

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul
„MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL.nr. 25/28.03.2012
(CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE S+P+2E+M,
Hmax=12 m, ANEXE ȘI UTILITĂȚI) ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU
DE LOCUINȚE COLECTIVE P+4E, SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE”

Consiliul Local al orașului Popești-Leordeni:

Având în vedere avizul favorabil nr.20185/13/11F din 16.02.2022 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 16.12.2021 și avizul arhitectului șef al județului Ilfov nr.20185/13/11F din 16.02.2022, raportul de specialitate al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului înregistrat sub nr.14823/10.03.2022, referatul de aprobare a Primarului orașului Popești Leordeni nr.14824/10.03.2022;

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

În conformitate cu prevederile :

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1: Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL.nr. 25/28.03.2012 (CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE S+P+2E+M, Hmax=12 m, ANEXE ȘI UTILITĂȚI) ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE P+4E, SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” situat în orașul Popești - Leordeni, strada Biruinței, f.nr., T55/7 – P19, 20, lot 20, identificat cu nr. cadastral 126410, pe terenul în suprafață 8.578,00 mp se află în proprietatea S.C. SIENA RESIDENCE SRL conform contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.1660+1663/04.07.2007 încheiate UNNP BIN Alexandra Mocanu.

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
PRIMĂR,
Petre IACOB



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL-ŪAT,
Margareta ICHIM

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI
CABINET PRIMAR
Piata Sfânta Maria, nr. 1; tel. 0374.408.819 / fax.0374.408.822
Web: <http://www.ppl.ro>; e-mail : relatiipublice@ppl.ro
Nr.14.824/10.03.2022

REFERAT APROBARE

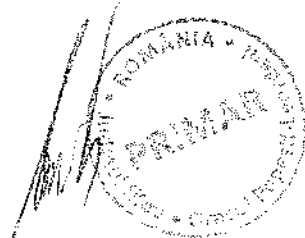
PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU „MODIFICARE
REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL.nr. 25/28.03.2012 (CONSTRUIRE
ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE S+P+2E+M, Hmax=12 m,
ANEXE ȘI UTILITĂȚI) ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE
LOCUINȚE COLECTIVE P+4E, SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE”

Având în vedere raportul de specialitate nr.14823/10.03.2022 întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru din cadrul Primăriei orașului Popești - Leordeni prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL.nr. 25/28.03.2012 (CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE S+P+2E+M, Hmax=12 m, ANEXE ȘI UTILITĂȚI) ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE P+4E, SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, situat în orașul Popești – Leordeni, strada Biruinței, f.nr., T55/7 – P19, 20, lot 20, identificat cu nr. cadastral 126410 și ținând cont de prevederile O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ, art.136, alin.(8), lit.a).

PROPUN:

Analizarea și aprobarea de către Consiliul Local al orașului Popești-Leordeni a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal: „MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL.nr. 25/28.03.2012 (CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE S+P+2E+M, Hmax=12 m, ANEXE ȘI UTILITĂȚI) ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE P+4E, SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”.

**PRIMAR,
Petre IACOB**



RAPORT DE SPECIALITATE

Cu privire la documentația de P.U.Z. pentru terenul situat în orașul Popești-Leordeni, strada Biruinței, T55/7 – P19, 20, lot 20, identificat cu nr. cadastral 126410

Având în vedere cererea înregistrată sub nr.11.531 din 23.02.2022, adresată de d-nul Abdul Razak Ramadan reprezentant al S.C. SIENA RESIDENCE SRL având calitate de proprietar, prin care solicită aprobarea P.U.Z-ului pentru autorizarea unui obiectiv de investiții pentru „MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL.nr. 25/28.03.2012 (CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE S+P+2E+M, Hmax=12 m, ANEXE ȘI UTILITĂȚI) ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE P+4E, SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” situat în orașul Popești – Leordeni, strada Biruinței, f.nr., T55/7 – P19, 20, lot 20, identificat cu nr. cadastral 126410, menționăm următoarele:

- terenul în suprafață de 8.578,00 mp se află în proprietatea S.C. SIENA RESIDENCE SRL conform contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.1660÷1663/04.07.2007 încheiate UNNP BIN Alexandra Mocanu;

- terenul este situat în intravilanul localității aprobate prin HCL.nr. 25/28.03.2012;

- au fost obținute avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr.645/49110 din 15.10.2020 prelungit, emis de primarul orașului Popești-Leordeni, avizul favorabil nr.20185/13/11F din 16.02.2022 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 16.12.2021 și avizul arhitectului șef al județului Ilfov nr.20185/13/11F din 16.02.2022;

- documentația pentru obiectivul de investiții „MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL.nr. 25/28.03.2012 (CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE S+P+2E+M, Hmax=12 m, ANEXE ȘI UTILITĂȚI) ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE P+4E, SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” a fost întocmită de S.C. MHL PROARHIPROD SRL, proiect nr.138/PUZ/2020.

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

ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU



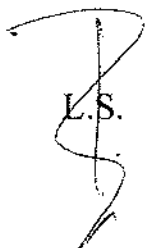
ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI
Nr. 14.825/10.03.2022

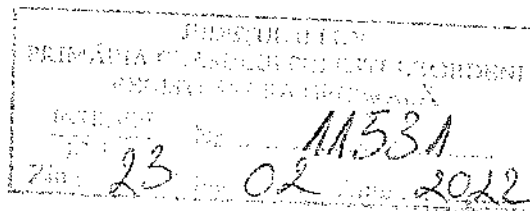
PROCES VERBAL
AFISARE

Subsemnații Raluca Florina Popescu și Daniela NICULAE am procedat la afișarea actului: „MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL.nr. 25/28.03.2012 (CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE S+P+2E+M, Hmax=12 m, ANEXE ȘI UTILITĂȚI) ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE P+4E, SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, situat în orașul Popești – Leordeni, strada Biruinței, f.nr., T55/7 – P19, 20, lot 20, identificat cu nr. cadastral 126410, la avizierul Primăriei orașului Popești - Leordeni din Piața Sfânta Maria, nr. 1, județul Ilfov.


L.S.

L.S.


Către,
Primarul Orasului
Popesti Leordeni
Judetul Ilfov



CERERE
INAINTARE DOCUMENTATIE CATRE CONSILIU LOCAL

Subsemnatul **ABDUL RAZAK RAMADAN** reprezentant al **SC SIENA RESIDENCE SRL**, cu sediul în județul **ILFOV**, municipiul/orașul/comuna **POPESTI LEORDENI**, str.**BIRUINTEI nr.3 PARTER**, bl. **C1**, ap. **6**, telefon/fax **0732 596 719**, e-mail **mhl.proiecatre@gmail.com**,

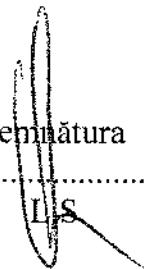
Va rog sa-mi aprobati inaintarea si aprobarea documentatiei catre Consiliul Local al Orasului Popesti Leordeni pentru obiectvul „**MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE PRIN HCL NR. 25/2012 IN VEDEREA CONSTRUIRI UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E, SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**” pentru terenul situat în județul **ILFOV**, orașul **POPESTI LEORDENI**, str. **STR. BIRUINTEI NR. 71**, T55/7, P19-20 ,NC 126410.

Va atasez urmatoarele:

- extras CF
- Certificat uranism 645 din 15.10.2020
- Acte de proprietate
- Aviz oportunitate
- Avize anexa PUZ
- Documentatie PUZ completa aprobata in Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism a Judetului Ilfov conform aviz 20185/13/11F din 16.02.2022 .

Data 23.02.2022

Semnătura



.....
ILS



CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: SIENA RESIDENCE SRL

Sediu social: Oraș Popești Leordeni, Strada BIRUINTEI, Nr. 3, parter, Bloc CI, Ap. 5, Județ Ilfov

Activitatea principală: 4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară

Cod Unic de Înregistrare: 38296938

din data de: 02.10.2017

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRCJ23/4957/2017

Nr. de ordine în registrul comerțului: J23/4957/02.10.2017

Data eliberării: 04.03.2018

DIRECTOR,

Elena Simona STRATE



Seria B Nr. 3791882



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

Nr. cerere	82530
Ziua	22
Luna	02
Anul	2022

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 126410 Popești Leordeni



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Popești Leordeni, Jud. Ilfov, Tarla 55/7, Parcela 19, 20, Lot 20

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	126410	8.578	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
132332 / 15/05/2020 Act Notarial nr. 1179, din 14/05/2020 emis de Mocanu Alexandra;	
B1 Se infiinteaza cf. 126410 a imobilului cu nr. cad. 126410/Popești Leordeni ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.101224\cf.101224; -- nr.cad.107065\cf.107065;	A1
198905 / 10/07/2020 Act Notarial nr. 402, din 14/02/2020 emis de Mocanu Alexandra;	
B9 se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare cumparare cu termen de perfectare a contractului de vanzare cumparare in forma autentica pana la data de 31.07.2020, pentru cota parte de 91,70% din imobil 1) SIENA RESIDENCE SRL, CIF:38296338 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 101224/Popești Leordeni, in scrisa prin incheierea nr. 52283 din 17/02/2020;</i>	A1
198905 / 10/07/2020 Act Notarial nr. 1660, din 09/07/2020 emis de Mocanu Alexandra;	
B25 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 6600/10000 1) SIENA RESIDENCE SRL, CIF:38296338	A1
198939 / 10/07/2020 Act Notarial nr. 1663, din 09/07/2020 emis de Mocanu Alexandra;	
B26 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1986/10000 1) SIENA RESIDENCE SRL, CIF:38296338 <i>OBSERVAȚII: vanz. B20</i>	A1
198987 / 10/07/2020 Act Notarial nr. 1661, din 09/07/2020 emis de Mocanu Alexandra;	
B27 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 972/10000 1) SIENA RESIDENCE SRL, CIF:38296338	A1
199030 / 10/07/2020 Act Notarial nr. 1662, din 09/07/2020 emis de Mocanu Alexandra;	
B28 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 442/10000 1) SIENA RESIDENCE SRL, CIF:38296338	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

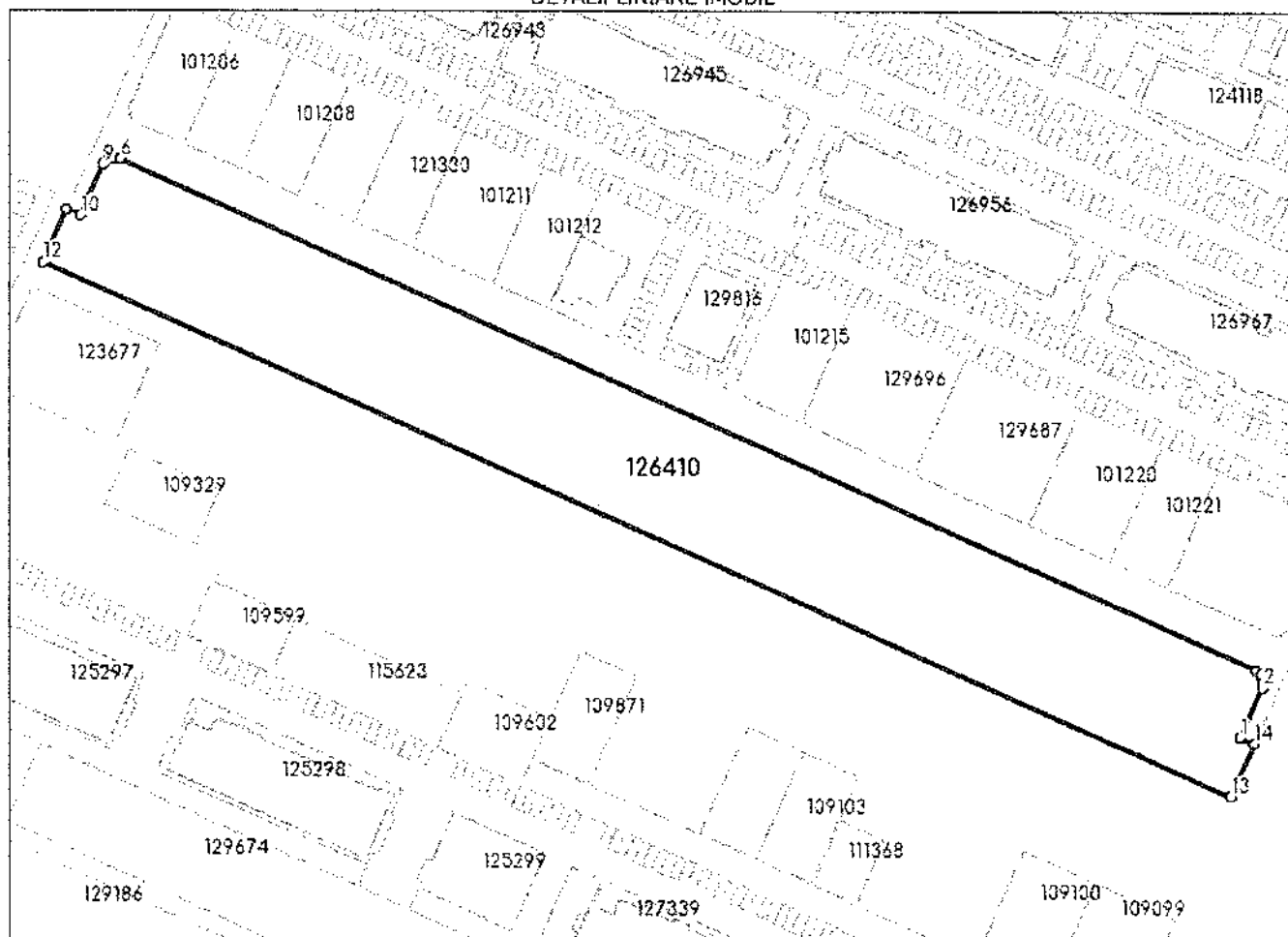
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
126410	8.578	

* 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	arabil	DA	8.578	55/7	19, 20,	-	Lot 20

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.633
2	3	1.324
3	4	1.64
4	5	1.626
5	6	286.749
6	7	1.513

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	1.514
8	9	1.514
9	10	12.632
10	11	3.498
11	12	13.37
12	13	299.733
13	14	13.37
14	1	3.5

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

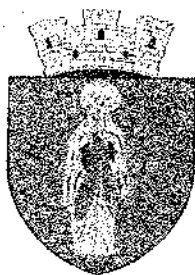
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al 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, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

22/02/2022, 14:22



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 SI AMENAJAREA TERITORIULUI

OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923



PRIMAR,
Nr. 49.110 din 09.10.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 045/149110 din 15.10. 2020

În scopul: **INTOCMIRE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL nr. 25/28.03.2012 (CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE S+P+2E+M, Hmax=12 m, ANEXE ȘI UTILITĂȚI) ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE P+4E, SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**)**

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **S.C. SIENA RESIDENCE SRL** cu domiciliul²⁾/sediul în județul Ilfov, orașul Popești Leordeni, comuna_, satul_, sectorul_, cod poștal_, strada Biruinței, nr.3, bl.C1, sc._, et.parter, ap.6, telefon/fax_, e-mail_, înregistrată la nr.49.110 din 09.10.2020,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, satul_, cod poștal_, strada Biruinței, f.nr., T55/7 – P19, 20, lot 20, s-au identificat prin³⁾ nr. cadastral 126410, plan de încadrare în zonă, plan de situație anexat,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. P68/2000, 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, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr.19/27.03.2014, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 04/31.01.2017, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 54/07.06.2017, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr.123/19.11.2018, hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr.127/20.11.2019.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul este situat în intravilanul localității conform PUZ aprobat prin HCL nr.25/28.03.2012. Terenul în suprafață de 8.578,00 mp se află în coproprietatea: Vâșcea Gheorghe, Popa Sândica, popa Florentin Romeo, Pomojnicu Elena, Pomojnicu Cezarina, Petrișor Adelina conform actului de alipire autentificat sub nr.1.179/14.05.2020 încheiat la UNNP – BIN Alexandra Mocanu. La data de 14.02.2020 cu încheierea de autentificare nr.402 a fost încheiată promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare la UNNP – BIN Alexandra Mocanu, la data de 02.03.2020 cu încheierea de autentificare nr.637 a fost încheiată promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare la UNNP – BIN Alexandra Mocanu, între coproprietarii dreptului de proprietate descris mai sus și S.C. SIENA RESIDENCE SRL.

NOTĂ: În conformitate cu art. 7, alin.(9) din Legea nr. 50/1991(r) primăria orașului 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: intravilan arabil;
- propusă: întocmire PUZ – modificare reglementări aprobate prin HCL nr. 25/28.03.2012 (construire ansamblu locuințe individuale și cuplate S+P+2E+M, hmax=12 m, anexe și utilități) în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective P+4E, spații comerciale și funcțiuni complementare.

Destinație: Ansamblu locuințe individuale și cuplate S+P+2E+M, anexe și utilități – conform PUZ.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului.

²⁾ Adresa solicitantului.

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Regulamentului de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat prin HCL.nr. 25/28.03.2012, la realizarea lucrărilor de construire P.O.T. < 30% (P+2E+M); C.U.T. < 1,0, înălțimea maxim la cornișă 10 m (P+2E+M). Zonificarea funcțională: prevede amplasarea de construcții de locuințe cuplate la calcan și individuale(maxim P+2E+M) cu anexe utilitare și căi de acces carosabil, parcare în interiorul loturilor. Circulații și accese: drumurile principale de acces (strada Mirăslău [De 885] – strada Biruinței [De 888]) vor avea lățime de 11 m (carosabil – 7,00; șanț de 1,00 m; trotuar de 1,00 m). Forma și dimensiunile zonelor propuse: locuințe în regim cuplat, pe loturi cu lățimi > 12 m, având suprafețe între 400 - 600 mp. Reglementările PUZ-ului exemplifică cererile inițiatorilor și instituie obligativitatea respectării formei și dimensiunilor loturilor. Regimul de construire: • aliniament: drumul median nou creat (lățime 9,00 m) la nord și sud față de limita proprietății se propune retragerea aliniamentului la 29,18 m, la vest față de strada Mirăslău (De 885) se propune retragerea aliniamentului la 5,5 m față de axul drumului și la est față de strada Biruinței (De 888) se propune retragerea aliniamentului la 5,5 m față de axul drumului; • Regim de aliniere: la vest față de strada Mirăslău (De 885) se propune retragerea la 5,00 m față de aliniament și la est față de strada Biruinței (De 888) se propune retragerea la 5,00 m față de aliniament iar la nord și sud față de drumul median se propune retragerea la 3,00 m față de aliniament; Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare: se grupează câte două loturi, construcțiile se amplasează la minimum 10 cm (dreapta; stânga) de limita proprietății mediană cu perete individual tip „calcan”, la laturile opuse laterale, construcțiile se aliniază la H/2, respectiv 5,00 m distanță față de limitele proprietății (dreapta; stânga). Staționarea autovehiculelor: Staționarea, parcare și gararea autovehiculelor se va realiza numai în incinta proprie. Înălțimea maximă admisibilă: va fi de maxim 10 m la cornișă, în echivalență cu regimul maxim P+2E+M se admit mansardări înscrise în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 65% din suprafața construită. În cazul unor amplasări înșiruite sau cuplate se admite ca diferențele de înălțime la cornișe să fie de maxim 2,00 m. Spații libere și plantate: toate spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, grădini cultivate, vor fi înierbate și plantate cu 1 (unu) arbore/200 mp. Fiecare parcelă va avea spații verzi în proporție de min.30%. Împrejmuiri: incintele și loturile pot fi împrejmuite cu gard din zidărie, din grilaje metalice sau panouri din lemn pe soclu de beton. Împrejmuirile vor avea înălțimea de 2,50 m și vor fi dublate cu gard viu.

Datorită derogării de la condițiile de mai sus impuse prin Regulamentul de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat prin HCL.nr. 25/28.03.2012, conform soluției prezentate, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism (PUZ) modificatoare în condițiile prevăzute de Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, art.32.

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

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.
În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

apa/canalizare - S.C. Vital Blue Aqua

gaze naturale-ENGIE ROMÂNIA SA

telefonizare

alimentare cu energie electrica-E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SA

contract salubritate S.C. BLUE PLANET SRL

Alte avize/acorduri:

Oficiul de Studii Pedologice si Agrochimice

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara

d.2) avize și acorduri privind:

Aviz prealabil de oportunitate

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

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

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

studiu geotehnic

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

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Taxa autorizație de construire.

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

PRIMAR,
Petre IACOB



SECRETAR GENERAL UAT
Margareta ICHIM

ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

ÎNȚOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE

Achitat taxa de: **90,78 lei**, conform chitanței fiscale nr. **0026468** din **09.10.2020**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.10.2020.

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 15.10.2021 până la data de 15.10.2022.

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

PRIMAR,
Petru HACOB



SECRETAR GENERAL UAT,
Margareta IGHIM

ARHITECT ȘEF,

Arh. Raluca Florina POPESCU.

Data prelungirii valabilității: 20.09.2021

Achitat taxa de: 27,23 lei, conform Chitanței nr. 0023486 din 20.09.2021.

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă

*) Se completează, după caz:

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

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

***) Se completează, după caz:

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

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



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 ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923

APROBAT**,
Primar
Petre IACOB

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **S.C. SIENA RESIDENCE SRL**, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Ilfov, orașul Popești Leordeni, cod poștal 077160, str. Biruinței, nr.3, bl.C1, sc. __, et. parter, ap.6, telefon/fax __, e-mail __, având calitate de proprietar, înregistrată la nr. 50.521 din 19.10.2020,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 1 din 04.02 2021

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru³⁾ **MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL nr. 25/28.03.2012 (CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE S+P+2E+M, Hmax=12 m, ANEXE ȘI UTILITĂȚI) ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE P+4E, SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.**

generat de imobilul⁴⁾ situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, strada Biruinței, f.nr., T55/7 - P19, 20, lot 20, identificat prin nr. cadastral 126410,

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei⁵⁾ la prezentul aviz, teritoriul este delimitat *la nord nr. cadastral 101205 (cale de acces), la sud nr. cadastral 4030/19 (cale de acces), la est de strada Mirăslău, la vest strada Biruinței.*

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Conform Regulamentului de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 25/28.03.2012, funcțiunea dominantă este de construcții de locuințe cuplate la calcan și individuale maxim P+2E+M, la realizarea lucrărilor de construire P.O.T. < 30%; C.U.T. < 1,0. Pentru amplasamentul studiat în vederea amenajării, modificările propuse vor schimba funcțiunea dominantă din P.U.Z., funcțiunea predominantă propusă fiind cea de ansamblu de locuințe colective P+4E, spații comerciale și funcțiuni complementare. Planul urbanistic zonal va studia corelarea carosabilelor din zona cu investițiile aprobate și circulațiile majore propuse prin P.U.Z., conform condițiile impuse de Regulamentul aferent P.U.Z. cu privire la dimensiunile drumului de servitute care face legătura cu cele două strazi principale (strada Biruinței și strada Mirăslau) trama stradala a fost stabilita la un profil de 9,00m. Dotările propuse vor fi în concordanță cu necesitățile zonei în ansamblu și al prevederilor P.U.Z.-urilor.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime): la realizarea lucrărilor de construire indicatorii urbanistici maxim propuși prin P.U.Z. conform Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, art.32. sunt: P.O.T. maxim 35%; C.U.T. maxim 1,20, Hmax. = 18,00 m (P+4E).

4. Dotările de interes public necesare. asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților: Asigurarea acceselor se face din strada Biruinței, strada Mirăslău, respectiv, drumul de acces care se va amenaja, locurile de parcare vor fi asigurate suprateran. Se vor respecta condițiile impuse de HCL nr.96/09.09.2019 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul orașului Popești Leordeni. Branșarea/racordarea la sistemul public de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră se va face conform convenției autentificate sub

nr.1796/27.06.2018 încheiată la SPN CONFIDES, între operatorul rețelelor S.C. VITAL BLUFAQUA SRL și o serie de investitori printre care se află și S.C. SIENA RESIDENCE SRL.

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

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. conform certificatului de urbanism nr.645/49110/15.10.2020.

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

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 pentru «MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL.nr. 25/28.03.2012 (CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE S+P+2E+M, Hmax=12 m, ANEXE ȘI UTILITĂȚI) ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE P+4E. SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE», 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, Ordinului nr.3494/2020 Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul aparatului propriu al primarului orașului Popești Leordeni.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 645/49110/15.10.2020, emis de primăria orașului Popești Leordeni.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 04.02.2021.

ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE

1. Scopul prezentei documentații este să prezinte în mod clar și concis informațiile necesare pentru a permite autorităților locale să ia decizii fundamentate în ceea ce privește aprobarea și implementarea proiectului de dezvoltare urbană. Documentația este un instrument de lucru și nu trebuie să fie confundată cu actele normative care stabilesc regulile de urbanism și dezvoltare urbană. Scopul prezentei documentații este să prezinte în mod clar și concis informațiile necesare pentru a permite autorităților locale să ia decizii fundamentate în ceea ce privește aprobarea și implementarea proiectului de dezvoltare urbană. Documentația este un instrument de lucru și nu trebuie să fie confundată cu actele normative care stabilesc regulile de urbanism și dezvoltare urbană.

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923
Nr. 2180 din data de 24.02.2021

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

Prin prezenta se adeverește că S.C. SIENA RESIDENCE SRL având calitate de proprietar, a depus spre afișare la sediul primăriei orașului Popești-Leordeni, documentația PUZ pentru terenul în suprafață de 8.578,00 situat în orașul Popești-Leordeni, strada Biruinței, f.nr., T55/7 – P19, 20, lot 20, identificat prin nr. cadastral 126410.

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 20.11.2020 pentru o perioadă de 25 zile, iar în decursul a 15 zile ulterioare, au fost înregistrate un număr de 3 (trei) notificări cu privire la soluția propusă prin PUZ.

Eliberăm prezenta pentru a servi la Consiliul Județean Ilfov.

**PRIMAR,
Petre IACOB**



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

**ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE**

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILEOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI LEORDENI
Nr.50.520 din data de 19.11.2020

APROBAT,
PRIMAR,
Petre IACOB

ANUNT PRIVIND CONSULTAREA PUBLICULUI ASUPRA PROPUNERILOR
PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL – strada Biruinței, T55/7 – P19, 20, lot 20, identificat prin nr. cadastral
126410.

Inițiator: PRIMARUL ORAȘULUI POPEȘTI LEORDENI

Elaborator: S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L.

Proprietar: S.C. SIENA RESIDENCE SRL

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII

asupra documentelor expuse/disponibile la sediul Primăriei orașului Popești Leordeni, P-ța Sf. Maria, nr.1, Serviciul
Urbanism și Amenajarea Teritoriului, în perioada 20.11.2020 – 14.12.2020, în zilele de Marți și Joi între orele: 13,30 –
15,00.

PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE LA:

- DISCUȚII ȘI PROPUNERI PENTRU ÎNTOCMIRE P.U.Z - MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN HCL.nr. 25/28.03.2012 (CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLETE S+P+2E+M, Hmax=12 m, ANEXE ȘI UTILITĂȚI) ÎN VEDEREA CONSTRUIRI UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE P+4E, SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, în perioada 20.11.2020 – 14.12.2020;
- în zilele de Marți și Joi începând cu ora 13,30;
- timpul/durata discuțiilor va fi de 2 (doua) ore.

Raspunsul la observatiile transmise va fi: PE PROPRIA PAGINĂ DE INTERNET ȘI LA SEDIUL

PRIMĂRIEI ORAȘULUI POPEȘTI LEORDENI

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Raluca Florina POPESCU, Arhitect șef, adresa P-ța
Sf. Maria, nr.1, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, telefon: 0374/40.88.19,0374/40.88.20,0374/40.88.21, inl.118,
e-mail: urbanism@ppl.ro



VITAL BLUEAQUA S.A.
Registratură Generală
Intrare / Iesire
Nr. Inregistrare Data 11.12.2020

Solicitant : SC SIENA RESIDENCE S.R.L.

Adresa de corespondență:

Strada Biruintei nr 3, bl C1,ap 6

Popesti Leordeni , jud Ilfov

Data 11.12.2020

Imputernicit: Abdul Razak Ramadan

Mihalache Llaurentiu

Ref: .20004606..... din 09.12.2020

Obiect: **AVIZ AMPLASAMENT POZITIV**

Conform cererii dumneavoastră înregistrată la Registratura Vital Blueaqua S.A. cu numărul 20004606 din 09.12.2020 prin care solicitați aviz de principiu în scopul executiei ,INTOCMIRE PUZ -MODIFICARE REGLMENTARI APROBATE PRIN HCL.NR25/28.03.2012 (CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE S+P+2E+M, HMAX=12m , ANEXE SI UTILITATI) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE P+4E, SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, va informam că:

Aplicabilitatea documentului: se referă strict la adresa str Biruintei ,nr. 45 , oras Popesti Leordeni

Rezoluție: Se avizează aviz nr 20004606 favorabil condiționat de:

Vital Blueaqua S.A. nu deține în exploatare rețele de apă sau canalizare în zona figurată pe planurile 1:500, 1:2000 anexe la Certificatul de Urbanism nr.645/49110 din data 15.10.2020

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

Sunt posibilitati de racordare la rețele de apă / canalizare publice lângă amplasamentul studiat

Soluția de alimentare cu apă și de canalizare , sau posibilitatea bransării/racordării se va stabili în urma emiterii avizului de bransare/racordare de principiu în urma depunerii cererii beneficiarului de bransare /racordare , cerere însoțită de proiectul tehnic de instalații sanitare din incinta imobilului, plus acordul notarial al dezvoltatorului drumului de servitute.

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 VRSI 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 Popesti Leordeni, Str. Garian Alexandru nr. 6, Jud. Ilfov,...(L-V 8-16)..sau : +021-361.43.91.....

📧 online ,... : office@vitalblue.ro.....

DIRECTOR
Daniel BĂIAȚU

Intocmit,
Tincu Valentin

Directia Operationala
Departament Mentenanta Specializata
B-dul. Marasesti, nr. 4-6
Sect. 4, Bucuresti
Cod postal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Beres Tibor
Nr/data: 315750983 / 15.12.2020 RG

SIENA RESIDENCE SRL
Str. Biruintei, nr. 3
Bloc C1, Et. Parter, Ap. 6
Jud. Ilfov, Oras Popesti-Leordeni

Referitor la solicitarea dumneavoastra inregistrata cu nr. 315750983 din 11.12.2020, privind eliberarea avizului de principiu pentru intocmire elaborare plan urbanistic zonal PUZ modificare reglementari aprobate prin HCL nr. 25/28.03.2012 (construire ansamblu de locuinte individuale si cuplate S+P+2E+M, Hmax=12m, anexe si utilitati) in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective P+4E, Spatii comerciale si functiuni complementare in oras Popesti-Leordeni, str. Biruintei, nr. FN, T55/7-P19,20, lot 20, nr. cad. 126410, jud. Ilfov, in urma analizei documentelor prezentate, va restituim planul de situatie scara 1:500 vizat de societatea noastra, proiect nr. 138/2020, elaborat de MHL PROARHIPROD SRL, completat cu datele solicitate si va comunicam urmatoarele:

Pe planul de situatie s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate in exploatarea societății noastre.

Distrigaz Sud Retele are in derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune in toate sistemele de distributie gaze naturale, drept pentru care, constructiile si/sau instalatiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de presiune medie.

Terenurile sunt traversate de instalatii de utilizare gaze naturale ce alimenteaza imobilele existente si sunt in proprietatea consumatorilor; in conformitate cu legislatia specifica din domeniul gazelor naturale, portiunea de conductă care pleacă de la limita de proprietate a unui imobil și alimentează individual construcțiile existente pe proprietate se numește instalație de utilizare gaze naturale (I.U.G.N). Potrivit Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aprobate prin Ordinul nr. 89/2018 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energie (A.N.R.E.), proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aparținând consumatorilor casnici (instalatii de utilizare) se efectuează de către aceștia împreună cu un operator economic autorizat de către A.N.R.E.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distributie gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Zonele de protecție si de siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, 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.

Lucrarile viitoare propuse prin PUZ pot afecta structura sistemului de distributie gaze naturale alcatuit din conducte, racorduri, statii/posturi de reglare, rasufletori, casete protectie GN si camine vana precum si din elemente subterane/ supraterrane ce compun instalatiile de protectie catodica aferente conductelor de otel (in functie de situatia din teren).

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

Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
Bd. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București, 040254
Call Center: 021 9376

Nr. Reg. Com.: J40/2728/2008
CUI: RO 23308833
Capital social: 76.201.910 lei



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 32/2017 publicat in M.O.344/2018, cu modificarile ulterioare, cu Ordinul ANRE nr. 97/2018, publicat in M.O. 447/29.05.2018, Ordinul ANRE nr. 165/2018, publicat in M.O. 769/6.10.2018.
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. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distributie sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanța de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar in cazul rețelelor de distributie, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distributie/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate. In cazul in care lucrarile se desfasoara în zona statiilor de reglare, reglare-masurare sau masurare, se vor respecta distanțele minime admise, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – masurare, masurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
5. In zona de protecție se interzice executarea lucrarilor de orice natura fără aprobarea prealabilă a operatorului de distributie gaze naturale.
6. Conform Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 „Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/ sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:
 - a. sa realizeze constructii de orice fel in zona de siguranța a obiectivelor de gaze naturale; in cazul in care, in mod exceptional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea sa se execute o constructie, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificarilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și executia lucrarilor in sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării in patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
 - b. sa efectueze sapaturi sau lucrari de orice fel in zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fara avizul prealabil al operatorului de sistem;
 - c. sa depoziteze materiale pe caile de acces și in zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
 - d. sa intervina in orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale."
7. Avand in vedere ca sistemul de distributie gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continua modificare, prin Certificatele de Urbanism emise in vederea construirii și amenajării terenului, veti solicita și avizul societății noastre.
8. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru elaborare PUZ.**
9. Avizul este emis in conformitate cu prevederile Ordinului 47/ 2003 al Ministerului Economiei și Comertului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 645/49110 din 15.10.2020, eliberat de Primăria Orasului Popesti-Leordeni.

Adrian Dobra
Sef Departament,
DIRECTIA OPERATIONALA

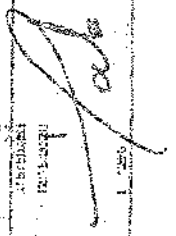
Beres Tibor
ASE BEX


Prezentul aviz este insotit de urmatoarele documente: plan de situatie sc. 1:500; Tabelul 1 și 2 din NTPEE
Achtat cu chitanță/ordin de plata nr. 4294713221 din data 09.12.2020, factura nr. 1904624346



BRANŞAMENT ÎN DE PE
CONDUCTA ÎN DE PE

ALBŢI
12/12/2011



 STRIGAZ SUD
SRL

CĂTRE
SIENA RESIDENCE SRL
adresa: **STRADA Biruintei, Nr. 3, Bl. C1, Ap. 6, Loc. POPEȘTI-LEORDENI, Jud. ILFOV**

Referitor la cererea de aviz de amplasament înregistrată cu nr. 336716340 / 10.12.2020 pentru obiectivul **CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE S+P+2E+M, Hmax=12m, ANEXE, UTILITATI** de la adresa: **STRADA Biruintei, Nr. FN, Loc. POPEȘTI-LEORDENI, Jud. ILFOV.**

În urma analizării documentației pentru amplasamentul obiectivului menționat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 336716340 / 04.01.2021
fără / cu următoarele condiții:

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastră, se poate face cu respectarea următoarelor condiții.
Prezentul este un aviz de principiu, nu constituie aviz de amplasament și nu poate fi utilizat pentru obținerea autorizației de construire. Prezentul s-a eliberat pentru Comisia de coordonare rețele în vederea obținerii PUZ ; Din analiza certificatului de urbanism nr. 645/49110 din 15.10.2020, a planului de situație prezentat, cât și a verificărilor în teren, rezulta ca amplasamentul propus prezintă puncte comune (paralelisme și intersecții) cu rețelele noastre energetice, respectiv linia electrică subterană LES 0,4 kV și LES 20 kV. Pentru LES 0,4 kV și LES 20 kV conform Ordinului ANRE nr. 4/2007, modificat prin Ordinul nr. 49/29.11.2007, privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, art. 21, anexa nr. 5b, este interzisă să se realizeze orice fel de construcții la distanțe mai mici în plan orizontal (paralelism) de 0,6 m față de cablurile electrice. **SE VOR RESPECTA DISTANȚELE DE VECINATATE FAȚA DE LINIILE ELECTRICE AFLATE ÎN ZONA CONFORM NORMATIVELOR ÎN VIGOARE: ORDINUL ANRE nr. 49/2007, PE 106/2003, NTE003/04/00, NTE007/08/00, SR8591/97 ȘI LEGEA ENERGIEI ELECTRICE nr.123/2012 ;**

- Traseele rețelelor electrice din planșa anexată sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant) UTR ILFOV asigură asistența tehnică suplimentară începerea, respectiv desfășurarea lucrărilor de construcții, săpături se va face cu instiințarea și colaborarea permanentă cu personalul autorizat UO MT JT Est și numai după obținerea de avize punctuale pentru viitoarele obiective propuse ; Pentru realizarea unor trasee exacte a LES 20 kV, respectiv LES 0,4 kV, este necesară deplasarea în teren a echipei PRAM împreună cu un reprezentant din partea constructorului cu întocmire de PVR pentru executare și predare traseu. **

- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistența tehnică suplimentară din partea UTR ILFOV cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură în zonele de apropiere sau în punctele de intersecție cu instalațiile electrice săpăturile se vor executa numai manual (la casma) și cu asistența tehnică de la Zona MT/JT Ilfov Est telefon 021/240.73.50 ; **

- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
- În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzută din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricărui accident tehnic și de muncă.

- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la UTR ILFOV aviz tehnic de racordare **

Informații privind alimentarea cu energie electrică:

*** În zona de apariție a noului obiectiv există rețea electrică de distribuție.....

DA

NU

*** Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă

DA

NU

Informațiile de la pct. 1 și 2 sunt orientative. Soluția de alimentare cu energie electrică se va definitiva în cadrul Fișei de soluție sau Studiului de Soluție, în cazul în care sunt necesare lucrări în 110KV, MT sau extindere de rețele în JT.

La depunerea documentației în vederea obținerii autorizației de construire a obiectivului, proiectantul general va menționa solicitarea obținerii sau nu a autorizației de construire pentru instalația de alimentare cu energie electrică.



2210000033671634010122000000000061

e-distribuție

Muntenia

Nr. înregistrare 336716340 / 10.12.2020

Str. Bd. Tudor Vladimirescu, nr. 51, Sector 5, Jud. Bucuresti
Tel. 0372 115886 Fax. -

Spre știința UO ILFOV EST - PE Nord

Legenda:

- * 1. pentru aviz favorabil fără condiții se va înscrie "Nu este cazul"
- * 2. pentru aviz favorabil cu condiții se vor înscrie distanțele minime de apropiere și încrucișare între obiectivul propus și rețelele electrice (LEA sau LES) existente în zonă, în conformitate cu prescripțiile energetice în vigoare
- ** dacă nu sunt condiții se va înscrie "Nu este cazul"
- *** se bifează căsuța corespunzătoare situației

- În cazul în care în zonă mai sunt și alte instalații electrice care nu aparțin **SC ENEL Distribuție Muntenia**, solicitantul va obține obligatoriu avizul de amplasament și de la proprietarul acelor instalații electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alți deșinători de instalații, după caz).
- Tariful de emisie a avizului de amplasament, în valoare de **113.05 lei**, s-a achitat cu chitanța nr. **8859 / 10.12.2020**
- Prezentul aviz este valabil până la data de **15.10.2021**
- Prezentul aviz își pierde valabilitatea în cazul nerespectării planului de amplasament al obiectivului.
- Se anexează ...1... planuri de situație vizate de **UTR ILFOV**

Redactat în 2 (două) exemplare, din care unul pentru solicitant.

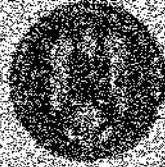
Verificat

ISR,

Întocmit,



221000003367163401012200000000061



INSPECTORIATA DE POLITIE AL JUDETLUI ILOVA
Operatori Date cu Caracter Personal nr. 625/2007

NUMARUL
SERIA
DATA
SITUAȚIA

Către:

S.C. SIENA RESIDENCE S.R.L.
cu sediul în Oraș Popești Leordeni, str. Biruinței,
nr. 3, bl. C1, ap. 6, județ Ilfov

Ca urmare a cererii dumneavoastră, înregistrată cu numărul de mar. aviz. prin care solicitați avizul poliției rutiere pentru documentația Plan Urbanistic Zonal P.U.Z. elaborată în scopul „Modificării reglementării aprobate prin HOT. nr. 25/28.03.2012 (construire ansamblu locuințe individuale și cuplate S+P+2E+M, Hmax=12m, anexe și utilități în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective P+4E, spații comerciale și funcțiuni complementare”, pentru imobil teren situat în județ Ilfov, Oraș Popești Leordeni, str. Biruinței, T 55/7-P 19, 20, L 20, identificat prin Nr. Cad. 126410, conform Certificatului de Urbanism nr. 645/49110 din 19.06.2021, având favorabil documentația tehnică, în următoarele condiții:

- se vor respecta Regulamentul General de Urbanism și P.L.G.-ului localității;
- accesul la obiectiv se va realiza conform planului de situație anexat;
- prealabil începerii execuției obiectivului, respectiv în faza P.A.C. - beneficiarul are obligația de a solicita aviz în conformitate cu legislația în vigoare;
- acest aviz prealabil nu dă dreptul beneficiarului să ocupe abuziv terenuri ce nu aparțin și care îi sunt necesare pentru realizarea ansamblului;
- la faza P.A.C. se va reanaliza semnalezarea rutieră propusă a fi amplasată în zona obiectivului;
- locurile de parcare se vor asigura în incinta obiectivului;
- pentru eventualele necorespundențe între planul de situație și teren, răspunde proiectantul lucrării;

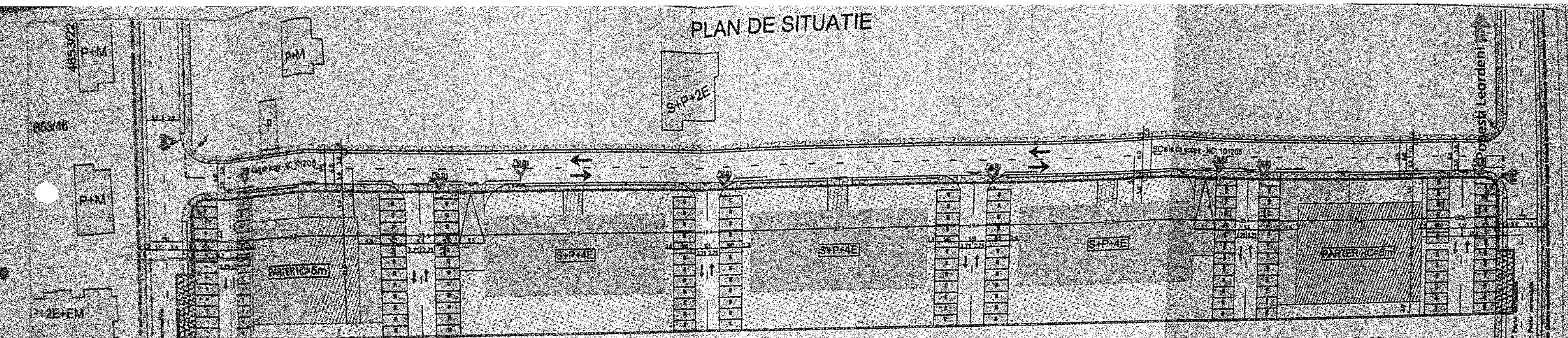
Conform O.G. nr. 128/2000 s-a achitat taxa de 100 lei în contul M.A.L. din care se face cu chitanța seria TS 421 nr. 10000496203 din 07.12.2021.

DI/SEFUL INSPECTORATULUI
DE POLITIE AL JUDETLUI ILOV
Comisar de politie
PERSINARU CRISTIAN

SEFUL SERVICIULUI RUTIER
Comisar de politie
ONGHEANU GABRIEL

PLAN DE SITUATIE

S+P+2E



TEREN AGRICOL IN EXTRAVILAN

03.01.2022
 în acord cu soluția proiectată
 în 12.2021 - an
 127 Văcărescu Agribiz

Nr. Pkt.	Coordonata punctului din punct de vedere al		Lungimea (m)
	X (m)	Y (m)	
1	318003.18	692282.70	3.900
2	318001.72	692286.06	13.879
3	318888.81	692280.48	290.130
4	319071.20	692314.98	13.175
5	319022.83	692022.41	3.489
6	319022.83	692028.40	12.832
7	319034.35	692036.70	1.814
8	319038.49	692031.89	1.814
9	319036.00	692031.32	1.615
10	319038.87	692034.73	280.540
11	318919.84	692286.41	1.840
12	318819.85	692286.10	1.394
13	318814.58	692287.82	12.823



SCHEME FUNCTIONALA

- FACILITATE COLECTIVA
- BLOCURI / COMPLETE
- CIRCULATI PIETONALE
- SPATII VERDE
- PLATFOARMA AUTO / PARCAJE
- ACCES AUTO

STAGIUNE DE IERBA
 STAGIUNE DE IERBA
 STAGIUNE DE IERBA

LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- LIMITA DE PROPRIETATE



SEDA DESIGN SERVICES S.R.L. Str. Nicolae Ceaușescu nr. 2 Sector 6, București P.O. Box 100000, București Tel: 0724111772		Nr. proiect: 10/2021 Data: 03.01.2022	
Proiectant:	Ing. Adriana RITA	Verificat:	Ing. Daniela RITA
Desenat:	Ing. Adriana RITA		

ANEXA 1 - DATE GENERALE

Tipul proiectului:	Proiect de amenajare a teritoriului urban
Scara:	1:500
Data:	03.01.2022

ANEXA 2 - DATE TEHNICE

Tipul terenului:	Teren agricol în extravilan
Suprafața terenului:	12.823 m ²
Suprafața construită:	3.900 m ²



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ
Nr. 20185/13/11F din 16.02.2022

Către: S.C. SIENA RESIDENCE S.R.L., prin reprezentant arh. Amir M. Dalbozi
Jud. Ilfov, oraș Popești Leordeni, str. Biruinței, nr. 3, bl. C1, , Etj. P, Ap. 6

Subiect: Aviz Arhitect-șef pentru P.U.Z.

În baza prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului Ilfov,
întrunită în ședința din data de 16.12.2021 propune
AVIZAREA FAVORABILĂ

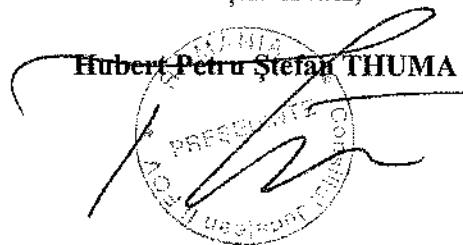
Documentația de urbanism: Plan Urbanistic Zonal, întocmită de S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L. privind obiectivul de investiții (funcțiunile) PUZ - „MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN H.C.L. nr.25/28.03.2012 - CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE P+4E, SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, amplasat în județul Ilfov, orașul Popești- Leordeni, str. Biruinței f.n., Tarla 55/7, Parcela 19 și 20, lot 20, nr. cadastral 126410, în suprafață totală de 8.578,00mp conform procesului verbal de la O.C.P.I. și a actelor de proprietate, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. 20185 din 03.12.2021 și cu completări înregistrate cu nr. 1365 din 21.01.2022 și 2556 din 11.02.2022

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 17,80 LEI a fost achitată conform chitanței nr. MAN00008967 din 02.12.2021.

PREȘEDINTE,

Hubert Petru Ștefan THUMA



3-5 Intrare Juvana
Sector 6, 060104 București
România

☎: +40 21 212 56 90
+40740 111.FOV
☎: +40 21 212 56 99

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



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ

Ca urmare a cererii adresate de S.C. SIENA RESIDENCE S.R.L., prin reprezentant arh. Amir M. Dalbozi, cu sediul în jud. Ilfov, oraș Popești Leordeni, str. Biruinței, nr. 3, bl. C1, , Etj. P, Ap. 6, telefon/fax: -, e-mail: mhlproiectare@gmail.com , înregistrată la Consiliul Județean Ilfov nr. 20185 din 03.12.2021 și cu completări înregistrate cu nr. 1365 din 21.01.2022 și 2556 din 11.02.2022 și în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ

Nr. 20185/13/11F din 16.02.2022

PENTRU

PUZ – „MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE PRIN H.C.L. nr.25/28.03.2012 - CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE P+4E, SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, STR. BIRUINȚEI, POPEȘTI - LEORDENI

GENERAT DE IMOBILUL: identificat prin nr. cadastral 126410 amplasat în județul Ilfov, orașul Popești- Leordeni, str. Biruinței f.n., Tarla 55/7, Parcela 19 și 20, lot 20, în suprafață totală de 8.578,00mp conform procesului verbal O.C.P.I., proprietate privată a persoanelor fizice/juridice conform extrasului CF anexat și a Certificatului de urbanism nr. 645/49110 din 15.10.2020, eliberat de Primăria Orașului Popești - Leordeni.

INIȚIATOR: S.C. SIENA RESIDENCE S.R.L.;

PROIECTANT: S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L.;

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: Arh. Amir M. Dalbozi, lit.D₁, E;

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul orașului Popești - Leordeni și este delimitată astfel: Nord – cale de acces cu nr. Cadastral 101205; Est – strada Miraslău; Sud – proprietate privată; Vest – strada Biruinței.

În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 1/04.02.2021 de către Primăria Orașului Popești - Leordeni și Avizul Tehnic Consultativ nr. 2061/55/5C/23.09.2021 de către Consiliul Județean Ilfov.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR – conform PUG aprobat cu H.C.L. Popești - Leordeni nr. 08/21.02.2002, H.C.L. nr. 11/27.02.2012, H.C.L. nr. 19/27.03.2014, H.C.L. nr. 04/31.01.2017, H.C.L. nr. 54/07.06.2017, H.C.L. nr. 123/19.11.2018, H.C.L. nr. 127/20.11.2019 și H.C.L. nr. 25/28.03.2012, terenul este situat în intravilanul localității.

Întocmit: consilier Șerban Cristina Elena, Pagina 1 din 4



7-5 Etnest Javara
Sector 6, 060104 Bacurești
România

☎ : +40 21 212 56 93
+40 740 011 300
☎ : +40 21 212 56 99

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



UTR: Li – Zonă locuințe individuale;

- Regim de înălțime: S+P+2E+M;
- H max (măsurată în planul fațadei de la CTN la cornișă) = 10,00m;
- Funcțiuni predominante: locuințe individuale și cuplate;
- POT max = 30%;
- CUT max = 1,00 mp. ADC/mp.

PREVEDERILE P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE:

U.T.R. Is – Zonă instituții publice și servicii de interes general, comerț și depozitare mărfuri generale:

- P.O.T. max.: 35%;
- C.U.T. max.: 1,20mp. ADC / mp. teren;
- Regim de înălțime: P;
- H max. (măsurată în planul fațadei de la CTN la atic): 6,00m.

Retragerea minimă față de aliniamente și drumuri constituite/reglementate:

- 16,40m față de aliniamentul reglementat, respectiv 5,00m față de drumul constituit, conform planșei de Reglementări Urbanistice;

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioară de proprietate:

- conform planșei de Reglementări Urbanistice;

U.T.R. Lc – Zonă locuire colectivă:

- P.O.T. max.: 35%;
- C.U.T. max.: 1,20mp. ADC / mp. teren;
- Regim de înălțime: S+P+4E;
- H max. (măsurată în planul fațadei de la CTN la atic): 17,00m.

Retragerea minimă față de aliniamente și drumuri constituite/reglementate:

- 5,00m, conform planșei de Reglementări Urbanistice;

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioară de proprietate:

- conform planșei de Reglementări Urbanistice;

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

CIRCULAȚII SI ACCESE: Accesul în zona studiată se va face din strada Miraslău ce va avea secțiunea de 12,00m, cu un carosabil de 7,00m, trotuare de 1,00m pe ambele părți ale drumului și 1,5m zone de spațiu verde pe ambele părți ale drumului, din strada Biruinței ce va avea secțiunea de 12,00m, cu un carosabil de 7,00m, trotuare de 1,50m pe ambele părți ale drumului și 1,00m zone de spațiu verde pe ambele părți ale drumului și din drumul de incintă ce va avea secțiunea de 9,00m, cu un carosabil de 6,00m, trotuare de 1,00m pe ambele părți ale drumului și 0,5m zone de spațiu verde pe ambele părți ale drumului.

Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta prevederile PUG și ale Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Popești - Leordeni. Suprafața de 120,50mp corespunzătoare străzilor Miraslău și Biruinței se propune a fi trecută în domeniul public al orașului Popești - Leordeni cu titlu gratuit în vederea realizării infrastructurii

Întocmit: consilier **Șerban Cristina Elena**, Pagina 2 din 4





România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

rutiere și a utilităților aferente conform planșei de Reglementări Urbanistice. Totodată, suprafața de 3,023,00mp reglementată prin H.C.L. nr. 25/28.03.2012, aferentă drumului de incintă cu nr. cadastral 101205, se propune a fi trecută în domeniul public cu titlu gratuit cu acordul tuturor proprietarilor.

SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT: În conformitate cu prevederile R.L.U - 30% și ale avizului Agenției pentru Protecția Mediului nr. 3/20.01.2022 – 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-EDILITARA: Alimentarea cu apă/canalizare se va asigura conform soluției avizate de S.C. VEOLIA S.A.. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Cheltuielile generate de investiții se vor face exclusiv pe cheltuiala beneficiarului (investitorului) conform Aviz de Principiu Apă/Canalizare nr. 2004606/09.12.2020.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.12.2021 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de Reglementări Urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 645/49110 din 15.10.2020, eliberat de Primăria Orașului Popești - Leordeni.

Totodată, potrivit prevederilor art. 4, alin. (5) din Legea nr. 55/2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, cu modificările și completările ulterioare „Valabilitatea documentelor eliberate de instituțiile și autoritățile publice, precum și de

Întocmit: consilier Șerban Cristina Elena, Pagina 3 din 4



2-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

☎ +40 21 212 56 93
+40 740 01 00 V
☎ +40 21 212 56 99

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



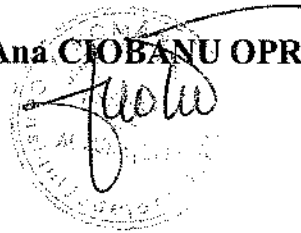
România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

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. 15499 din 22.10.2021.

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

ARHITECT ȘEF,

Arh. Urb. Olivia Ana CIOBANU OPRESCU



Întocmit: consilier Șerban Cristina Elena, Pagina 4 din 4



3-5 Urziceni Jd. var.
Sector 6, 0603104 București
România

☎: +40 21 212 56 93
☎: +40 740 111 400
☎: +40 21 212 56 99

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



S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L

C.U.I. 36821104 J39/760/2016

Str. Vonicului nr. 11, Sector 3, Bucuresti

Tel.: +4 0732 596 719; E-mail :mhl.proiectare@gmail.com

Pr. nr. 138/PUZ/20

PLAN URBANISTIC ZONAL

**- MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE PRIN HCL NR. 25/2012 IN
VEDEREA CONSTRUIRI UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE
S+P+4E. SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -**

Amplasament: **Judetul Ilfov, Popesti Leordeni, Str. Biruintei,
NC 126410,**

Beneficiar: **SC SIENA RESIDENCE SRL**

Faza: **etapa elaborării aviz FINAL**

Data: **Decembrie 2021**



S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L

C.U.I. 36821104 J39/760/2016

Str. Vonicului nr. 1.1, Sector 3, Bucuresti

Tel.: +4 0732 596 719; E-mail :mhl.proiectare@gmail.com

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	Modificare PUZ –ansamblu locuinte colective S+P+4E SPATII COMERCIALE SI FUNTIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament	CF/NC nr. 126410 Popesti Leordeni, Str. Biruintei T55/7-P19-20 Lot 20, Jud. Ilfov.
Beneficiar	SC SIENA RESIDENCE SRL
Proiectant general	S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L. Focsani, Str. 1 Decembrie 1918 nr. 17 arh. Urb. Amir Dalbozi
Studiu geotehnic	S.C. GEO CONSTRUCT DESIGN S.R.L. Bucuresti, Sector 4, Bd. Constantin Brancoveanu nr. 4 ing. Trifan Liviu
Proiectant de specialitate Rețele electrice	S.C. IHBM- ELECTRIC S.R.L Bucuresti, Sector 6, Str. Sibiu nr.16 ing. Marinescu Bogdan
Proiectant de specialitate Apă-canal	S.C. GENERAL STAR CONSULTING S.R.L. Bucuresti, Sector 4, Str. Izvorul Rece nr.4 ing. Cristian Tomescu
Proiectant de specialitate Lucrări rutiere	S.C. SEDA DESIGN SERVICES S.R.L. Bucuresti, Sector 2, Sos. Mihai Bravu nr.62A ing. Daniel Nita
Faza de proiectare	etapa elaborării PUZ și RLU aferent, aviz oportunitate
Data	Octombrie 2020



S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L
C.U.I. 36821104 J39/760/2016
Str. Vonicului nr. 1.1, Sector 3, Bucuresti
Tel.: +4 0732 596 719; E-mail :mhl.proiectare@gmail.com

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Proiectant general/ Urbanism arh. Urb. Amir Dalbozi

arh. Urb. Cosmin Bustihan



A. PIESE SCRISE

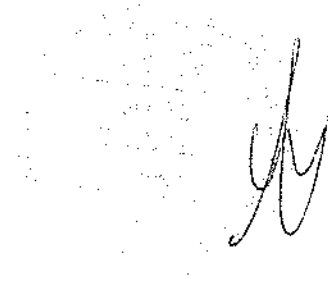
Cerere Foaie de titlu
Foaie de capăt
Lista și semnăturile proiectanților
Borderou

Memoriu de specialitate

1. INTRODUCERE
 - 1.1. de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul lucrării
 - 1.3. Surse documentare și analitice
2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Încadrarea în localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Fondul construit
 - 2.5. Circulația
 - 2.6. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor
 - 2.7. Echipare edilitară
 - 2.8. pțiuni ale populației
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi Masterplan
 - 3.3. Prevederi PUG aprobat prin HCL 08/2002 și PUZ HCL 25/2012
 - 3.4. Propuneri zonificare funcțională
 - 3.5. Valorificarea cadrului natural
 - 3.6. Modernizarea circulației
 - 3.7. Zonificare funcțională - bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.8. oltarea echipării edilitare
 - 3.9. mbunătățirea calității spațiului urban
 - 3.10. Obiective de utilitate publică
4. CATEGORII DE COSTURI ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale
5. CONCLUZII

B. PIESE DESENATE

Plan încadrare a zonei studiate	U-01	sc. 1:5000
Plan încadrare in PUG	U-02	sc. 1:10000
Plan situatie existent	U-03	sc. 1:500
Plan reglementari urbanistice	U-04	sc. 1:500
Plan reglementari juridice	U-05	sc. 1:500
Plan propunere mobilare	U-06	sc. 1:500
Plan cai comunicare	U-07	sc. 1:500
Plan Reglementari edilitare	U-08	sc. 1:500



MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **Modificare PUZ-Ansamblu Locuințe Colective S+P+4E, SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
- Beneficiar: **SC SIENA RESIDENCE SRL**
- Elaborator:
(Proiectant) **S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L.**
Focsani, Str. 1 Decembrie 1918 nr. 17
- Data elaborării: **Octombrie 2020**
- Nr. Proiect: **138/PUZ/20**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenul situat în Popești Leordeni, Jud. Ilfov, Str. Biruintei, CF nr. 126410 în vederea realizării obiectivului **“Modificare PUZ – Ansamblu Locuințe colective S+P+4E, SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**.

Funcțiune actuală este de locuit (locuințe individuale și cuplate), și are o suprafață de **8578,00mp**.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Pe zona care face obiectivul studiului, se propune realizarea a unui complex de locuințe colective S+P+4E și a 2 spații comerciale.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere:

-Localitatea are premise de dezvoltare, zona locuințe, comerț, servicii fiind amplasată limitrof bucureștiului;

-Terenurile sunt amplasate în apropierea soselei Berceni și Oltenitei, artere de circulație cu importanță ridicată;

-Executarea construcțiilor se va face cu forța de muncă și materiale produse în România;

-Realizarea unor construcții pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanți

autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice , respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea coerenta a zonei studiate.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Caracterul actual al zonei este cu terenuri cu destinație locuințe colective medii-mari sau libere de constructii situate în intravilanul Orasului. Locuințele colective sunt grupate tipologic în teritoriu, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Politicile aplicate in PUZ

1- Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive, asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare.

2- Creșterea atractivității orașului pentru localnici și vizitatori, îmbunătățirea calității spațiului public urban și o mai bună gestionare a domeniului public și a rețelei de spații verzi.

3- Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, crearea unor zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare și reconversie.

4- Creșterea atractivității orașului pentru localnici și vizitatori, asigurarea de servicii și facilități pentru comunitate, cu implicații la nivel de cartier.

1.3. Surse documentare și analitice

1.3.1. Documentații urbanistice

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Popesti Leordeni, aprobat prin HCL 08/2002;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 25/28.03.2012;
- Planul de amenajarea teritoriului national (P.A.T.N.)
- Plan de amenajare a teritoriului judetean Ilfov

1.3.2. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

→ Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în partea de Vest a Orasului Popesti Leordeni, în intravilan, cu acces din str. Biruintei si str. Miraslau.

În perioada comunistă, zona studiată avea un caracter rural, terenurile aparținând circuitului agricol. După identificarea potențialului de urbanizare, zona a intrat într-un proces de dezvoltare.

Conform PUZ HCL 25 din 28.03.2012, funcțiunea zonei este locuințe, cu regim de înălțime S+P+2E+M, POTmax = 30%, Hmax=12,00m, CUTmax=1,00.

→ Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

Vecinătățile sunt alcătuite din zone pentru locuințe colective cu servicii, locuințe individuale, funcțiuni complementare zonei de locuințe.

→ Potential de dezvoltare

În proximitatea terenurilor studiate prin prezenta documentație, zona se află în dezvoltare din punct de vedere urbanistic. Pe o rază de 500m există mai multe documentații de urbanism atât în lucru, în curs de elaborare sau avizare, cât și implementate, în curs de execuție.

2.2 Încadrarea în localitate

→ Pozitia zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este formată dintr-o parcelă cu CF nr. 126410 cu suprafață totală de **8578,00mp**.

Vecinatati:

- Nord – Drum acces NC 101205 reglementat prin HCL 25/28.03.2012
- Sud – teren liber de constructii
- Est – str. Miraslau
- Vest – str. Biruintei

→ Relationarea zonei cu localitatea

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din intravilanul localității Popești Leordeni în partea de Vest, cu acces din str. Biruintei și Miraslau.

Zona este bine deservită de instituții publice, bancare, magazine, alimentație publică, transport în comun și instituții de învățământ public și privat.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful dominant este cel de campie, întreg teritoriul administrativ a Orasului Popești Leordeni facand parte din intinsa Campie a Bucurestiului subunitatea a Campiei Ilfovului.

Raul principal in zona este Dambovita, rau tipic de campie, panta foarte mica, valea avand fundul plat. Amplasamentul studiat se afla la circa 2,5 km de albia acestuia.

Zona Voluntari se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, climă temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate prin:

- primăveri timpurii și capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi cu temperaturi relativ constante
- ierni cu temperature scazute și zapezi în acntitati variabile

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8°C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale (T max. >30°C): 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/mp la 21.06 și 118cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristică și de diferite consolidări specifice câmpiei joase.

Amplasamentul în cauză se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației.

Din punct de vedere al seismicității, în conformitate cu Codul P100-1/2006, perioada de colț $T_c = 1,5s$.

În conformitate cu STAS 6054-77 adâncimea maximă de îngheț în zona de amplasare a viitoarelor construcții este de 0,70 m.

În general, suprafața morfologică constă din forme de relief nediferențiate, cu văi puțin adânci, meandre, albiu părăsite, terase îngropate, acoperite cu o crustă subțire de sol vegetal și umpluturi recente de sistematizare verticală.

2.4. Circulația

Terenurile sunt bine deservite de infrastructura rutieră și au acces din str. Biruintei, str. Miraslau și cale de acces NC101205 reglementat prin HCL 25/28.03.2012 ce va fi trecut în domeniul public cu titlu gratuit cu acordul tuturor proprietarilor.

În imediata proximitate se află conexiunea cu centura Bucureștiului și autostrada A2.

2.5. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

Alimentarea cu energie electrică

Amplasamentul nu este afectat de rețele de distribuție energie electrică. Rețeaua locală de distribuție de joasă tensiune este de tip aerian și subteran. Alimentarea acestei rețele se face din posturi de transformare racordate la rețeaua de distribuție de medie tensiune.

Telefonizare și telecomunicații

Amplasamentul nu este afectat de rețele de telecomunicații ce le aparțin.

Alimentarea cu apă

Există rețeaua de alimentare cu apă pe str. Biruintei.

Canalizarea

Există rețeaua de canalizare pe str. Biruintei $D = 500$ mm.

Gaze naturale

Există rețeaua de gaze pe str. Biruintei.

2.6. Probleme de mediu

• RELATIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent categoria de folosință locuințe.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, este în continuă creștere.

• EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

• MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ

RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECTIE
Nu e cazul.
- EVIDENȚIEREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC
Nu e cazul.

2.7. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, în ultimul deceniu, parte din terenurile din zona au fost reglementate cu funcțiune rezidențială.

Primăria Orasului Popești Leordeni, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbatere publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

La elaborarea propunerilor de reglementări urbanistice s-a ținut cont de următoarele:

- Retragerea de minim 8 m față de limita posterioară și alinierea la 5 m la viitoarele limite a drumului NC101205 ce va fi trecut în domeniul public cu titlu gratuit. ;
- Armonizarea funcțiilor propuse cu cele ale zonei;
- Nevoile zonei s-au transformat din locuințe individuale și colective mici în locuințe colective mari.

Politicile aplicate în PUZ

1- Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive, asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare.

2- Creșterea atractivității orașului pentru localnici și vizitatori, îmbunătățirea calității spațiului public urban și o mai bună gestionare a domeniului public și a rețelei de spații verzi.

3- Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, crearea unor zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare și reconversie.

4- Creșterea atractivității orașului pentru localnici și vizitatori, asigurarea de servicii și facilități pentru comunitate, cu implicații la nivel de cartier.

3.2. Prevederi PUG aprobat prin HCL 25/2012

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se încadrează în zona locuințe. Realizarea complexului de locuințe colective mari va modifica zona funcțională și va ridica interdicția de construire până la aprobarea documentației.

Prevederile PUG au implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei de studiu prin lărgirea prospectelor stradale pe majoritatea arterelor de circulație existente în zonă. Acest lucru va determina o circulație fluidizată la nivel de oraș între zonele limitrofe și centrul orașului.

3.3. Propuneri zonificare funcțională

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite pe zona constituită, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiune locuire colectivă și funcțiuni complementare locuirii și două zone de servicii-comert.

Așadar, conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru aceste parcele este de maxim **S+P+4E**, și cu un coeficient de utilizare al terenului(CUT) de max. **1,20**.

3.4. Valorificarea cadrului natural

În prezent terenul nu este amenajat. Prin planul urbanistic propus se prevăd parcele de spații verzi amenajate.

În zona nu există monumente sau rezervații naturale care să implice restricții.

3.5. Modernizarea circulației

Accesul în cadrul zonei de birouri va fi realizat din str. Biruintei și Miraslau amandoua cu profil de 12,00m cu carosabil de 7,00m, două zone verzi de 1,00m, și două trotuare de 1,50m.

Pentru drumul de acces NC101205 a rezultat un profil de 9,00m respectiv: 6,00 m carosabil, două zone verzi de 0,50m, și două trotuare de 1,00m.

3.6. Zonificare funcțională-bilant teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Locuințe colective și funcțiuni complementare”.

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – Locuințe și funcțiuni complementare
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

În cadrul amplasamentului studiat se identifică următoarele unități teritoriale de referință: Suprafața totală 8578,00mp care va intra toată în zona LOCUINTE COLECTIVE și SERVICII.

INDICATORI URBANISTICI MAXIM PROPUSI

H max= 17,00m(S+P+4E)

POT max =35,00%

CUT max= 1,20

BILANT TERITORIAL TOTAL	mp	%
S. TEREN	8578,00mp	100,00%
Suprafața maximă ce poate fi ocupată cu construcții	3002,30mp	35,00%
Suprafața maximă ce poate fi ocupată cu circulații, alei,	3002,30mp	35,00%
Suprafața minimă de spații verzi	2573,40mp	30,00%

UTR Lc: LOCUINTE COLECTIVE

H max= 17,00m

POT max =35,00%

CUT max= 1,20

UTR Is: SERVICII-COMERT

H max= 6,00m

POT max =35,00%

CUT max= 1,2

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a zonei se vor prevedea un post de transformare prefabricate, alimentate din linia de 20kV din zonă. De la posturile de transformare vor pleca rețele de joasă tensiune stradale de la care se vor realiza brășamente individuale la locuințe.

Tot de la aceste posturi de transformare se va asigura și iluminatul stradal cu corpuri de iluminat cu surse LED de 100W montate pe stâlpi metalici.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de firme autorizate și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări

Telecomunicații si televiziune prin cablu

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor extinde rețelele de telecomunicații și cablare TV din zonă. De la aceste rețele se vor realiza brășamente individuale la locuințe și la obiectivele de dotări și servicii.

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă potabilă al Orasului Popesti Leordeni, existent pe str. Biruintei.

Brășamentele propuse ale parcelelor din PUZ vor asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor. Conductele de apă se vor realiza din țevă de polietilenă PE-HD, De.32-65 mm și se vor amplasa în zona verde.

Presiunea necesară la brășament este de 1,5 atm.

Canalizarea menajeră

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona va prelua strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al Orasului Popesti Leordeni.

Racordurile parcelei la rețeaua de canalizare vor funcționa gravitațional, iar la limita de proprietate se va monta câte un cămin de racord. Racordurile menajere ale parcelelor se vor executa cu tuburi din PVC, diametru D=200 mm.

Pe rețeaua de canalizare se vor monta cămine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea propusă va funcționa gravitațional.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale vor fi colectate de o rețea pluvială de incintă, îngropată, din tuburi PVC–KG cu diametrul D=315 mm; apele pluviale de pe construcții, convențional curate, se vor descarcă direct în bazinele de retenție, iar apele pluviale colectate de pe zona de circulație și parcări vor fi colectate, trecute printr-un separator de hidrocarburi și de asemenea descărcate în bazinele de retenție ape pluviale. Apa va fi folosită pentru irigarea spațiilor verzi din incinta. În total vor fi 2 separatoare de hidrocarburi și 2 bazine de retentive dimensionate conform standardelor.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă.

Colectarea și depozitarea deșeurilor

Se va realiza în recipiente de colectare selectivă, amplasate pe platforme special amenajate în cadrul parcelelor.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

3.7. Îmbunătățirea calității spațiului urban

Soluția propusă se armonizează cu :

- Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public
- Creșterea calității spațiului public urban și Programul
- Creșterea calității rețelei de spații verzi.

Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat. Din suprafața totală a terenului, 3002,30mp, reprezentând 35.00% se va constitui în circulații pietonale, auto și parcaje. Suplimentar vor fi amenajate parcele cu caracter de zonă verde, având suprafețe de 2573,40mp. Parcelele vor avea acces la spații de joacă pentru copii și spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor proprii la subsol și pentru vizitatori.

4. CATEGORIILE DE COSTURI

Investitorii vor suporta următoarele costuri:

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare

- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile racordurilor auto, respectiv accesele carosabile
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi.

Autoritatea publică va finanța:

- lărgirea arterelor de circulație publice
- costurile legate de extinderea rețelelor edilitare, lucrărilor electrice și iluminatului stradal.

5. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - "**Modificare PUZ – Ansamblu Locuinte colective S+P+4E, spatii comerciale si functiuni complementare**", Str. Biruintei T55/7-P19-20 Lot 20, CF nr. 126410 , Popesti Leordeni, Judetul Ilfov s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Ilfov, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,
Arh. Urb. Amir Dalbozi

Specialist RUR





S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L

C.U.I. 36821104 J39/760/2016

Str. Vonicului nr. 11, Sector 3, Bucuresti

Tel.: +4 0732 596 719; E-mail: mhl.proiectare@gmail.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

- **Denumirea lucrării:** **MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE PRIN HCL NR. 25/2012 IN VEDEREA CONSTRUIRI UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E, SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
- **Beneficiar:** **SC SIENA RESIDENCE SRL**
- **Elaborator:** **S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L.**
(Proiectant) **Focsani, Str. 1 Decembrie 1918 nr. 17**
- **Data elaborării:** **Octombrie 2020**
- **Nr. Proiect:** **138/PUZ/20**

1. CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (RLU) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întregul teritoriu al PUZ – Modificare PUZ în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective S+P+4E-Spății Comerciale și funcțiuni complementare– Popești Leordeni. RLU însoțește – Modificare PUZ în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective S+P+4E-Spății Comerciale și funcțiuni complementare– Popești Leordeni și face parte integrată din acesta.

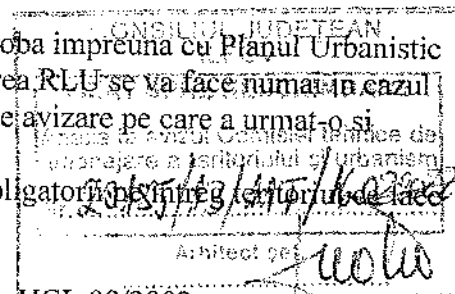
RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile legii 350/2001. Modificarea RLU se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restrângeri) sunt obligatorii pentru întreg teritoriul de laec obiectul PUZ.

La baza elaborării PUZ stau:

- Planul Urbanistic General Popești Leordeni, aprobat prin HCL-08/2002;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 25/2012;
- Planul de amenajarea teritoriului național (P.A.T.N.)
- Plan de amenajare a teritoriului județean Ilfov

1.2 BAZA LEGALA A ELABORARII





Regulamentul local de urbanism a orasului Popesti Leordeni(RLU) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul – cu modificările si completările ulterioare. El intra in vigoare după aprobarea sa in Consiliul Local HCL 50/2004.

RLU este elaborat in conformitate si cu următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991, republicata, cu modificările si completările ulterioare.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului
- Legea 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea 215/2001 privind administrația publica locala, republicata, cu modificările si completările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

RLU cuprinde reglementari obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe întregul teritoriu al PUZ – Modificare PUZ in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective S+P+4E-Spatii Comerciale si functiuni complementare– Popesti Leordeni., NC 126410– jud. Ilfov cu suprafata de 8578,00mp.

Zonificarea funcționala a teritoriului este stabilita funcție de categoriile activităților umane desfășurate si de ponderea acestora pe întregul teritoriu studiat, de omogenitatea funcționala a fiecărei zone, de configurația naturala a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum si de caracterul de operaționalitate care trebuie obținut.

Terenul este proprietate particulara, si este învecinat cu alte proprietăți particulare.

3. CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafata de 8578,00 mp, se găsește in partea de vest a Orasului Popesti Leordeni, in intravilan.

2. Deoarece pe terenul studiat se propun funcțiuni complementare, și ținând cont de omogenitatea terenului și de suprafata redusa, aceasta va fi tratata ca o singura Unitate Teritoriala de Referința. Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferenta Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

3. In planșa U04 – Reglementari urbanistice – zonificare funcționala este specificata zona funcționala definita prin prezentul PUZ,– zona – UTR L.c.(LOCUINTE COLECTIVE) UTR L.c. (SERVICII-COMERT)

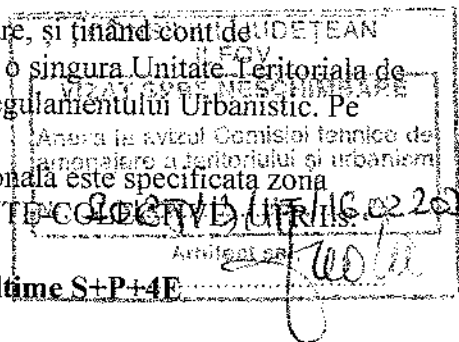
ZONA LOCUINTE COLECTIVE cu cladiri cu regim de inaltime S+P+4E

Hmax =17 m.

ZONA SERVICII-COMERT cu cladiri cu regim de inaltime P

Hmax =6 m.

Pentru fiecare zonă și subzonă funcțională regulamentul este structurat astfel:





S.C. MHL PROARHIPROD S.R.L

C.U.I. 36821104 J39/760/2016

Str. Vonicului nr. 11, Sector 3, Bucuresti

Tel.: +4 0732 596 719; E-mail: mhl.proiectare@gmail.com

DESCRIEREA ZONEI

I. GENERALITĂȚI

Art. 1 Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 2 Utilizări admise

Art. 3 Utilizări admise cu condiționări

Art. 4 Utilizări interzise

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Art. 7 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Art. 8 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Art. 9 Circulații și accese

Art. 11 Staționarea autovehiculelor

Art. 12 Înălțimea maximă a clădirilor

Art. 13 Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 14 Echiparea edilitară

Art. 15 Spații libere și spații plantate

Art. 16 Împrejmuiri

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 17 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Art. 18 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

SECTIUNEA I – GENERALITATI

Funcțiune: LOCUINTE COLECTIVE / UTR L.c.

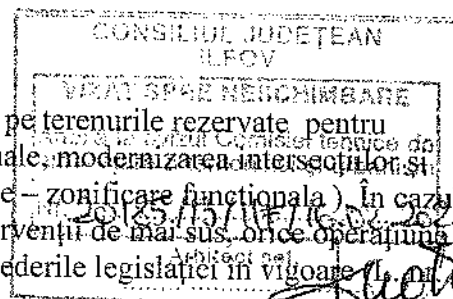
Funcțiuni complementare: amenajări și anexe aferente funcțiunii dominante: spații plantate amenajate, parcaje la sol, subterane și supraterane, servicii și echipamente aferente, sp.comerciale-funcțiuni complementare.

Art. 1 Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

1.1 Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor (vezi planșa U04- .Reglementări urbanistice – zonificare funcțională). În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994).

1.2 Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.

1.3 Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare existente în zona la momentul autorizării. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor





care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor. Pentru cazurile în care o anumită utilitate nu este oferită de o rețea existentă, se vor găsi soluții conform legislației în vigoare.

SECȚIUNEA II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 2 - UTILIZARI ADMISE

2.1 Locuințe colective având regim de înălțime S+P+4E;

2.2 Spații comerciale

2.2 Funcțiuni Complementare zonei de locuit: la parterul blocului grădinița, servicii profesionale, spații comerciale.

2.3 Mobilier urban specific;

2.4 Alei carosabile și pietonale, parcaje auto.

2.5 Utilități pentru funcțiunile sus menționate

ART 3 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

3.1 Se va permite amplasarea semnalelor (totem)

3.2 Spalatorii curatatorii ecologice

3.3 Funcțiuni privind sănătatea veterinară cu respectarea distanțelor de siguranță în vederea eliminării riscului de contaminare.

3.4 Spații administrative, comerciale și de show-room.

3.5 Funcțiuni de alimentație publică.

ART 4 - INTERDICȚII DE UTILIZARE

4.1 Se interzice amplasarea de spații de producție.

4.2 Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

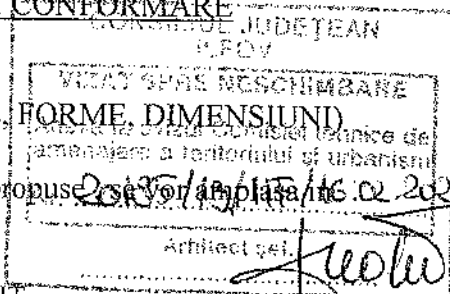
4.4 Se interzice amplasarea de funcțiuni de sănătate umană.

4.6 Se interzice amplasarea de clădiri de cult.

SECȚIUNEA III : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLADIRILOR

Art. 5 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

1.1 Clădirile de locuințe colective și funcțiuni complementare propuse se vor amplasa în conformitate cu edificabilul rezultat, pe lotul care va fi comun.



Art. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

1.1 Retragerea față de aliniament este de min. **5,00** m față Str. Miraslau și Biruintei, min. **5,00** m față de drumul de acces NC101205 ce va fi trecut în domeniul public cu titlu gratuit..

Art.7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR



7.1 Distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.

Se va respecta edificabilul din plansa U04

7.2 Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m.

Se va respecta edificabilul din plansa U04

7.3 Prevederile alin. (3) – (4) pot suferi derogări, în limitele impuse de prevederile Noului Cod Civil, cu obținerea acordului vecinului.

Art. 8 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

1.1 Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de 1/2 înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții. Se va respecta edificabilul din plansa U04

Art. 9 - CIRCULATII ȘI ACCESE

Accese carosabile

9.1 Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 3,5 m direct din drumul public.

9.2 Accesul se va face pe un drum ce va avea secțiunea de 9,00m, sp. Verde 2 x 0,50m ,carosabil 6,00m si trotuar 2 x 1,00m

9.3 Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.

9.4 Calea de acces NC101205 în suprafața de 3023,00 mp reglementat prin HCL 25/28.03.2012 va fi trecut în domeniul public cu titlu gratuit cu acordul tuturor proprietarilor

Art. 10 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

10.1. Staționarea vehiculelor se va face în interiorul parcelelor.

10.2 Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

10.3 Se va prevedea câte un loc de parcare pentru fiecare locuința

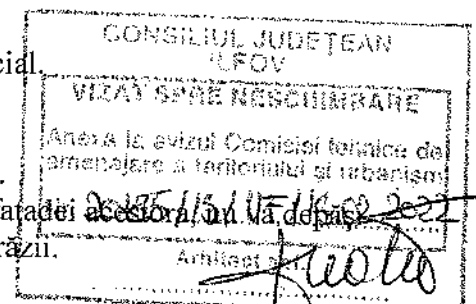
Se va asigura un loc de parcare pentru fiecare 100mp de spațiu comercial.

ART 11 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

11.1 Înălțimea maximă a construcțiilor noi va fi **S+P+4E Hmax=17m.**

11.2 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.

ART 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR





12.1 Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

12.2 Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale, ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.

ART 13 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

13.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele.

13.2 Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, iar capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică.

13.3 Se va utiliza un sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere. Apele provenite de pe platformele auto vor fi filtrate printr-un separator de hidrocarburi cu decantor.

13.9 Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

13.13 Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.

ART 14 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

14.1 Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus. Conform anexei 6 din RGU, se va menține un procent de 30% din suprafața totală ca spațiu plantat .

14.2 Spațiile neconstruite și neocupate de acces, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează și se plantează.

ART 15 – IMPREJMUIRI

15.1 Împrejmuirile spre strada vor fi transparente la maxim 1,80 m din care un soclu de 0,6 m.

15.2 Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace, cu înălțimea maximă de 2.2 m.

15.3 Nu se admite utilizarea sub nici o formă a sârmei ghimpate.

15.4 Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

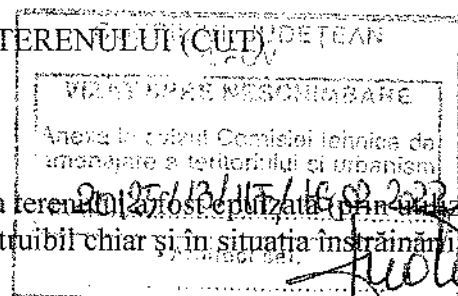
Art. 16 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

POT max =35,00%

Art. 17 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max= 1,20

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului este epuizată prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruit și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.





Funcțiune:SERVICII-COMERT/ UTR I.s.

Funcțiuni complementare: amenajări și anexe aferente funcțiunii dominante: spații plantate amenajate, parcaje la sol, subterane și supraterane, servicii și echipamente aferente.

Art. 1 Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

1.4 Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor (vezi planșa U04- .Reglementări urbanistice – zonificare funcțională). În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994).

1.5 Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție a infrastructurilor tehnice.

1.6 Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare existente în zona la momentul autorizării. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor. Pentru cazurile în care o anumită utilitate nu este oferită de o rețea existentă, se vor găsi soluții conform legislației în vigoare.

SECȚIUNEA II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 2 - UTILIZARI ADMISE

2.1 Servicii-comert având regim de înălțime P(parter);

2.3 Mobilier urban specific;

2.4 Alei carosabile și pietonale, parcaje auto.

2.5 Utilități pentru funcțiunile sus menționate

ART 3 - UTILIZARI PERMISE CU CONDȚII

3.3 Se va permite amplasarea semnalelor (totem)

3.4 Spalatorii curatatorii ecologice

3.3 Funcțiuni privind sănătatea veterinară cu respectarea distanțelor de siguranță în vederea eliminării riscului de contaminare.

3.4 Spații administrative, comerciale și de show-room.

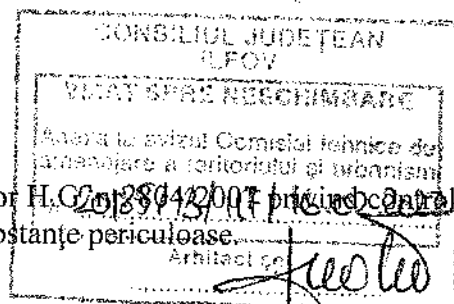
3.5 Funcțiuni de alimentație publică.

ART 4 - INTERDICȚII DE UTILIZARE

4.1 Se interzice amplasarea de spații de producție.

4.2 Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H. Gov. nr. 289/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

4.3 Se interzice amplasarea de clădiri de cult.



SECȚIUNEA III : CONDȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 5 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)



- 1.2 Cladirile de locuite colective si functiuni complementare propuse , se vor amplasa in edificabilul rezultat, pe lotul care va fi comun.

Art. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- 1.2 Retragerea fata de aliniment este de min. **5,00** m fata Str. Miraslau si Biruintei, min. **5,00** fata de drumul de acces NC101205 ce va fi trecut in domeniul public cu titlu gratuit.

Art.7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

7.1 Distanța minimă față de oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.

Se va respecta edificabilul din planșa U04

7.2 Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m.

Se va respecta edificabilul din planșa U04

7.3 Prevederile alin. (3) – (4) pot suferi derogări, în limitele impuse de prevederile Noului Cod Civil, cu obținerea acordului vecinului.

Art. 8 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

1.2 Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de 1/2 înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții. Se va respecta edificabilul din planșa U04

Art. 9 - CIRCULATII ȘI ACCESE

Accese carosabile

9.1 Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 3,5 m direct din drumul public.

9.2 ACESSUL se va face pe un drum ce va avea secțiunea de 9,00m, sp. Verde 2 x 0,50m, carosabil 6,00m și trotuar 2 x 1,00m

9.3 Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.

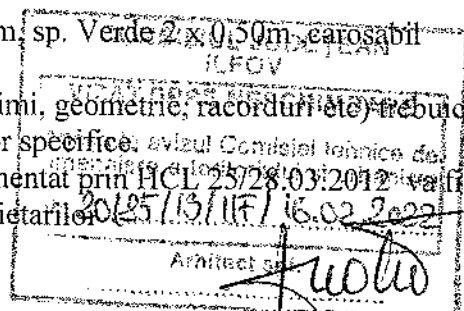
9.4 Călea de acces NC101205 în suprafața de 3023,00 mp reglementată prin HCL 25/28.03.2012 va fi trecut în domeniul public cu titlu gratuit cu acordul tuturor proprietarilor.

Art. 10 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

10.1. Staționarea vehiculelor se va face în interiorul parcelelor.

10.2 Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

10.3 Se va asigura un loc de parcare pentru fiecare 100mp de spațiu comercial.



ART 11 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

11.1 Înălțimea maxima a construcțiilor noi va fi **P Hmax=6m**.

11.2 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.

ART 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

12.1 Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

12.2 Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale, ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.

ART 13 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

13.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele.

ART 14 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

14.1 Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus. Conform anexei 6 din RGU, se va menține un procent de 30% din suprafața totală ca spațiu plantat .

14.2 Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează și se plantează.

ART 15 – IMPREJMUIRI

15.1 Împrejmuirile spre strada vor fi transparente la maxim 1,80 m din care un soclu de 0,6 m.

15.2 Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace, cu înălțimea maximă de 2.2 m.

15.3 Nu se admite utilizarea sub nici o formă a sârmei ghimpate.

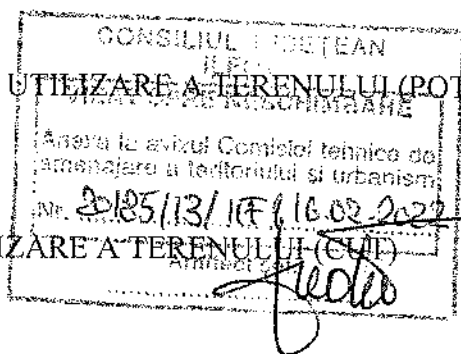
15.4 Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**Art. 16 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)**

POT max =35,00%

Art. 17 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max= 1,20



Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

Sef proiect ,
Arch. Urb. Amir Dalbozi
Specialist RUR





PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE PRIN HCL NR. 25/2012 IN VEDEREA CONSTRUIRI UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE P+4E, SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -

Amplasament: Judetul Ilfov, Popești Leordeni, Str. Biruintei,
NC 126410,

Beneficiar: SC SIENA RESIDENCE SRL

Faza: etapa elaborării aviz preliminar

Data: Octombrie 2020

Etapizare investiții propuse prin P.U.Z.:

a-După aprobarea în Consiliul Local al orașului Popești Leordeni a prezentului P.U.Z., se va obține avizele și autorizația de construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat martie 2022 – septembrie 2023.
Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

I. Construcții noi:

- imobile P+4E(LOCUINTE COLECTIVE)
- imobile P(SPATII COMERCIALE)
- împrejmuire teren pe limitele de proprietate laterale și pe latura posterioară
- platforme carosabile și parcaje
- construcții tehnico-edilitare

II. racorduri la drumurile publice pentru asigurarea acceselor carosabile

III. alei pietonale

IV. amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;

V. racorduri la rețele tehnico-edilitare și rețele de incintă.

b- Obținere Autorizație de Construcție – estimat martie 2022

c- Începere lucrări conform Autorizație de Construcție – estimat aprilie 2022

d- Încheiere lucrări conform Autorizație de Construcție – estimat iunie 2023

e- Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară – estimat septembrie 2023.

Lucrările enumerate vor fi finanțate din fonduri private.



Întocmit:

Arh. Urb. Amir Dalbozi

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Str. Biruintei, NC 126410

Orasul Popesti - Leordeni, Judetul Ilfov

INCADRARE IN PUG

CLASIFICAREA EXISTENTE

1. ZONE ADMINISTRATIVE SI URBI
2. ZONE RESIDENTIALE
3. ZONE INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
4. ZONE COMERCIALE SI DE SERVICII
5. ZONE DE RECREARE SI CULTURA
6. ZONE DE PROTECTIE SI PAZARE
7. ZONE DE PROTECTIE SI PAZARE
8. ZONE DE PROTECTIE SI PAZARE

COMPLEXE CONSTRUCTII CU VALOARE ISTORICA SI ARHITECTURALA MONUMENTALE SITURI ARHEOLOGICE

A. BUCURESTI
B. POPESTI
C. LEORDENI
D. BERCELEA
E. JILAVA
F. M. 1572/1974
G. M. 1572/1974
H. M. 1572/1974

CONSILIUL JUDETEAN
ILFOV
VOTAT DE COMITETUL LOCAL
2025/13/UR/10.02.2025
Arhitect *Jucliu*

PUG PLAN URBANISTIC
GENERAL
C O M U N A
POPESTI - LEORDENI
JUDETEL ILFOV

31.2 UNITATI TERRITORIALE DE
REFERINTA

CONVENTIONAL COMUNA POPESTI-LEORDENI
A FOST SUBAMPARTITA IN 10 UTR-uri

UTR.1	ZONA CENTRALA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, LOCUINTE S+P+4E, UTILITATI PUBLICE, GOSPOD. COM. LOCALA
UTR.2	ZONA LOCUINTE S+P+4E, UTILITATI PUBLICE, GOSPOD. COM. LOCALA, COMERCII
UTR.3	ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE, UTILITATI PUBLICE
UTR.4	ZONA INDUSTRIE, DEPOZITARE, UTILITATI PUBLICE
UTR.5	ZONA INDUSTRIE, DEPOZITARE, UTILITATI PUBLICE, LOCUINTE
UTR.6	ZONA INDUSTRIALA, DANUBIANA
UTR.7	ZONA AGREMENT, UTILITATI PUBLICE
UTR.8	T.O.S.
UTR.9	ZONA GRAPA GUNDI EXISTENT + PROIECT
UTR.10	ZONA APERENTA CF

PROIECTANT GENERAL	SC. MHL PROARHIPROD S.R.L. J 39/760/2016; CUI 36821104 Str. Voinicului nr.11 Sector 3 - Bucuresti	ALTE SPECIALIZATI	
PROIECTANT SPECIALIZARE	SC. MHL PROARHIPROD S.R.L. J 39/760/2016; CUI 36821104 Str. Voinicului nr.11 Sector 2 - Bucuresti	BENEFICIAR:	SC SIGMA RESIDENCE SRL
Specificatie	Nume si prenume	Se semnatura	Scara:
Seif proiect	Arh. Urb. Amir Dalbozi	<i>Amir Dalbozi</i>	1:10000
Proiectat Arhitectura	Arh. Urb. Amir Dalbozi	<i>Amir Dalbozi</i>	Data:
Deeenat	Arh. Urb. Cosmin Bustihan	<i>Cosmin Bustihan</i>	02.2021
PROIECT:	INTOCMIRE PUG - MODIFICARI REGLEMENTARI APROBATE PRIN HCL NR. 25/28.03.2012 (CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE S+P+2E+M, Hmax=12 m, ANEXE SI UTILITATI) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E, SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Str. Biruintei, NC 126410, Oras Popesti - Leordeni, Jud. Ilfov		Faza: PUZ
PLANSĂ:	INCADRARE IN PUG		Plansa: U-02

SECRETAR GENERAL
Cosmin Bustihan
ARHITECT

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

MODIFICARE PUZ

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI

SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Str. Biruintei, NC 126410
Orasul Popesti - Leordeni, Judetul Ilfov

SITUATIA EXISTENTA



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
 - LIMITA TERENULUI CE A GENERAT PUZ
 - LIMITA DE PROPRIETATE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- LOCUIRE INDIVIDUALE
 - LOCUIRE COLECTIVE
 - CIRCULATII CAROSABIL
 - CIRCULATII PIETONALE
 - DRUM PRIVAT REGULAMENTAT P. UR
 - DRUM DE EXPLOATARE
 - SPATII VERZI
 - TEREN LIBER
 - TEREN AGRICOL IN ETAPAVII

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	318903.15	592292.76	3.500
2	318901.72	592295.95	13.370
3	318889.51	592290.49	299.733
4	319012.05	592016.95	13.370
5	319024.26	592022.41	3.498
6	319022.83	592025.60	12.632
7	319034.35	592030.76	1.514
8	319035.45	592031.80	1.514
9	319035.99	592033.22	1.513
10	319035.87	592034.73	286.749
11	318918.64	592296.41	1.626
12	318917.55	592297.62	1.640
13	318915.98	592298.13	1.324
14	318914.68	592297.92	12.633

S(1)P=8578mp P=654.614m

PROIECTANT GENERAL		SC. SRL. PROIECTAREA S.A. / STR. BIRUINTEI, NR. 11, SECTOR 5, BUCURESTI	NR. 11
PROIECTANT SPECIALIZAT		SC. SRL. PROIECTAREA S.A. / STR. BIRUINTEI, NR. 11, SECTOR 5, BUCURESTI	NR. 11
PROIECTANT	SC. SRL. PROIECTAREA S.A.	STR. BIRUINTEI, NR. 11, SECTOR 5, BUCURESTI	NR. 11
PROIECTANT	SC. SRL. PROIECTAREA S.A.	STR. BIRUINTEI, NR. 11, SECTOR 5, BUCURESTI	NR. 11

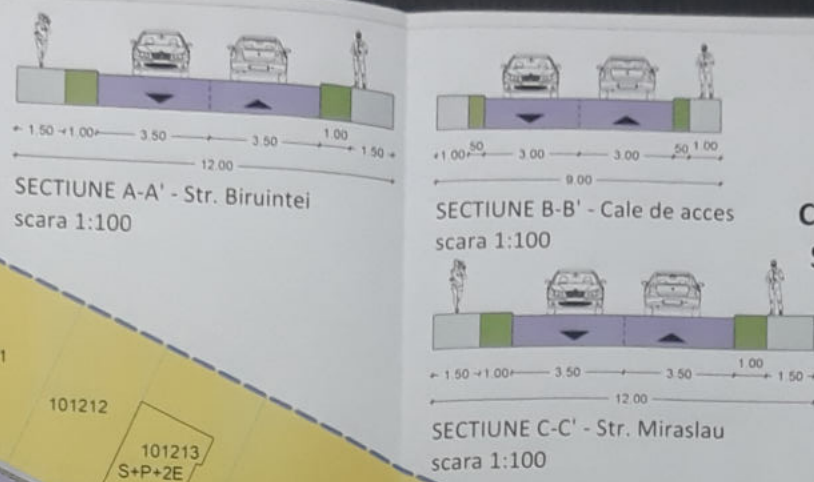
PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL MODIFICARE PUZ

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPAII SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Str. Biruintei, NC 126410
Orasul Popesti - Leordeni, Judetul Ilfov

REGLEMENTARI URBANISTICE



BILANT TERITORIAL TOTAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Zona edificabila	-	-	3002,30	35,00
Circ. carosabile-pietonale	-	-	3002,30	35,00
Sp. Verzi	-	-	2573,40	30,00
TOTAL	-	-	8578,00	100,00

BILANT TERITORIAL - LOCUINTE COLECTIVE (U.T.R. L.C.)

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Zona edificabila	-	-	2043,30	35,00
Circ. carosabile-pietonale	-	-	2043,30	35,00
Sp. Verzi	-	-	1751,40	30,00
TOTAL	-	-	5838,00	100,00

BILANT TERITORIAL - SERVICII / COMERT (U.T.R. I.S.)

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Zona edificabila	-	-	959,00	35,00
Circ. carosabile-pietonale	-	-	959,00	35,00
Sp. Verzi	-	-	822,00	30,00
TOTAL	-	-	2740,00	100,00

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

POT max = 35%
CUT max = 1,20

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	318903.15	592292.76	3.500
2	318901.72	592295.95	13.370
3	318889.51	592290.49	299.733
4	319012.05	592016.95	13.370
5	319024.26	592022.41	3.498
6	319022.83	592025.60	12.632
7	319034.35	592030.76	1.514
8	319035.45	592031.80	1.514
9	319035.99	592033.22	1.513
10	319035.87	592034.73	286.749
11	318918.64	592296.41	1.626
12	318917.55	592297.62	1.640
13	318915.98	592298.13	1.324
14	318914.68	592297.92	12.633

S(1)=8578mp P=654.614m

CEDARE TEREN - CALE DE ACCES (NC 101205)		
Suprafata teren	mp	%
	3023,00	100,00

BILANT TERITORIAL - CEDARE TEREN (NC 126410)		
Suprafata teren	mp	%
	8578,00	100,00
CEDARE TEREN - Servicii/comert	mp	%
	120,50	1,40
Teren proprietate privata	mp	%
	8457,50	98,60

LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA EDIFICABIL
- ALINIERE OBLIGATORIE

- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- LOCUIRE INDIVIDUALA
- LOCUIRE COLECTIVA (U.T.R. L.C.)
- LOCUIRE COLECTIVA IN AFARA SITULUI
- SERVICII / COMERT (U.T.R. I.S.)
- TEREN AGRICOL IN EXTRAVILAN
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI
- ACCES AUTO

RESTRICTII
TEREN PROPOS A FI TRECUT IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA LARGIRII CAILOR DE COMUNICATIE CU TITLUL GRATUIT

CALE DE ACCES (NC101205) IN SUPRAFATA DE 3023 MP REGLEMENTATA PRIN HCL 25/28.03.2012 CE VA FI TRECUTA IN DOMENIUL PUBLIC CU TITLUL GRATUIT CU ACORDUL TUTUROR PROPRIETARILOR

PROIECTANT GENERAL	SC. MIL. PROIECTING PROIECTAREA SI REALIZAREA	ALTE REALIZATII
PROIECTANT SPECIALIZAT	SC. MIL. PROIECTING PROIECTAREA SI REALIZAREA	BENEFICIAR: NC BENA RESIDENCE SRL
PROIECTANT	SC. MIL. PROIECTING PROIECTAREA SI REALIZAREA	PROIECT: MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI PLANUL DE AMPLASAMENT AL ANSAMBLULUI DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPAII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
PROIECTANT ARHITECTURA	SC. MIL. PROIECTING PROIECTAREA SI REALIZAREA	DATA: 02.2021
CLASA	REGLEMENTARI URBANISTICE	

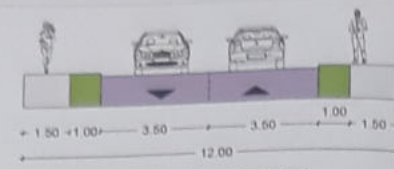
PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL
MODIFICARE PUZ

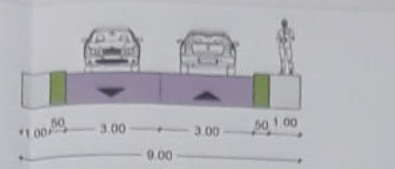
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E
SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Str. Biruintei, NC 126410
Orasul Popesti - Leordeni, Judetul Ilfov

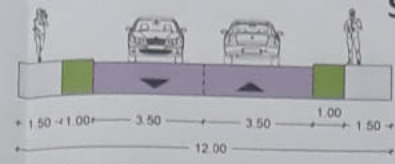
REGLEMENTARI - CAI DE COMUNICATIE



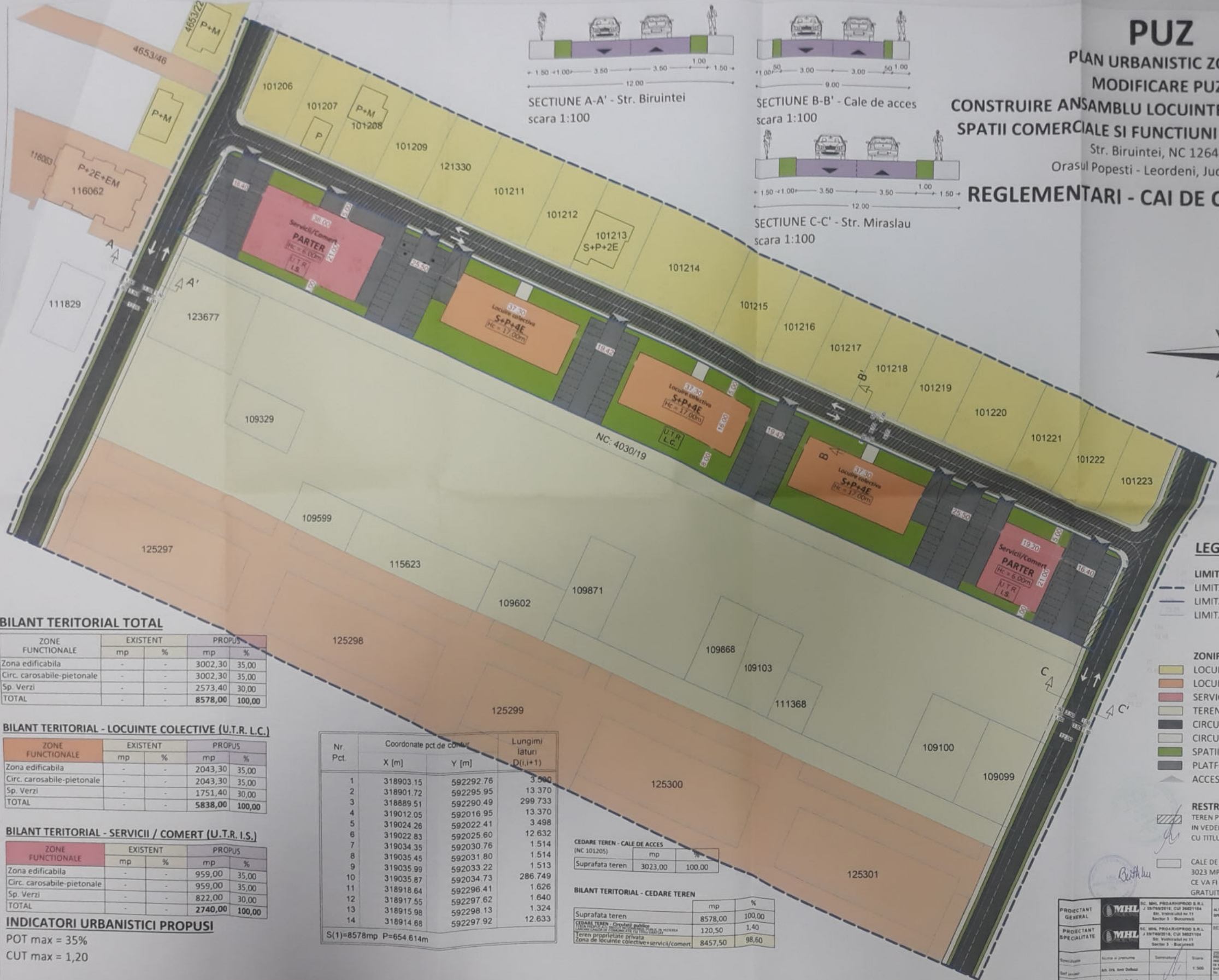
SECTIUNE A-A' - Str. Biruintei
scara 1:100



SECTIUNE B-B' - Cale de acces
scara 1:100



SECTIUNE C-C' - Str. Miraslau
scara 1:100



LEGENDA

- LIMITA**
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
 - LIMITA TERENULUI CE A GENERAT PUZ
 - LIMITA DE PROPRIETATE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- LOCUIRE INDIVIDUALA
- LOCUIRE COLECTIVA (U.T.R. LC)
- SERVICII / COMERT (U.T.R. I.S.)
- TEREN AGRICOL IN EXTRAVILAN
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI
- PLATFORME AUTO / PARCAIE
- ACCES AUTO

RESTRICTII

TEREN PROPUS A FI TRECUT IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA LARGIRII CAILOR DE COMUNICATIE CU TITLU GRATUIT

CALE DE ACCES (NC101205) IN SUPRAFATA DE 3023 MP REGLEMENTATA PRIN HCL 25/28.03.2012 CE VA FI TRECUTA IN DOMENIUL PUBLIC CU TITLU GRATUIT CU ACORDUL TUTUROR PROPRIETARILOR

BILANT TERITORIAL TOTAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Zona edificabila	-	-	3002,30	35,00
Circ. carosabile-pietonale	-	-	3002,30	35,00
Sp. Verzi	-	-	2573,40	30,00
TOTAL	-	-	8578,00	100,00

BILANT TERITORIAL - LOCUINTE COLECTIVE (U.T.R. LC)

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Zona edificabila	-	-	2043,30	35,00
Circ. carosabile-pietonale	-	-	2043,30	35,00
Sp. Verzi	-	-	1751,40	30,00
TOTAL	-	-	5838,00	100,00

BILANT TERITORIAL - SERVICII / COMERT (U.T.R. I.S.)

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Zona edificabila	-	-	959,00	35,00
Circ. carosabile-pietonale	-	-	959,00	35,00
Sp. Verzi	-	-	822,00	30,00
TOTAL	-	-	2740,00	100,00

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

POT max = 35%
CUT max = 1,20

Nr. Pct.	Coordonate pct. de coltur		Lungimi latari D(I,+1)
	X [m]	Y [m]	
1	318903.15	592292.76	3.980
2	318901.72	592295.95	13.370
3	318889.51	592290.49	299.733
4	319012.05	592016.95	13.370
5	319024.26	592022.41	3.498
6	319022.83	592025.60	12.632
7	319034.35	592030.76	1.514
8	319035.45	592031.80	1.514
9	319035.99	592033.22	1.513
10	319035.87	592034.73	286.749
11	318918.64	592296.41	1.626
12	318917.55	592297.62	1.640
13	318915.98	592298.13	1.324
14	318914.68	592297.92	12.633

S(1)=8578mp P=654 614m

CEDARE TEREN - CALE DE ACCES (NC 101205)

	mp	%
Suprafata teren	3023,00	100,00

BILANT TERITORIAL - CEDARE TEREN

	mp	%
Suprafata teren	8578,00	100,00
CEDARE TEREN - Circulatii publice	120,50	1,40
Terene proprietate privata	8457,50	98,60

PROIECTANT GENERAL	SC. INC. PRODAKHOFFO & S.R.L. 4 BULEVARDUL CUI BAZELIIA Nr. 11 Sector 3 - Bucuresti	ALTE SPECIALITATI	
PROIECTANT SPECIALITATE	SC. INC. PRODAKHOFFO & S.R.L. 4 BULEVARDUL CUI BAZELIIA Nr. 11 Sector 3 - Bucuresti	BENEFICIAR	SC. SINA RESIDENCE SRL
Comisioane	Acte si planuri	Stamps	
Costul proiectului	Act. Unk. Anon. Dublu	1.500	
Proiectant Arhitectura	Act. Unk. Anon. Dublu		
Clientul	Act. Unk. Anon. Dublu		

PROIECT: Urbanistic - Plan de amenajare si dezvoltare a terenului de constructii rezidentiale si comerciale. SC. SINA RESIDENCE SRL. Adresa: Str. Biruintei, Nr. 126410, Orasul Popesti-Leordeni, Judetul Ilfov.

DATA: 03.2023

CLASA: REGLEMENTARI - CAI DE COMUNICATIE

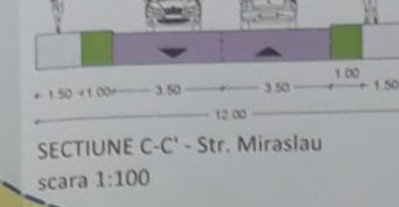
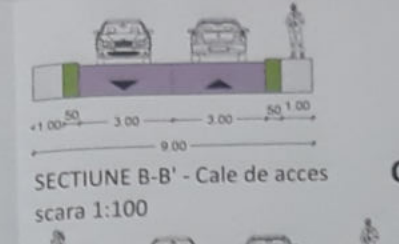
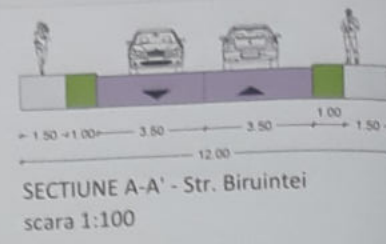
PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL MODIFICARE PUZ

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Str. Biruintei, NC 126410
Orasul Popesti - Leordeni, Judetul Ilfov

REGLEMENTARI EDILITARE



BILANT TERITORIAL TOTAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUZ	
	mp	%	mp	%
Zona edificabila	-	-	3002,30	35,00
Circ. carosabile-pietonale	-	-	3002,30	35,00
Sp. Verzi	-	-	2573,40	30,00
TOTAL	-	-	8578,00	100,00

BILANT TERITORIAL - LOCUINTE COLECTIVE (U.T.R. L.C.)

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUZ	
	mp	%	mp	%
Zona edificabila	-	-	2043,30	35,00
Circ. carosabile-pietonale	-	-	2043,30	35,00
Sp. Verzi	-	-	1751,40	30,00
TOTAL	-	-	5838,00	100,00

BILANT TERITORIAL - SERVICII / COMERT (U.T.R. I.S.)

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUZ	
	mp	%	mp	%
Zona edificabila	-	-	959,00	35,00
Circ. carosabile-pietonale	-	-	959,00	35,00
Sp. Verzi	-	-	822,00	30,00
TOTAL	-	-	2740,00	100,00

INDICATORI URBANISTICI PROPUZI

POT max = 35%
CUT max = 1,20

Nr. Pct.	Coordonate pct de coltur		Lungimi latuni D(L+1)
	X [m]	Y [m]	
1	318903.15	592292.76	3.500
2	318901.72	592295.95	13.370
3	318889.51	592290.49	299.733
4	319012.05	592016.95	13.370
5	319024.26	592022.41	3.498
6	319022.83	592025.60	12.632
7	319034.35	592030.76	1.514
8	319035.45	592031.80	1.514
9	319035.99	592033.22	1.513
10	319035.87	592034.73	286.749
11	318918.64	592290.41	1.626
12	318917.55	592297.62	1.640
13	318915.98	592298.13	1.324
14	318914.88	592297.92	12.633

S(1)=8578mp P=654.614m

BILANT TERITORIAL - CEDARE TEREN

	mp	%
Suprafata teren	8578,00	100,00
Teren public	120,50	1,40
Teren proprietate privata	8457,50	98,60

LEGENDA

- LIMITE**
 - LIMITA ZONEI DE STUDIU
 - LIMITA TERENULUI CE A GENERAT PUZ
 - LIMITA DE PROPRIETATE
 - LIMITA EDIFICABIL
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - LOCUIRE INDIVIDUALA
 - LOCUIRE COLECTIVA (U.T.R. L.C.)
 - LOCUIRE COLECTIVA IN AFARA SITULUI
 - SERVICII / COMERT (U.T.R. I.S.)
 - TEREN AGRICOL IN EXTRAVILAN
 - CIRCULATI CAROSABILE
 - CIRCULATI PIETONALE
 - SPATII VERZI
- RESTRICTII**
 - TEREN PROPUS A FI TRECUT IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA LARGIRII CAILOR DE COMUNICATIE CU TITLU GRATUIT
- RETELE EXISTENTE**
 - RETEA DE CANALIZARI
 - RETEA DE ALIMENTARE CU APA
 - RETEA DE GAZE NATURALE
 - RETEA DE ENERGIE ELECTRICA
- RETELE PROPUSE**
 - RETEA DE CANALIZARI
 - RETEA DE ALIMENTARE CU APA
 - RETEA DE GAZE NATURALE
 - RETEA DE ENERGIE ELECTRICA

PROIECTANT GENERAL	WHL	NO. 504, PUBL. 10/2008	NR. 1/2008	NR. 1/2008	NR. 1/2008
PROIECTANT SPECIALIZAT	WHL	NO. 504, PUBL. 10/2008	NR. 1/2008	NR. 1/2008	NR. 1/2008
PROIECTANT	WHL	NO. 504, PUBL. 10/2008	NR. 1/2008	NR. 1/2008	NR. 1/2008
PROIECTANT	WHL	NO. 504, PUBL. 10/2008	NR. 1/2008	NR. 1/2008	NR. 1/2008