

**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**

cu privire la respingerea Proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+IE+M CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI”

**Consiliul Local al orașului Popești-Leordeni;**

Având în vedere avizul favorabil nr. 6938/13/7F din 07.06.2022 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 24.05.2022 și avizul arhitectului șef nr. 6938/13/7F din 07.06.2022, raportul de specialitate al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului și Cadastru înregistrat sub nr. 36.651/05.07.2022, referatul de aprobare al Primarului orașului Popești-Leordeni nr.36.686/05.07.2022, precum și raportul de avizare al comisiei nr.4 (comisia pentru amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea și păstrarea monumentelor istorice și de arhitectură), înregistrat sub nr.39106/18.07.2022;

Cvorumul necesar pentru adoptarea acestui proiect este prevăzut la art.139 alin.(3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza voturilor exprimate, respectiv 8 voturi „pentru” și 11 „abțineri” din 19 consilieri locali în funcție, nu s-a întrunit majoritatea absolută prevăzută la art. 5 lit. cc) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

În conformitate cu prevederile :

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

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se respinge Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+IE+M CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI ” amplasat în orașul Popești - Leordeni, strada De 652, ( T 47, P 659/10) nr.cadastal 6499 în suprafață de de 22.500,00 mp este în proprietatea S.C. VER INTERMED SRL conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 5895.11.2018 încheiat la UNNPR CNPB SPN Schuster & Schuster cu sediul în București, sector 3, prin neîndeplinirea condițiilor de cvorum prevăzute la art. 139 alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.2** Secretarul General al UAT va asigura comunicarea prezentei, conform competențelor legale.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Silviu CAZACU**



Popești-Leordeni, 12.08.2022  
 Nr.101

**CONTRASEMNEAZĂ**  
**p.SECRETAR GENERAL UAT,**  
**Dragotiniu Raluca Gabriela**  
**Șef serviciu**

(cf. Dispoziției nr.360/09.08.2022)

CONSILIUL LOCAL AL ORĂȘULUI POPEȘTI LEORDENI  
NR.-----39106 / 18.07.-----2022

**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**

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul  
„INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI  
ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE P+1E+M CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,  
AMENAJARE CIRCULAȚII, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI ” -inițiator Primar Petre Iacob.

Comisia nr 4 acordă aviz *favorabil*

Președinte: ȘTEFĂNESCU GEORGE-ADRIAN

Secretar: MITRAN CONSTANTIN

Membru: DUMITRESCU BUJOR CRISTIAN

Membru: CIOTOIANU MARIAN

Membru: BARBU CONSTANTIN VIRGIL

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

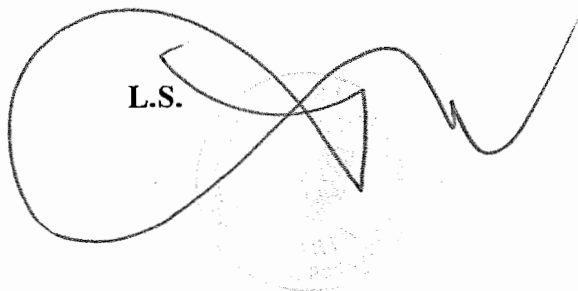
---

Nr. 37970/12.07.2022

**PROCES VERBAL**  
**DE AFISARE**

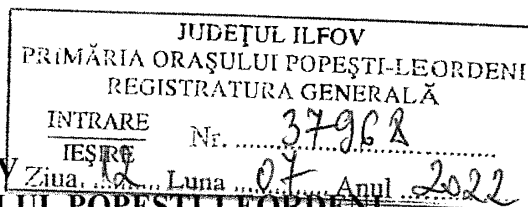
Subsemnații Margareta ICHIM și Laurențiu BOSTAN, am procedat la afișarea actului (felul actului) : „Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI”, la avizierul Primăriei orașului Popești-Leordeni din Piața Sfânta Maria nr.1”

L.S.



L.S.





## PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI ”

### Consiliul Local al orașului Popești – Leordeni:

Având în vedere avizul favorabil nr.nr. 6938/13/7F din 07.06.2022 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 24.05.2022 și avizul arhitectului șef nr. 6938/13/7F din 07.06.2022, raportul de specialitate al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului și Cadastru înregistrat sub nr. 36.651 din 05.07.2022, referatul de aprobare al Primarului orașului Popești-Leordeni nr.36.686 din 05.07.2022;

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

În conformitate cu prevederile :

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

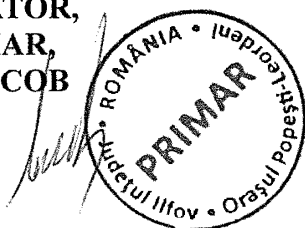
## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1:** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI ” amplasat în orașul Popești - Leordeni, strada De 652, ( T 47, P 659/10) nr.cadastal 6499 în suprafață de de 22.500,00 mp este în proprietatea S.C. VER INTERMED SRL conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 5895.11.2018 încheiat la UNNPR CNPB SPN Schuster & Schuster 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](mailto:relatii_publice@ppl.ro)  
Nr. 36.686 din 05.07.2022

## REFERAT APROBARE

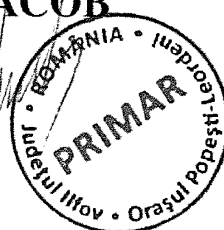
PRIVIND PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU  
„INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI  
ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M CU FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI ”

Având în vedere raportul de specialitate nr. 36.651/05.07.2022 întocmit de Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei orașului Popești - Leordeni prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI situat în orașul Popești-Leordeni, De 652, T 47, P 659/10, identificat sub nr. cadastral 6499 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:  
„ INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI ”

PRIMAR,  
Petre IACOB



**RAPORT DE SPECIALITATE**

**Cu privire la documentația de P.U.Z. pentru terenul situat în orașul  
Popești -Leordeni, De 652, T 47, P 659/10, nr.cadastral 6499**

Având în vedere cererea adresată de d-nul **IODAN IONUT EDUARD** cu domiciliul în [REDACTED] înregistrată sub nr. 35.253 din 29.06.2022 prin care solicită aprobarea P.U.Z-ului pentru autorizarea unui obiectiv de investiții „INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI ”situat în orașul Popești - Leordeni, strada De 652, ( T 47, P 659/10) menționăm următoarele:

- terenul în suprafață de de 22.500,00 mp este în proprietatea S.C. VER INTERMED SRL conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 5895.11.2018 încheiat la UNNPR CNPB SPN Schuster & Schuster 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. 700/56.188/59.436 din 26.11.2021, emis de primarul orașului Popești-Leordeni și avizul favorabil nr. 6938/13/7F din 07.06.2022 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 24.05.2022 și avizul arhitectului șef nr.6938/13/7F din 07.06.2022;

- documentația pentru obiectivul de investiții „INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI ” a fost întocmită de PRO ARHITECTURA URBANĂ S.R.L. proiect nr.50/2020. Din punct de vedere al Serviciului Urbanism Amenajarea Teritoriului și Cadastru, documentația întrunește criteriile necesare aprobării P.U.Z.

ARHITECT ȘEF  
arh. Raluca Flerina POPESCU



Întocmit,  
insp. sup. Elena Dumitrescu



EDF

SUSA

JUDEȚUL ILFOV	
PRIMĂRIA ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI	
REGISTRATURA GENERALĂ	
ENTRARE	Nr. 35253
IEȘIRE	
Ziua 29	Luna 06 Anul 2022

### Cerere aprobare PUD/PUZ DOMNUL PRIMAR,

Subsemnatul MORDAN IONUȚ EUARA repr. SC. VER INTERMED, SRL

cu domiciliul / sediul în .....

telefon / fax 0721408243, e-mail .....

în calitate de ....., în conformitate cu prevederile Legii nr. 350 /

2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în baza

certificatului de urbanism nr. 700/56.188/59436 din 26.11.2021 eliberat de Primăria Popeshi Leordeni

solicit întocmirea Proiectului de Hotărâre și înaintarea spre aprobare în Consiliul Local al Comunei

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

Introducerea terenului în cadastru cu vederea construcției  
unui ansamblu de locuințe individuale P+IE+M cu funcțiuni complementare și  
amenajare arhitecturală, impozitare și utilități  
întocmită de SC. PRO ARHITECTURA URBANĂ SRL

Documentația (proiect nr. 50 / 2020) este însoțită de dovada achitării taxei RUR privind executarea dreptului de semnătură și de următoarele documente și avize :

1 Certificat de urbanism Nr.: 700/56.188/59436 / 26.11.2021

2 Aviz de oportunitate (pentru PUZ) Nr.: 28856 / 14.07.2020

3 Titlu de proprietate : .....

4 Documentație topografică vizată de A.N.C.P.I.

5 Studiu geotehnic întocmit de : SIA ENGINEERING SRL

6 Avize : aviz favorabil CJIF; aviz consultativ, aviz oportunitate, MAI; MAPN  
SRL; MERSIU, APE, ENEL; UROKA, TPBI, CULTURĂ; ANIF; OSRA  
ST. GEO; TAXA RUR; PU. BĂLCĂREȘ TOPO

Data 29.06.2022

Semnătura   


VER - papir

X 3 exemplare!

08.06.2022

0	CERERE H.C.L	
1	AVIZ FAVORABIL	original
2	AVIZ	original
3	CUI+ANEXE	copie
4	ACTE PROPRIETATE	-
5	B.I	copie
6	PROCURA & DECLARATII	copie
7	P.V RIDICARE TOPO	copie
8	AVIZ OPORTUNITATE + (copie)	consultativ (original) + plan anexă
9	IPJ	— NU ESTE CAZUL
10	MAI	copie
11	MAPN	original
12	SRI	original
13	MEDIU	—
14	APELE ROMANE	—
15	TRANSELECTRICA	— NU ESTE CAZUL
16	ENEL	copie
17	GAZ	original
18	APA VOL (vestigii)	original
19	TPBI	copie
20	CULTURA	copie
21	ANIF	original
22	ST GEO	original
23	OSPA	copie
24	RAPORT INFORMARE	copie
25	AVIZE PRIMARIE	Copie
26	TAXA RUR	copie
27	MEMORIU	original
28	RLU	original
29	PLANURI	original

0421708243





**DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ**

Nr. 6938/ 13/ 7 F din 07.06.2022.

**Către** S.C. VER INTERMED S.R.L.  
str. 1 Mai nr.65, et.P, cam.1 și 2, Berceni, Ilfov.

**Subiect:** Avizare Arhitect-șef pentru P.U.Z.

În baza prevederilor Legii nr. 350/ 2001- *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*,  
**Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului Ilfov,**  
**întrunită în ședința din data de 24.05.2022 propune**  
**AVIZAREA FAVORABILĂ**

a documentației de urbanism : **Plan Urbanistic Zonal**, întocmită de S.C. Pro Arhitectură Urbană S.R.L., privind obiectivul de investiții „**ANSAMBLU LOCUINȚE P+1E+M, funcțiuni complementare, amenajare circulații, utilități**”, amplasat în județul Ilfov, oraș **Popești Leordeni**, strada -, tarla 47, parcelă 659/10, număr cadastral 6499, în suprafață de 22.500,00mp, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. 6938 din 13.04.2022 și completată cu adresele nr. 7553 din 20.04.2022, nr. 8553 din 10.05.2022.

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

Taxa pentru avizare în valoare de 1.500,00 lei a fost achitată conform chitanței/ O.P. Libra Bank nr. 11 din 12.04.2022.

Cu stimă,

**PREȘEDINTE,**

**Hubert Petru Ștefan THUMA**

Întocmit : Alexander Ioan Francisc



3-5 Ernest Javara  
Sector 6, 060104 București  
România

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

Pagina 1 din 1

🌐 <http://www.cjilfov.ro>  
✉ [cjilfov@cjilfov.ro](mailto:cjilfov@cjilfov.ro)  
🏛 Consiliul Județean Ilfov



**România**  
**Județul Ilfov**  
**Consiliul Județean**

**DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ**

Ca urmare a cererii adresate de **VER INTERMED S.R.L.** cu domiciliul/ sediul în județul Ilfov, oraș Berceni, str. 1 Mai nr. 31, bl. -, sc. -, et. P, ap. -, cam. 1 și 2, sector -, telefon/ fax: -, e-mail: -, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. **6938** din **13.04.2022** și completată cu adresele nr. **7553** din **20.04.2022**, nr. **8553** din **10.05.2022**,

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

**AVIZ**

Nr. **6938/ 13/ 7 F** din 07.06.2022

pentru

**P.U.Z. – „ANSAMBLU LOCUINȚE P+1E+M,  
funcțiuni complementare, amenajare circulații și utilități”,  
oraș Popești Leordeni, T 47, P 659/10, județ Ilfov.**

**GENERAT DE IMOBILUL:** identificat prin număr cadastral 6499, amplasat în județul Ilfov, oraș Popești-Leordeni, comuna -, sat -, Tarla 47, Parcelă 659/ 10, în suprafață totală de 22.500,00mp. conform procesului verbal de recepție O.C.P.I., este proprietate privată a unei persoane juridice conform Contract de vânzare-cumpărare, Încheiere intabulare și Extras C.F. anexate. Pentru acest teren Primăria orașului Popești-Leordeni a emis Certificatul de urbanism nr. 700 din 26.11.2021.

**INIȚIATORI:** VER INTERMED S.R.L.

**PROIECTANT:** PRO ARHITECTURA URBANA S.R.L.

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR:**

urb. dipl. Eduard Andrei W. MLENAJEK - lit. D, D<sub>3</sub>, D<sub>20</sub>, E.

**AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN P.U.Z. :** se află în extravilanul orașului Popești-Leordeni și este delimitată astfel : Nord-Vest și Sud-Est - proprietăți private; Nord-Est - De 652; Sud-Vest - De 557.

În vederea elaborării documentației P.U.Z. s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 8 din 15.07.2020 de către Primăria orașului Popești-Leordeni și Avizul Tehninc Consultativ nr. 12371/ 74/ 1C din 07.12.2021 de către Consiliul Județean Ilfov.

**PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:** Hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 08/ 21.02.2002 (prelungit cu H.C.L. nr. 11/ 27.02.2012, nr. 19/ 27.03.2014, nr. 04/ 31.01.2017, nr. 54/ 07.06.2017, nr. 123/ 19.11.2018 și nr. 127/ 20.11.2019), terenul este situat în extravilanul localității, zonă fără reglementări urbanistice.

**PREVEDERILE P.U.Z. - R.L.U. PROPUSE:**

**U.T.R. Li – locuințe individuale:**

- Regim de construire: izolat;
- P.O.T. max.= 30%;

Întocmit: Alexander Ioan Francisc

Pagina 1 din 3



3-5 Ernest Juvara  
Sector 6, 060104 București  
România

☎ : +40 21 212 56 93  
-40740111FOV  
☎ : +40 21 212 56 99

🌐 <http://www.ejilfov.ro>  
✉ [ejilfov@ejilfov.ro](mailto:ejilfov@ejilfov.ro)  
🏛 Consiliul Județean Ilfov



**România**  
**Județul Ilfov**  
**Consiliul Județean**

- C.U.T. max.= 0,9;
- Regim de înălțime maxim = P+1E+M;
- H.max. (măsurată de la cota terenului natural la cornișă/streașină)= 8,50m;

**Retragerea minimă față de aliniamente și drumuri constituite/reglementate:**

3,00m. de la drum constituit/ reglementat, conform planșei de Reglementări Urbanistice;

**Retrageri minime față de limitele laterale:**

3,00m. (dar nu mai puțin de h/2), conform planșei de Reglementări Urbanistice;

**Retrageri minime față de limita posterioară:**

5,00m. (dar nu mai puțin de h/2), conform planșei de Reglementări Urbanistice.

**U.T.R. M – Instituții publice, servicii și locuințe individuale:**

- Regim de construire: izolat;
- P.O.T. max.= 40%;
- C.U.T. max.= 1,2;
- Regim de înălțime maxim = P+1E+M;
- H.max. (măsurată de la cota terenului natural la cornișă/streașină)= 8,50m;

**Retragerea minimă față de aliniamente și drumuri constituite/reglementate:**

3,00m. de la drum constituit/ reglementat, conform planșei de Reglementări Urbanistice;

**Retrageri minime față de limitele laterale:**

3,00m. (dar nu mai puțin de h/2), conform planșei de Reglementări Urbanistice;

**Retrageri minime față de limita posterioară:**

5,00m. (dar nu mai puțin de h/2), conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea specificațiilor planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare. Retragerile astfel definite sunt obligatorii - depășirea lor nefiind admisă.

**CIRCULAȚII SI ACCESE:** Accesul în zona studiată se va face din De 652 ce va avea un profil de 11,00m. (un carosabil cu rigole de 7,00m., spații verzi și trotuare de câte 1,00m. de ambele părți) și din De 557 ce va avea un profil de 15,00m. (un carosabil cu rigole de 7,00m., restul fiind spații verzi și trotuare, intercalate, de ambele părți), iar drumul constituit/reglementat (de incintă) va avea un profil de 9,00m. (un carosabil de 6,00m., o rigolă de 1,00m. și trotuare de 1,00m. de ambele părți).

Parcarea și gararea autovehiculelor, precum și profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta prevederile P.U.G. și ale Regulamentului local de urbanism al orașului Popești-Leordeni.

**SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT:** 30% în conformitate cu prevederile R.L.U. și ale Deciziei Agenției pentru Protecția Mediului nr. 38/ 05.04.2022. *Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi, nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 114/ 2007;*

**ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:** Alimentarea cu apă/canalizare se va asigura conform soluției avizate de Agenția pentru Protecția Mediului și Administrația Națională Apele Române cu racordare la utilitățile publice care sunt în curs de execuție. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. **Potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat cu H.G. nr. 525 din 27.06.1996, art. 13, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de finalizarea rețelelor edilitare (apă, canal, electricitate, gaze).**

Întocmit: Alexander Ioan Francisc

Pagina 2 din 3



3-5 Ernest Juvara  
Sector 6, 060104 București  
România

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

🌐 <http://www.cjilfov.ro>  
✉ [cjilfov@cjilfov.ro](mailto:cjilfov@cjilfov.ro)  
🏛 Consiliul Județean Ilfov



**România**  
**Județul Ilfov**  
**Consiliul Județean**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 24.05.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de Reglementări Urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Suprafața de 5.925,00mp. se propune a fi cedată cu titlu gratuit domeniului public, în vederea realizării infrastructurii rutiere și a utilităților aferente conform planșei de Reglementări Urbanistice. **Beneficiarul își asumă costurile privind realizarea infrastructurii tehnico-edilitare, conform planului de acțiune.**

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

Prezentul Aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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

U.A.T. pe raza căruia este amplasat terenul va transmite Consiliului Județean Ilfov, și Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației de urbanism conform prevederilor Legii nr. 350/ 2001- *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 700 din 26.11.2021 eliberat de Primăria orașului Popești-Leordeni.

Potrivit prevederilor art. 4, alin. (5) din Legea nr. 55/ 2020 *privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19*, cu modificările și completările ulterioare „Valabilitatea documentelor eliberate de instituțiile și autoritățile publice, precum și de entitățile private autorizate conform legii se menține pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări”, așa cum a fost comunicat prin adresa M.D.L.P.A. nr. 113219 din 13.10.2021, înregistrată la registratura Județului Ilfov - Consiliul Județean Ilfov cu nr. 154999 din 22.10.2021.

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

**ARHITECT ȘEF,**

**arh. urb. Olivia Ana CIOBANU OPRESCU**

Întocmit: Alexander Ioan Francisc



3-5 Ernest Juvara  
Sector 6, 060104 București  
România

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

🌐 <http://www.cjilfov.ro>  
✉ [cjilfov@cjilfov.ro](mailto:cjilfov@cjilfov.ro)  
🏛️ Consiliul Județean Ilfov

Pagina 3 din 3



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI



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

PRIMAR,  
Nr. 56.188 din 02.11.2021  
Nr. 59.436 din 18.11.2021

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. 700 56.188/59.436 din 26.11 2021

În scopul: INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN  
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE  
P+1E+M CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII,  
ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI

Ca urmare a cererii adresate de <sup>1)</sup>d-nul **IORDAN IONUȚ EDUARD** cu domiciliul<sup>2)</sup>/sediul  
în [redacted] telefon/fax e-mail  
înregistrată la nr. 56.188 din 02.11.2021, nr.59.436/18.11.2021, reprezentant al S.C. VER INTERMED  
SRL

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, satul \_  
cod poștal \_ strada De 652, (T 47, P 659/10) s-au identificat prin<sup>3)</sup> nr.cadastral 6499, act de proprietate,  
plan de amplasament, plan de situație

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.P 68/2000, 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 nr. 54/07.06.2017 respectiv  
nr.123/19.11.2018, respectiv H.C.L. nr.127/20.11.2019.

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Terenul este situat în extravilanul localității existent la 01.01.1990.

Terenul în suprafață de 22.500,00 mp este în proprietatea S.C. VER INTERMED SRL  
conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 5895.11.2018 încheiat la UNNPR CNPB  
SPN Schuster & Schuster cu sediul în București, sector 3.

**Notă:** În conf. cu art.7 și alin.(9) din Legea 50/1991(r) Primăria Popești-Leordeni nu este răspunzătoare  
pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența unor litigii privind acest teren.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Categoria de folosință a terenului:

- actuală: teren extravilan, arabil
- se propune introducerea terenului în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de  
locuințe individuale P+1E+M cu funcțiuni complementare, amenajare circulații, împrejmuire și  
utilități.

Amplasamentul figurează în extravilanul localității - zonă fără reglementări.

### 3. REGIMULTEHNIC

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, respectiv nr.19/27.03.2014, nr.04/31.01.2017 nr. 54/07.06.2017, nr.123/19.11.2018 respectiv H.C.L. nr.127/20.11.2019, zona respectivă este situată în extravilanul localității. Categoria de folosință, regimul juridic și tehnic al terenului, funcțiunea pot fi modificate numai în condițiile legii, prin întocmirea unui Plan Urbanistic de Zonă pentru funcțiunea

**“ INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE CIRCULAȚII, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI ”**

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<sup>4)</sup> pentru/intrucât: **elaborarea documentației pentru întocmire P.U.Z.**

<b>Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizație de construire și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții</b>
--

### 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, Bucuresti.**

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

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

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

În aceste condiții:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata. In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.
---

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
--

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.
---

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

a) certificatul de urbanism (copie);  
b) dovada titlului asupra imobilului (copie legalizată), extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, certificat fiscal(Primarie) proces-verbal de pichetare.

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

**[x] se mențin avizele obținute conform certificatului de urbanism nr.799/11.11.2019 ( Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Transport Public București-Ilfov, Distrigaz, Sud Rețele, E-Distributie Muntenia SA, Ministerul Culturii.**

**d.2) avize și acorduri privind :**

**[x] Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice**

**[x] Aviz Oportunitate ( Primărie)**

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

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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

studiu geotehnic

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

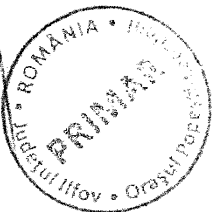
**e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie):**

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Taxa autorizatie de construire

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

**PRIMAR,**  
**Petre IACOB**



**SECRETAR GENERAL U.A.T,**  
**Margareta ICHIM**

**ARHITECT ȘEF,**  
**arh.Raluca Florina POPESCU**

**ÎNTOCMIT,**  
**insp.sup.Elena DUMITRESCU**

Achitat taxa de: **231,00 lei** conform chitanței nr.0025530/02.11.2021

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 07.12.2021

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

Certificatului de urbanism  
de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

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

**PRIMAR ,**

**SECRETAR GENERAL U.A.T,**

**ARHITECT ȘEF,**

Data prelungirii valabilității: .....

Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin poștă

\*) Se completează, după caz:

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

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

\*\*\*) Se completează, după caz:

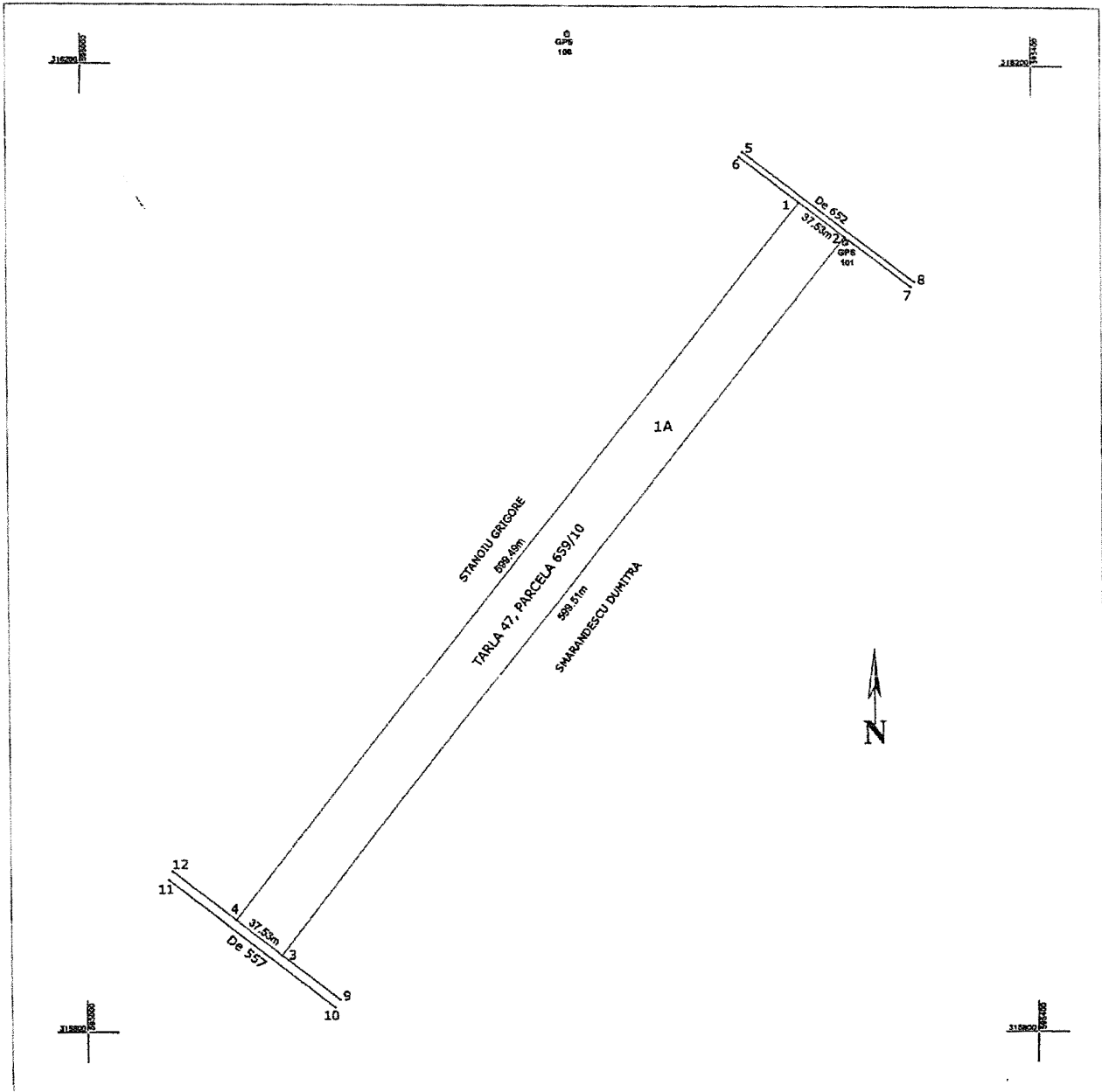
- președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
- primarul sectorului .... al municipiului București
- primar.

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



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

Nr. cadastral 6499	Suprafata masurata 22500.00mp.	Adresa Imobilului: TARLA 47, PARCELA 659/10, Oras Popesti-Leordeni
Cartea Funciara nr.	UAT	POPESTI-LEORDENI



**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (m.p.)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
1	A (TDA)	22500.00		teren arabil Marcat cu picheti de lemn
<b>TOTAL</b>		<b>22500.00</b>		

**INVENTAR DE COORDONATE**

Sistem de proiectie stereo 70		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	316195.676	595365.830
2	316172.839	595395.616
3	315701.408	595025.258
4	315724.264	594995.488

**B. Date referitoare la constructii**

Cod constr.	Suprafata construita la sol (m.p.)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
<b>TOTAL</b>			

Suprafata totala masurata = 22500.00mp.  
 Suprafata din act = 22500.00mp.  
 Executant: Georgescu Claudiu-Octavian  
 Data: .....  
 Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date  
 Arhivă nr. 1/2017  
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV  
**BREBEUȚĂ CLAUDIA-MĂDĂLINĂ**  
 Consilier

ANEXA  
**CERTIFICATUL DE URBANISM**  
 nr. 5688/2017  
 2017  
 2017  
 2017  
 2017  
 2017  
 JUDEȚUL ILFOV  
 PRIMĂRIA ORĂȘULUI  
 POPEȘTI-LEORDENI  
 ANEXA nr. 11

JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA ORĂȘULUI  
POPEȘTI-LEORDENI

ANEXĂ  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM

Doc. 56188/57639-20-11/2011

În înscrisul nr. 14044/16.05.2019  
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI,  
eliberată în data de .....  
R. ....  
S. ....

**U.A.T.: POPEȘTI LEORDENI**

**Scara: 1:5.000**

**ORTOFOTOPLAN NC 6499 (IE 110781)**



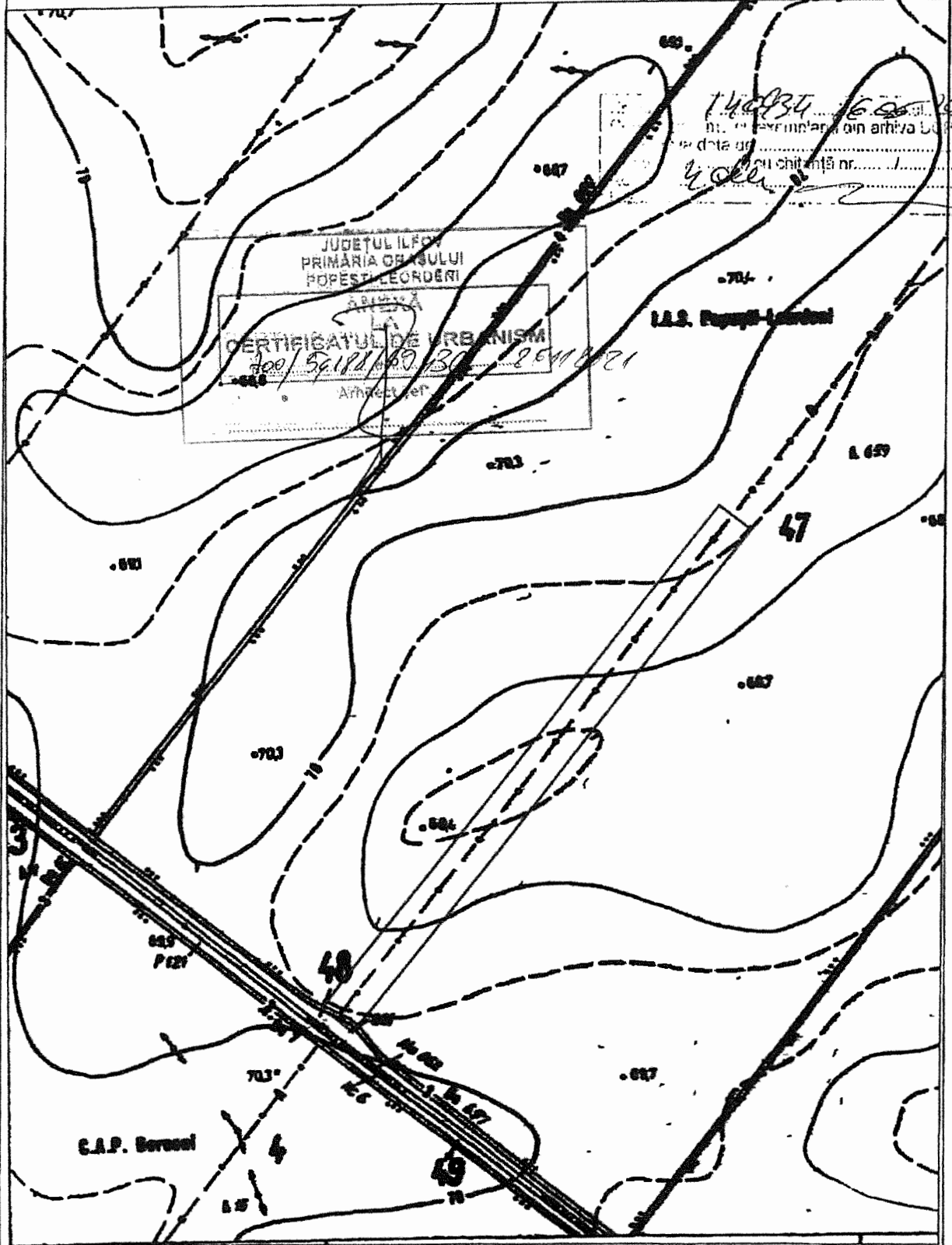
# Plan de incadrare in zona

Scara: 1:5000



UAT: Popesti Leordeni

Nr. Cad. 6499





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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 110781 Popesti Leordeni

Nr. cerere	250946
Ziua	10
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare  
100116454860



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:13062

Adresa: Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 6499	22.500	

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>352883 / 03/12/2018</b>	
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 5895, din 29/11/2018 emis de Schuster Cristina Hanelore;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1
1) VER INTERMED SRL, CIF:33411479	

#### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 6499	22.500	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	altele	NU	22.500	-	-	-	teren

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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.

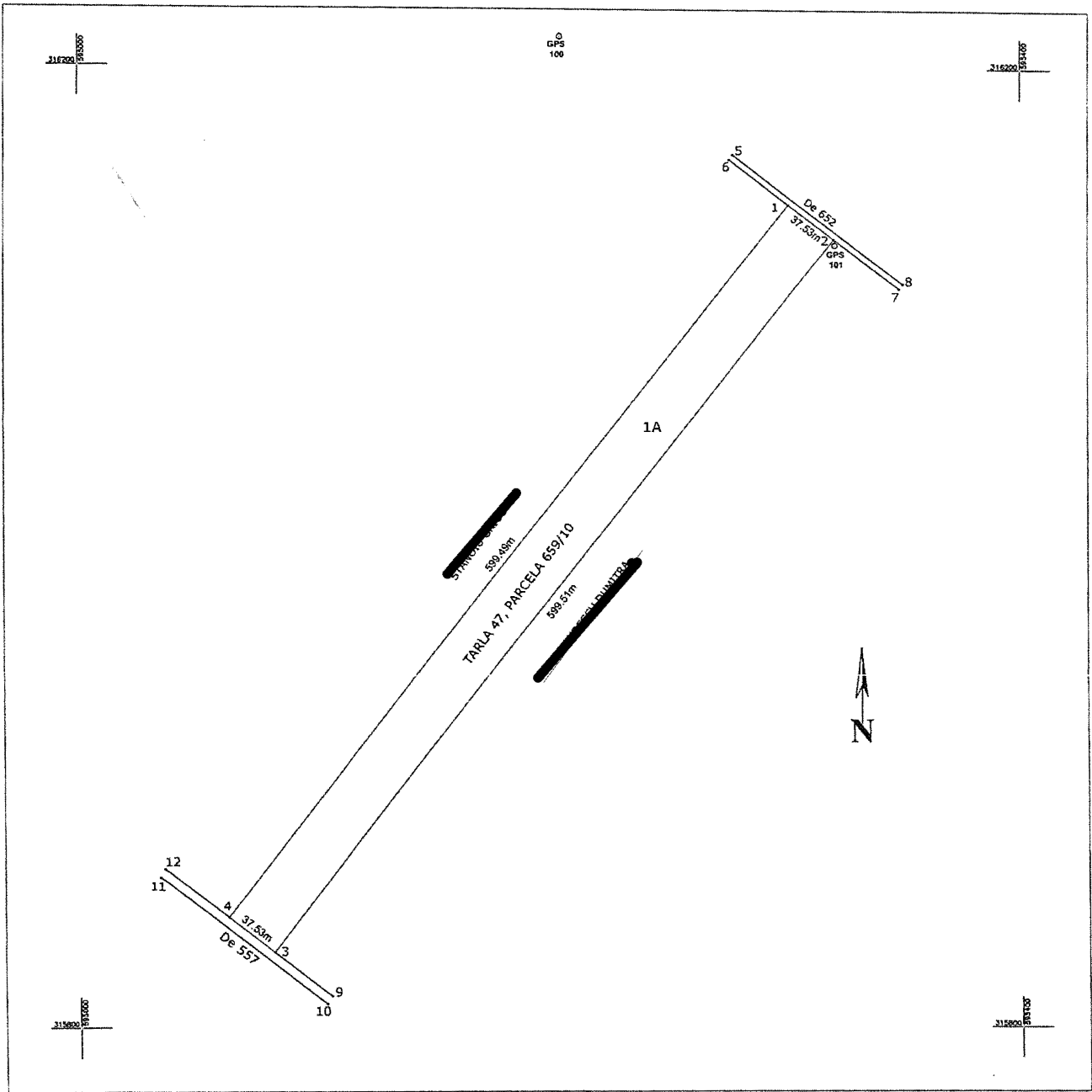
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării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

Data și ora generării,

10/06/2022, 09:32

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
SCARA 1 : 2000

Nr. cadastral 6499	Suprafata masurata 22500.00mp.	Adresa imobilului: TARLA 47, PARCELA 659/10, Oras Popesti-Leordeni
Cartea Funciara nr.		UAT   POPESTI-LEORDENI



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (m.p.)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
1	A (TDA)	22500.00		teren arabil Marcat cu picheti de lemn
TOTAL		22500.00		

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie stereo '70		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	316195.676	595365.830
2	316172.839	595395.616
3	315701.408	595025.258
4	315724.264	594995.488

B. Date referitoare la constructii

Cod consr	Suprafata construita la sol (m.p.)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
TOTAL			

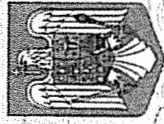
Suprafata totala masurata = 22500.00mp.  
Suprafata din act = 22500.00mp.  
Executant: Georgescu Claudiu-Octavian  
Data.....  
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date  
Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliară LPDV

BREBEUTA CLAUDIA-MADALINA

Consilier



**ROMÂNIA**  
**MINISTERUL JUSTIȚIEI**



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI  
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI  
DE PE LĂNGĂ TRIBUNALUL Ifov.....

# CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: VER INTERMED SRL

Sediu social: Comuna Berceni, Bulevardul I MAI, Nr. 65, PARTER, TARLA 7, PARCELA 22/05/1,2, NR. CADASTRAL 1758, Judet Ifov

Activitatea principală: 6831 - Agenții imobiliare

Cod Unic de înregistrare: 39411479

din data de: 23.07.2014

Nr. de ordine în registrul comerțului: J23/2144/23.07.2014

Data eliberării: 20-07-2014

Seria B Nr. 2951902

DIRECTOR  
Elena Simona STRATE  
Oficiul Registrului Comerțului Tribunalul Ifov

OCPI Ilfov este operator de date cu caracter personal nr. 874, 875, 876, 38349.

**Anexa 1.47**  
la regulament

**AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ**  
**OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ILFOV**

### **PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE Nr.1550/2020**

Întocmit astăzi 01.09.2020 privind lucrarea nr. 219234/2020,  
**Recepție suport topografic PUZ pentru imobilul care are atribuit  
numărul cadastral 6499, U.A.T POPEȘTI LEORDENI**  
având Aviz de începere a lucrărilor nr.1457/2020,

- 1. Beneficiar:** VER INTERMED SRL
- 2. Executant:** PFA Constantin Ion-Cosmin
- 3. Denumirea lucrării:** *Recepție suport topografic PUZ pentru imobilul cu numărul cadastral 6499 - UAT POPEȘTI LEORDENI*
- 4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor predate la OCPI:**

- Borderou;
- Cerere de recepție 1.45;
- Copia avizului de începere a lucrării nr. 1550/2020
- Certificat de urbanism nr. 799 din 11.11.2019, eliberat de Primăria Orașului Popești Leordeni - PUZ
- Inventar de coordonate și calculul suprafețelor;
- Memoriu tehnic,
- Plan de situație cotaț, scara 1:1000;
- Plan de încadrare în zonă,

**5. Concluziile Comisiei de recepție:**

Suportul topografic cu amplasamentul lucrării corespunzător imobilului situat în UAT Popești Leordeni, care are atribuit numărul cadastral **6499** pentru **PUZ** a fost verificat în baza de date grafică a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov identificându-se limita PUZ pe planul topografic cu curbe de nivel supus recepției ce respectă numărul cadastral **6499** și suprafața acestuia de **22500 mp**.

Planul de situație urmărește conformitatea reprezentării cartografice a scării 1:1000 fiind reprezent conturul numărului cadastral **6499**, cote, curbe de nivel, numere cadastrale identificate în imediata vecinătate a zonei studiate, elemente fixe identificate în teren, drumuri.

Executantul rămâne răspunzător pentru calitatea întregii lucrări.

În baza verificării lucrării: „**Recepție suport topografic PUZ pentru imobilul cu numărul cadastral 6499 - UAT POPEȘTI LEORDENI**”, depusă spre recepție și avizare de către **PFA CONSTANTIN ION COSMIN** poate fi declarată **ADMISĂ**.

**Consilier O.C.P.I ILFOV**  
Ing. **Cornelia HĂBOR**  
Cornelia-  
Simona Habor

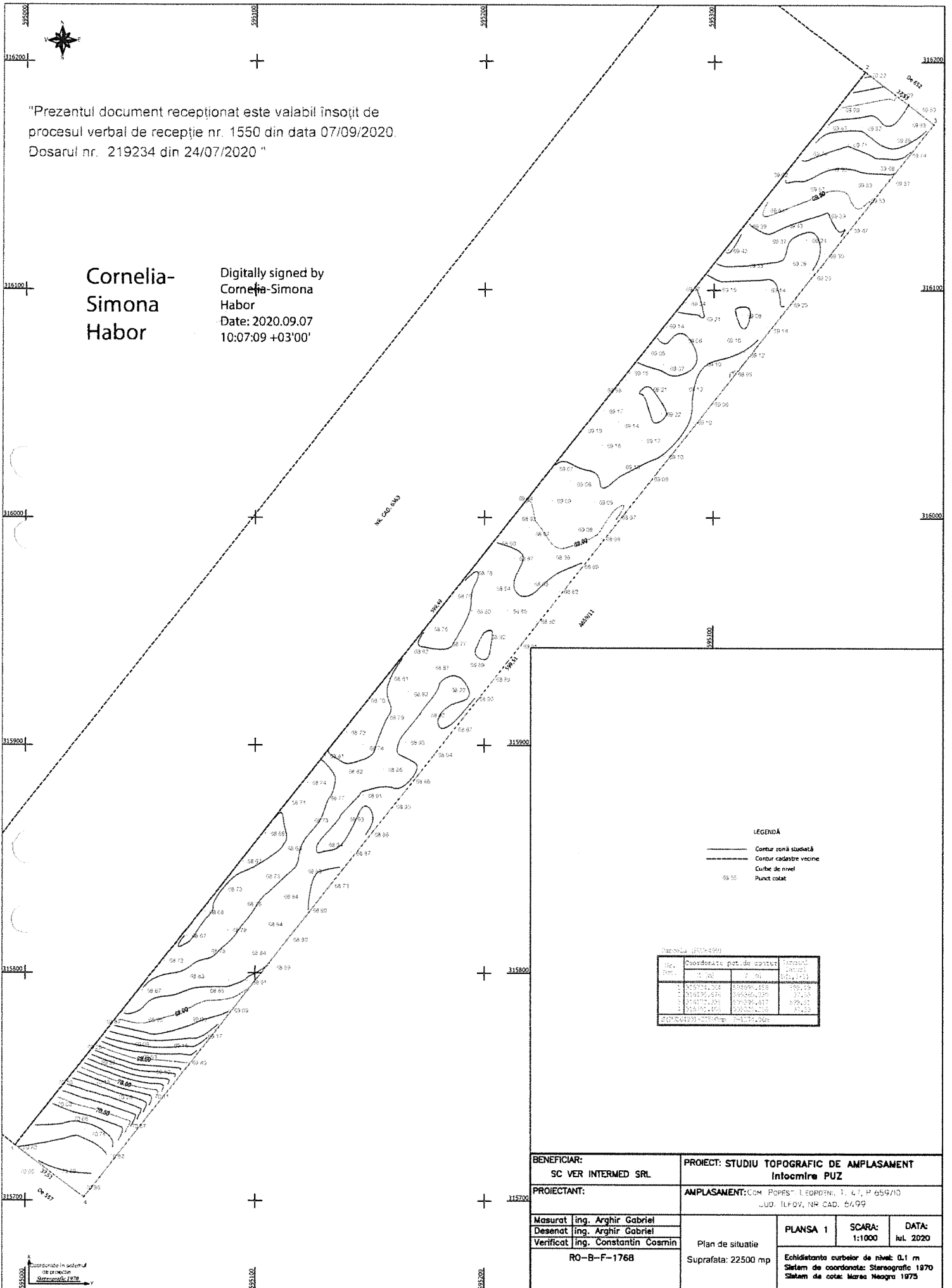
Digitally signed by  
Cornelia-Simona Habor  
Date: 2020.09.07  
10:10:23 +03'00'



"Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 1550 din data 07/09/2020. Dosarul nr. 219234 din 24/07/2020 "

**Cornelia-Simona Habor**

Digitally signed by  
Cornelia-Simona Habor  
Date: 2020.09.07  
10:07:09 +03'00'



**LEGENDĂ**  
 --- Contur zonă studiată  
 --- Contur cadastru vecine  
 --- Curbe de nivel  
 58.55 Punct cotat

Parcela (4034099)

nr. punct	Coordonate punct de cotare		înălțime (m)
	X (m)	Y (m)	
1	315701.274	58596.159	58.59
2	315701.274	58596.159	58.58
3	315702.295	58595.817	58.57
4	315702.295	58595.817	58.56

Sistem de coordonate: UTM  
 Sistem de cota: Maree Neagră 1976

<b>BENEFICIAR:</b> SC VER INTERMED SRL		<b>PROIECT: STUDIU TOPOGRAFIC DE AMPLASAMENT</b> Intocmire PUZ	
<b>PROIECTANT:</b>		<b>AMPLASAMENT:</b> COM. POPEȘTI, LOCALITATE: 1, 4, P. 659/10 JUD. ILFOV, NR. CAD. 54/99	
Masurat ing. Arghir Gabriel	Plan de situație	PLANSA 1	SCARA: 1:1000
Desenat ing. Arghir Gabriel			
Verificat ing. Constantin Cosmin			
RO-B-F-1768		DATA: Iul. 2020	
Suprafata: 22500 mp		Echidistanta curbelor de nivel: 0.1 m Sistem de coordonate: Stereografic 1970 Sistem de cota: Maree Neagră 1976	



**România**  
**Județul Ilfov**  
**Consiliul Județean**

**DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ**

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. VER INTERMED S.R.L.**, cu domiciliul în municipiul/orașul/comuna Popești Leordeni, sectorul -, cod poștal -, str. 1 Mai nr. 31, bl. -, sc. -, et. -, ap. Camera 1 și 2, telefon/fax 0724272561, e-mail -, înregistrată la nr. **12371** din **16.09.2020**, cu completări înregistrate cu nr. **16190** din **01.10.2021**, nr. **19823** din **24.11.2021** și

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

**AVIZ TEHNIC CONSULTATIV**

**Nr. 12371/74/1C din 07.12.2021**

**PENTRU**

**PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIREII  
UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE P+1E+M, CU FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE CU AMENAJAREA CIRCULAȚIILOR ȘI  
ASIGURAREA UTILITĂȚILOR, STRADA DE 557,  
ORAȘUL POPEȘTI LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV**

**Generat de imobilul:** identificat prin numărul cadastral 6499, amplasat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, strada DE 557 f.n., Tarla 47, parcela 659/10, lot - , cu suprafața de 22.500,00mp, proprietate privată a persoanelor fizice/juridice conform extraselor CF anexate și a Certificatului de Urbanism nr. 799 din 11.11.2019, eliberat de Primăria Orașului Popești-Leordeni.

**Inițiator/i:** **S.C. VER INTERMED S.R.L.**

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

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** urb. **EDUARD ANDREI W. MLENAJEK, lit. D E**  
**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:** Zona studiată prin PUZ se află în extravilanul orașului Popești Leordeni și este delimitată astfel: Nord – DE 652, Est – proprietate privată, Sud – Strada DE 557, Vest – proprietate privată.

În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul prealabil de Oportunitate nr. 8/15.07.2020 de către Primăria Orașului Popești-Leordeni.

**Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:** terenul este arabil extravilan, zonă fără reglementări:

- UTR: -;
- Regim de construire: -;
- Funcțiuni predominante: -;
- H max = -;
- POT max = -;
- CUT max = -;
- Retragera minimă față de aliniament = -;
- Retrageri minime față de limitele laterale = - ;



- Retrageri minime față de limitele posterioare = - ;

**Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:**

UTR: Li – L1a – zonă locuire individuală;

- Regim de construire: izolat sau cuplat;
- Funcțiuni predominante: locuire individuală;
- RH max = 8,50 m la cornișe pentru P+1E+M;
- POT max = 30%;
- CUT max = 0,9 mp ADC/mp;
- Retragera minimă față de aliniament = 3,00m;
- Retrageri minime față de limitele laterale = h/2 dar nu mai puțin de 3, 00m;
- Retrageri minime față de limitele posterioare = 5,00m;
- Circulații și accese: Accesul în zona studiată se va face din strada DE 652 ce va avea secțiunea de 11,00m, cu un carosabil de 7,00m și trotuare de 1,00m și spațiu verde de 1,00m pe ambele părți și din strada DE 557 ce va avea secțiunea de 15,00m, cu un carosabil de 7,00m și trotuare de 1,00m și spațiu verde de la 0,50m la 1,80m pe ambele părți. Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta prevederile PUG și ale Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Popești - Leordeni;
- Echipare tehnico-edilitară: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

UTR: M – zonă mixtă servicii, comerț și locuire individuală;

- Regim de construire: izolat sau cuplat;
- Funcțiuni predominante: comerț/servicii;
- RH max = 8,50 m la cornișe pentru P+1E+M;
- POT max = 40%;
- CUT max = 1,2 mp ADC/mp;
- Retragera minimă față de aliniament = 3,00m;
- Retrageri minime față de limitele laterale = h/2 dar nu mai puțin de 3, 00m;
- Retrageri minime față de limitele posterioare = 5,00m;
- Circulații și accese: Accesul în zona studiată se va face din strada DE 652 ce va avea secțiunea de 11,00m, cu un carosabil de 7,00m și trotuare de 1,00m și spațiu verde de 1,00m pe ambele părți și din strada DE 557 ce va avea secțiunea de 15,00m, cu un carosabil de 7,00m și trotuare de 1,00m și spațiu verde de la 0,50m la 1,80m pe ambele părți. Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta prevederile PUG și ale Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Popești - Leordeni;
- Echipare tehnico-edilitară: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 12.01.2020 se emite avizul tehnic consultativ ce avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:



# România

## Județul Ilfov

### Consiliul Județean

- Zona de studiu va cuprinde parcelele învecinate și rezolvarea circulației propusă a fi reglementată astfel încât să se justifice integrarea fondului construit și a funcțiilor propuse, cu respectarea normelor în vigoare privind drumurile publice;
  - Respectarea normelor în vigoare privind drumurile publice;
  - Conform Avizului prealabil de Oportunitate nr. 8/ 15.07.2020 și a adresei cu nr. 45919/26.09.2020 și 48455/06.10.2020, toate emise de către Primăria Orașului Popești – Leordeni, modernizarea a drumurilor existente, precum și a extinderii rețelelor tehnico edilitare se va face de către beneficiarul investiției pe cheltuiala proprie.
  - Suprafața afectată de lărgirea arterelor de circulație va fi cedată cu titlu gratuit domeniului public al Orașului Popești - Leordeni;
  - Având în vedere tipologia locuirii, precum și gradul de echipare edilitară, suprafața minimă a parcelei va fi de 500 mp; pentru celelalte funcțiuni, altele decât locuire, suprafața parcelei se poate majora conform Regulamentului General de Urbanism și normelor specifice în vigoare;
  - Se vor obține: avizul Ministerului Administrației și Internelor, avizul Ministerului Apărării Naționale și avizul Serviciului Român de Informații;
  - Respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000;
  - Respectarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de Urbanism GM – 007 – 2000;
  - Respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
  - Realizarea rețelelor va fi prevăzută în planul de acțiune ca îndatorire a beneficiarului;
  - Documentația de urbanism se va realiza în format digital și format analogic, la scară 1/500, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, în care vor fi reprezentate distinct toate parcelele și servituțile aferente lor. Planșa suport se va anexa la documentație în original;
  - Se va prezenta justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație (existența mai multor posibilități de amplasare, care impune o abordare comparată a soluțiilor, în scopul găsirii variantei optime de realizare) și în special asupra modului de percepere dinspre arterele de circulație majore;
  - Retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și să existe posibilitatea dezvoltării echivalente/echilibrate pe parcelele învecinate;
    - Se va asigura un minim de 30% spațiu verde amenajat;
    - Bilanțul teritorial (existent – propus) se va trece obligatoriu pe Planul de reglementări urbanistice, și va cuprinde date pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor și se vor menționa în UM și procent;
    - Circulația terenurilor va fi reprezentată pe planul de reglementări, elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial;
    - Diferențierea zonei de acces pentru public față de cea pentru rezidențial;
    - Regulamentul local de urbanism aferent documentației PUZ va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori,



**România**  
**Județul Ilfov**  
**Consiliul Județean**

înălțimea minimă și maximă admisă, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

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

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

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

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

Porivit prevederilor art. 4, alin. (5) din Legea nr. 55/2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, cu modificările și completările ulterioare „Valabilitatea documentelor eliberate de instituțiile și autoritățile publice, precum și de entitățile private autorizate conform legii se menține pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări”, așa cum a fost comunicat prin adresa M.D.L.P.A. nr. 113219 din 13.10.2021, înregistrată la registratura Județului Ilfov - Consiliul Județean Ilfov cu nr. 154999 din 22.10.2021.

**PREȘEDINTE,**

**Hubert Petru Ștefan THUMA**

**ARHITECT SEE,**

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

**ȘEF SERVICIU URBANISM ȘI  
AMENAJAREA TERITORIULUI,  
Horatiu MARIN**

**Întocmit,**

**Cons. asistent Constantin BORTA**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Tel.0374/40.88.19,0374/40.88.20,0374/40.88.21;Fax 0374/40.88.22, web:www.ppl.ro  
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923

Nr. 28 856 din data de 14.07.2020

APROBAT,  
p. PRIMAR,  
Constantin Mitran  
Viceprimar  
cf,Dispozitiei nr.270/14.07.2020



Ca urmare a cererii adresate de<sup>1)</sup>S.C.VER INTERMED SRL cu sediul/domiciliul în<sup>2)</sup> în județul Ilfov , comuna Berceni, Bd 1 Mai, nr.65, parter , camera 1 si 2, având calitate de proprietari, înregistrată la nr. 23856 din 14.07.2020, reprezentată prin reprezentant Ilie Aurelian Trandafir, 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. 8 din 15.07. 2020

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru<sup>3)</sup> *introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de locuinte cu regim de înălțime P+1E +M - cu funcțiuni complementare cu amenajarea circulațiilor și asigurarea utilitatilor aferente* , generat de imobilul<sup>4)</sup> situat în orașul Popești Leordeni, T47 – P 659/10 identificat cu nr. cadastrale 6499 cu respectarea următoarelor condiții:

1. **Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:** Conform anexei<sup>5)</sup> la prezentul aviz, teritoriul este delimitat nord de DE 652, la sud DE 577 la est teren extravilan proprietate privata , la vest teren extravilan proprietate privata

2. **Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:** Planul urbanistic zonal va studia corelarea carosabilelor din zona cu investițiile aprobate și circulațiile majore propuse prin P.U.Z. fără a le modifica. Dotările propuse vor fi în concordanță cu necesitățile zonei în ansamblu și al prevederilor P.U.Z.-urilor.

3. **Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):** se propun locuințe, individuale cu max.P+1E+M cu max 8.50m la cornise cu regim de construire discontinuu (izolate sau cuplate); loturile ce au deschiderea de 16,00m se vor realiza în regim izolat sau cuplat cu condiția de a nu se lăsa calcan vizibil, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale specifice zonei rezidențiale Regim de înălțime propus de beneficiari pentru locuințe P+1E+M P.O.T. = 30%; C.U.T. = 0,9 – R.H.max. P+1E+M, pentru institutii și servicii P.O.T. = 40%; C.U.T. = 1,2 – R.H.max. P+1E+M

4. **Se admit cu conditionari** funcțiuni comerciale ,servicii profesionale, mici activități manufacturiere ,cu condiția ca suprafața acestora sa nu depășească suprafața parterului ,sa nu genereze transporturi grele,sa nu atragă mai mult de 2 autoturisme ,sa nu fie poluante ,sa nu aibă program prelungit peste orele 20 și sa nu

utilizeze terenul pentru depozitare și producție .

**5. Regimul de construire - aliniament:** față de aliniament construcțiile vor fi amplasate cu retragere de 3.00m

**6. Regim de aliniere fata de limitele laterale și posterioare a parcelelor** ,pentru amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale se va tine cont de înălțimea acestora dar nu mai puțin de H/2,(conform cod civil )1.00m pentru fatade fara ferestre sau cu ferestre care nu asigura lumina sau ventilarea unor încăperi de locuit sau alte activități permanente și minim 1.90m pentru ferestre cu vedere ,precum și de condițiile de insorire .Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de 5.0m ,distanța minima între clădirile de pe aceeași parcela va fi egala cu jumătatea din înălțimea la cornisa a celei mai inalte clădiri ,dar nu mai puțin de 3,00m .Pentru loturile de colt se vor tine cont de aceleași retrageri respectiv fata de aliniament min 3.00m ,retragere fata de vecinul care face obiectul puz minim 3.00m si fata de terenul alăturat ce nu face obiectul PUZ minim 5.00m .In fiecare parcela este obligatorie asigurarea condițiilor pentru accesul autoturismelor .Gardurile spre strada vor fi transparente și dublate de gard viu cu înălțimea de maxim 2.20m ,din care soclu opac de cca 0.60m

**Conform aviz Veolia în zona amplasamentului studiat ,nu exista amplasata rețea de alimentare cu apa și rețea de canalizare menajera**

**Ca urmare clădirile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare pe cheltuiala proprietarului cu declarație notariala pe propria raspundere**

**7. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:** conform certificatului de urbanism nr.799/11.11.2019.

**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. - alin. (4) al Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul Ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/ 2010.

**9. Concluzii și recomandări:** Aprobarea avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală la aprobările ulterioare ale documentației de urbanism. Considerăm astfel ca fiind oportună și avizăm favorabil inițierea întocmirii documentației *PLAN URBANISTIC ZONAL «INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN*

Considerăm astfel ca fiind oportună și avizăm favorabil inițierea întocmirii documentației *PLAN URBANISTIC ZONAL «INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E +M - CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU AMENAJAREA CIRCULATIILOR SI ASIGURAREA UTILITATILOR AFERENTE »*, în orașul Popești Leordeni în condițiile respectării prevederilor prezentului și a legislației în vigoare. Inițiatorii P.U.Z. își vor asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz prealabil de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și 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. 799 din 11.11.2019, emis de primăria orașului Popești Leordeni.

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

**ARHITECT ȘEF,**  
**arh. Raluca Florina POPESCU**

**ÎNTOCMIT.**  
**insp. sup. Ioana ȘTEFANESCU**

<sup>1)</sup> Numele și prenumele solicitantului:

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

<sup>2)</sup> Adresa solicitantului:

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

<sup>3)</sup> Denumirea investiției/operațiunii propuse.

<sup>4)</sup> Date de identificare ale imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

<sup>5)</sup> Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, firmizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.

<sup>6)</sup> Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului București;

- Primăria Municipiului .....

- Primăria Orașului .....

- Primăria Comunei .....

<sup>7\*)</sup> Se completează, după caz:

- Primarul general al municipiului București;

- Primar

<sup>8\*\*\*)</sup> Se va semna 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.





MINISTERUL AFACERILOR INTERNE  
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ

București, Eforie 3, Sectorul 5  
Tel: 021.264.86.12 / Fax: 021.312.44.21 / e-mail: avize@mai.gov.ro

NESECRET

Exemplar nr.: 1/2  
Nr.: 567.542  
Data: 19.01.2022

*Către*

**S.C. PRO ARHITECTURA URBANĂ S.R.L.**

Municipiul București, str. Gheorghe Șincai nr. 2, bl. 4, sc. 2, et. 3, ap. 43, sector 4

Ca urmare a solicitării dumneavoastră referitoare la documentația pentru Plan Urbanistic Zonal „Ansamblu locuințe individuale și funcțiuni complementare P+1E+M”, cu amplasament în extravilanul orașului Popești-Leordeni, De 652, T 47, P 659/10, CF nr. 110781, nr. cad. 6499, județul Ilfov, beneficiar: S.C. VER INTERMED 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. 700/56.188/59.436 din 26.11.2021* emis de *Primăria Orașului Popești-Leordeni* în scopul „**Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective P+1E+M cu funcțiuni complementare, amenajare circulații, împrejmuire și utilități**”, și este valabil numai însoțit de *planșa 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 nivelul obiectivelor, instalațiilor sau sistemelor de comunicații ale M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora; contravaloarea lucrărilor de remediere a prejudiciilor, precum și daunele cauzate de întreruperea comunicațiilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

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.

(p) DIRECTOR GENERAL  
(î) DIRECTOR GENERAL ADJUNCT





Către,

**S.C. PRO ARHITECTURA URBANĂ S.R.L.**  
**AVIZ nr. DT-185**

La Certificatul de Urbanism nr. 700/56.188/59.436 din 26.11.2021;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/06.07.2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare* și a Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/02.11.1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL**, pentru terenul în suprafață de 22.500,00 mp, situat în extravilanul orașului Popești-Leordeni, De 652, T47, P659/10, cu nr. cad. 6499, județul Ilfov, în vederea realizării obiectivului „**Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective P+1E+M cu funcțiuni complementare, amenajare circulației, împrejmuire și utilități**”, conform documentației de urbanism trimise. Beneficiar: Iordan Ionuț Eduard.

**Avizul este condiționat de:**

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a 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.**

Pentru eliberarea avizului specific 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, conform prevederilor Legii nr. 50/29.07.1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și a H.G. nr. 62/07.02.1996 *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**





U.M. 0362 BUCUREȘTI  
Nr. 326.376 din 23.12.2021

NECLASIFICAT  
Exemplar nr. 1

Către

S.C. PRO ARHITECTURA URBANĂ S.R.L.  
- București, str. Gheorghe Șincai nr. 2, bl.4, sc. 2. Et. 3, ap. 43,  
sector 4 -

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 317.518 din 14.12.2021, privind "**Planul Urbanistic Zonal**" în vederea realizării investiției "Introducere teren în intravilan în vederea construirii unui ansamblu locuințe colective P+1E+M, cu funcțiuni complementare, amenajare circulații împrejmuire și utilități" în amplasamentul din extravilanul orașului POPEȘTI - LEORDENI, De nr. 652, (tarlăua 47, parcela 659/10), nr. cad. 6499, județul ILFOV, beneficiar IORDAN IONUȚ EDUARD 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.

**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. 70056.188/59.436 din 26.11.2021, emis de Primăria Orașului Popești - Leordeni.

Cu stimă,

f / ȘEFUL UNITĂȚII

SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII

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

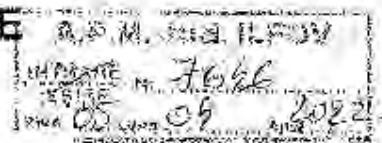
NECLASIFICAT



**Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov**

**DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE**

**Nr. 38 din 05.04.2022**



Ca urmare a notificării adresate de **IORDAN IONUT EDUARD reprezentant al S.C. VER INTERMED S.R.L.**, cu domiciliul/sediul în [REDACTED], privind planul: **PUZ - „Introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de locuințe individuale P+1E+M cu funcțiuni complementare, amenajare circulații, împrejmuire și utilități”** propus a fi amplasat în oraș Popești Leordeni, T 47, P 659/10, nr. cadastral 6499, județul Ilfov, înregistrată la APM Ilfov cu nr. 7646/15.04.2021 și a completărilor ulterioare, în baza:

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

**Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov**

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 30.06.2021, a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a) și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat,

**decide:**

**Planul: „PUZ - Introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de locuințe individuale P+1E+M cu funcțiuni complementare, amenajare circulații, împrejmuire și utilități”** propus a fi amplasat în oraș Popești Leordeni, T 47, P 659/10, nr. cadastral 6499, județul Ilfov, titular **IORDAN IONUT EDUARD reprezentant al S.C. VER INTERMED S.R.L.**, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

**1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:**

Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafața totală de 22500 mp. situat în extravilanul comunei Berceni, conform Certificatului de urbanism nr. 799/11.11.2019 prelungit cu nr. 700/56.188/59.436 din 26.11.2021, emis de Primăria orașului Popești Leordeni.



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV**

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

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

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

Obiectivul P.U.Z.-ului îl constituie introducerea în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de locuințe individuale P+1E+M cu funcțiuni complementare, amenajare circulației, împrejurimi și utilități, care se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.

**Bilant reglementari:**

FUNCTIUNI	SUPRAFETE			
	EXISTENT		REGLEMENTARI	
	mp	%	mp	%
Domeniuprivat				
TEREN ARABIL	22500,0 0	100.00	-	-
ZONA LOCUIRE - L1a	-	-	<b>6844,60</b>	<b>30.42</b>
CONSTRUCTII	-	-	2053,38	30.00
CIRCULATII	-	-	2737,84	40.00
SPATII VERZI			2053,38	30.00
ZONA MIXTA			<b>9730,78</b>	<b>43,25</b>
CONSTRUCTII			3892,31	40.00
CIRCULATII			2919,23	30.00
SPATII VERZI			2919,23	30.00
CIRCULATII (Total) – suprafata ce se va ceda domeniului public	-	-	<b>5924,62</b>	<b>26,33</b>
CAROSABIL	-	-	4510,25	76,12
TROTUAR	-	-	1343,87	22,68
SPATII VERZI			70,50	1,20
TOTAL SUPRAFATA	22500,0 0	100.00	<b>22500,00</b>	<b>100.00</b>

**Indicatori urbanistici propusi :**

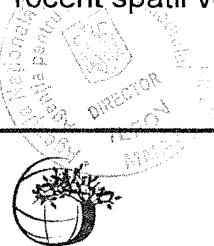
**zona L1a – locuire individuala izolata sau cuplata**

P.O.T. = 30%

C.U.T. = 0.9

R.h = P+1E+M (maxim 8,50 m la cornisa)

Procent spatii verzi = 30%



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV**

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

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

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

### **zona M – zona mixta servicii, comert si locuire individuala**

P.O.T. = 40%

C.U.T. = 1.2

R.h = P+1E+M (maxim 8,50 m la cornisa)

Procent spatii verzi = 30%

### **zona Cr - Cai de comuncatie rutiera**

P.O.T. = 0%

C.U.T. = 0

R.h = nu e cazul

H max = nu e cazul

Procent spatii verzi = 1,20%

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

#### **Echiparea edilitara:**

Referitor la reglementarea utilitatilor apa – canal conform Avizului de Gospodarire a Apelor nr. 283 – IF din 09.12.2021, emis de A.N. “APELE ROMANE”, astfel:

#### **Sistem de alimentare cu apa:**

Sistem de alimentare cu apa:

Proiectantul propune ca sursa de alimentare cu apa – reseaua publica, prin extinderea acesteia in zona studiata prin PUZ.

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

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

#### **Sistem de canalizare ape uzate:**

Proiectantul propune racordarea locuintelor la reseaua publica de canalizare, prin extinderea acesteia in zona studiata prin PUZ.

Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticala pe spatiile verzi din zona P.U.Z.-lui.

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

Suprafata de teren care face obiectul planului este amplasata in extravilanul comunei Popesti Leordeni, cu folosinta “arabil”– zona fara reglementari urbanistice, conform PUG aprobat cu H.C.L. Popesti Leordeni nr. 8/21.02.2002, 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 si nr. 127/20.11.2019.

Funcțiunea propusa prin PUZ:

- Zona Li – locuire individuala izolata sau cuplata
- Zona M - zona mixta servicii, comert si locuire individuala
- Zona Cr - Cai de comuncatie rutiera.

Planul determina utilizarea unor suprafete mici la nivel local.

Planul nu se va dezvolta intr-o arie naturala protejata.

#### **Obligațiile titularului:**

- Respectarea legislației de mediu în vigoare.



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV**

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

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

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

- Se vor respecta prevederile capitolului „Utilizare functionala” cu privire la utilizari admise/utilizari admise cu conditionari/utilizari interzise, in conformitate cu documentatia care a stat la baza emiterii prezentului act de reglementare
- Corelarea lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare cu cele ale Primariei orasului Popesti Leordeni. Dupa realizarea retelelor de alimentare cu apa si canalizare, obiectivele propuse se vor racorda la acestea
- Se vor respecta conditiile impuse prin Avizul de Gospodarire a Apelor nr. 283 - IF din 09.12.2021 emis de A.N. “APELE ROMANE”
- Distanta fata de Depozitul de deseuri Vidra este de aproximativ 5,5 km.
- Distanta fata de Depozitul de deseuri Glina este de aproximativ 4,7 km.
- In zona mixta, pe laturile care se invecineaza cu locuintele, se va amenaja perdea perimetrata de vegetatie inalta.

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

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

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

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

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,  
Corina – Ecaterina NECULA CIOCHINA**

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



**DIRECTOR EXECUTIV,  
Alina Laura POSTEIU**



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV**

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

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

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









ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ  
„APELE ROMÂNE”

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ  
ARGÈS-VEDEA

SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ILFOV-BUCUREȘTI



F-AA-1

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Nr. 283 - IF din 09.12.2021

privind: „Întocmire PUZ - Introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de locuințe individuale P+1E+M cu funcțiuni complementare, amenajare circulații, împrejmuire și utilități”, oraș Popești-Leordeni, T.47, P.659/10, nr. cadastral 6499, jud. Ilfov

**1. DATE GENERALE**

**Bazin hidrografic** : Argeș;  
**Râu/cod cadastral** : Călnău/ X - 1.025.19;  
**Județ** : Ilfov;  
**Comuna/localitatea** : Popești-Leordeni;  
**Clasa de importanță** : IV, conform STAS 4273/83;  
**Beneficiari** : CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI POPEȘTI-LEORDENI și proprietara terenului: VER INTERMED S.R.L. – C.U.I. 33411479, adresă sediu – com. Bercești, str. Bd. 1 Mai, nr. 65, parter, țarla 7, parcela 22/05/1, 2, nr. cadastral 1758, jud. Ilfov.

**Elaborator documentație tehnică** - VIREO ENVIROCONSULT S.R.L. – C.U.I. 29372720, adresă sediu: Mun. București, sector 3, str. Bogdan Gheorghe Tudor, nr. 7, bl. 21, sc. A, et. 1, ap. 13, Certificat de atestare nr. 171 din 01.04.2021 valabil până la data de 01.04.2024, emis de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor.

Conform Ordinului M.A.P. nr. 828/2019, Anexa 2, cap.1, 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 22 500 mp și întocmirea Regulamentului Local de Urbanism. Pe această suprafață urmează a se construi un ansamblu de locuințe, prevăzut cu funcțiuni complementare, circulații și utilități. 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 22 500 mp pentru care a fost elaborată documentația PUZ are folosința 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. 799 din 11.11.2019 (cu prelungirea termenului de valabilitate până la data de 11.11.2021), respectiv Adresă nr. 4292 din 26.01.2021, emise de Primăria orașului Popești-Leordeni;
- Aviz Prealabil de Oportunitate nr. 8 din 15.07.2020, emis de Primăria orașului Popești-Leordeni;
- Aviz de Informare nr. 20002238 din 26.06.2020, emis de VITAL BLUEAQUA S.A.

Ca urmare a cererii VER INTERMED S.R.L., înregistrată la S.G.A. Ilfov – București cu nr.13643 din 18.09.2021, prin care se solicită emiterea avizului de gospodărire a apelor pentru: "Întocmire PUZ - Introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de locuințe individuale P+1E+M cu funcțiuni complementare, amenajare circulații, împrejmuire și utilități", oraș Popești-Leordeni, T 47, P 659/10, nr. cadastral 6499, jud. Ilfov, precum și a completărilor ulterioare,

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: **"Întocmire PUZ - Introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de locuințe individuale P+1E+M cu funcțiuni complementare, amenajare circulații, împrejmuire și utilități"**, oraș Popești-Leordeni, T 47, P 659/10, nr. cadastral 6499, jud. Ilfov

În documentația tehnică prezentată se prevăd următoarele:

### 4. ORGANIZAREA ARHITECTURAL URBANISTICĂ

Organizarea arhitectural urbanistică a unei suprafețe de teren de 22 500 mp și accesul rutier din DE 557, respectiv DE 652, suprafață pe care se va construi un ansamblu de locuințe, prevăzut cu funcțiuni complementare, circulații și utilități, conform Certificatului de Urbanism nr. 799 din 11.11.2019 (cu prelungirea termenului de valabilitate până la data de 11.11.2021), respectiv Adresei nr. 4292 din 26.01.2021, emise de Primăria orașului Popești-Leordeni.

### 5. DOTĂRI HIDROEDILITARE

#### 5.1. Sistem de alimentare cu apă:

Proiectantul propune ca sursă de alimentare cu apă - rețeaua publică, prin extinderea acesteia în zona studiată prin PUZ.

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.



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 locuințelor la rețeaua publică de canalizare, prin extinderea acestora în zona studiată prin PUZ.

Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticală pe spațiile verzi din zona PUZ-lui.

### 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 beneficiarului de a obține alte avize, acorduri, autorizații, etc. emise de alte instituții.

**S.G.A. Ilfov-București, 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, ștampilată spre ne schimbare.

**DIRECTOR**  
**Alexandru POPESCU**

Șef serviciu **AVIZE**, Autorizații  
**Marijana CAZAN**

Întocmit  
**Oana NENU**



# e-distribuție

Muntenia

**E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.**

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

**Telefon/fax: 0219291 / 0372875235**

**Nr. 07915201 din 28/04/2021**

**Catre**

**VER INTERMED SRL, domiciliul/sediul in judetul ILFOV, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul BERCENI, Bulevardul 1 Mai, nr. 65, bl. - , sc. - , et. - , ap. - .**

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **07915201 / 26/04/2021**, pentru obiectivul **PUZ-ANSAMBLU LOCUINTE P+1E+M CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, CIRCULATII, UTILITATI** cu destinatia **LOCUINTE** situat in judetul **ILFOV**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **POPESTI-LEORDENI**, Strada **Extravilan**, nr. **T 47**, bl. **P 659/10**, et. - , ap. - , **CF NC 6499**, nr. cad. **6499**.

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

## **AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL**

**Nr. 07915201 / 28/04/2021**

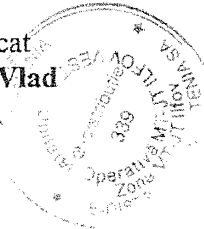
- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.\*

**PREZENTUL AVIZ ESTE DE PRINCIPIU PENTRU FAZA PUZ SI NU POATE FI UTILIZAT PENTRU OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE , NU DA DREPTUL INCEPERII LUCRARILOR SI INTOCMIRII PLANULUI DE COORDONARE.**

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona **MT/JT Ilfov Est** asigura asistenta tehnica suplimentara .\*\*
- 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 .\*\*
- 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, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii 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



Verificat  
Plaiasu Vlad



Intocmit  
Perjescu Daniela

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

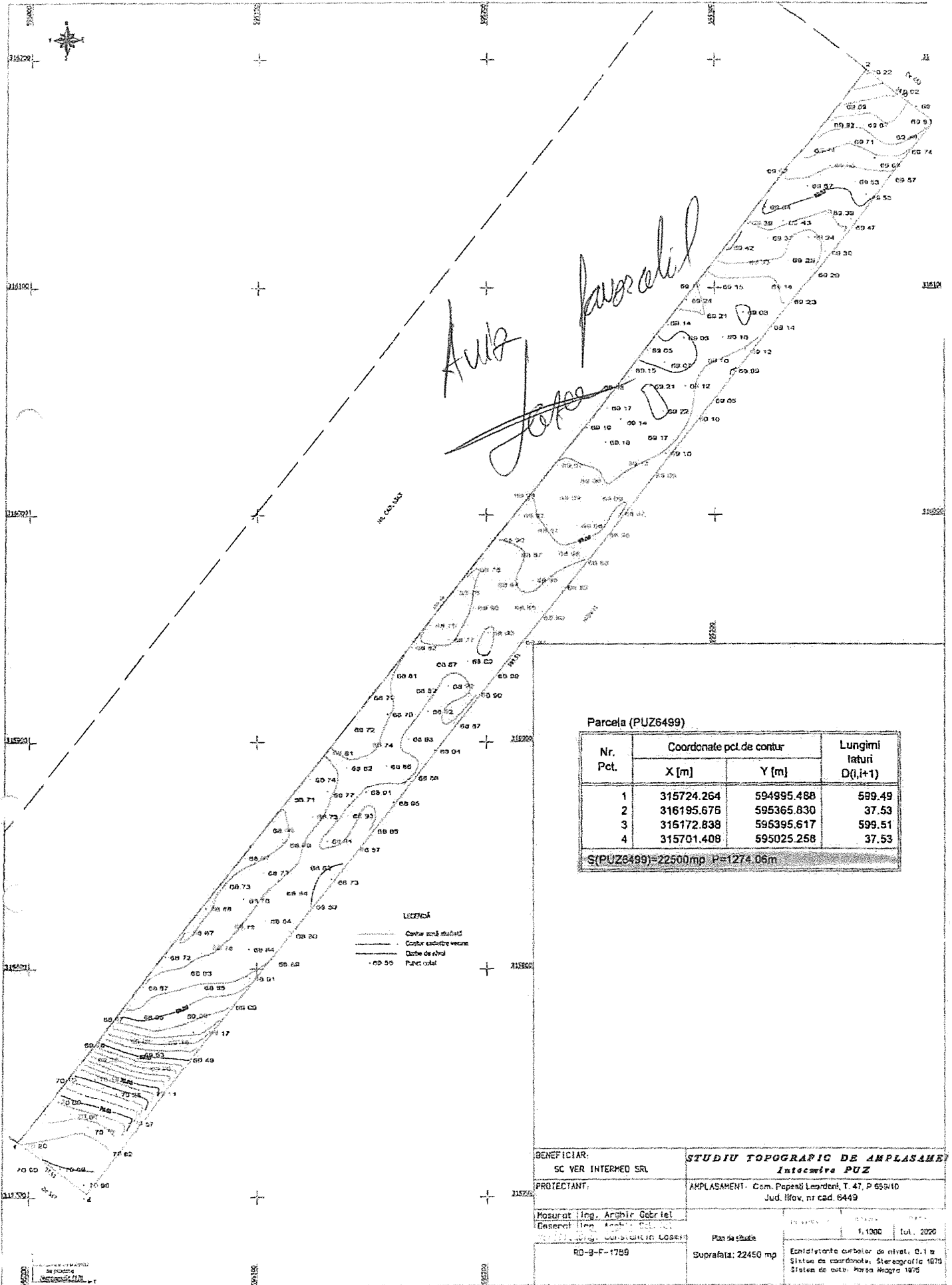
Responsabil \_\_\_\_\_

\* 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)





Anul 2014  
Jose Puzos

Parcela (PUZ6499)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latini D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	315724.264	594995.488	589.49
2	316195.676	595365.830	37.53
3	316172.838	595395.617	599.51
4	315701.408	595025.258	37.53

S(PUZ6499)=22500mp P=1274.06m

- LEGENA
- Contur nou studiat
  - Contur cadastre veche
  - Cote de nivel
  - Punct nivel

BENEFICIAR:		STUDIU TOPOGRAFIC DE AMPLASAMENT	
SC VER INTERMED SRL		Intocmire PUZ	
PROTECTANT:		AMPLASAMENT - Com. Popesti Leordeni, T. 47, P. 659/10 Jud. Ilfov, nr. cad. 6449	
Măsurat în: Anghir Găbrileț		Plan de situație	1:1000
Desenat în: Anghir Găbrileț			
RO-9-F-1789		Suprafața: 22450 mp	Echivalența curbilor de nivel: 0.1 m Sistem de coordonate: Stereografic 1879 Sistem de cote: Marfa Magara 1975

Directia Operationala  
Departament Mentenanta Specializata  
B-dul. Marasesti, nr. 4-6  
Sect. 4, Bucuresti  
Cod postal: 040254  
Contact online: [www.distrigazsud-retele.ro](http://www.distrigazsud-retele.ro)  
Interlocutor: Stroia Raluca  
Nr/data: 316242930 / 16.04.2021 RG

VER INTERMED SRL prin reprezentant  
IORDAN IONUT EDUARD

Str. Izvorul Muresului, nr. 9,  
Bl. D9, sc. 2, ap. 12,  
Mun. Bucuresti,  
Sector 4

Referitor la solicitarea dumneavoastra inregistrata cu nr. **316242930** din **13.04.2021**, privind eliberarea avizului de principiu pentru **intocmire si elaborare plan urbanistic zonal PUZ – introducere in intravilan in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective P+1E+M cu functiuni complementare, amenajare circulatiei, imprejmuire si utilitati – in loc. Popesti-Leordeni, T.47, P659/10, nr. cad. 6499, jud. Ilfov** - in urma analizei documentelor depuse, va restituim planul de situatie scara 1:500 vizat de societatea noastra, proiect nr. - /, elaborat de PRO Arhitectura Urbana SRL - Bucuresti, completat cu datele solicitate si va comunicam urmatoarele:

Conform planului de situatie prezentat, in zona analizata Distrigaz Sud Retele nu detine retele de distributie sau alte instalatii de gaze naturale.

Lucrarile viitoare propuse prin PUZ **nu afecteaza** conductele de distributie gaze naturale aflate in exploatarea Distrigaz Sud Retele.

In urma analizării documentației depuse se emite:

### AVIZ DE PRINCIPIU PUZ

Cu mentiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obtinerea Autorizatiei de Construire si reprezinta o informare asupra retelelor de gaze naturale existente in zona studiata in vederea elaborarii documentatiei PUZ.
2. Dezvoltarea retelei de distributie gaze naturale se va face in regim de medie presiune, in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul 18/2021 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.
3. Amplasarea de obiective noi, constructii noi și/sau lucrări de orice natură in proximitatea conductelor de distributie a gazelor naturale, a statiilor, a racordurilor sau a instalatiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform tabel 1 si 2), prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificarile si completarile ulterioare si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.
4. Avand in vedere ca sistemul de distributie gaze naturale este un sistem dinamic, intr-o continua modificare, prin Certificatele de Urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului, veti solicita si avizul societatii noastre.
5. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru elaborare PUZ.**



6. Avizul este emis in conformitate cu prevederile Ordinului 47/ 2003 al Ministerului Economiei si Comertului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat si Certificatului de Urbanism nr. 799 din 11.11.2019 eliberat de Primaria Orasului Popesti-Leordeni.

**Adrian DOBREA**  
Sef Departament,  
DIRECTIA OPERATIONALA

DISTRIGAZSUD REȚELE SRL  
Direcția Operațională  
Departament Mentenanță  
Specializată  
(1)

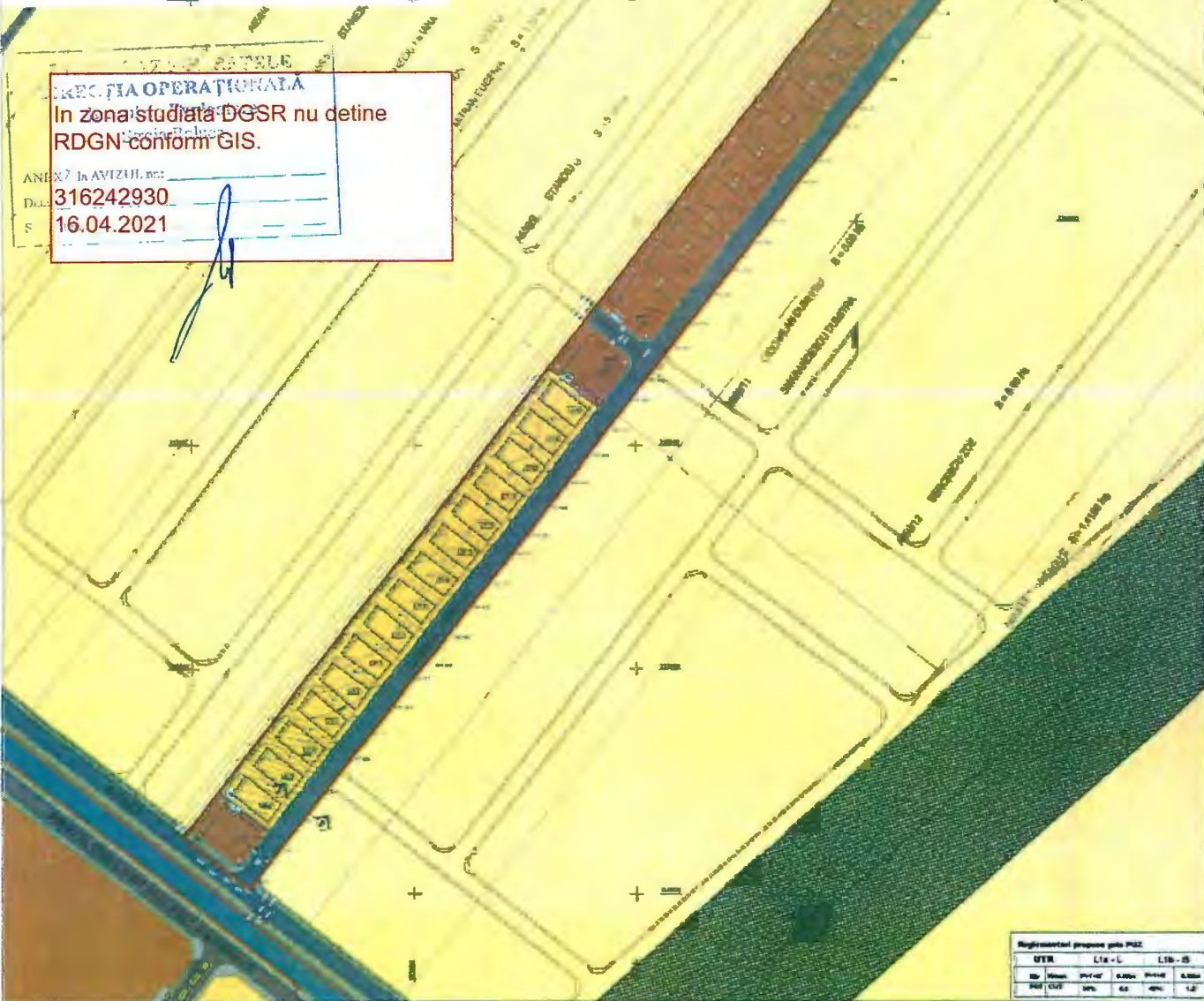
**Stroia Raluca**  
Operator Cerere-Informatii

Prezentul aviz este insotit de urmatoarele documente: plan de situatie sc. 1:500, plan GIS DGSR ;  
Tabelul 1 si 2 din NTPEE ;  
Achitat cu chitanta nr. 4294714811 din data 12.04.2021, factura nr. 1904696589.

PLANSĂ 6 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ



FUNCTIUNI	SUPRAFETE			
	EXISTENT		REGLEMENTARI	
	HA	%	HA	%
<b>Decretul nr. 107</b>	22.500,00	100,00		
<b>ZONA LOCUINTE - L1b</b>			6.844,60	30,41
CONSTRUCTII			2.453,38	10,69
CIRCULATI			3.737,84	16,60
SPATII VERZI			2.653,34	11,80
<b>ZONA INSTITUTII SI SERVICII - L1a</b>			9.750,70	43,25
CONSTRUCTII			3.892,31	17,26
CIRCULATI			2.919,23	12,97
SPATII VERZI			2.939,16	12,99
<b>Decretul nr. 107/2004</b>				
CIRCULATI (faza)			5.924,62	26,33
CAROSABILI			4.510,25	19,99
TROTUAR			1.343,87	5,97
SPATII VERZI			70,50	0,31
<b>TOTAL SUPRAFATA</b>	<b>22.500,00</b>	<b>100,00</b>	<b>22.500,00</b>	<b>100,00</b>



**REGISTRUL OPERATIUNALE**  
 In zona studiata DCSR nu detine RDGN conform GIS.  
 ANEX 7 la AVIZUL nr. 316242930  
 Data: 16.04.2021

Reglementari propuse prin PUZ					
UTR	L1a + L	L1b - IS			
HA	100%	0%	0%	0%	0%
HA	100%	0%	0%	0%	0%

**LEGENDA**

- LIMITE**
- Cadastre cadastral
  - Limite de proiectare
  - Limite teren de afluente PUZ
  - Limite teritoriul administrativ al comunei Popresti Leordom
  - Limite din PUZ "New Park"
  - Propuneri orientate de dezvoltare strategica sau caracter orientativ ce se bazeaza pe proiectiile documentare de urbanism viabil
- RESTRICȚII**
- Zona protejta LDA-ROD
  - Zona protejta ambasa-angaj
  - Limite UTR
  - Limite edificat
  - Integrare clasa de arhitectură
- ZONE FUNCȚIONALE**
- Zona teren dezvoltat agricol
  - Zona teren industrializat parcare - L
  - Zona locuinta colectiva
  - Locuinta publica si servicii de interes general
  - Clasificarea terenurilor - carosabil
  - Drum prevazut prin planul urbanistic
  - Drum - pietonal
  - Vegetatie de dezvoltare
  - Canal de alimentare
  - ACVIZI SI REZERVATII CROAZIEN

**DESCRIERE SITUAȚIE PROPUȘĂ**

Se teren ce a generat PUZ = 22.500 mp (acte) din care  
 Taria 47, Parcela 659/10 - proprietatea lui: SC VER INTERMED SRL  
 Se propune introducerea terenului în intravilan în scopul unei parcelari cu funcțiunea de locuințe și servicii  
 Nr. loturi = 32 loturi în total din care:  
 17 loturi instituții publice și servicii de interes general - UTR L1b;  
 15 loturi locuințe individuale - UTR L1a



PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT



Tabelul nr. 1 — Distanțe de siguranță între conductele (conductele de distribuție/racordurile/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din PE, în m:				Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din OL, în m:			
		PJ	PR	PM	PI	PJ	PR	PM	PI
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	3	2	2	3	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	3	1,5	1,5	2	3
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	2	1,5	1,5	2	2
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,5	1,0	1,0	1,5	1,5
5	Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	1,5	0,6	0,6	0,6	1,5
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5
7	Linii de tramvai până la șina cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,5	1,2	1,2	1,2	1,5
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: — în rambleu	1,5*)	1,5*)	1,5*)	2*)	2*)	2*)	2*)	2*)
	— în debleu, la nivelul terenului	3,0**)	3,0**)	3,0**)	5,5*)	5,5**)	5,5**)	5,5**)	5,5*)

\*) De la piciorul taluzului.

\*\*\*) Din axul liniei de cale ferată.

**NOTĂ:**

Distanțele, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

Art. 31. — Distanțele dintre conductele de distribuție/racorduri sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale montate subteran și conductele care transportă fluide combustibile, depozitele de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

Art. 32. — (1) Distanța minimă dintre conductele de distribuție a gazelor naturale din oțel supraterane și căile ferate electrificate este de 20 m, măsurată în proiecție orizontală de la șina cea mai apropiată la generatoarea exterioară a conductei de gaze naturale.

(2) La stabilirea distanțelor dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale din oțel supraterane și liniile electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune se respectă prevederile din legislația în vigoare, printre care:

a) NTE 003/04/00 — Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1.000 V, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 32/2004;

b) NTE 007/08/00 — Normativ pentru proiectarea și executarea rețelilor de cabluri electrice, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 38/2008;

c) Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice — revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui ANRE nr. 4/2007, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 33. — Conductele de distribuție a gazelor naturale/Racordurile din oțel montate în zona de influență a căilor ferate electrificate sau a liniilor electrice aeriene (LEA) de medie sau înaltă tensiune se protejează împotriva tensiunilor induse, conform reglementărilor tehnice de specialitate.

Art. 34. — Distanța dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale și liniile de cale ferată în stații, triaje și incinte industriale se stabilește cu acordul deținătorilor acestora.

Art. 35. — Când nu este posibilă respectarea distanțelor indicate în tabelul nr. 1, acestea pot fi reduse cu 20% pentru pozițiile 1—6, cu condiția ca pe porțiunea în cauză să se prevadă următoarele soluții tehnice:

a) montarea conductelor în tub de protecție;

b) montarea răsuflătorilor pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale, la capetele tubului de protecție.

Art. 36. — (1) Se interzice montarea subterană a două conducte de distribuție a gazelor naturale pe trasee paralele la o distanță, măsurată în proiecție orizontală de la generatoarea exterioară a conductelor, mai mică de 0,5 m; se recomandă ca distanța dintre conducte să fie mai mare decât  $1,5 \times (D_1 + D_2)$ , unde  $D_1$  și  $D_2$  reprezintă diametrele exterioare ale conductelor respective.

(2) În situația prevăzută la alin. (1), conducta de distribuție a gazelor naturale de presiune mai mică se pozează spre clădiri.

Art. 37. — Distanța de siguranță față de stațiile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale se măsoară de la partea exterioară a incintei, în cazul în care întreaga instalație mecanică este în interiorul incintei/clădirii, respectiv de la limita instalației mecanice exterioare, în cazul în care aceasta este parțial în exteriorul incintei/clădirii, și este prezentată în tabelul nr. 2.

Tabelul nr. 2 — Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Destinația construcțiilor învecinate	Distanțele de siguranță, în m, pentru stații de capacitate:							
		până la 6000, în m <sup>3</sup> /h			6000 ... 30000, în m <sup>3</sup> /h			peste 30000, în m <sup>3</sup> /h	
		Presiunea gazelor naturale la intrare (P), în Pa și în bari							
		P ≤ 2 · 10 <sup>5</sup>	2 · 10 <sup>5</sup> < P ≤ 6 · 10 <sup>5</sup>	P > 6 · 10 <sup>5</sup>	P ≤ 2 · 10 <sup>5</sup>	2 · 10 <sup>5</sup> < P ≤ 6 · 10 <sup>5</sup>	P > 6 · 10 <sup>5</sup>	P < 6 · 10 <sup>5</sup>	P > 6 · 10 <sup>5</sup>
P ≤ 2	2 < P ≤ 6	P > 6	P ≤ 2	2 < P ≤ 6	P > 6	P ≤ 6	P > 6		
1.	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile cu:								
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu foarte mare	7	10	12	11	13	18	22	27
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V, cu risc de incendiu mare, mediu/mijlociu sau mic	7	10	15	12	15	20	25	30
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu mare, mediu/mijlociu sau mic	7	10	12	10	12	15	20	25
2.	Instalații industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3.	Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale)								
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II	7	10	12	10	12	15	20	25
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V	7	12	15	12	15	20	25	30
4.	Linii de cale ferată:								
	— curentă	20	20	20	20	20	20	25	30
	— de garaj	20	20	20	20	20	20	20	25
5.	Marginea drumurilor carosabile	4	5	8	4	6	10	6	10
6.	Linii electrice de înaltă tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

0021393406062018

Art. 38. — (1) Stațiile/Posturile de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale, de capacitate până la 1.000 m<sup>3</sup>/h, se pot alipi de un perete al clădirii învecinate sau al clădirii în cauză, cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe:

a) o lungime care depășește cu 5 m limitele postului în ambele direcții;

b) o înălțime de 3 m deasupra postului.

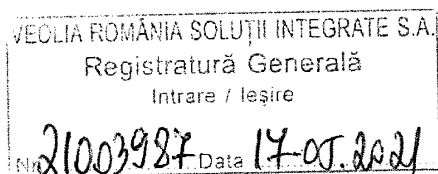
(2) Când nu este posibilă respectarea distanțelor prevăzute la alin. (1), acestea pot fi reduse cu maximum 50% pentru lit. a)

și cu maximum 65% pentru lit. b), cu condiția să se prevadă cel puțin una din următoarele soluții tehnice:

a) montarea de răsuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale;

b) montarea de armături de închidere care să întrerupă alimentarea cu gaze naturale a imobilului în cazul în care, în amonte, se întrerupe alimentarea gazelor naturale.

Art. 39. — Pentru posturile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale de capacitate până la 250 m<sup>3</sup>/h distanța minimă de siguranță față de marginea drumurilor carosabile este de 1,5 m.



**VER INTERMED SRL**  
Bulevardul 1 MAI, nr. 65  
Popesti Leordeni  
Imputernicit: Iordan Ionut-Eduard

Popesti Leordeni, 12.05.2021

Ref: .21003987 din 13.04.2021

Obiect: **AVIZ AMPLASAMENT POZITIV**

Conform cererii dumneavoastră înregistrată la Registratura VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A. - Sucursala Popesti Leordeni, cu numărul 21003987 din 13.04.2021 prin care solicitați aviz de amplasament în scopul executiei „Construire cladire birouri S+P+1E, imprejmuire, lucrari terasament incinta, amenajare curte, organizare santier si utilitati publice”, va informam că:

**Aplicabilitatea documentului:** se referă strict la adresa str. T47 P659/10 NC 6499, oras Popesti Leordeni

**Rezoluție:** Se avizează aviz nr. 21003987 favorabil condiționat de:

VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A.-Sucursala Popesti Leordeni. . nu deține în exploatare rețele de apă sau canalizare în zona figurată pe planurile 1:1000,1:5000 anexa la Certificatul de Urbanism nr. 799 din data 11.11.2019

VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A.-Sucursala Popesti Leordeni. . nu deține în exploatare rețele de apă sau canalizare la adresa mai sus menționată (T47 P659/10 NC 6499)

Prezentul aviz nu se constituie acord de conectare la rețelele de apă și canalizare.

Amplasamentul solicitat nu este afectat de rețelele publice de apă și canalizare

**Valabilitate:**

Prezentul aviz a fost redactat pe 2. pagini și este valabil o perioadă de 12 luni de la data emiterii, în concordanță cu datele și cerințele specifice, cuprinse în cererea și actele depuse de către client, coroborate cu condițiile de asigurare a serviciului la rețelele publice în zona de amplasament.




În cazul nerespectării întocmai și în totalitate a condițiilor arătate anterior, societatea VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A. sucursala Popești Leordeni nu-și asumă nici o responsabilitate, calitatea de act legal a prezentului aviz devenind nulă.

Nerespectarea procedurii legale de autorizare a construcțiilor și instalațiilor se sancționează contravențional după caz, de către organele abilitate și duce la desființarea lucrărilor executate ilegal.

Prezentul aviz nu înlocuiește Autorizația de Construcție și nici Ordinul de începere a lucrărilor.

Obligativitatea obținerii acestor documente revine în sarcina beneficiarului lucrărilor.

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

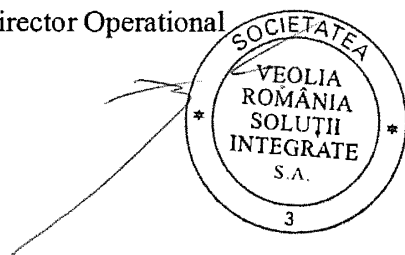
 Serviciul Relații Clienți : Oras Popești Leordeni, Str. Garian Alexandru nr. 6, Jud. Ilfov,..(L-V 8-16)..sau : +021-361.43.91.

@

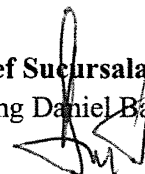
Intocmit,  
Ing. Emilia Croitoru



**Adrian Panaghianu**  
Director Operational



**Sef Sucursala**  
Ing Daniel Baiatu



**AVIZ DE INFORMARE**  
**pentru bransare/racordarea la sistemele publice de alimentare cu apa si de canalizare**  
**nr. 20002238 din data 26.06.2020**

Către: VER INTERMED SRL cu sediul în Jud. Ilfov, Comuna Berceni, Blvd. 1 Mai, nr. 65, parter, tarla 7, parcela 20/05/1,2, nr. cad. 1758

Urmare a cererii nr. 20002238 din data de 18.06.2020, cu privire la certificatul de urbanism nr. 799 din data 11.11.2019 - " Intocmire PUZ – Introducere in intravilan in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective P+1E+M cu functiuni complementare, amenajare circulatii, imprejmuire si utilitati " emis de Primaria Orasului Popesti – Leordeni, jud Ilfov, vă comunicam urmatoarele:

I. Disponibilitatea retelelor de:

A.1. ALIMENTARE CU APĂ

1. In zona amplasamentului studiat (T47, P659/10, nr. cad. 6499), nu există amplasată retea de alimentare cu apă;

B. CANALIZARE

1. In zona amplasamentului studiat (T47, P659/10, nr. cad. 6499), nu există amplasată retea de canalizare menajera;


C. Drept urmare imobilul ce urmeaza a fi edificat nu poate fi bransat/racordat la sistemele publice de alimentare cu apa si de canalizare in conditiile specificate mai sus.

D. 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:

- Sediul 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](mailto:office@vitalblueaqua.ro)

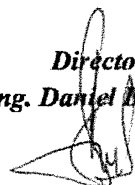
*Intocmit,*  
**ing. Tiberiu DANILA**



**ing. George NICA**



*Director,*  
**ing. Daniel BALATU**



**VITAL BLUEAQUA S.A**



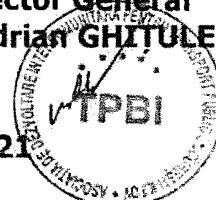
**TRANSPORT  
PUBLIC  
BUCUREȘTI  
ILFOV**

**Asociația de Dezvoltare Intercomunitară pentru  
Transport Public București – Ilfov**

Asociația de Dezvoltare Intercomunitară pentru Transport Public București - Ilfov	
INTRARE	Nr. 26708
IEȘIRE	
Ziua 28	Luna 10 Anul 2021

APROBAT

**Director General  
p.a. Vladimir Adrian GHITULESCU**



**PUNCT DE VEDERE Nr. 17/28.10.2021**

Emis ca urmare a ședinței Comisiei Tehnico-Economice (CTE) a Asociației de Dezvoltare Intercomunitară pentru Transport Public București - Ilfov (TPBI), convocată în data de 28.10.2021,

Privind proiect: **„PUZ – introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de locuințe individuale P+1E+M cu funcțiuni complementare, amenajare circulației, împrejmuire și utilități”**

Nr. Inregistrare TPBI: 26708/20.10.2021

Faza: PUZ

Solicitant: SC VER INTERMED SRL

Beneficiar: SC VER INTERMED SRL

Proiectant: PRO ARHITECTURA URBANA S.R.L - Bucuresti

Amplasament : T47, P659/10, nr. cadastral 6499

UAT: oraș Popești-Leordeni

Descrierea proiectului **„PUZ – introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de locuințe individuale P+1E+M cu funcțiuni complementare, amenajare circulației, împrejmuire și utilități”**

Documentația pusă la dispoziție de solicitant:

- Cerere emitere aviz
- Certificat de Urbanism nr. 799 din 11.11.2019
- Adresă rectificativă nr 4292 din 26.01.2021
- CI Iordan Ionuț Eduard
- Contract de vânzare-cumpărare nr 5895 din 29.11.2018
- Încheiere OCPI Ilfov nr. 352883/03.12.2018 – intabulare drept proprietate
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Certificat înregistrare SC VER INTERMED SRL
- Memoriu general
- Planșa 2 – Încadrare în Planul Urbanistic General
- Planșa 6 – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională
- Planșa 7 – Exemplificativ – parcele propuse
- Regulament local de urbanism

F1-PO-SCPMUD-03/Ed:1/Rev:0



Clădirea Green Gate București Sectorul 5, Bd. Tudor Vladimirescu, Nr. 22, Et. 10  
CIF 38474532, ONG:25560/A/2017

[www.tpbi.ro](http://www.tpbi.ro)

[office@tpi](mailto:office@tpi)



**TRANSPORT  
PUBLIC  
BUCUREȘTI  
ILFOV**

**Asociația de Dezvoltare Intercomunitară pentru  
Transport Public București – Ilfov**

În urma analizării documentației sub aspectul încadrării soluției în perspectiva impactului asupra mobilității din zona analizată, punctul de vedere al TPBI este următorul:

**„PUZ – introducerea în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de locuințe individuale P+1E+M cu funcțiuni complementare, amenajare circulației, împrejmuire și utilități” se avizează favorabil** pentru mobilitate, cu respectarea legislației în vigoare și a reglementărilor locale de urbanism, inclusiv referitoare la accesibilizarea spațiului public pentru persoane cu mobilitate redusă, precum și la asigurarea facilităților pentru alimentarea autovehiculelor electrice, în conformitate cu prevederile Legii nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

Pentru drumurile din interiorul complexului de locuințe, pentru condiții de siguranță, recomandăm o lățime a părții carosabile de minim 7 m și trotuare cu o lățime de minim un (1) m.

Președinte CTE: Valeriu BUNEA

Aviz emis într-un exemplar original

F<sub>1</sub>-PO-SCPMUD-03/Ed:1/Rev:0





ROMÂNIA

MINISTERUL CULTURII

**DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ILFOV**

Bd. Mihai Eminescu, nr. 11, 070000, BUFTEA, Tel-Fax: 021/3506966, E-mail: [djicif@yahoo.com](mailto:djicif@yahoo.com)

**Nr. 322/25.05.2021**

**Catre: VER INTERMED S.R.L (prin Iordan Ionuț Eduard)**

Str. Izvorul Mureșului nr. 9, bl. D9, sc. 2, ap. 12, sector 4, București

Referitor la adresa înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Ilfov cu nr. 322/23.03.2021, prin care solicitați avizul în vederea derulării investiției „Întocmire PUZ - introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective P+1E+M cu funcțiuni complementare, amenajare circulației, împrejmuire și utilități”, pe terenul în suprafață de 22500 mp, situat în extravilanul orașului Popești Leordeni, T 47, P 659/10, NC 6499, coordonate Stereo 70:

Nr. Pct.	Coordonate Stereo 70	
	Est	Nord
1	595365.830	316195.676
2	595395.616	316172.839
3	595025.258	315701.408
4	594995.488	315724.264

Vă aducem la cunoștință faptul că, la momentul redactării prezentei, pe terenul pe care urmează să se desfășoare investiția, având coordonatele de mai sus:

- NU este înregistrat, conform LMI 2015, niciun monument istoric și nicio zonă construită protejată;
- NU au fost înregistrate situri arheologice listate în RAN sau PUG-ul orașului Popești Leordeni;
- NU au fost instituite zone de protecție ale unor monumente istorice sau situri arheologice;
- NU au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător;
- NU prezintă elemente de patrimoniu industrial.

Ca urmare, **NU este necesar avizul Ministerului Culturii** pentru autorizarea investiției „Întocmire PUZ - introducere în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective P+1E+M cu funcțiuni complementare, amenajare circulației, împrejmuire și utilități”.

În cazul descoperirii întâmplătoare de materiale arheologice pe terenul în discuție este obligatoriu să fie anunțate, în maxim 72 de ore, instituțiile abilitate în conformitate cu legislația în vigoare (O.G. nr. 43/2000), respectiv Primăria orașului Popești Leordeni.

Director executiv interimar,  
Costin Ion Arvunescu,  
Conform O.M.C. nr. 20/12.01.2021



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE  
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare  
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare ILFOV

B-dl 1 Mai, nr. 241,  
Com. Berceni, Jud. Ilfov, România  
CIF 29494913  
www.anif.ro

Tel. 021.361.28.80  
Fax. 021.361.28.60  
ilfov@anif.ro

Nr. ....08.... / 13.01.2022.

S.C. VER INTERMED S.R.L. prin IORDAN IONUȚ EDUARD

Ref.: Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentației depusă de dumneavoastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Ilfov, cu nr. 12/07.01.2022, prin care solicitați PUZ - „Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective P+1E+M cu funcțiuni complementare, amenajare circulației, împrejmuire și utilități”, în suprafață totală de 22.500 mp, identificat cu nr. cad. 6499, T47, P 659/10, conform certificatului de urbanism nr.70056.188/59.436/26.11.2021, situată în extravilanul orașului Popești Leordeni, județul Ilfov, identificat prin planuri anexă, se constată următoarele:

a) terenul luat în studiu, în suprafață totală de 22.500 mp din cadrul proiectului PUZ - „Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective P+1E+M cu funcțiuni complementare, amenajare circulației, împrejmuire și utilități”, conform certificatului de urbanism nr.70056.188/59.436/26.11.2021, situat în extravilanul orașului Popești Leordeni, județul Ilfov, pe care urmează a se executa lucrările menționate mai sus, constituie capacitate de irigații în amenajarea complexă Berceni Vidra Frumușani, Plot 3, cod 131, aflată în administrarea ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Ilfov, nu se află în administrarea O.U.A.I.

b) prin scoaterea din circuitul agricol a suprafeței de 22.500 mp se reduce capacitatea de irigații cu suprafața de 22.500 mp.

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

Față de cele de mai sus, ANIF este de acord cu avizarea PUZ - „Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective P+1E+M cu funcțiuni complementare, amenajare circulației, împrejmuire și utilități”, cu îndeplinirea următoarelor condiții:

1. În conformitate cu prevederile Legii 133/2012, art. IV care modifică articolul 23 alineatul 3 din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot definitiv din circuitul agricol prin autorizație de construire;

2. După aprobarea PUZ - „Introducerea terenului în intravilan în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective P+1E+M cu funcțiuni complementare, amenajare circulației, împrejmuire și utilități”, din extravilanul orașului Popești Leordeni, județul Ilfov, beneficiarii vor reveni cu o nouă documentație, al cărui proiect va fi avizat de CTE ANIF, după caz, în vederea emiterii Acordului tehnic ANIF necesar obținerii autorizației de construire și stabilirii zonelor de protecție, a altor condiții specifice lucrărilor de îmbunătățiri funciare; documentația va conține expres și hotărârea de aprobare a PUZ, avizată de organismele județene abilitate;

3. La proiectarea lucrărilor se vor respecta legislația și normativele în vigoare privitoare la proiectarea și execuția lucrărilor de îmbunătățiri funciare: Legea 138/2004 - republicată, cu modificările și completările ulterioare - Legea îmbunătățirilor funciare; Legea nr. 18/1991- republicată, cu

modificările și completările ulterioare; Ordinul 227/2006 - privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare.

Nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împejmuiri, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare de 2 m de o parte și de alta a conductei îngropate de irigații - A8;

4. Orașul Popești Leordeni deține un sistem de canalizare centralizat, care să asigure preluarea apelor uzate menajere de la populație.

Evacuarea apelor pluviale se va efectua printr-un sistem separat de colectare și evacuare la teren.

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

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

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

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru soluțiile și amplasamentele prezentate în memoriul general, proiectant, PRO ARHITECTURĂ URBANĂ S.R.L. - București, orice modificare de soluție sau amplasament ducând la anularea prezentului aviz și obligativitatea solicitării unui nou aviz sau acord tehnic.

Cu stimă,

Director,  
jr. Ciucu Adriana Stefania



*Studiu geotehnic preliminar privind Intocmire PUZ introducere in intravilan in vederea construirii unui ansamblu de locuinte si functiuni complementare Parter + 1 Etaj + Mansarda, numar cadastral 6499, in oras Popesti Leordeni, Judetul Ilfov*

## **SIA Engineering SRL**

Inregistrata la Registrul Comertului Bucuresti sub  
Nr. J40/2535/2018, avand CUI: RO38908836

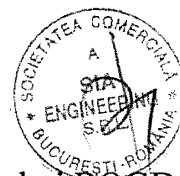
Calea Ferentari nr. 76A, Sc. A, et. 5  
Ap. 31, sector 5, BUCURESTI

---

### *Studiu geotehnic preliminar privind*

*Intocmire PUZ introducere in intravilan in vederea construirii unui ansamblu de locuinte si functiuni complementare Parter + 1 Etaj + Mansarda numar cadastral 6499, in oras Popesti Leordeni, Judetul Ilfov*

ADMINISTRATOR .....Ing. Andrei BOGDAN



PROIECTANT DE SPECIALITATE.....Ing. Andrei BOGDAN

**BENEFICIAR: VER INTERMED SRL**

Noiembrie 2021



*Studiu geotehnic preliminar  
privind*

*Intocmire PUZ introducere in intravilan in vederea construirii unui ansamblu de locuinte si functiuni complementare Parter + 1 Etaj + Mansarda numar cadastral 6499, in oras Popesti Leordeni, Judetul Ilfov*

## **1. CONSIDERAȚII GENERALE**

1.1. Prezentul studiu geotehnic a fost întocmit la cererea beneficiarului VER INTERMED SRL si are drept scop precizarea condițiilor geotehnice pentru un amplasament situat in oras Popesti Leordeni, numar cadastral 6499, judetul Ilfov si stabilirea solutiilor de fundare pentru infrastructura constructiilor care urmeaza sa se realizeze pe acesta. In conformitate cu datele furnizate de beneficiar, viitorul obiectiv este reprezentat de un ansamblu de locuinte si functiuni complementare parter + 1 etaj + mansarda.

**Prezentul studiu geotehnic este preliminar si va putea fi folosit doar la faza PUZ, urmand a fi efectuat un studiu geotehnic definitiv la urmatoarele faze de proiectare.**

Terenul pe care se vor executa lucrarile de constructii amintite are o suprafata de cca. 22.500 mp, iar constructia proiectata nu se va lipi la calcan de nici o alta constructie existenta in perimetrul cercetat.

1.2. In urma observatiilor de teren si a analizei datelor geotehnice obtinute prin executia lucrarilor de cercetare geotehnica, conform indicativ NP 074 – 20014 "Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii", amplasamentul studiat se încadreaza în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic "redus" :

Factorii riscului geotehnic conform Anexa I.1.	Descrierea situației din amplasamentul studiat	Punctaj
Conditii de teren, pct. A.I.2.1.	Terenuri medii	3
Apa subterană, pct. A.I.1.2.2.	Fara epuizmente	1
Importanta constructiei, pct. A.I.1.2.3.	Redusa	2
Vecinătăți, pct. A.1.2.4.	Fara riscuri	1
Seismicitate	$a_g = 0,30g$	2
<b>PUNCTAJ TOTAL REZULTAT</b>		<b>9</b>

\* Notă: Importanta constructiei va fi stabilită de catre proiectant conform HG 261/1994 și HG 766/1997.

## **2. CONSIDERATII GEOMORFOLOGICE, GEOLOGICE SI METEOCLIMATICE**

### **2.1. Consideratii Geologie – Hidrologie**

Zona judetului Ilfov este de tipul plan si intins, caracterizata prin prezenta a numeroase terase de-a lungul raurilor.

Stratul de la suprafata consta in depozite tipice cuaternare, cum ar fi cele de loess.

In formatiunile cuaternare, sunt incorporate acviferele ce sunt importante pentru producerea apei potabile.

Acviferele sunt unitare, dar litologia variaza pe distante relativ scurte. Incepand cu cel mai

adanc punct si urcand catre suprafata, pot fi identificate urmatoarele formatiuni în sedimentul cuaternar: -"straturile Fratesti", "complexul argila-marmura", "nisipurile Mostistea", "depozitele intermediare", "pietrisul Colentina" si "depozitele de argila-loes".

Sistemul de vai ca relief conduce la crearea unui sistem de trecere al raurilor, astfel: sistemele Dambovita – Sabar, Dambovita-Colentina si Colentina-Mostistea.

Cele trei rauri care traverseaza Bucurestiul sau formeate in pleistocen, iar straturile de la suprafata albiei raurilor pot fi identificate ca depozite aluvionale si deluvio-eoliene.

Situatia hidrologica a zonei Bucuresti este caracterizata de 3 complexe acvifere:

- Complexul freatic acvifer, de la 30-35 m adancime, consta in doua straturi permeabile: un strat de nisip si pietris pana la 1-10 m adancime si un strat de sol mediu-brut cu pietris, la adancimi între 20-30-35 m cum ar fi pietrisurile Colentinei. Cele doua straturi sunt separate de un strat intermediar argilos, cu o grosime de aproximativ 5-10 m.

Apa din complexul acvifer de la adancimi mici are caracter ascendent sau liber. Nivelul piezometric se afla la o adancime de 1-10 m, in concordanta cu morfologia. Fluxul de curgere al apei este între 2-4 l/sec.

- Complexul freatic mediu se afla la un nivel de 90-95 m si consta in 2 straturi permeabile (nisip fin-meniu si pietris), cunoscute ca "nisipurile Mostistea". Straturile permeabile sunt separate de forme argiloase impermeabile.

Apa de la complexul freatic mediu are un caracter ascendent, nivelul piezometric este la 2-13 m, in concordanta cu morfologia. Fluxul de curgere este între 3-7 l/sec.

- Complexul freatic de mare adancime este localizat la un nivel între 200-300 m și consta in 3 straturi permeabile (nisip fin-meniu si pietris), cunoscute ca "nisipurile Mostistea".

Straturile permeabile sunt separate de forme impermeabile de argila.

Apa are un caracter ascensional, nivelul hidrostatic este la 45-75 m adancime. Debitul este de 3-7 l/sec.

Teritoriul judetului Ilfov acopera o parte din sectorul nordic al Platformei Moesic, fiind compus din forme proterozoice cristaline. Depunerile de suprafata (100-350 m) fac parte din cuaternar, fiind compuse in principal din straturi de pietris si nisipuri, separate de argila, complexe de marmura si depozite de loes.

Solurile sunt în general aluviale, compuse dintr-un strat de nisip si pietris marunt cu terasamente de control al inundatiilor din leos si argila. In plus, exista soluri de padure roscat-maronii.

Pe teritoriul judetului Ilfov, există trei complexe acvifere subterane:

- Complex acvifer freatic de mica adancime, la o adancime de 7-30 m, cu o calitate scazuta a apei, din cauza poluarii cu substante organice, nitriti, nitrati si suspensii la suprafata solului;

- Complex acvifer freatic de adancime medie, la o adancime de 20-30 m, ce furnizeaza apa de buna calitate;

- Complexul acvifer freatic "Mostistea" si "Fratesi", la o adancime de 160-360 m, care are o calitate a apei foarte ridicata.

In județul Ilfov se gaseste apa geotermala la o adancime de 2500 m, cu o temperatura de 36° C si un continut bogat în sulf.

### **3. DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL**

Amplasamentul studiat este situat in Comuna Popesti, numar cadastral 6499, judetul Ilfov.

In zona studiata morfologia terenului in limita proprietatii este aproximativ plana si orizontala, inclinarea generala a zonei este spre nord-est.

Examinarea vizuala a constructiilor limitrofe nu releva degradari structurale datorate comportarii terenului de fundare.

#### **4. CERCETARI GEOTEHNICE**

**4.1.** *In vederea determinarii stratificatiei terenului pentru amplasamentul studiat, au fost folosite datele existente in baza de date a firmei pentru zona amplasamentului studiat, dar a fost efectuat si un sondaj geotehnic cu adancimea de 6,00m fata de cota terenului natural. Din sondajul efectuat s-au recoltat probe tulburate si netulburate ce au fost analizate in laboratorul geotehnic, rezultand urmatoarele:*

Forajul F1:

-0,00m-0,50m:	Sol vegetal.
-0,50m-2,20m:	Argila prafoasa, galbuie, plastic vartoasa.
-2,20m-3,70m:	Argila prafoasa, cafenie, plastic vartoasa, cu calcar diseminat.
-3,70m-4,90m:	Argila prafoasa, cafenie-roscata, plastic vartoasa la consistenta, cu vine de calcar.
-4,90m-6,00m:	Argila prafoasa, galbuie, plastic consistenta, cu concretiuni calcaroase.

Pe probele de pamant prelevate din forajul executat s-au executat determinari de laborator in vederea stabilirii caracteristicilor fizico-mecanice ale stratelor intalnite.

Prin incercarile de laborator s-a urmarit evidentierea urmatoarelor aspecte:

- identificare, caracterizarea si clasificarea pamanturilor – prin granulozitate, plasticitate (STAS 1913/5-85);
- starea pamanturilor – prin determinarea umiditatilor, gradului de saturatie, greutatei volumice, porozitati (STAS 1913/1-82);
- comportarea mecanica a pamanturilor supuse la diverse sarcini verticale – prin incercari de compresibilitate in edometru (STAS 8942/1-89);
- comportarea la forfecare prin incercari de forfecare directa (STAS 9842/2-82);

<b>Caracteristica geotehnica</b>	<b>Simbol</b>	<b>UM</b>	<b>Argila, argila prafoasa</b>
Indicele de plasticitate	Ip	%	32,0...34,3
Indicele de consistenta	Ic	-	0,85...0,87
Umiditatea	W	%	21,8...22,2
Greutatea volumica	$\gamma$	kN/m <sup>3</sup>	19,4...21,4
Porozitatea	n	%	38,9...40,3
Indicele porilor	e	-	0,75...0,80
Gradul de umiditate	Sr	-	0,87...0,92
Modulul de deformatie edometric	M <sub>2-3</sub>	kPa	10.100...10.600
Tasarea specifica	$\epsilon$	%	2,30...2,60

## 5. APA SUBTERANA

Din forajul efectuat pe amplasament, rezulta ca nivelul stratului acvifer se afla la adancimi mai mari de 6,00m de la cota terenului natural.

La precipitatii abundente si de lunga durata, fata de nivelul mediu al panzei freatice se poate considera in mod normal o ridicare de + 1,00 m.

In proiectare se va considera ca nivelul hidrostatic se gaseste la adancime mare si nu poate influenta prin subinundare fundatiile constructiei proiectate.

## 6. CONDITII DE FUNDARE

### Condiții de fundare constructie parter + 1 etaj + mansarda

- Zona studiata se situează pe teren stabil din punct de vedere geomecanic;
- Zestrea existentă a zonei este constituită din soluri vegetale de pământ, cu grosimi de 0,50 m;
- Terenul de fundare este constituit din argila prafoasa galbuie, plastic vartoasa, aparținând pachetului cuaternar superior;
- Terenul bun de fundare apare sub grosimi de sol vegetal de până la 0,50 m;
- Fundarea obiectivului proiectate se poate face direct în terenul natural în stratul de argila prafoasa, galbuie, plastic vartoasa, la adâncimea  $D_{\min} \geq 0,90$  m de la cota terenului natural corespunzătoare unei încastrări cu min.0,30m sub stratul de sol vegetal din suprafață;
- Valoarea presiunii convenționale de bază ( $\bar{p}_{conv}$ ), definită conform STAS 3300/2-85, se va limita la:

$$\bar{p}_{conv} = 280 \text{ kPa (în gruparea fundamentală a încărcărilor)}$$

Presiunea convențională de calcul ( $p_{conv}$ ) se va determina în proiectare prin corectarea presiunii convenționale de bază ( $\bar{p}_{conv}$ ) conform Anexei B din STAS 3300/2-85;

$$p_{conv} = \bar{p}_{conv} + C_B + C_D$$

în care:

- $\bar{p}_{conv}$  - este valoarea de baza a presiunii conventionale pe teren, conform tabelelor 15...18 din STAS 3300/2, in kilopascali (kPa);
- $C_B$  - este corectia de latime, in kilopascali (kPa);
- $C_D$  - este corectia de adancime, in kilopascali (kPa).

Corectia de latime pentru  $B \leq 5$ m se determina cu relatia:

$$C_B = \bar{p}_{conv} \cdot K_1 \cdot (B-1)$$

in care:

- $K_1$  - coeficient, care pentru nisipuri prafoase si pamanturi coezive are valoarea  $K_1 = 0,05$ , iar pentru pamanturi necoezive  $K_1 = 0,10$ ;
- $B$  - latimea fundatiei (m);

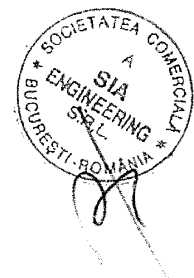
Corectia de adancime pentru  $D_f \leq 2$ m se determina cu relatia:

$$C_D = \bar{p}_{conv} \cdot \frac{D_f - 2}{4},$$

unde:

- $D_f$  - este adancimea de fundare reală (m);

Corectia de adancime pentru  $D_f > 2$ m se determina cu relatia:



$$C_D = K_2 \cdot \gamma_w \cdot (D_f - 2),$$

unde:

- $K_2$  - coeficient conform tabelului nr. 19 din STAS; pentru pamanturi coezive cu plasticitate mare  $K_2 = 1,5$ , nisipuri prafoase si pamanturi coezive cu plasticitate redusa si mijlocie  $K_2 = 2,0$ , iar pentru pamanturi necoezive  $K_2 = 2,5$ ;
- $\gamma_w$  - greutatea volumica de calcul a straturilor situate deasupra nivelului talpii fundatiilor.

- Executarea săpăturilor pentru infrastructura constructiei se va realiza pe toată ampriza acestora până la cota proiectată, mecanizat;
- Taluzele provizorii cu adâncimea până la  $D_f = - 0,70$  m se vor executa la verticală și se va evita păstrarea deschisă a săpăturilor mai mult de 30 de zile;
- Executarea umpluturilor pentru infrastructura constructiei se va face imediat dupa vibrocompactarea terenului de fundare la un numar de 6 treceri cu vibrocompactor Liss de 17 tone;
- Aluviunile grosiere (nisip cu pietriș și bolovaniș ) din infrastructura drumurilor vor fi puse în operă în strate elementare cu grosimea de maxim 20cm urmărindu-se ca umiditatea pământului pus în operă să fie  $w=6,0-8,0\%$ , valoarea de control a unei greutatei volumice în stare uscată  $\gamma_{d \text{ mediu}}=21,5\text{kN/m}^3$ ;
- Verificarea gradului de indesare  $I_D$  al pamanturilor compactate se va face prin metoda cu folia conform S.T.A.S. 8950/85, 95% din valorile rezultate trebuind sa depășească valoarea medie sus menționată.

## 7. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI GENERALE

Umpluturile perimetrare vor fi realizate, de preferat, din material local, fără pământ vegetal sau alte resturi, compactat corespunzător în strate succesive cu grosimi de circa 10 cm; se apreciază că pentru materialul argilos, umiditatea optimă de compactare este de 15 - 17 %, iar pentru o calitate corespunzătoare este necesară obținerea, după compactare a unei valori pentru greutatea volumică în stare uscată  $\gamma_d \geq 16,0 \text{ kN/m}^3$ .

În situația în care la cota de fundare se vor întâlni pământuri cu consistență redusă (plastic consistente spre moi) se vor lua măsuri de îmbunătățire a acestora prin blocarea terenului cu un strat de piatră spartă sau refuz de ciur de minim 20 cm, compactat.

În timpul execuției, gropile de fundatie nu vor fi expuse precipitațiilor, insolației sau ciclului îngheț - dezgheț, turnarea betonului de egalizare realizându-se într-un timp cât mai scurt după atingerea cotei de fundare, urmată de asemenea, de realizarea la scurt timp a umpluturilor laterale și acoperitoare.

Sapaturile pentru fundatii se vor executa cu Respectarea Normelor de Protectie a Muncii in vigoare:

- Reglementarile privind protectia, igiena, sanatatea si securitatea muncii in constructii: HG 300/2006, Legea 319/2006. HG 1146/2006;
- Norme Specifice de protectia muncii pentru prospectiuni si exploatari geologice: NSPM – cod 53/1997.

Deasemenea, pentru proiectarea si executarea lucrarilor de constructii vor fi avute in vedere reglementarile tehnice in vigoare privind:

- Bazele proiectarii structurilor: SR EN 1990/A1 – Decembrie 2006 si SR EN 1990/NA – Octombrie 2006 (Anexa Nationala);
- Stabilirea actiunilor in constructii: SR EN 1991 – 1, STAS 10100/0-75,

STAS 10101/0-75, STAS 10101/0A-777, STAS 10101/1-78;

- Normativul privind fundarea constructiilor de suprafata: NP 112-2014;
- Determinarea valorilor caracteristice si de calcul ale parametrilor geotehnici – NP 122-2010;
- Fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire – NP 125-2010;
- Calculul si executia elementelor de beton armat: SR EN 1992-1, NE 012-1999;
- Constructiile de zidarie proiectate: SR EN 1996-1, CR 6-2006;
- Investigarea constructiilor de zidarie existente: MP 007-1999;
- Proiectarea structurilor pentru rezistenta la cutremur: SR EN 1998-1, SR EN 1998-3, SR EN 1998-5;
- Normativul privind proiectarea geotehnica a lucrarilor de sustinere: NP 124-2010;
- Legea 10/1995 privind calitatea in constructii.

### Date speciale

Conform STAS 6054 / 85 pentru zona cercetată adâncimea maximă de îngheț este de 0,80 – 0,90m de la nivelul terenului natural.

Din punct de vedere seismic conform STAS 11100/1-85 amplasamentul se situeaza in macrozona seismica de gradul „8<sub>1</sub>”, cu o perioada de revenire de 50 ani.

Conform Normativului P100 / 1 – 2013, referitor la proiectarea seismica a constructiilor – zonarea valorii de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare „a<sub>g</sub>”, avand intervalul mediu de recurență ( al magnitudinii ) IMR=225 ani si 20% probabilitate de depasire la 50 ani, este de 0,30 iar perioada de colt „T<sub>c</sub>” a spectrului de raspuns are valoare de 1,0 secunde.

Zona seismica de calcul pentru proiectare este „C”.

După modul de comportare la săpat conform Indicatorului de Norme de Deviz Ts/1981, pământurile în care se vor executa săpături se încadrează astfel:

Nr. crt	Denumirea pământurilor sau rocilor dezagregate	Proprietăți coezive	Categorია de teren după modul de comportare la săpat				Greutate medie in situ (kg/m <sup>3</sup> )	Afânarea după exec. săpăturii (%)
			Manual cu lopata cazma, etc.	Mecanizat Excavator	Buldozer	Moto screper		
1.	Sol vegetal	coeziune mijlocie	mijlociu	II	II	II	1700 -1900	24 – 30
2.	Argila prafoasa	coeziune mijlocie	mijlociu	II	II	II	1600 - 1800	14 – 28

### RISC GEOTEHNIC MODERAT PUNCTAJ 9, CATEGORIA GEOTEHNICA 1

Pentru faza întocmirii proceselor verbale de lucrări ascunse se va solicita prezenta unui inginer geotehnician, cheltuielile aferente fiind suportate de beneficiar.

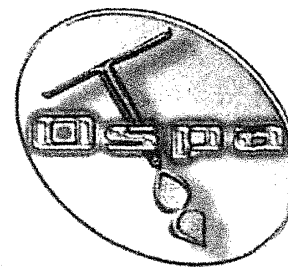
\*\*\*

Întocmit,  
Ing. A. BOGDAN





# Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice



OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE  
ȘI AGROCHIMICE  
INTERMED S.R.L.  
39.06.2021

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

Tel./Fax. 021-2403540  
e-mail: [ospa.giurgiu@yahoo.com](mailto:ospa.giurgiu@yahoo.com)

## DOCUMENTAȚIE PEDOLOGICĂ pentru întocmire P.U.Z.

**Beneficiar : SC VER INTERMED SRL**

**DIRECTOR ,**

**Iacob Marius Nicusor**

**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 suprafata de 22.500 m.p., situata pe teritoriul orasului Popesti Leordeni , jud. Ilfov, tarla nr. 47 , parcela 659/10, numar cadastral 6499 a fost elaborat urmare cererii inaintate de Iordan Ionut Eduard ,reprezentant al SC VER INTERMED SRL si inregistrata la O.S.P.A. Giurgiu sub numarul 39/04.02.2021.

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 1:2000, pusa la dispozitie de beneficiar.

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<sub>3</sub> – 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, terenul in studiu face parte din marea unitate geomorfologica Campia Romana si anume din extremitatea sud-estica a Campiei Bucurestilor.

### *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, material parental care a dus la formarea unor tipuri de sol cu un volum edafic foarte mare, avand caracteristici fizico-chimice bine proportionate, care dau soluri avand in general o fertilitate buna.

### *HIDROGRAFIA SI HIDROGEOLOGIA*

Din acest punct de vedere, teritoriul administrativ in studiu apartine bazinului hidrografic al raului Arges.

### *CLIMA*

Climatic, zona studiata face parte din ACO (Areal Climatic Omogen) nr.1, areal ce face parte din districtul (microzona) pedogeoclimatica 19/2 IS-CI, clima calduroasa-secetoasa (I), relief tabular de ses (S) in zona de dominanta a preluvosolurilor. Acest ACO evolueaza sub influenta unui relief de joasa altitudine si a principalilor centri barici caracteristici Campiei Romane. Activitatea acestora 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 ciclonale).

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

Temperatura medie anuala multianuala este de 11°C (ind. 3 si 3C, simbol FR, cod 10,5, cu limite 10,1°-11,0°C). Din repartitia anuala se remarca o temperatura medie lunara maxima in luna iulie (23°C) si o medie lunara minima in luna ianuarie (-2,4°C).

In ce priveste temperatura maxima absoluta, aceasta a fost de 41,1°C si s-a inregistrata in luna iulie, iar temperatura minima absoluta a fost de -30,0°C, inregistrata fiind in luna ianuarie. Rezulta deci o

amplitudine termica de 71,1°C, caracteristica tipului de continentalism excesiv al climei.

Durata medie a intervalului fara inghet este de 213 zile, incadrand zona in clasa „foarte mare”, astfel incat suma gradelor de temperatura din perioada de vegetatie, acopera pe deplin cerintele termice ale tuturor plantelor de cultura.

Cantitatea medie anuala multianuala de precipitatii este de 557,8 mm/m<sup>2</sup> (ind.4 si 4C, simbol SM, cod 0575, cu limite 551-600 mm/m<sup>2</sup>). In repartitia anuala a acesteia se remarca un excedent pluvial in luna iunie (66,2 mm/m<sup>2</sup>), si un deficit in luna februarie (28,3 mm/m<sup>2</sup>).

Cu toate ca vara se inregistreaza cele mai mari cantitati de precipitatii, acestea pot fi caracterizate drept insuficiente atat timp cat, evapotranspiratia este, la randul ei, mai mare, generand in felul acesta, un pronuntat deficit de apa in sol.

Regimul eolian este influentat de ariile anticiclonale care isi fac simtita prezenta in aceasta parte a Europei. De aici si caracteristica principala a acestui tip de regim: dominanta, atat ca intensitate cat si ca frecventa a vanturilor din directia nord-estica si estica, sub influenta anticiclonului Siberian. Iarna, activitatea acestui camp baric, coroborata cu cea a ciclonei Mediteraneene pozitionat deasupra marii Egee, creaza o puternica circulatie la nivelul troposferei, din directia nord-est catre sud-vest, astfel incat ia nastere vantul cunoscut sub numele de „Crivat”. Dealungul anului in anumite perioade se manifesta, cu o frecventa mai scazuta, vanturile din directia vestica si sud-vestica.

### *VEGETATIA*

Geobotanic, teritoriul cartat face parte din zona de silvostepa.

Vegetatia lemnoasa se intalneste in padurile din teritoriu, fiind reprezentata de: stejar (*Quercus* sp.), ulm (*Ulmus foliacea*), artar (*Acer campestre*), frasin (*Fraxinus excelsior*) s.a.

Vegetatia de parter este reprezentata de mohor (*Setaria viridis*), zarna (*Solanum nigrum*), costrei (*Echinocloa arvensis*), palamida (*Cirsium arvensis*), volbura (*Convolvulus arvensis*), traista ciobanului (capsela bursa pastoris), urda vacii (*Draba verna*) s.a.

Pe terenurile agricole neluate in cultura, islazuri si dealul drumurilor de exploatare se afla o bogata si variata vegetatie ruderala. Aici se pot intalni specii de troscot (*Poligonum aviculare*), coada soricelului (*Achillea setacea*), stirul (*Amarantus retroflexus*), obsiga (*Bromus mollis*) s.a.

## ***SOLURILE***

### ***REPARTITIA TERITORIALA A SOLURILOR***

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

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

Astfel, pe teritoriul administrativ in studiu, a fost identificat si analizat un singur tip de sol, acesta apartinand clasei „LUVISOLURI”.

### ***BONITAREA TERENURILOR***

Operatiunea complexa de cunoastere aprofundata a conditiilor de crestere si de rodire a plantelor si de determinare a gradului de favorabilitate a acestor conditii, pentru fiecare cultura si folosinta in parte, denumeste notiunea de „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 56 puncte de bonitare (in regim natural), pe categoria de folosinta arabil.

Estimarea calitatii se face printr-un sistem parametric (0-100 puncte in conditii naturale) in care , alaturi de însușirile intrinseci ale solului se cuantifică si factorii de mediu (climă, relieful, apă freatică și/sau stagnantă) și influența antropică.

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 parametrica pe culturi si folosinte

Nr.cr t.	Cultură – folosință	US l
1.	Grâu	65
2.	Orz	58
3.	Porumb	58
4.	Floarea Soarelui	58
5.	Cartof	42
6.	Sfecla zahar	47
7.	Soia	58
8.	Mazare Fasole	58
9.	ARABIL	56

Calitatea perimetrului

Nr. US	Denumirea unității de sol (formula)	Suprafata		Punctaj mediu	Clasa de calitate	Apreciere
		m.p.	%			
1	EL rs-mo-K <sub>5</sub> -5/5-Tet/NB-ANT	22.500	100	56	III	mijlocie

## **CONCLUZII**

Suprafata de 22.500 m.p. arabil apartinand SC VER INTERMED SRL , este situata in marea unitate geomorfologic a Campiei Romane.

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.

Din punct de vedere al reactiei solului in orizontul superior, predomina solurile din clasa de reactie „*slab acida*” (pH = 5,9-6,8).

Textural, suprafata teritoriului in studiu se incadreaza in grupa de clasa „*mijlocie-fina*” (lut-argilos).

Dupa ce s-a executat bonitarea terenurilor a rezultat ca, nota medie de bonitare este 56, incadrandu-se in *clasa a III-a de calitate*.

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

DENUMIRE: Preluvosol roscat molic , baticalcaric , lut argilos , dezvoltat pe depozite loessoide , mijlociu – fine arabil tasat .

Formula: EL rs-mo –K<sub>5</sub>-5/5 –Tet/NB-ANT;

Suprafața: 22.500 mp, 100 %,

Județul: *Ilfov*, Localitatea: *Popesti Leordeni*

Răspândirea: *campie*

Condiții naturale în care apare: *suprafata cvasiorizontala (cu inclinare predominant între 1-2%) cu denivelari între 10-20 cm; adancimea apei freatice 7,00-8,00 m*

### CARACTERISTICILE SOLULUI

Morfologice si fizice:

**Orizontul Ap** (0-20 cm ) textura lut argilos , brun inchis ( 10YR 3/3 ), structura grauntoasa mica , partial distrusa de lucrarile agricole , fin poros , moderat tasat, frecvente radacini subtiri , trecere neta.

**Orizontul Am** (20-40 cm) , textura lut argilos , brun inchis (10 YR3/3 )structura grauntoasa mica , bine dezvoltata , fin poros, tasat , frecvente radacini subtiri, dese cervotocine si coprolite , trecere treptata.

**Orizontul A/B** (40-58 cm) , textura lut argilos , brun galbui inchis (10 YR 4/4 ) structura glomerulara medie , bine dezvoltata , fin poros , tasat, resturi radiculare semidescompuse , trecere treptata.

**Orizontul Bt** ( 58-135 cm ) textura lut argilos , brun (7,5 YR 5/2 ), structura poliedrica angulara , bine dezvoltat, fin poros, tasat , trecere treptata.

**Orizontul Cn** (135-155 cm ) textura lut argilos , galben roscat (7,5 YR 6/6 ), fara structura, fin poros, tasat. In baza efervescenta puternica.



US 1

ANALIZE FIZICE SI CHIMICE

ORIZONTURI	Ap	Am	A/B	Bt	Bt
Adancimi (cm)	0-20	25-35	40-50	80-90	120-130
Nisip grosier (2,0-0,2mm) %	0.7	0.4	1.7	0.3	0.5
Nisip fin (0,2-0,02 mm) %	35.6	35.0	33.0	31.5	33.4
Praf / (0,02-0,002 mm) %	30.7	28.3	25.5	26.8	25.5
Argila (sub 0,002 mm) %	33.0	36.3	39.8	41.4	40.6
Argila fizica (sub 0,01 mm) %	48.1	50.8	52.2	54.8	53.2
TEXTURA	TT	TT	TT	TT	TT
Schelet (%)					
Densitate aparenta (DA g/cm <sup>3</sup> )					
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 <sub>2</sub> O	5.94	5.95	6.00	6.07	6.24
Carbonati (CaCO <sub>3</sub> , %)					
Humus (%)	2.30	1.84	1.67		
Indice de azot (IN)	1.95	1.51			
C : N					
N total (%)	0.121	0.097			
P total (%)					

P mobil (ppm)	45.51	33.66
K mobil (ppm)	240	220
Baze de schimb (SB, me la 100 g sol)	19.3	20.4
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)	5.45	6.75
Cap. de schimb cationic (T, me la 100 g sol)	24.75	27.15
Grad de satur. in baze (V, %)	80.0	82.3
Aluminiu mobil (me la 100 g sol)		
Saruri solubile (1 : 5) (%)		
Ece (mmbo/cm)		
SAR		
Cl <sup>-</sup> (me la 100 g sol)		
SO <sub>4</sub> <sup>-2</sup> (me la 100 g sol)		
CO <sub>3</sub> H <sup>+</sup> (me la 100 g sol)		
CO <sub>3</sub> <sup>-2</sup> (me la 100 g sol)		
Ca <sup>+2</sup> (me la 100 g sol)		
Mg <sup>+2</sup> (me la 100 g sol)		
Na <sup>+</sup> (me la 100 g sol)		
K <sup>+</sup> (me la 100 g sol)		
Ca + Mg in extr. la satur. (me/l)		
Na in extr. la satur. (me/l)		

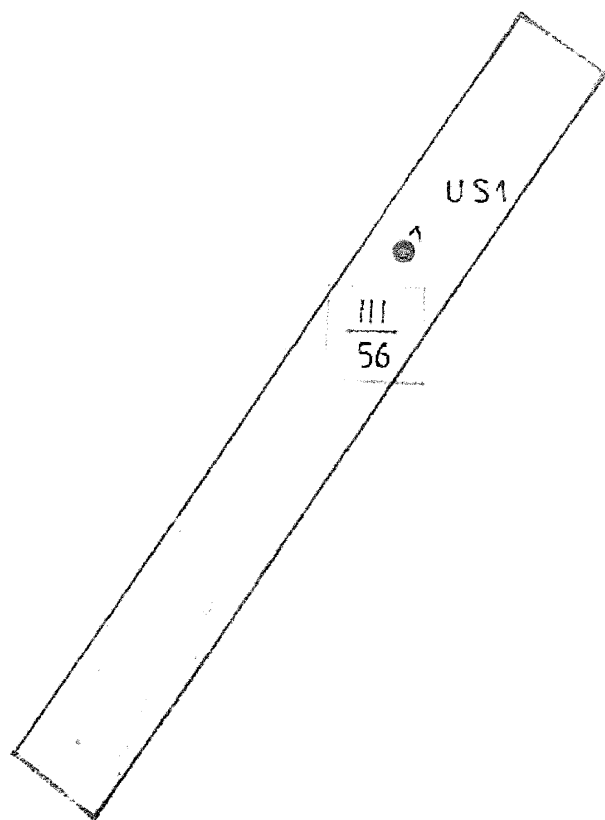
**FISA DE CALCUL A NOTELOR DE BONITARE IN CONDITII NATURALE**

Cultura folosita	Temp. corectata	3C	4C	Grad gheizare	Grad pseudogleiz.	grad saliniz pseudogleiz.	Textura	Grad poluare	Panta	Alunecari	Adancime apa freatica	Inundabil.	Porozit. Totala	Contiut CaCO <sub>3</sub>	Reactie	Volum edafic	Rezerva humus	Exces umiditate	NOTA
COD	10,5	0	0	0	0	00	50	02	01	00	07,0	0	+25	00	6,6	138	180	0	
Grau	1	0,9	1	1	1	1	1	1	1	1	08	1	09	1	1	1	1	1	65
Orz	1	0,9	1	1	1	1	1	1	1	1	08	1	08	1	1	1	1	1	58
Porumb	1	0,9	1	1	1	1	1	1	1	1	08	1	08	1	1	1	1	1	58
Floarea soarelui	1	0,9	1	1	1	1	1	1	1	1	08	1	08	1	1	1	1	1	58
Cartof	09	0,8	1	1	1	1	09	1	1	1	08	1	08	1	1	1	1	1	41
Sfecla zahar	1	0,9	1	1	1	1	09	1	1	1	08	1	08	1	1	1	1	1	52
Soia	1	0,9	1	1	1	1	1	1	1	1	08	1	08	1	1	1	1	1	58
Mazare fasole	1	0,9	1	1	1	1	1	1	1	1	08	1	08	1	1	1	1	1	58


US 1

NOTA MEDIE ARABIL

III / 56




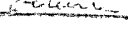


- Legenda -

US1    Nr unitati de sol  
    profil pedologic analizat

$\frac{III}{56}$     categoria de calitate  
                  nota medie / US

### CARTOGRAMA SOLULUI

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE SI AGROCHIMICE GIURGIU			Scara 1	DOCUMENTATIE PEDOLOGICA (PTR INTOCMIRE PUZ I)
ACTIUNEA	EXECUTANT	SEMNATURA	Anul 2020	Beneficiar SC VER INTERMED SRL
Faza teren	ing Alecu Gh.			
Faza laborator	ing George N.			
Faza teren	ing Alecu Gh.			
Faza cartiere	ing Alecu Gh.			
Verificare	ing G. G. G.			
Director	Iacob N.R.			

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI  
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923  
Nr. 34326 din data de 16.07..2020

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

Prin prezenta se adeverește că S.C.VER INTERMED SRL având calitate de proprietari, au depus spre afișare la sediul primăriei orașului Popești-Leordeni, documentația PUZ pentru terenul în suprafață de 22500,00 mp situat în orașul Popești-Leordeni, strada Biruinței, T 47– P 659/10, identificat cu nr. cadastrale 6499,

Documentația depusă cuprinde:

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

Menționăm că documentația a fost afișată pe teren și pe site-ul primăriei orașului Popești-Leordeni din data de 17.06.2020 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 servi la Consiliul Județean Ilfov.

**p. PRIMAR,**  
**Constantin Mitran**  
**Viceprimar**  
**cf, Dispoziției nr.270/14.07.2020**



**ARHITECT ȘEF,**  
**arh. Raluca Florina POPESCU**

**ÎNTOCMIT,**  
**insp. sup. Ioana STEFANESCU**

**EXTRAS DE PLAN PARCELAR**  
**ORAS POPESTI LEORDENI, JUD. ILFOV**  
**TARLA 47, PARCELA 659/9, 659/10, 659/11**

Scara 1:2000

TARLA 47, PARCELA 659/9

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D <sub>(i,i+1)</sub>
	X [m]	Y [m]	
1	315724.264	594995.488	89.09
2	315779.515	594924.826	599.43
3	316249.88	595295.132	89.09
4	316195.676	595365.83	599.49

S(47)=53399.49mp P=1377.08m

TARLA 47, PARCELA 659/10

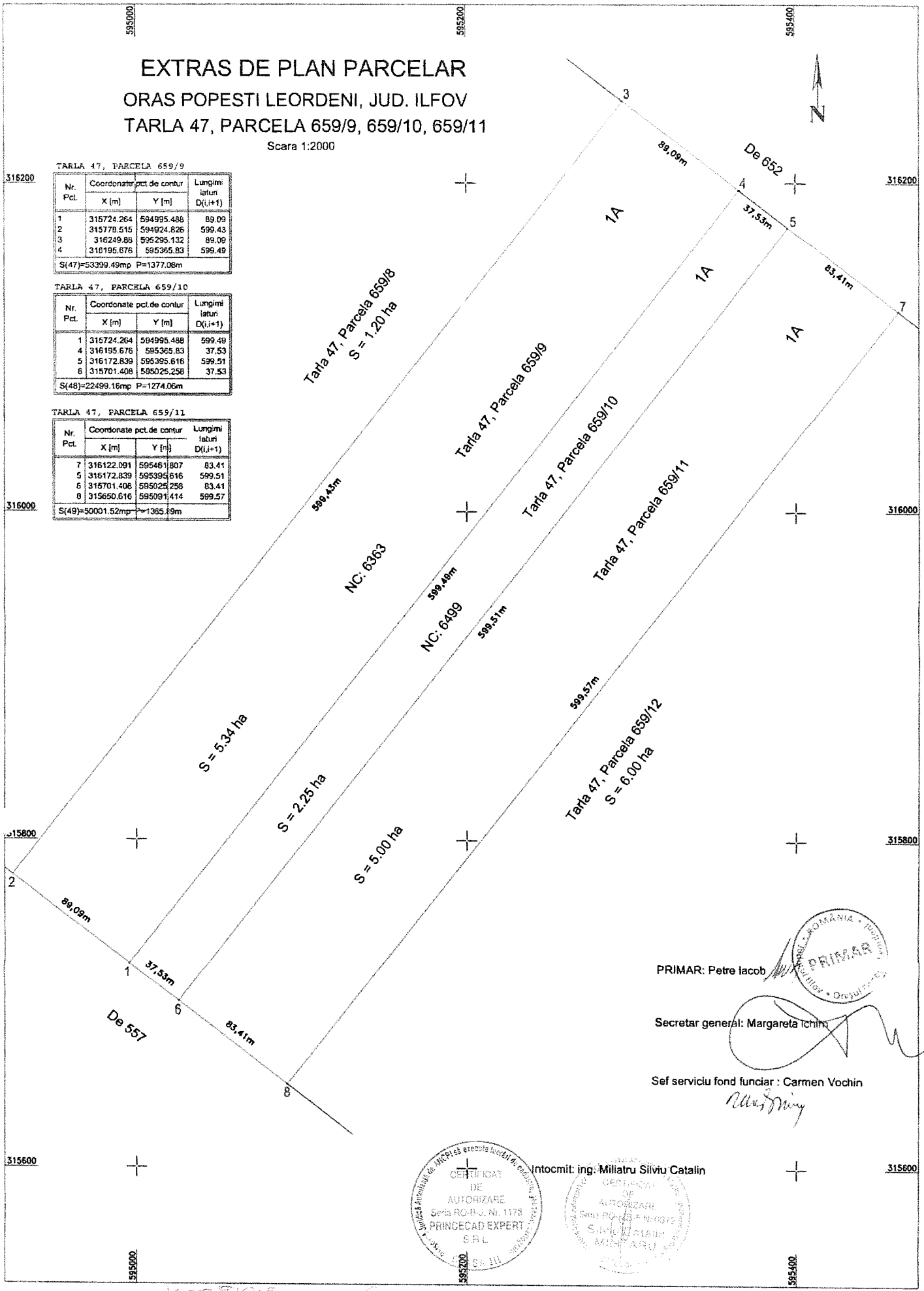
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D <sub>(i,i+1)</sub>
	X [m]	Y [m]	
1	315724.264	594995.488	599.49
4	316195.676	595365.83	37.53
5	316172.839	595395.616	599.51
6	315701.408	595025.258	37.53

S(48)=22499.16mp P=1274.06m

TARLA 47, PARCELA 659/11

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D <sub>(i,i+1)</sub>
	X [m]	Y [m]	
7	316122.091	595461.807	83.41
5	316172.839	595395.616	599.51
6	315701.408	595025.258	83.41
8	315650.616	595091.414	599.57

S(49)=50001.52mp P=1365.19m



PRIMAR: Petre Iacob

Secretar general: Margareta Ichim

Sef serviciu fond funciar : Carmen Vochin

*[Signature]*



Intocmit ing. Milatru Silviu Catalin



Vochin



**R O M Ȃ N I A**  
**JUDETUL ILFOV**  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI**

Plaja Sânta Maria, nr. 1  
Tel: 0374/40.88.19, 0374/40.88.20, 0374/40.88.21; Fax: 0374/40.88.22, web: www.ppl.ro  
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI  
OPERATOR NATURALI CARACTER PERSONAL: 15921

**PRIMAR,**

**Nr. 45 919 din 26.09.2020 SI 43 455 din 06.10.2020**

**CATRE**

**S.C VER INTERMED SRL**

**Comuna Berceni ,Bd. 1 Mai, nr.65, parter, camera 1 și 2, judetului Ilfov**

Prin prezenta va comunicam ca nu sunt mentiuni legate de teren privind racordarea zonei propusa prin PUZ -ansamblu locuinte P+1E+M, functiuni complementare, amenajare circulatii, utilitati, pe terenul situat in orasul Popesti Leordeni T47 P 659/10, nr. Cadastral 6499 in suprafata de 22500.00 mp, proprietar S.C VER INTERMED SRL .

Prezentul aviz este conditionat de asumarea responsabilitatii beneficiarului privind solutionarea pe proprie cheintiala a acceselor și a lucrarilor de modernizare a drumurilor existente, precum și a extinderii retelelor tehnice edilitare

**PRIMAR,**  
**Petre LACOB**

**ARHITECT ȘEF,**  
**arb. Raluca Florina POPESCU**

**ÎNȚOCMIT,**  
**încp. sup. Ioana ȘTEFANESCU**



**ROMANIA**  
**JUDEȚUL ILFOV**  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI**

Piața Sfânta Maria, nr. 1  
Tel. 0374/40.88.19, 0374/40.88.20, 0374/40.88.21; Fax 0374/40.88.22, web: www.ppl.ro  
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 13923

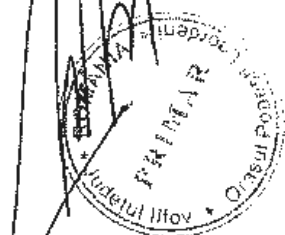
**PRIMAR,**  
Nr. 28860 din 15.07.2020

**CATRE**  
**S.C VER INTERMED SRL**

În urma intenției dvs de inițiere a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal - ANSAMBLU DE LOCUINTE P+1E+M ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU AMENAJAREA CIRCULAȚIILOR ȘI ASIGURAREA UTILITĂȚILOR, pe terenul situat în orașul Popești Leordeni T47 p 659/10 nr. Cadastral 6499 în suprafața de 22500.00mp, proprietar S.C VER INTERMED SRL, vă comunicăm că nu avem rețele pentru evacuarea apelor pluviale. Apele pluviale de pe suprafața loturilor vor fi dirijate spre spațiile verzi propuse prin documentația PUZ.

**PRIMAR**  
**p. PRIMAR,**  
**Constantin Mitran**  
**Viceprimar**  
cf, Dispoziției nr. 270/14.07.2020

**ARHITECT ȘEF**  
**arb. Raluca Florina POPESCU**



**MEMORIU GENERAL**

<b>Denumirea lucrării:</b>	<b>Ansamblu locuinte individuale si functiuni complementare P+1E+M</b>
<b>Faza de proiectare:</b>	Plan Urbanistic Zonal - <b>P.U.Z.</b>
<b>Beneficiar:</b>	<b>CONSILIUL LOCAL POPESTI LEORDENI</b> Initiat: SC VER INTERMED SRL
<b>Proiectant:</b>	PRO ARHITECTURA URBANA S.R.L. - Bucuresti



## 1. OBIECTUL PROIECTULUI

Prezentul studiu este întocmit pentru faza P.U.Z și analizează terenul, în suprafața totală de **22.500,00mp** (din acte), situat în extravilanul orașului Popești Leordeni, adiacent limitei administrative a comunei Orașului Popești Leordeni, cu deschidere la DE 557 și DE 652, în tarla **T47**, parcela **P659/10** proprietari: SC VER INTERMED SRL, reprezentant Ilie Aurelian Trandafir – Proprietar al terenului: T47 P659/10, NC:6499 în suprafața de 22.500,00 mp (acte).

Terenul este liber și neamenajat, fiind înscris în categoria de folosință arabil. Se propune introducerea terenului în intravilan și realizarea unei parcelări în vederea amplasării construcțiilor. Accesul se va face prin DE 557, DE 652 și respectiv prin cele 2 drumuri propuse prin PUZ, unul transversal și unul longitudinal. Drumul transversal de la jumătatea parcelării este propus în scopul unei dezvoltări armonioase și coerente a tramei stradale.

Documentația servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

Oportunitatea sistematizării terenului, în vederea construirii unei zone de locuințe, este justificată din următoarele puncte de vedere:

- Orașul Popești Leordeni este în plin proces de dezvoltare, iar zonele de locuitură gistrează o accentuată tendință de extindere;
- terenul are deschidere la DE 557 și DE 652 ce se intersectează cu soseaua de centură existentă a Bucureștiului și apoi cu sos. Oltenitei și cu sos. Berceni parcelarea fiind localizată în vecinătatea unor zone rezidențiale nou constituite, fapt care permite modernizarea zonei.

- întocmirea unui P.U.Z. pentru acest teren asigură dezvoltarea coerentă a zonei, prin propunerea unui plan de lotizare și realizarea construcțiilor și dotărilor aferente pe baza de proiecte de specialitate, întocmite de proiectanți autorizați, respectând normele și prescripțiile în vigoare și cu efectuarea prealabilă a unor studii geotehnice.

În această documentație sunt tratate toate elementele caracteristice investiției, dotările și utilitățile necesare funcționării normale, în concordanță cu prevederile normativelor actuale. De asemenea s-a acordat o atenție deosebită rezolvării fluxurilor de circulație auto și pietonale, respectarea normelor P.S.I. și de Protecția Mediului etc., cerute de normativele și reglementărilor specifice, în conformitate cu cerințele investitorilor.

## 2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE, CADRU NATURAL

Terenul este situat în județul Ilfov, în orașul Popești Leordeni, aflată în zona periurbană a Municipiului București, în partea de sud est a acesteia.

Orașul Popești Leordeni se află în zona de est a Câmpiei Române și aparține spațiului Sabar – Cainau, situate în interfluviul Argeș-Dâmbovița.

Teritoriul se încadrează în climatul temperat-continental excesiv al macrozonei (ierni friguroase și veri fierbinți), caracterizată prin temperaturi medii anuale de cca. 10°C, cu temperatura minimă până la - 30°C în intervalul decembrie-februarie și o medie minimă pentru luna ianuarie de - 3<sup>0</sup>/-4<sup>0</sup>, iar maximele pot ajunge la valori de până la + 35°C în intervalul iulie – august.

Relieful dominant este de tip câmpie înaltă, ușor ondulată, cu altitudini cuprinse între 60-70m.

## 3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

### 3.1. Utilizarea actuală a terenului

Terenul aferent investiției propuse este situat în extravilanul orașului Popești Leordeni, în partea de nord, având următoarele vecinătăți:

- la vest - Lot teren extravilan proprietate privată
- la est - Lot teren extravilan proprietate privată

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
TEHNICO-EDILITARE	Drumuri de exploatare in stare degradata si lipsa continuitatii drumurilor	Modernizarea drumurilor de exploatare si realizarea drumurilor propuse prin PUZ.
	Lipsa retea alimentare cu apa. Reteaua existenta la nivelulanului 2011 se afla la ~800 m	Extinderea retelei de alimentare cu apa si bransarea aceasta
	Lipsa retea canalizare ape uzate menajere	Extinderea retelei de canalizare si bransarea ansamb la aceasta
	Lipsa retea electrica de joasa tensiune	Extinderea retelei de alimentare cu energie electrica
	Lipsa retea de alimentare cu gaze naturale	Extinderea retelei de alimentare cu gaze naturale.
MEDIU	Protectie ape, sol, subsol	Deseurile vor fi colectate selectiv, pe categorii, in containere, amplasate pe o platforma betonata si car fi preluate de o firma specializata.
		Activitatea de locuire nu evacueaza noxe in atmosfera nu necesita instalatii de epurare speciale.
		In perspectiva dezvoltarii armoniate si controlate a disfunctionalitatile regasite in proximitate vor fii planificate si amenajate conform zonei

#### 4. PROPUNERI

##### BILANT TERITORIAL

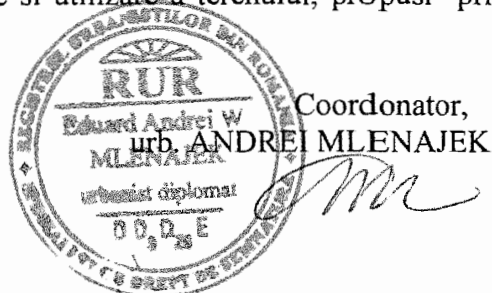
FUNCTIUNI	SUPRAFETE			
	EXISTENT		REGLEMENTARI	
	mp	%	mp	%
Domeniu privat				
TEREN ARABIL	22.500,00	100.00	-	-
<b>ZONA LOCUIRE</b>	-	-	<b>6.844,60</b>	<b>30,42</b>
CONSTRUCTII	-	-	2.053,38	30.00
CIRCULATII	-	-	2.737,84	40.00
SPATII VERZI			2.053,38	30.00
<b>ZONA MIXTA</b>			<b>9.730,78</b>	<b>43,25</b>
CONSTRUCTII			3.892,31	40.00
CIRCULATII			2.919,23	30.00
SPATII VERZI			2.919,23	30.00
<b>CIRCULATII (Total)</b>	-	-	<b>5.924,62</b>	<b>26,33</b>
CAROSABIL	-	-	4.510,25	76,12
TROTUAR	-	-	1.343,87	22,68
SPATII VERZI			70,50	1,20
<b>TOTAL SUPRAFATA</b>	<b>22.500,00</b>	<b>100.00</b>	<b>22.500,00</b>	<b>100.00</b>
<i>Total suprafata ce se propune a se ceda cu titlu gratuit domeniului public 5.924,62mp</i>				

Se analizeaza totalitatea corpurilor de proprietate din extravilan, in scopul introducerii terenului in intavilanul comunei si construirea unui ansamblu de locuinte individuale si functiuni complementare – servicii si comert P+1E+M, cu amenajarea circulatiilor si asigurarea utilitatilor.

Tema de proiectare a fost intocmita de beneficiar si proiectat si in acord cu primaria Popesti Leordeni, in studiile tehnice de fundamentare care stau la baza elaborarii PUG. Totodata in aceasta este mentionata ca propunerea se incadreaza in strategia de dezvoltare a localitatii in ceea ce priveste extinderea retelelor edilitare precum si modernizarea infrastructurii rutiere.

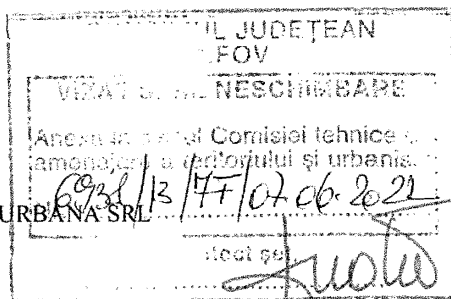
Solutia propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului, propuși prin prezentul P.U.Z. pentru această zonă.

Intocmit,  
urb. DIANA MORUZI



Coordonator,  
urb. ANDREI MLENAJEK

PRO ARHITECTURA URBANA SRL



Beneficiari: Ver Intermed SRL  
AMPLASAMENT: ORAS POPESTI LEORDENI  
PUZ – T47 P659/10

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent Planului Urbanistic Zonal

### CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

#### 1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localitatii din care face parte, fiind o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent.

Terenul pentru care se intocmeste prezentul **Plan urbanistic zonal**, este situat **in Popesti Leordeni, judetul Ilfov, Tarlaua 47, parcela 659/10 cu numărul cadastral 6499**. Suprafata analizata este de **22.500,00 mp din acte**.

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

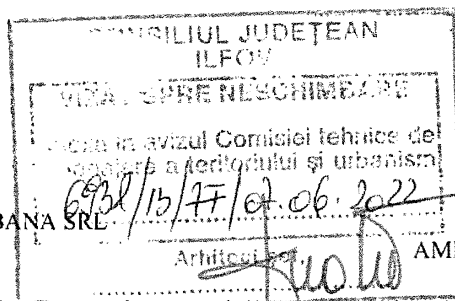
Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Prin derogare se intelege modificarea doar a uneia dintre conditiile de construire : aliniere, P.O.T, C.U.T, regim de inaltime.

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

#### Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, sta Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Consiliului Local Popesti-Leordeni nr. 08/21.02.2002 cu modificarile ulterioare, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate. Alte acte legislative specifice sunt : Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului, actualizata prin OG nr. 69/2004, legea 289/2006, legea 242/2009, OG nr. 7/2011, legea 190/2013, completate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

In cadrul prezentului Regulament local de urbanism se preiau prevederile cuprinse in Planul Urbanistic General Popesti Leordeni – aprobat de catre Consiliul Local Popesti Leordeni prin hotararea nr. 08/21.02.2002 prelungit prin Hotararea Consiliului Local Popesti-Leordeni nr.



PRO ARHITECTURA URBANA SRL

Beneficiari: Ver Intermed SRL

AMPLASAMENT: ORAS POESTI LEORDENI

PUZ – T47:P659/10

- subzona M – Zona mixta servicii, comert si locuire individuala

➤ **Circulatii** – strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament) – existente si modernizate si nou propuse.

Prin prezenta propunere Tarlaua 47 devine treptat funcțională beneficiind de dezvoltarea mai multor proiecte imobiliare simultan, acestea participând la transformarea zonei dintr-una agricolă nefuncțională, într-una urbană rezidențială.

Analiza situatiei existente prezentata in Memoriul General de Urbanism, in baza concluziilor si a recomandarilor rezulta ca terenul studiat prin documentatia PUZ devine constructibil cu conditia respectarii urmatoarelor reglementari :

**Suprafață aflată în extravilan = 22.500,00 mp acte**

**Zona reglementata = 22.500,00 mp acte**

## 2.1. Utilizare functionala

### Subzona Li – Locuinte Individuale Izolate sau Cuplate

- **Utilizari admise:**

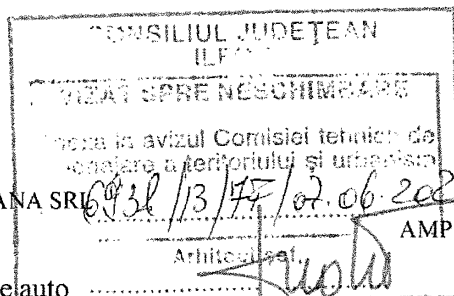
- locuinte individuale cu maximum P+1E+M niveluri in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- locuinte cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- accese pietonale, carosabile, spații de staționare auto, parcări;
- construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile;
- spații verzi amenajate.

- **Utilizari admise cu conditionari:**

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca suprafata parterului, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 2 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 20 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

- **Utilizari interzise**

- dispunerea pe panouri de afisaj de mari dimensiuni pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora
- depozite en-gros, depozitari de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive in general si activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul din circulatiile publice
- statii de betoane
- autobaze, statii de intretinere auto
- spalatorii chimice
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de



PRO ARHITECTURA URBANA SRL

Beneficiari: Ver Intemed SRL

AMPLASAMENT: ORAS POPESTI LEORDENI

PUZ – T47 P659/10

- stații de întreținere auto
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice

#### Cr - Cai de comunicație

- **Utilizări admise:**

- platforma cailor de circulație rutieră și pietonală și fașile de protecție a acestora
- acces spre parcele
- iluminatul public
- semnalizarea și orientarea rutieră
- lucrările de sistematizare verticală
- lucrările tehnico-edilitare

- **Utilizări admise cu condiționări**

- Se admit alte tipuri de activități adiacente circulațiilor de tip plantatii de aliniament, rigole de colectare a apelor meteorice etc.

- **Utilizări interzise:**

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității mai mari decât fondul construit, depozitarea necorespunzătoare de materiale, deseuri

#### **2.2 Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

- **Caracteristici ale parcelelor**

- se consideră construibile parcelele care au **suprafața minimă 300,00 mp**, și front minim la strada de 15,00m (cu excepția parcelelor de colț) pentru construcțiile în regim izolat sau cuplat ;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- unghiul format de frontul la strada cu minim una din limitele laterale ale parcelei va fi de 90°, iar cu cealaltă 75°÷105°.

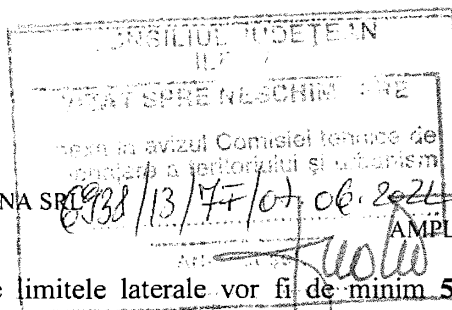
Terenul va fi lotizat după cum urmează,:

- număr loturi : 32 loturi dintre care : Loturi locuințe : 15 Loturi mixte : 17
- suprafețe loturi cuprinse între : 456,00 mp – 775,00 mp
- Parcelele de colț vor avea două fațade tratate ca și fațade principale astfel încât se pentru aceste loturi se reglementează două retrageri față de aliniament și două retrageri laterale

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

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

- aliniamentul va fi racordat la intersecția dintre strazi printr-o linie având o lungime de minim 6,00m, perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre strazi.



PRO ARHITECTURA URBANA SRL

Beneficiari: Ver Intermed SRL

AMPLASAMENT: ORAS POESTI LEORDENI

PUZ - T47.P659/10

- retragerile fata de limitele laterale vor fi de minim **5,00m sau 3,00m** fata de limita de proprietate dar nu mai putin de **h/2**
- retragerea fata de limita posterioara va fi de minim **5,00m** fata de limita de proprietate dar nu mai putin de **h/2**

In cazul anexelor gospodaresti, cu suprafata de pana la 20.00 mp si cu inaltimea maxima de 2,50m, care nu permit activitati de locuire, amplasarea acestora se poate face, la minim 1,00 m fata de limitele laterale/posterioare ale parcelei, cu conditia ca fatadele sa fie de tip calcan, fara ferestre, iar scurgerea apelor pluviale si a celor provenite din topirea zapezilor sa fie asigurata strict pe proprietatea beneficiarului.

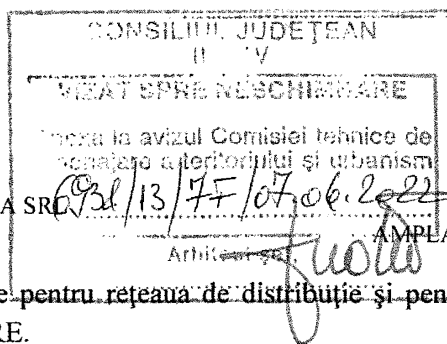
Construirea unei cladiri de tip garaj sau anexa se înscrie în POT și CUT aprobate pentru terenul pe care se autorizează.

- **Circulatii si accese**

- Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct.
- Accesul se va realiza prin cele 2 drumuri propuse prin PUZ, 1 transversal si unul longitudinal. Drumul longitudinal face legatura dintre DE557 si DE652, drumul transversal este propus la jumatarea parcelarii pentru o mai buna dezvoltare a contextului de circulatii auto si pietonale la nivelul zonei de studiu. Aceste circulatii vor fi modificate dupa cum urmeaza :
  - **DE 652 – existent** – modernizarea drumului existent la un profil de **11,00m**, carosabil de 7,00m cu rigola inclusa (o banda pe sens), spatiu verde 1,00m (pe ambele parti ale drumului), si trotuare echipate cu casete pentru retele edilitare pe ambele sensuri de 1,00m. Modernizarea drumului se realizeaza cu pastrarea axului existent.
  - **DE 557 – existent** – modernizarea drumului existent la un profil de **15,00m**, (Profil preluat de la documentatia de tip PUZ adiacenta si avizata) carosabil de 7,00m cu rigola inclusa (o banda pe sens), spatiu verde de la 0,50 la 1,80m (pe ambele parti ale drumului), si trotuare echipate cu casete pentru retele edilitare pe ambele sensuri de minim 1,00m. Modernizarea drumului se realizeaza cu pastrarea axului existent.
  - **Strada propusa longitudinala** - constituirea unui drum cu un profil de **9,00m**, carosabil de 7,00m cu rigola inclusa (o banda pe sens), si trotuare echipate cu casete pentru retele edilitare pe ambele sensuri de 1,00m.
  - **Strada propusa transversal** - constituirea unui drum cu un profil de **9,00m**, carosabil de 7,00m cu rigola inclusa (o banda pe sens), si trotuare echipate cu casete pentru retele edilitare pe ambele sensuri de 1,00m.

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

- **Stationarea autovehiculelor**



PRO ARHITECTURA URBANA SRL

Beneficiari: Ver Intermed SRL

AMPLASAMENT: ORAS POPESTI LEORDENI

PUZ – T47 P659/10

cablului electric. Proiectele pentru rețeaua de distribuție și pentru bransamente se vor executa de societăți autorizate de ANRE.

**Alimentarea cu apa si canalizare** se vor realiza prin racordare la rețele publice propuse. Bransarea viitoarelor construcții la rețele publice se va face prin documentatii specifice conform legislației in vigoare.

Se propune ca apele uzate menajere sa fie colectate prin sistem local de canalizare si apoi sa fie evacuate in rețeaua publica, in momentul extinderii acesteia in zona studiata prin PUZ, conform acordului Primariei Popesti Leordeni.

**Apele pluviale** vor fi dirijate prin sistematizare verticala spre spatiile verzi din zona PUZ-ului; curgerea apelor pluviale si a celor provenite din topirea zapezilor se va rezolva strict pe proprietatea beneficiarului.

**Colectarea deseurilor** se va realiza in mod corect fara afectarea panzei freatice din zona. Prin amplasarea unor platforme din beton, deseurile vor fi colectate in europubele ulterior fiind transportate catre platforme de gunoi special amenajate.

- **Spatii libere si spatii plantate**

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile verzi vor reprezenta **minim 30%** din suprafata parcelelor ;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi plantat la fiecare 100 mp cu un arbore.

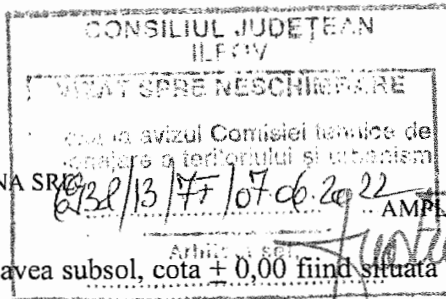
- **Imprejmuiri**

- imprejmurile se vor amplasa in interiorul proprietatilor astfel incat sa se asigure profilul drumurilor de acces conform PUZ – 15,00m, 11,00m, 9,00 m, sau pe limita de proprietate in cazul gardurilor separate dintre proprietati (daca lucrarile sunt facute in comun cu proprietatii loturilor invecinate);
- gardurile spre strada vor fi transparente si dublate de gard viu, vor avea inaltimea maxima de 2,00m, din care un soclu opac de cca 0.60m; imprejmuirile pe laturile separate ale parcelelor vor fi opace si vor avea inaltimea maxima de 2,00m;
- se vor respecta imprejmuirile existente la strada, dar si cele separate ale parcelelor rezultand o volumetrie asemanatoare in zona si o imagine unitara continua.

### 3.3 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- **P.O.T.** - Procent maxim de ocupare a terenului
  - **subzona Li** – locuinte individuale (izolate sau cuplate)– **30%**.
  - **subzona M** – Zona mixta – **40%**
  - **subzona Cr** – Cai de comunicatie rutiera – **0%**
- **C.U.T.**- Coeficient maxim de utilizare a terenului
  - **subzona Li** –locuinte individuale – P+1E+M - **0,9**.
  - **subzona M** – Zona mixta – P+1E+M - **1,2**
  - **subzona Cr** – Cai de comunicatie rutiera – **0%**





PRO ARHITECTURA URBANA SRL

22/13/7/07 de 2022

Beneficiari: Ver Intermed SRL  
AMPLASAMENT: ORAS POPESTI LEORDENI  
PUZ - T47 P659/10

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

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

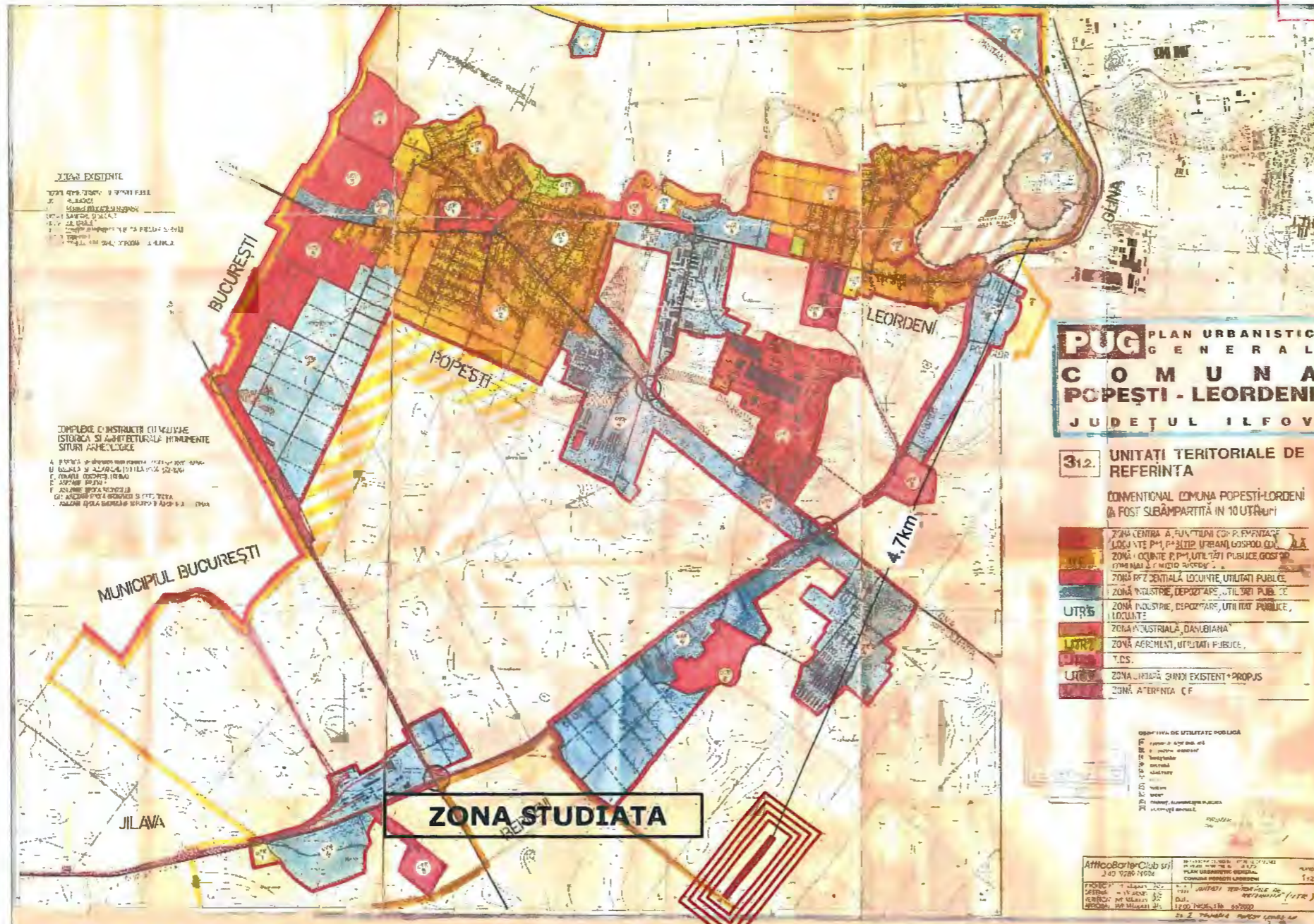
Intocmit,  
urb. DIANA MORUZI



**PLAN URBANISTIC ZONAL JUDEȚUL ILFOV - POPEȘTI LEORDENI**

**PLANSĂ 1 - INCADRARE ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL AL LOCALITĂȚII**

COMUNA POPEȘTI LEORDENI  
 Locuiri individuale și funcțiuni complementare  
 Tarlaua 47, Parcela 659/10  
**EXTRAS DIN PLANUL URBANISTIC GENERAL**  
 în baza hotărârii Consiliului Local nr. 08/21.02.2002 și nr. 11/27.02.2012  
 6932/13/77/07.06.2020  
 [Signature]



Este în desfășurare refacerea documentației PUG al orașului Popești Leordeni, aceasta aflându-se încă în faza de avizare. Pentru o analiză complexă a oportunității investiției s-a decis încadrarea terenului în documentația în curs de avizare

Distanta până la depozitul ecologic Vidra este de aprox 5,5km

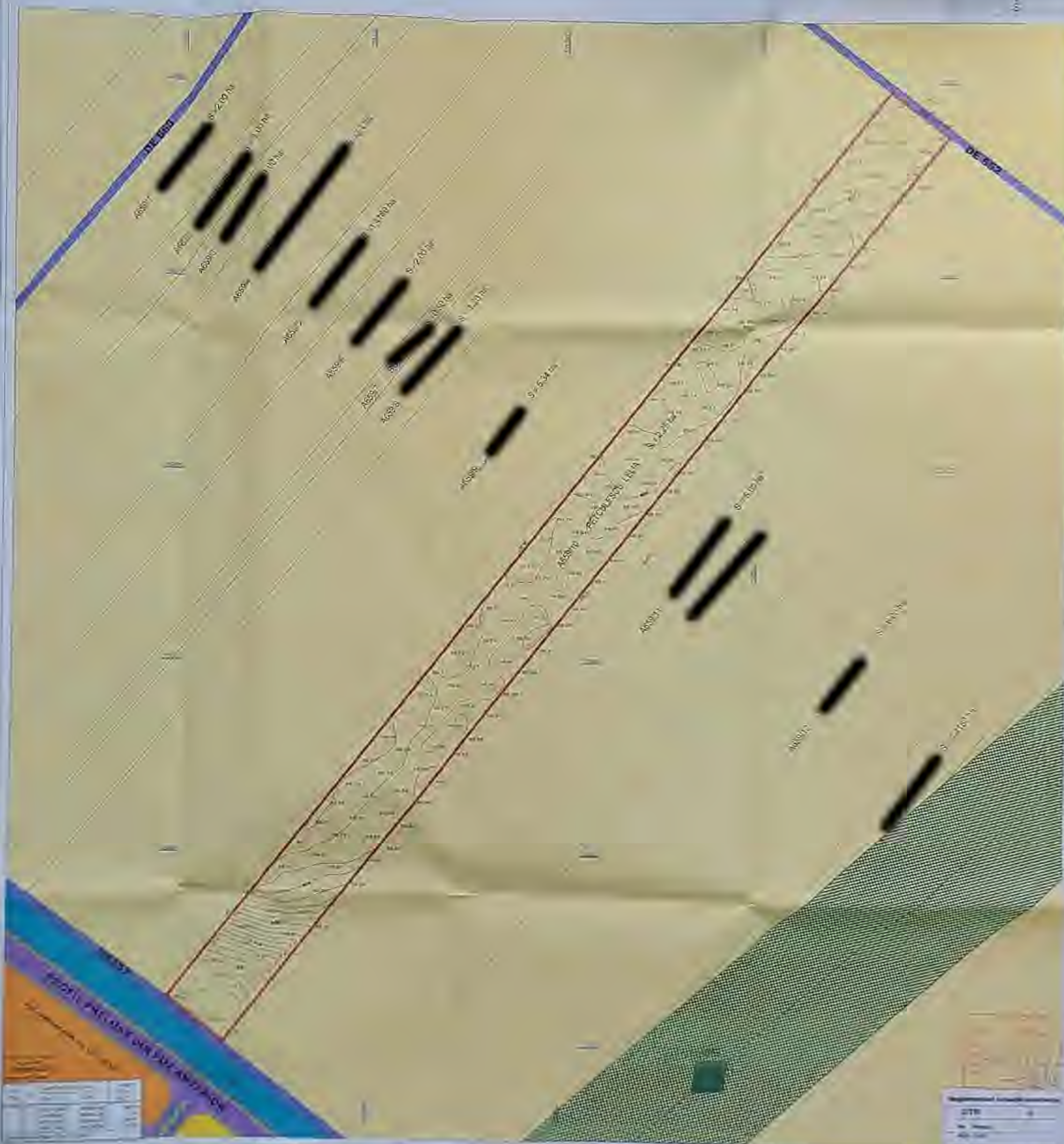


\*Distanta până la depozitul ecologic Glina este de aprox 4,7km

**EXTRAS PLAN URBANISTIC GENERAL ORAS POPEȘTI LEORDENI**  
 în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.P68/2000, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Popești Leordeni nr. 08/21.02.2002, prelungită cu hotărârea Consiliului Local Popești Leordeni nr. 11/27.02.2012

PRO ARHITECTURA URBANA S.R.L. J 40 / 6884 / 2016				Beneficiar: CONSILIUL LOCAL POPEȘTI LEORDENI Initiator: SC VER INTERMED SRL	Proiect Nr. 50
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:1000	Titlu proiect: P.U.Z. Locuințe individuale și funcțiuni complementare P+1+M - JUD. ILFOV, COM. POPEȘTI LEORDENI Tarlaua 47, Parcela 659/10 NC. 6499	Faza: P.U.Z.
COORDONAT	urb. ANDREI MLENAJEK	[Signature]			
PROIECTAT	urb. DIANA MORUZI		Data: Martie 2020	Titlu planșă: INCADRARE ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL AL LOCALITĂȚII	Planșă nr.: 1
DESENAT	urb. DIANA MORUZI				





**LEGENDA**

**Limite**

- Linia de delimitare a terenului
- Linia de delimitare a zonei
- Linia de delimitare a sectorului
- Linia de delimitare a municipiului

**Structuri**

- Linia de delimitare a terenului
- Linia de delimitare a zonei
- Linia de delimitare a sectorului
- Linia de delimitare a municipiului

**Utilități**

- Linia de delimitare a terenului
- Linia de delimitare a zonei
- Linia de delimitare a sectorului
- Linia de delimitare a municipiului



DOMENIU	DISFUNCȚIONALITATE	PROIECTARE
TEREN 4912	Existența construcțiilor în terenul de proiectare este în conflict cu destinația terenului și cu planul urbanistic zonal.	Se recomandă demolarea construcțiilor existente și construirea unei noi construcții care să respecte destinația terenului și planul urbanistic zonal.
TEREN 4913	Existența construcțiilor în terenul de proiectare este în conflict cu destinația terenului și cu planul urbanistic zonal.	Se recomandă demolarea construcțiilor existente și construirea unei noi construcții care să respecte destinația terenului și planul urbanistic zonal.
TEREN 4914	Existența construcțiilor în terenul de proiectare este în conflict cu destinația terenului și cu planul urbanistic zonal.	Se recomandă demolarea construcțiilor existente și construirea unei noi construcții care să respecte destinația terenului și planul urbanistic zonal.



PLANSĂ 2.1 - INCADRARE IN STRATEGIA DE DRUMURI



LEGENDA

LIMITE

- Teren studiat
- Strazi circulatie majora
- Strazi circulatie locala
- Strazi-circulatie locala propuse

TEAN  
ILFOV  
INCADRARE  
Anexa nr. 10 al Comitetului tehnic de  
evaluare a autoritatii si urbanism  
nr. 6932/13/17/07.06.2022  
Eduard Andrei MLENAJEK



PRO ARHITECTURA URBANA S.R.L. J 40 / 6884 / 2016				Beneficiar: CONSILIUL LOCAL POPESTI LEORDENI Initiator: SC VER INTERMED SRL	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Titlu proiect: P.U.Z. Locuinte individuale si functiuni complementare Faza: P+1+M - JUD. ILFOV, COM. POPESTI LEORDENI Tarlaua 47, Parcela 659/10 NC, 6499	
COORDONAT	urb. ANDREI MLENAJEK			Titlu planşa: INCADRARE IN STRATEGIA DE DRUMURI	
PROIECTAT	urb. DIANA MORUZI		Data: Martie 2020	Planşa nr.: 2.1	
DESENAT	urb. DIANA MORUZI				





1:1000	1:2000	1:5000	1:10000
0	100	200	300

Reglementări urbanistice și P.U.Z.

U.P.R.	U	U1	U2
10	100	100	100
20	200	200	200
30	300	300	300

**LEGENDA**

- LIMITE**
- Linie de limită administrativă
  - Linie de limită urbanistică
  - Linie de limită de proprietate
- RESTRICTII**
- Restricție de înălțime
  - Restricție de distanță față de clădire
  - Restricție de distanță față de stradă
  - Restricție de distanță față de linie de înaltă tensiune
  - Restricție de distanță față de linie de cale ferată
  - Restricție de distanță față de linie de comunicații
  - Restricție de distanță față de linie de apă caldă
  - Restricție de distanță față de linie de apă caldă
  - Restricție de distanță față de linie de apă caldă

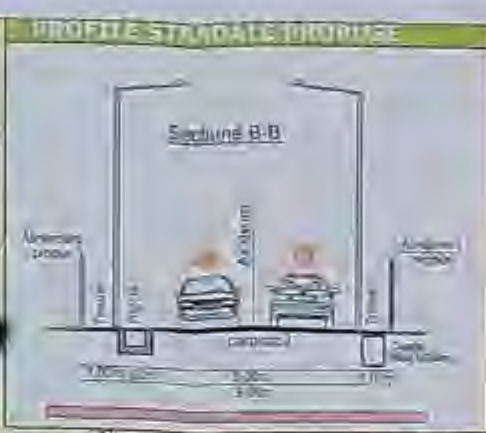
**PROFILUL STRĂZII PROPUSE**



**CONDIȚII DE ÎNălȚIME ȘI DISTANȚĂ**

Înălțimea maximă a clădirilor este de 7,50m (pentru clădirile cu înălțimea maximă de 7,50m) și 10,00m (pentru clădirile cu înălțimea maximă de 10,00m).  
 Distanța minimă față de linia de înaltă tensiune este de 10,00m.  
**FUNCTIUNE MIXTĂ DE SERVICII, COMERT ȘI LOCUINȚE**  
 (U.P.R. = 100 și U1 = 100)





**LEGENA**

**UNITI**

**REZERVATII**

**REZERVATII DE PROTECTIE SI MONUMENTALE**

**DESCRIBEREA SI TITLUL SIIMONIALE**

Se prezinta pe al. planului, PEZ nr. 22/2017 (anexa) din planul urbanistic zonal, Planul Urbanistic Zonal - Propuneri de Regim Juridic Internuți și de Funcțiuni Mixtă de Servicii, Comerciu și Locuințe în zona de dezvoltare urbană din cartierul nr. 12 din orașul Leordeni.

Suprafața totală a terenului este de 114.000 m<sup>2</sup> (11,4 ha).

**Regimul juridic propus pe lot:**

Lot	Regim	Suprafață	Funcțiune
1	UR	1.000	Locuințe
2	UR	1.000	Locuințe
3	UR	1.000	Locuințe
4	UR	1.000	Locuințe
5	UR	1.000	Locuințe
6	UR	1.000	Locuințe
7	UR	1.000	Locuințe
8	UR	1.000	Locuințe
9	UR	1.000	Locuințe
10	UR	1.000	Locuințe
11	UR	1.000	Locuințe
12	UR	1.000	Locuințe
13	UR	1.000	Locuințe
14	UR	1.000	Locuințe
15	UR	1.000	Locuințe
16	UR	1.000	Locuințe
17	UR	1.000	Locuințe
18	UR	1.000	Locuințe
19	UR	1.000	Locuințe
20	UR	1.000	Locuințe
21	UR	1.000	Locuințe
22	UR	1.000	Locuințe
23	UR	1.000	Locuințe
24	UR	1.000	Locuințe
25	UR	1.000	Locuințe
26	UR	1.000	Locuințe
27	UR	1.000	Locuințe
28	UR	1.000	Locuințe
29	UR	1.000	Locuințe
30	UR	1.000	Locuințe
31	UR	1.000	Locuințe
32	UR	1.000	Locuințe





