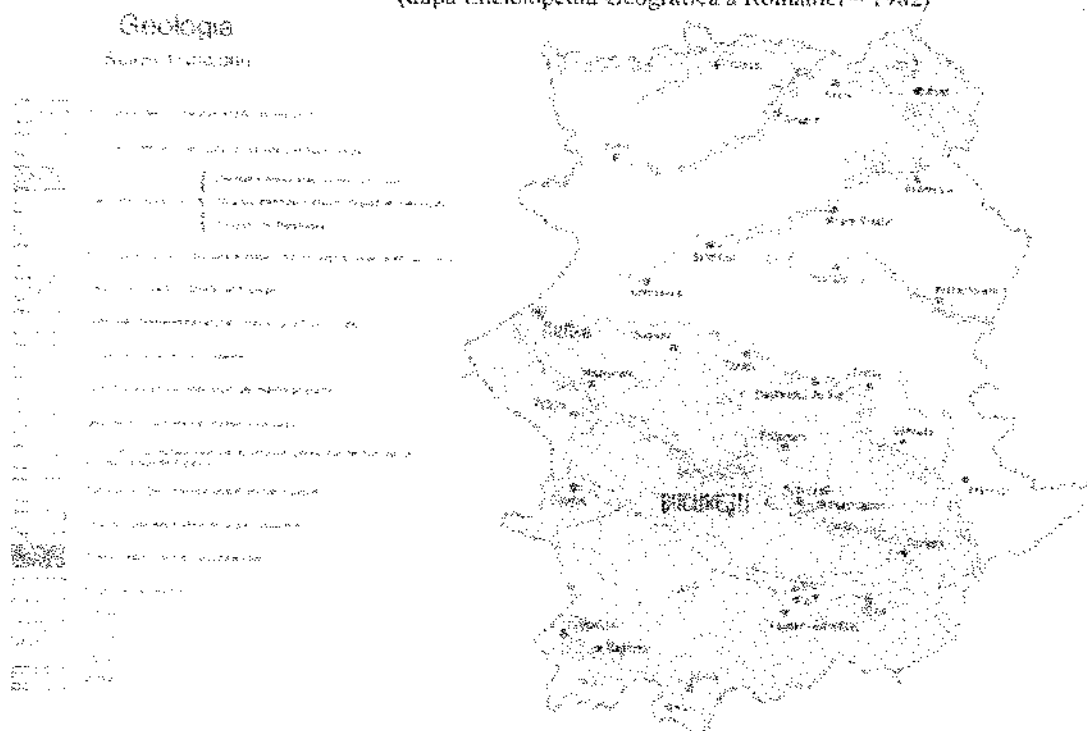
- dezvoltarea în profunzime a depozitelor de vârstă (Pleistocen mediu) reprezentat printr-un complex argilo – marnos și cu numeroase intercalații lenticulare, preponderent nisipoase și depozite de vârstă (Pleistocen inferior) constituit din argile sau marne în alternanță cu strate de nisipuri cu sau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

- dezvoltarea la suprafață a depozitelor cuaternare de luncă (Holocen superior) și de terasă (Pleistocen superior – Holocen inferior) reprezentate prin

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

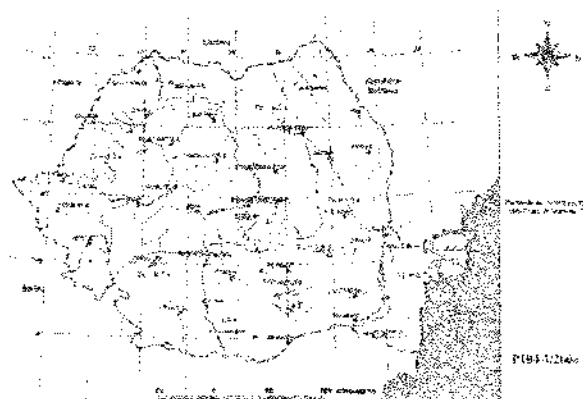
- peste fundamentul pleistocen s-au depus în Cuaternar depozite prăfoase-argiloase, în componența cărora intră și orizonturi cu macropori, sensibile la umezire, cu grosime foarte mică (P.S.U. de grupa „A” conform NP125-2010), care nu au fost însă interceptate în amplasamentul studiat, iar suprafețe relativ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

Foto: Harta Bucuresti si jud. Ilfov *Geologia* cu localizarea amplasamentului
(dupa Enciclopedia Geografica a Romaniei -- 1982)



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

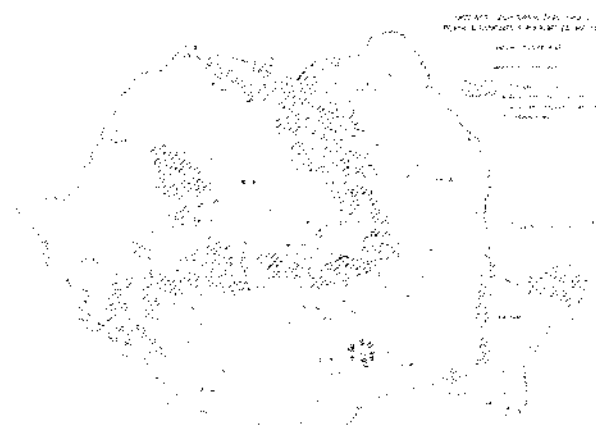
2.3. Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-1/2013 pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani (și 20 % probabilitate de depășire la 50 de ani), amplasamentul se situează în zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,30$ și perioada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



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



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



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

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

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

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

2.6. Din punct de vedere al zonelor de risc

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

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

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

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

2.7. Din punct de vedere hidrologic, rețeaua subterana si de suprafata este tributara R. Dambovita.

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

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

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

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

Cap. 3 - CARACTERIZAREA GEOTEHNICĂ A AMPLASAMENTULUI

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

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

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

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

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

3.5. După modulul edometric ($M_{2.3}$), terenul de fundare se încadrează în categoria pământurilor cu compresibilitate mare ÷ medie.

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

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

Descriere strat	γ (KN/m ³)	ϕ (°)	c (KPa)	e	l_c	l_p	ν	μ	P_{conv} (KPa)
Complex argilos-prafos, caleni - galben + galben - caleni, predominant plastic vartos	18,2 - 19,2	12° - 13°	24 - 28	0,69 - 0,72	0,70 - 0,88	-	0,35	0,30	280
Complex argilos-prafos-nisipos, galben-cenusiu, plastic vartos la plastic consistent, cu concreții mici de calcar	18,2 - 19,8	12° - 14°	18 - 23	0,70 - 0,73	0,75 - 0,78	-	0,35 - 0,42	0,30	260
Complex grosier, nisipos ± pietris mic	17,4 - 18,0	18° - 22°	0 - 2	0,68 - 0,73	-	0,55 - 0,60	- 0,30	0,40	280 - 350

Unde:

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

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

3.8. La data executării lucrărilor de cercetare (decembrie 2019), apa subterană a fost întâlnită în forajele executate, stabilizându-se în jurul adâncimii - 3.10m CTN.

Pentru adâncimi de fundare mai mici de -2.50m (luând în calcul și posibila variație a nivelului freatic), fundațiile construcțiilor proiectate nu intră sub incidența nivelului freatic.

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

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

Nr. Cri	Denumirea pământurilor și a altor roci dezagregate	Proprietăți coezive	Categorii de teren după modul de comportare la săpat		Greutatea medie "in situ" (în săpătură) [kg / m ³]	Afănarea după executarea săpăturii [%]
			Manual (lopată, cazma, lărnacop, rangă)	Mecanizat (buldozer, autogreder, cu tractor)		
3	Pământ vegetal de suprafață până la 0,30 m grosime	Slab coeziv	Ușor	I	1200 - 1400	14 - 28
5	Argila nisipoasă (Lut)	Coeziune mijlocie	Tare	I	1800 - 2000	26 - 32
6	Praf argilos nisipos	Slab coeziv	Ușor	I	1700 - 1850	14 - 28
9	Pământ vegetal compactat, cu sau fără rădăcini	Slab coeziv	Mijlociu	I	1600 - 1700	14 - 28
15	Nisip argilos	Slab coeziv	Mijlociu	I	1500 - 1700	8 - 17
21	Argila prăfoasă (Lut)	Coeziune mijlocie	Tare	II	1800 - 2000	24 - 30
22	Argilă prăfoasă nisipoasă	Coeziune mijlocie	Tare	I	1800 - 1900	24 - 30
23	Argila nisipoasă, compactă, cu pietris până la 10 %	Coeziune mijlocie	Tare	II	1800 - 1900	24 - 30
27	Argila, în general	Foarte coezivă	Foarte tare	II	1800 - 2000	24 - 30
30	Deluvii, cu fracțiuni dominante din nisipuri și argile nisipoase	Coeziune mijlocie	Tare	II	1750 - 2000	14 - 28
31	Moloz, alănat	Necoeziv	Tare	II	1300 - 1500	5 - 10

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

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

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

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

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

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

Cap 4. – CONCLUZII ȘI RECOMANDARI

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

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

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

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

Intocmit
Ing. Sorin Florescu



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

SC GEOSONDOFOR SRL

FISA FORAJULUI F1

scara 1:100

planşa nr. 1a

Cota față de 0.00 foraj	NH - apa subterana	Litologie	Descriere stratificatie	Nr. Probă	Adâncime proba	Limită de curgere	Limită de frământare	Indice plasticitate	Indice de consist.	Compoziție granulometrică						Umiditate naturală	Greutate vol.	Greutate vol. uscătă	Porozitate	Indice pori	Grad de umiditate	Rezist. comp. monaxială	Coeficient permeabilitate	Indici de compresibilitate			Rezist. la tăiere	
										Argilă	Praf	Nisip fin	Nisip mediu	Nisip mare	Pietriș									Modul edometric	Coef. tesare la 200kPa	Tesare specif. la umiditate	Unghi de frecare	Coeficient
m	m				m	W _L %	W _p %	I _p %	I _c	0.003	0.05	0.25	0.50	2.00	W _n %	γ _d kN/m ³	γ _s kN/m ³	n %	e	Sr	q _{uz} kPa/cm ²	k cm/sec	M ₂₋₃ kPa	e ₀ unit	ln ₀ cm ²	φ	C kPa	
-0.40			Sol vegetal Argila căreniu galbuie cu filine cenusii, plastic vâtoasă, cu oxizi de fier și mangan	1	1.00	67.5	15.0	44.5	1.87	5.0	42	6	0	0	0	12.3	20.1	16.4	40.0	0.66	0.52	-	-	-	-	-	-	-
-1.40			Argila prafgasa nisipoasa, galbuie cu pete cenusii, plastic consistenta, cu calcar diseminat	2	2.00	55.0	15.0	15.0	0.57	34	35	20	5	0	0	24.2	10.0	15.7	41.4	0.71	0.71	-	-	-	-	-	-	-
-2.50			Argila nisipoasa, galbena cu pete cenusii, plastic consistenta, cu oxizi de mangan și vine de calcar	3	3.30	35.0	14.5	16.2	0.67	2.0	22	33	4	0	0	20.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-3.60			Praf argilos nisipos, cenusiu- galbui, plastic moale, cu calcar diseminat, saturat	4	4.00	-	-	-	-	20	40	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-4.40			Nisip mediu, cenusiu, mediu indesar, saturat, cu rar pietriș mic	5	4.00	-	-	-	-	5	0	75	40	12	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-6.00																												

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

SC GEOSONDOFOR SRL

FISA FORAJULUI F2

scara 1:100

plansa nr. 1b

Cota lata de 0,00 foraj	NH - apa subterana	Litologie	Descriere stratificatie	Nr. Proba	Adancime proba	Limita de curgere	Limita de framantare	Indice plasticitate	Indice de consist.	Compozitie granulometrica						Umiditate naturala	Greutate vol.	Greutate vol uscala	Porozitate	Indice pori	Grad de umiditate	Rezist. comp. monoaxiala	Coeficient permeabilitate	Indici de compresibilitate			Rezist. la taiere				
										Argila	Praf	Nisip fin	Nisip mediu	Nisip mare	Pietris									Modul edometric	Coef. tasare la 200kPa	Tasare specifi- ca la umiditate	Unghi de frecare	Coeficient			
m	m				m	W _L %	W _p %	Ip %	Ir	0.005	0.06	0.25	0.50	2.00	% w	γ _{sat} kN/m ³	γ _d kN/m ³	n %	e	U _r	σ _z kN/m ²	k cm/sec	M _v kPa	ε _p %	U _z cm/s	φ	c kPa				
-0.40			Sol vegetal Argila cafeniu galbuie cu limba cenusii, plastic variatoasa, cu oxizi de fier si mangan	1	1.00	51.0	15.0	43.0	0.88	51	45	4	0	0	0	25.3	20.3	16.5	29.5	0.65	0.57	-	-	-	-	-	-	-			
-1.60			Praf nisipos argilos, galben- cenusiu, plastic consistent	2	2.00	22.8	15.4	15.9	0.55	21	43	28	7	1	0	20.4	17.2	15.5	41.7	0.71	0.60	-	-	-	-	-	-	-			
-2.60			Argila nisipoasa, galbena cu pete cenusii, plastic consistenta, cu oxizi de mangan si vine de calcar	3	3.00	35.7	14.7	22.6	0.70	37	51	12	0	0	0	25.7	20.1	16.1	40.0	0.67	0.50	-	-	-	-	-	-	-			
-3.20																															
-4.30			Praf argilos nisipos, cenusiu- galbui, plastic moale, cu calcar diseminat, saturat							Litologie cunoscuta din forajul F1, interval (3.20 - 4.30m)																					
-6.00			Nisip mediu, cenusiu, mediu indesat, saturat, cu rar pietris mic							Litologie cunoscuta din forajul F1, interval (4.30 - 6.00m)																					

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

SC GEOSONDOFOR SRL

FISA FORAJULUI F3

scara 1:100

planşa nr. 1c

Cota fata de 0.00 loraj	NH - apa subterana	Litologie	Descriere stratificatie	Nr. Probă	Adâncime proba	Limită de curgere	Limită de frământare	Indice plasticitate	Indice de consist.	Compoziție granulometrică						Umiditate naturală	Greutate vol.	Greutate vol. uscată	Porozitate	Indice pori	Grad de umiditate	Rezist. comp. monocaxială	Coeficient permeabilitate	Indici de compresibilitate			Rezist. la taiere	
										Argilă	Praf	Nisip fin	Nisip mediu	Nisip mare	Pietriș									Modul elometric	Coef. tasare la 200kPa	Tasare specifi- ca umedite	Unghi de frecare	Coeziune
m	m				m	W _L %	W _p %	I _p %	IC	0.005	0.05	0.25	0.50	2.00	W %	γ kN/mc	γ _d kN/mc	n %	e	Dr	q _z cent/cm ²	k cm/sec	M ₂₋₃ kPa	ep ₂ cm/m	Im ₃ cm/m	φ	C kPa	
0.50			Sol vegetal																									
1.50			Argila cafeniu galbuie cu firne cenusii, plastic varfoasa, cu oxizi de fier si mangan							litologie conforma cu forajul S, intervalul (0.40 - 1.50m)																		
2.40			Praf nisipos argilos, galben- cenusiu, plastic consistent							litologie conforma cu forajul F2, intervalul (1.60 - 2.40m)																		
2.90			Nisip fin-mijlociu, galben, mediu indesar, saturat							litologie conforma cu forajul F2, intervalul (2.50 - 3.50m)																		
4.20			Argila nisipoasa, galbena cu pete cenusii, plastic consistenta, cu oxizi de mangan							litologie conforma cu forajul F2, intervalul (3.60 - 4.40m)																		
5.30			Praf argilos nisipos, cenusiu- galbui, cu calcar diseminat							litologie conforma cu forajul F1, intervalul (4.40 - 5.40m)																		
6.00			Nisip mediu, cenusiu, mediu indesar, saturat							litologie conforma cu forajul F1, intervalul (5.40 - 6.00m)																		

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

SC GEOSOND OFOR SRL

FISA FORAJULU F4

scara 1:100

plansa nr. 10

[illegible]

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

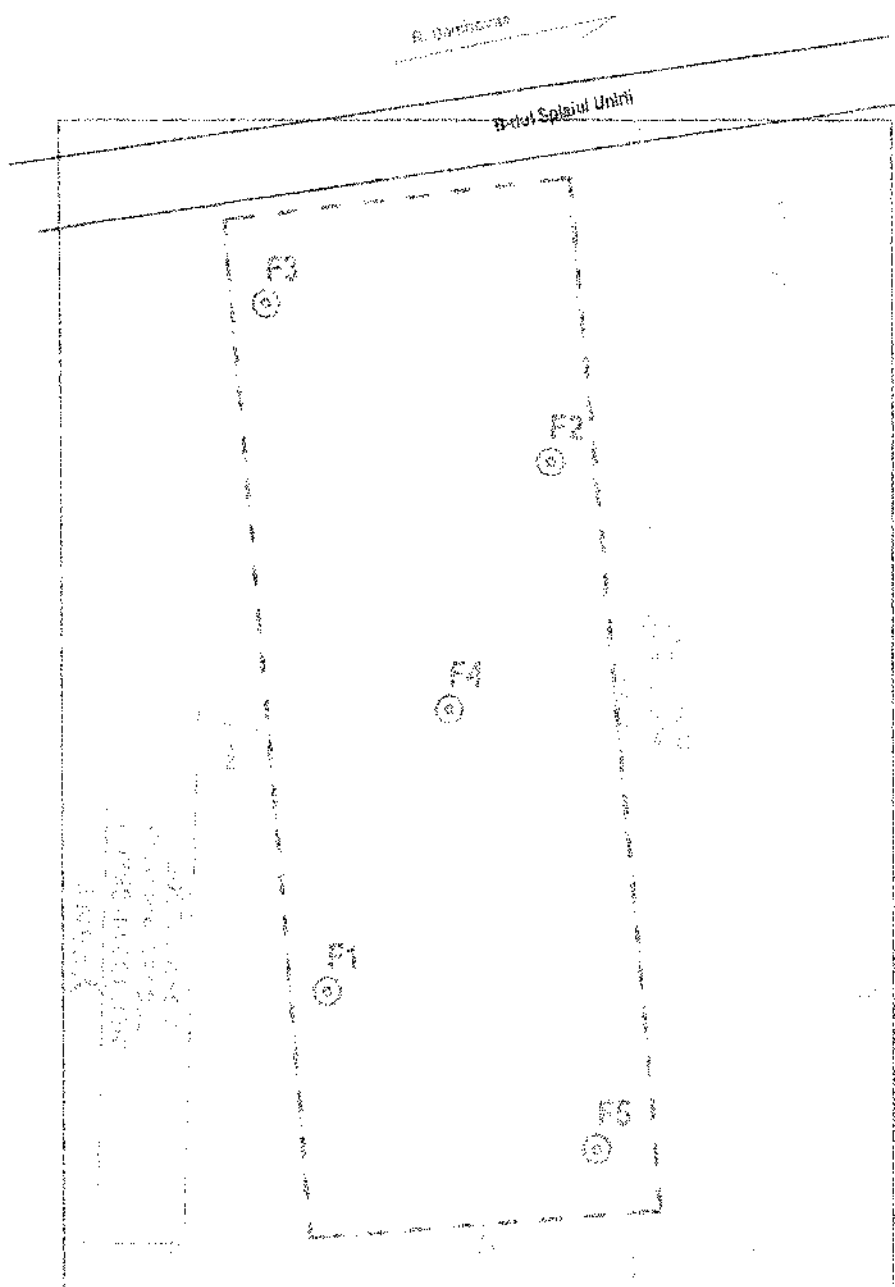
SC GEOSONDOFOR SRL

FISA FORAJULIJF5

scara 1:100

plana nr. 1e

Cota fata de 0.00 foraj	N _H - apa subterana	Litologie	Descriere stratificatie	Nr. Probă	Adâncime proba	Limită de curgere	Limită de frământare	Indice plasticitate	Indice de consist.	Compozitie granulometrică						Umiditate naturală	Greutate vol.	Greutate vol. uscată	Porozitate	Indice pori	Grad de umiditate	Rezist. comp. monoaxială	Coeficient permeabilitate	Indici de compresibilitate			Rezist. la tăiere	
										Argilă	Praf	Nisip fin	Nisip mediu	Nisip mare	Pietriș									Modul edometric	Coef. tasare la 200kPa	Tasare specific la umedire	Unghi de frecare	Coefazare
m	m				m	W _L %	W _p %	Ip %	Er	0.005	0.05	0.25	0.50	2.50	W %	γ _{sat} kN/m ³	γ _d kN/m ³	n %	a	Gr	σ _z 25kN/m ²	k cm/sec	M _d kPa	ep ₀ cm/m	Im ₀ cm/m	φ	C kPa	
0.50			Sol vegetal																									
1.40			Argila călenu galbuie cu fibre cenusii, plastic vartoasa, cu oxizi de fier si mangan							Litologie confirmata cu forajul F1, intervalul +0.40 - 1.40m																		
2.20			Praf nisipos argilos, galben-cenusiu, plastic consistent							Litologie confirmata cu forajul F1, intervalul +1.40 - 2.50m																		
3.20			Argila nisipoasa + prăioasa, galbena cenusie, plastic consistenta, cu oxizi de fier							Litologie confirmata cu forajul F1, intervalul +2.50 - 3.60m																		
4.40			Praf argilos nisipos, cenusiu-galbui, plastic moale, cu calcar diseminat, saturat							Litologie confirmata cu forajul F1, intervalul +3.60 - 4.40m																		
			Nisip mediu, cenusiu, mediu indeseat, saturat, cu rar pietris mic							Litologie confirmata cu forajul F1, intervalul +4.40 - 5.00m																		



SCHITA CU LOCALIZAREA SONDAJELOR GEOTEHNICE

fara scara

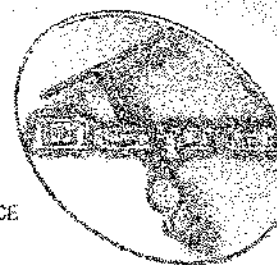
STG 315 INTOCMIRE P.U.Z. - INTRODUCERE IN
INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI
ANSAMBLU DE CLADIRI CU DESTINATIE COMERT,
SERVICII, BIROURI P+10E
loc. Popesti-Leordeni, jud. Ilfov
N.C. 119083

LEGENDA

- [] contur
linia de proprietate
- F1
locatie foraj
geotehnic

SC GEOSONDOFOR SRL

Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice



OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE
ȘI AGROCHIMICE

ÎNFIINȚAT ÎN 1959

NR. 61 DATA 07.07.2010

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

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

DOCUMENTAȚIE PEDOLOGICĂ

Beneficiar : SC ROMAFOND SRL

DIRECTOR EXECUTIV,

Dumitru Constantin

Executant,

ing. Alecu Gheorghe

COLECTIV ELABORARE

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

MEMORIU PEDOLOGIC

INTRODUCERE

Studiul pedologic si de bonitare pentru terenul agricol in suprafata de 65.000 mp , situat pe teritoriul orasului Popesti Leordeni, jud. Ilfov, tarla nr.3/2, numar cadastral 118083 , s-a elaborat urmare cererii inaintate de SC ROMAFOND SRL si , inregistrată la O.S.P.A. Giurgiu sub numarul 61/18.02.2020.

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

Cartarea pedologica s-a executat folosindu-se harta cadastrala, scara 1:500.

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

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

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

- pH – metoda potentiometrica;
- Humus – oxidare umeda, metoda Walkley Black, modificata Gogoasa;
- SB – metoda Kappen;
- Ah – percolare cu acetat de K;
- CaCO_3 – metoda gazovolumetrica (metoda Scheiber);
- P – metoda Egner-Riehm-Domingo;
- K – metoda Egner-Riehm-Domingo;
- Granulometrie – metoda Kacinski.

CONDITII FIZICO-GEOGRAFICE

RELIEFUL

Din acest punct de vedere, suprafata teritoriului orasenesc face parte din marea unitate a Campiei Romane si anume din Campia Bucurestilor, subdiviziunea Campul Cotroneni.

LITOLOGIA DEPOZITELOR DE SUPRAFATA

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

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

HIDROGRAFIA SI HIDROGEOLOGIA

Hidrografic teritoriul apartine bazinului Arges prin afluentul sau , raul Dimbovita , care reprezinta un curs regularizat ce se revarsa in Arges , in dreptul localitatii Budesti.

CLIMA

Climatic, teritoriul in studiu face parte din ACO (Areal Climatic Omogen) nr.1, areal ce face parte din districtul (microzona) pedo-geoclimatica 19/2 IS-CI, cu clima calduroasa secetoasa (I), relief tabular de ses (S) in zona de domianta a cernoziomurilor si faeoziomurilor argice. Acest aco evolueaza sub influenta unui relief de joasa altitudine si a precipitatiilor centri barici, ca de altfel intreg cuprinsul Campiei Romane. Activitatea acestoa are un rol foarte important in influentarea maselor de aer in a se deplasa dinspre centrele de maxima presiune(arii anticiclonale), catre centrele de minima presiune (arii ciclomale). Deci, acest teritoriu se afla in zona de influenta a patru sisteme barice: anticiclonele Azorice si Siberian si ariile ciclonale Islandeza si Mediteraneeana. Pe langa influenta majora a acestor sisteme barice asupra deplasarii maselor de aer, cu manifestari diferite de la vara la iarna, un rol important il au si factorii radiativi care, impreuna cu suprafata subiacenta constitue elemente demne de luat in seama in evolutia diurna, lunara, anotimpuala s-au anuala a principalelor aspecte climatice (regimul temperaturilor, precipitatiilor si eolian).

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

Temperatura medie anuală multianuală este de 11,0° (ind. 3 și 3C, simbol FR, cod 10,5, cu limite 10,1°-11,0°C). Din repartitia anuală se remarcă o temperatură medie lunară maximă în luna iulie (23°C) și o medie lunară minimă în luna ianuarie (-2,4°C).

Cantitatea medie anuală multianuală de precipitații este de 510 mm/m² (ind.4 și 4C, simbol SM, cod 0525, cu limite 501-550 mm/m²), realitate care, are efect negativ asupra valorii notelor de bonitare.

Din repartitia anuală a acesteia se remarcă un excedent pluvial la sfârșitul primăverii și începutul verii, iar iarna deficit.

Regimul eolian este influențat de ariile anticiclonale care își manifestă prezența în această parte a Europei. De aici și caracteristica principală a acestui tip de regim: dominantă, atât ca intensitate cât și ca frecvență a vânturilor din direcția nord-estică sub influența anticiclonului Siberian. Iarna activitatea acestui câmp baric, coroborat cu activitatea ciclonului Mediteranean poziționat deasupra mării Egee, creează o puternică circulație la nivelul troposferei, din direcția nord-est spre sud-vest, astfel încât ia naștere vântul cunoscut sub numele de „Crivat”.

Dealungul anului în anumite perioade se manifestă, dar cu o frecvență mai scăzută, vânturile din direcția sud-vestică.

VEGETATIA

Geobotanic, terenul cartat face parte din zona de silvostepă.

În teritoriu nu sunt păduri, vegetația lemnoasă întâlnindu-se izolat, fiind reprezentată de: stejar (*Quercus* sp.), ulm (*Ulmus foliacea*), artar (*Acer campestre*), frasin (*Fraxinus excelsior*) și paducel (*Crataegus monogina*).

Vegetația de parter este reprezentată de mohor (*Setaria viridis*), zarnă (*Solanum nigrum*), costrei (*Echinocloa crus galli*), palamidă (*Cirsium avensis*), rapită (*Sinapsis arvensis*), volbură (*Convolvulus arvensis*), traista ciobanului (*Capsela bursa pastoris*), urda vacii (*Draba verna*) s.a.

Pe ariile depresionare cu exces temporar de umiditate de suprafață nu lipsește mușetelul (*Matricaria chamomilla*), mușeteleul prost (*Matricaria inodora*), piperul baltii (*Poligonum hidropiper*), piciorul cocosului (*Poligonum acer*) etc.

SOLURILE

REPARTITIA TERITORIALA A SOLURILOR

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

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

Astfel pe teritoriul studiat a fost identificat si analizat un singur tip de sol apartinand clasei „**PROTISOLURI**”.

Resturile vegetale, lemnoase si ierboase (litiera), au fost supuse, proceselor de transformare, sub actiunea bacteriilor humificatoare dar si a ciupercilor. De aici si culoarea bruna data de, acizii humici ce alcatuiesc humusul si reactia slab-moderat acida.

BONITAREA TERENURILOR

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

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

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

Incadrarea medie a teritoriului in studiu, este de 44 puncte de bonitare (in regim natural), pe categoria de folosinta arabil.

Estimarea calitatii printr-un sistem parametric (0-100 puncte in conditii naturale) in care alaturi de insusirile intrinseci ale solului se cuantifica factorii de mediu (clima, relieful, apa freatica si/sau stagnanta) si influenta antropica.

Încadrarea terenurilor agricole în clase de calitate

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

Determinarea parametrică pe culturi și folosințe

Nr. crt.	Cultură – folosință	US l
1.	Grâu	43
2.	Orz	43
3.	Porumb	51
4.	Floarea Soarelui	51
5.	Cartof	31
6.	Sfecla zahar	45
7.	Soia	43
8.	Mazare Fasole	51
9.	ARABIL	44

Calitatea perimetrului

Nr.US	Denumirea unității de sol (formula)	Suprafața m.p.	%	Punctaj mediu	Clasa de calitate	Apreciere
1	<i>AS mo-K₃-4/4-Tfm/NB-ANt₃</i>	65.000	100	44	III	mijlocie

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

DENUMIRE: *Aluviosol molic, necalcaric, lut nisipos/lut nisipos, dezvoltat pe materiale fluviatile mijlocii, arabil tasat*

Formula: *AS mo-K₅-4/4-Tfm/NB-AN₁*;

Suprafața: 6.5 ha,

Județul: *Ifov*, Localitatea: *Popesti Leordeni*

Răspândirea: *luncă*

Condiții naturale în care apare: *șes aluvial jos; adâncimea apei freatice 1,80 m*

CARACTERISTICILE SOLULUI

Morfologice si fizice:

Orizontul A₁k (0-20 cm) textură lut, brun cenușiu închis umed (10 YR 4/2), structură glomerulară medie slab definită, fin poros, tasat, frecvente rădăcini subțiri, rare cervotocine și coprolite, trecere treptată;

Orizontul A_{mo} (20-37 cm) textură lut, brun cenușiu umed (10 YR 5/2), structură glomerulară medie slab dezvoltată, rare cervotocine și coprolite, frecvente segmente radiculare semi descompuse, fin poros, tasat, trecere netă;

Orizontul AC_k (37-65 cm) textură lut nisipos, cenușiu brunu deschis umed (10 YR 6/2), mediu poros, tasat, fara efervescență trecere netă;

Orizontul C_k (65-90 cm), textură lut nisipos, cenușiu deschis (5 Y 7/1), jilav, structură grăunțoasă medie, slab definită, fin poros, tasat,

Chimice:

- reacția solului – *slab acida* : pH = 6.1;
- continut de humus – *mic* : 1.87 %;
- asigurarea solului cu azot – *mic*: IN = 1.29;
- continut de fosfor mobil –*mic*: 21.93 ppm;
- continut de potasiu mobil – *mijlociu*: 180 ppm

US 1

ANALIZE FIZICE SI CHIMICE

ORIZONTURI	Atk	Amo	ACk	Ck
Adancimi (cm)	0-20	20-37	37-65	65-90
Nisip grosier (2,0-0,2mm) %	9	3	4	1
Nisip fin (0,2-0,02 mm) %	37	39	43	30
Praf / (0,02-0,002 mm) %	20	23	20	20
Argila (sub 0,002 mm) %	34	35	33	49
Argila fizica (sub 0,01 mm) %	43	46	42	51
TEXTURA	LN	LN	LN	LN
Schelet (%)				
Densitate aparenta (DA g/cm ³)				
Porozitate totala (PT %)				
Porozitate de aeratie (PA %)				
Grad de tasare (GT %)				
Coef.de higrsopicitate (CH %)				
Coef. de ofilire (CO %)				
Capacitate de camp (CC %)				
Capacitate totala (CT %)				
Capacitate de apa utila (CU %)				
Capa. de cedare maxima (CCD max. %)				
Conductivitate hidraulica (K mm/ora)				
pH in H ₂ O	6.1	6.4	6.8	
Carbonati (CaCO ₃ %)				
Humus (%)	1.87	1.5	0.6	
Indice de azot (IN)				
C : N				
N total (%)				
P total (%)				

P mobil (ppm)	21.93	52
K mobil (ppm)	180	220
Baze de schimb (SB, me la 100 g sol)		
Ca schimbabil (me la 100 g sol)		
Mg schimbabil (me la 100 g sol)		
K schimbabil (me la 100 g sol)		
Na schimbabil (me la 100 g sol)		
Na schimbabil (% din T)		
Hidrogen schimbabil (SH, me la 100 g sol)		
Cap. de schimb cationic (T, me la 100 g sol)		
Grad de satur. in baze (V, %)		
Aluminiu mobil (me la 100 g sol)		
Saruri solubile (1 : 5) (%)		
Ece (mmbo/cm)		
SAR		
Cl ⁻ (me la 100 g sol)		
SO ₄ ²⁻ (me la 100 g sol)		
CO ₃ H ⁺ (me la 100 g sol)		
CO ₃ ²⁻ (me la 100 g sol)		
Ca ²⁺ (me la 100 g sol)		
Mg ²⁺ (me la 100 g sol)		
Na ⁺ (me la 100 g sol)		
K ⁺ (me la 100 g sol)		
Ca + Mg in extr. la satur. (me/l)		
Na in extr. la satur. (me/l)		

FISA DE CALCUL A NOTELOR DE BONITARE IN CONDITII NATURALE

US 1

Cultura folosita	Temp. corectata	Precipitaii corectate	Grad gleizare	Grad pseudogleiz	grad saliniz .alcaliz.	Textura	Grad poluare	Panta	Alunecari	Adancime apa freatica	Inundabil.	Perechi. Totala	Contiut CaCO ₃	Resctie	Volum edafic	Rezerva humus	Exces umiditate	NOTA
IND.NR.	3C	4C	14	15	16/17	23	29	33	38	39	40	44	61	63	133	144	181	
COD	10,5	0525	0	0	00	50	02	01	00	01,4	0	+15	0	6,1	138	140	0	
Grau	1	09	1	1	1	1	1	1	1	06	1	09	1	1	1	09	1	43
Orz	1	09	1	1	1	1	1	1	1	06	1	09	1	1	1	09	1	43
Porumb	1	09	1	1	1	1	1	1	1	07	1	09	1	1	1	09	1	51
Floarea soarelui	1	09	1	1	1	1	1	1	1	07	1	09	1	1	1	09	1	51
Cartof	09	08	1	1	1	09	1	1	1	06	1	09	1	1	1	09	1	31
Sfecla zahar	1	09	1	1	1	09	1	1	1	07	1	09	1	1	1	09	1	45
Soia	1	09	1	1	1	1	1	1	1	06	1	09	1	1	1	09	1	43
Mazare fasole	1	09	1	1	1	1	1	1	1	07	1	09	1	1	1	09	1	51
NOTA MEDIE ARABIL																		III/ 44

CONCLUZII

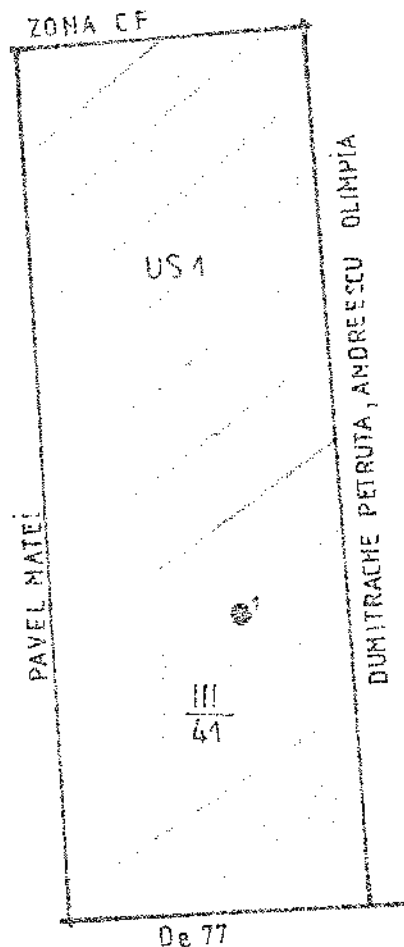
Suprafata de 65.000 mp arabil arartinand SC ROMAFOND SRL este situata in marea unitate geomorfologic a Campiei Romane si anume in subdiviziunea Campia Bucurestiului , subdiviziunea Campul Cotroceni.

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

A fost delimitata si descrisa o singura unitate de sol.

Dupa ce s-a executat bonitarea terenurilor a rezultat ca, nota medie de bonitare este 44, incadrandu-se in *clasa a III-a de calitate*.

SCHITA TERENULUI



- Legenda -

US 1 Nr unitate de sol
profil pedologic analizat

III / 41 categoria de calitate
nota medie / US

CARTOGRAMA SOLULUI

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE SI AGROCHIMICE GIURGIU			Scala 1:2000	DOCUMENTATIE PEDOLOGICA
ACTIUNEA	EXECUTANT	SEMNATURA	Anul 2010	Beneficiar SC ROMAFOND SRL
Faza teren	Ing. Alecu Gh			
Faza laborator	Ing. George N			
Faza editare	Ing. Alecu Gh			