2023
05 04 2022

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

PROIECT DE HOTARÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9ECU FUNCȚIUNE PRINCIPALĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER ȘI 1 (unu) IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATĂ P+4E CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER ȘI ETAJUL 1, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI"

Consiliul Local al orașului Popești-Leordeni:

Având în vedere avizul favorabil nr. 1734/17/2F din 24.03.2022 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 01.03.2022 și avizul arhitectului șef al județului Ilfov nr. 1734/17/2F din 24.03.2022, raportul de specialitate al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului înregistrat sub nr. 20.227/05.04.2022, referatul de aprobare a Primarului orașului Popești Leordeni nr.20.229/05.04.2022;

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 „CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9ECU FUNCȚIUNE PRINCIPALĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER ȘI 1 (unu) IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATĂ P+4E CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER ȘI ETAJUL 1, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI" situat în orașul Popești - Leordeni, strada Biruinței, f.nr., T55/7 – P5, LOT 1÷7, identificat cu nr. cadastrale 100867, 100866,128707, 128696, pe terenul în suprafață 22.169,00 mp se află în proprietate astfel: 3.461,00 mp se află în coproprietatea [redacted] conform actului de dezmembrare atentificat sub nr.60/26.01.2011 încheiat la BNP Ifrim Valerica; 5.069,00 mp se află în proprietatea [redacted] conform actului de partaj voluntar autentificat sub nr.61/26.01.2011 încheiat la BNP Ifrim Valerica; 8.452,00 mp se află în proprietatea [redacted] conform actului de alipire autentificat sub nr.1719/14.06.2021 încheiat la UNNP-SPN Achim Florentina Loredan și Nițu Ecaterina Alina; 5.187,00 mp se află în proprietatea [redacted] conform actului de alipire autentificat sub nr.1715/14.06.2021 încheiat la UNNP-SPN Achim Florentina Loredan și Nițu Ecaterina Alina. Pentru suprafețele de 3.461,00 mp și 8.452,00 mp au fost încheiate contracte de superficie iar pentru suprafața de 5.069,00 mp contract de asociere în vederea edificării de construcții între proprietarii de drept și S.C. JOYA SHOES CONCEPT SRL.

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

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

INIȚIATOR
PRIMAR,
Petre IACOB

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL UAT,
Margareta ICHIM

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.20.229/05.04.2022

REFERAT APROBARE

PRIVIND PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU „CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9ECU FUNCȚIUNE PRINCIPALĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER ȘI 1 (unu) IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATĂ P+4E CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER ȘI ETAJUL 1, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI"

Având în vedere raportul de specialitate nr.20227/05.04.2022 întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru din cadrul Primăriei orașului Popești - Leordeni prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9ECU FUNCȚIUNE PRINCIPALĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER ȘI 1 (unu) IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATĂ P+4E CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER ȘI ETAJUL 1, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI" situat în orașul Popești – Leordeni, strada Biruinței, f.nr., T55/7 – P5, LOT 1÷7, identificat cu nr. cadastrale 100867, 100866,128707, 128696, 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: „ CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9ECU FUNCȚIUNE PRINCIPALĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER ȘI 1 (unu) IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATĂ P+4E CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER ȘI ETAJUL 1, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI".

PRIMAR,
Petre IACOB

R O M Â N I A
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI - LEORDENI
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU
Nr.20.227/05.04.2022

AVIZAT,
Primar,
Petre IACOB

RAPORT DE SPECIALITATE

Cu privire la documentația de P.U.Z. pentru terenul situat în orașul Popești-Leordeni, strada Biruinței, f.nr., T55/7 – P5, LOT 1÷7, identificat cu nr. cadastral cadastrale 100867, 100866,128707, 128696

Având în vedere cererea înregistrată sub nr.19.785 din 04.04.2022, adresată de d-nul PENCU IORDAN având calitate de proprietar, prin care solicită aprobarea P.U.Z-ului pentru autorizarea unui obiectiv de investiții pentru „CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9ECU FUNCȚIUNE PRINCIPALĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER ȘI 1 (unu) IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATĂ P+4E CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER ȘI ETAJUL 1, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI" situat în orașul Popești – Leordeni, strada Biruinței, f.nr., T55/7 – P5, LOT 1÷7, identificat cu nr. cadastrale 100867, 100866,128707, 128696, menționăm următoarele:

- terenul în suprafață de 22.169,00 mp se află în proprietate astfel: 3.461,00 mp se află în coproprietatea [redacted] conform actului de dezmembrare atentificat sub nr.60/26.01.2011 încheiat la BNP Ifrim Valerica; 5.069,00 mp se află în proprietatea [redacted] conform actului de partaj voluntar autentificat sub nr.61/26.01.2011 încheiat la BNP Ifrim Valerica; 8.452,00 mp se află în proprietatea [redacted] Pencu Iordan conform actului de alipire autentificat sub nr.1719/14.06.2021 încheiat la UNNP-SPN Achim Florentina Loredan și Nițu Ecaterina Alina; 5.187,00 mp se află în proprietatea [redacted] conform actului de alipire autentificat sub nr.1715/14.06.2021 încheiat la UNNP-SPN Achim Florentina Loredan și Nițu Ecaterina Alina. Pentru suprafețele de 3.461,00 mp și 8.452,00 mp au fost încheiate contracte de superficie iar pentru suprafața de 5.069,00 mp contract de asociere în vederea edificării de construcții între proprietarii de drept și S.C. JOYA SHOES CONCEPT SRL;
- terenul este situat în intravilanul localității conform PUZ aprobat prin HCL nr.17/21.01.2011;
- au fost obținute avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr.350/31878 din 28.06.2021, emis de primarul orașului Popești-Leordeni, avizul favorabil nr.1734/17/2F din 24.03.2022 al comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a județului Ilfov, întrunită în ședința din data de 01.03.2022 și avizul arhitectului șef al județului Ilfov nr. 1734/17/2F din 24.03.2022;
- documentația pentru obiectivul de investiții „CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9ECU FUNCȚIUNE PRINCIPALĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER ȘI 1 (unu) IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATĂ P+4E CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER ȘI ETAJUL 1, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI" a fost întocmită de S.C. ORA DESIGN CONCEPT SRL, proiect nr.81/2021.

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

ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMARIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI
Nr.20370/06.04.2022

PROCES VERBAL
AFIȘARE

Subsemnații Margareta ICHIM și Simona MOTORGEANU am procedat la afișarea actului: „Proiect de Hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9ECU FUNCTIUNE PRINCIPALĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER ȘI 1 (unu) IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATĂ P+4E CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER ȘI ETAJUL 1 , AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI" la avizierul Primăriei orașului Popești- Leordeni, din Piața Sf. Maria nr.1, județul Ilfov.

L.S

L.S

JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI
REGISTRATURA GENERALĂ
INTRARE / IEȘIRE Nr. 19789
Ziua 04 Luna 04 Anul 2022

Domnule primar,

Subsemnatul [redacted] vă rog respectuos a-mi aproba înaintarea documentației reprezentând Plan Urbanistic Zonal către Consiliul Local, în vederea aprobării obiectivului de investiții situat în orașul Popești Leordeni, strada Biruinței, f.nr., T55/7 – P5, LOT 1÷7, identificat cu nr.cadastrale 100867, 100866,128707, 128696, privind *Construire ansamblu imobile S+P+9E cu funcțiune principală de locuințe colective cu spații comerciale și servicii la parter și 1 (unu) imobil parcare supraetajată P+4E cu spații comerciale și servicii la parter și etajul 1, amenajare acces auto și pietonal, amenajare spații verzi, împrejmuire și utilități.*

Mulțumesc anticipat,

Data,
04.04.2022

[redacted]

DIRECŢIA ARHITECT ŞEF, URBANISM, PLANIFICARE ŞI AMENAJARE TERITORIALĂ
Nr. 1734/17/2F din 24.03.2022

Către: **PENCU IORDAN**
str. Ticus, nr. 3A, bl. -, sc. - , et. -, ap. -, sectorul 3, Municipiul Bucureşti.

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

În baza prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul,
Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism a Judeţului Ilfov, întrunită în şedinţa din data de 01.03.2022 propune
AVIZAREA FAVORABILĂ

Documentaţia de urbanism: Plan Urbanistic Zonal, întocmită de **S.C. ORA DESIGN CONCEPT S.R.L.** privind obiectivul de investiţii (funcţiunile) **PUZ - „ CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCŢIUNEA PRINCIPALĂ DE LOCUINŢE COLECTIVE, CU SPAŢII COMERCIALE ŞI SERVICII LA PARTER ŞI IMOBIL ARCARE SUPRAETAJATĂ P+4E CU SPAŢII COMERCIALE ŞI SERVICII LA PARTER ŞI ETAJ 1"**, amplasat în judeţul **Ilfov**, oraşul **Popeşti-Leordeni**, str. **Miraslău** , **F.N.**, Tarla **55/7**, Parcela **5**, loturile **1-7**, numerele cadastrale **100866**, **100867**, **128696** şi **128707**, suprafaţa **22.169,00 mp.** conform actelor de proprietate, înregistrată la Consiliul Judeţean Ilfov cu nr. **1734** din **28.01.2022**.

Avizul asigură preluarea informaţiei urbanistice în banca de date de specialitate a Consiliului Judeţean Ilfov. În acest scop, după aprobarea documentaţiei prin hotărâre de către consiliul local, un exemplar original din documentaţie însoţit de Hotărârea Consiliului Local va fi transmis Consiliului Judeţean Ilfov.

Taxa pentru avizare în valoare de **1000,00 LEI** a fost achitată conform OP nr. **C43ETMV220320002** din **01.02.2022.**

PREŞEDINTE,

Hubert Petru Ştefan THUMA

România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ

Ca urmare a cererii adresate de [redacted], înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. **1734** din **28.01.2022** și

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

AVIZ

Nr. 1734/17/2F din 24.03.2022
PENTRU
PUZ – „CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCȚIUNEA PRINCIPALĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER ȘI IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATĂ P+4E CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER ȘI ETAJ 1", STRADA MIRASLĂU, FN
ORAȘUL POPEȘTI LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV

GENERAT DE IMOBILUL: identificat prin numerele cadastrale 100866, 100867, 128696 și 128707 amplasat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, strada - F.N., Tarla 55/7, parcela 5, loturi 1-7, cu suprafața de 22.169,00 mp, proprietate privată a persoanelor fizice/juridice conform extraselor CF anexate și a Certificatului de Urbanism nr. 350 din 28.06.2021, eliberat de Primăria Orașului Popești-Leordeni.

INIȚIATORI: [redacted]

PROIECTANT: S.C. ORA DESIGN CONCEPT S.R.L.;
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: Urb. Raluca M. Tampa, lit. D E;
AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul orașului Popești-Leordeni și este delimitată astfel: Nord – proprietăți private, Est – Strada Miraslău, Sud – proprietăți private, Vest – Strada Popești Vest.
În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 9 din 13.09.2021 de către Primăria Orașului Popești-Leordeni și Avizul Tehnic Consultativ nr. 15529/34/8C din 08.11.2021 de către Consiliul Județean Ilfov.
PREVEDERI P.U.Z. - R.L.U. aprobate anterior – conform PUZ aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 17/31.01.2011 pentru "lotizare locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare, anexe și utilități" terenul este intravilan:
UTR: -;

- Regim de construire: izolat sau cuplat;
- Funcțiuni predominante: locuire individuală;
- RH max = P+2E+M;
- H max = 10m;
- POT max = 30%;
- CUT max = 0,9 mp. ADC/mp.;
- Retragerea minimă față de aliniament = 5m;

3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
: +40 21 212 56 93
+4074CJILFOV
http://www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro

- Retrageri minime faţă de limitele laterale = 5m;
- Retrageri minime faţă de limitele posterioare = 5m.

PREVEDERILE P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE:

UTR: M – zonă mixtă – locuinţe colective, instituţii şi servicii de interes general (comerţ, prestări servicii);

- Regim de construire: izolat;
- Funcţiuni predominante: locuire colectivă;
- Regim de înălţime = S+P+9E pentru locuinţe colective cu spaţii comerciale şi servicii şi P+4E pentru spaţii comerciale/servicii şi parcare supraetajată;
- H max = 35,00m;
- POT max = 31%;
- CUT max = 2,4 mp ADC/mp.

Retragerea minimă faţă de aliniamente şi drumuri constituite/reglementate:

- 5,00 m conform planşei de Reglementări Urbanistice;

Retrageri minime faţă de limitele laterale:

- Jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin 5,00 m conform planşei de Reglementări Urbanistice;

Retrageri minime faţă de limitele posterioare:

- Jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin 5,00 m, conform planşei de Reglementări Urbanistice.

Construcţiile se vor amplasa cu respectarea specificaţiilor planşei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare. Retragerile astfel definite sunt obligatorii – depăşirea lor nu se admite.

CIRCULAŢII SI ACCESE: Accesul în zona studiată se va face din strada Miraslău ce va avea un profil de 12,00 m, cu un carosabil de 7,00 m, trotuare de 1,50 m şi spaţiu verde de 1,00m pe ambele sensuri şi din strada Popeşti Vest ce va avea un profil de 15,00 m, cu un carosabil de 7,00 m şi trotuare de 3,00 m şi acostament de 1,00 m pe ambele sensuri. Parcarea şi gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulaţiilor propuse vor respecta prevederile PUG şi ale Regulamentului Local de Urbanism al Oraşului Popeşti - Leordeni;

SPAŢIU VERDE ŞI PLANTAT: În conformitate cu prevederile R.L.U şi ale avizului Agenţiei pentru Protecţia Mediului nr. 5/26.01.2022 – 30%. Suprafeţele de teren prevăzute ca spaţii verzi, nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinaţie, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007;

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Alimentarea cu apă/canalizare se va asigura conform soluţiei avizate de Agenţia pentru Protecţia Mediului, A.N. Apele Române şi de S.C. VEOLIA ROMÂNIA SOLUŢII INTEGRATE S.A – Sucursala Popeşti-Leordeni cu racordare la utilităţile publice, iar apele pluviale provenite de pe platformele carosabile, vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi, apoi vor fi evacuate într-un bazin de retenţie şi vor fi folosite la întreţinerea spaţiilor verzi şi staţie de ridicare a presiunii; Este obligatorie racordarea construcţiilor la reţelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 01.03.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de Reglementări Urbanistice anexată şi vizată spre neschimbare.

Întocmit: consilier **Constantin Bortă,**

ISO 9001
3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 Bucureşti
România
: +40 21 212 56 93
+4074CJILFOV
: +40 21 212 56 99
http://www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Judetean Ilfov

Suprafața de 3.712,00 mp se propune a fi trecută în domeniul public, cu titlu gratuit, în vederea realizării infrastructurii rutiere și a utilităților aferente conform planșei de Reglementări Urbanistice.

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. 350/28.06.2021 eliberat de Primăria Orașului Popești-Leordeni.

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

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

ARHITECT ȘEF,

Arh. Urb. Olivia Ana CIOBÂNU OPRESCU

Întocmit: consilier **Constantin Bortă,** Pagina **3** din **3**

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI
Calea Măntă 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 - 15021

PRIMAR,
Nr.31.878 din 23.06.2021

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr.350 /31878 din 28.06.2021

În scopul: **INTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9ECU FUNCȚIUNE PRINCIPALĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER ȘI 1 (unu) IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATĂ P+4E CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER ȘI ETAJUL 1, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI** **)

Ca urmare a cererii adresate de[1)] d-nul **BULIGA VASILE MIHAI** cu domiciliul[2)]/sediul în județul _, municipiul București, comuna_, satul_, sectorul 3, cod poștal_, strada Nucului, nr.61, bl._, sc.1_, et.1. ap.6. telefon/fax_, e-mail_, înregistrată la nr.31.878 din 23.06.2021, representant al **S.C. PROFIL DESIGN SRL,**

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, satul_, cod poștal_, strada Biruinței, f.nr., T55/7 – P5, LOT 1÷7, s-au identificat prin[3)] nr. cadastrale100867, 100866,128707, 128696, 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.17/21.01.2011. Terenul în suprafață de 22.169,00 mp se află în proprietate astfel: 3.461,00 mp se află în coproprietatea [redacted] conform actului de dezmembrare atentificat sub nr.60/26.01.2011 încheiat la BNP Ifrim Valerica; 5.069,00 mp se află în proprietatea [redacted] conform actului de partaj voluntar autentificat sub nr.61/26.01.2011 încheiat la BNP Ifrim Valerica; 8.452,00 mp se află în proprietatea [redacted] conform actului de alipire autentificat sub nr.1719/14.06.2021 încheiat la UNNP-SPN Achim [redacted] 5.187,00 mp se află în proprietatea soților [redacted] conform actului de alipire autentificat sub nr.1715/14.06.2021 încheiat la UNNP-SPN Achim Florentina Loredan și Nițu Ecaterina Alina. Pentru suprafețele de 3.461,00 mp și 8.452,00 mp au fost încheiate contracte de superficie iar pentru suprafața de 5.069,00 mp contract de asociere în vederea edificării de construcții între proprietarii de drept și S.C. JOYA SHOES CONCEPT SRL.

NOTĂ: În conformitate cu art.7, alin.(2) din Legea nr.50/1991 se precizează faptul că Primăria Popești-Leordeni nu are obligativitate ca pentru [illegible] este lăsat pământ arat sau fânaț.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Categoria de folosință a terenului:

- actuală: intravilan arabil;
- propusă: întocmire PUZ – construire ansamblu imobile S+P+9E cu funcțiune principală de locuințe colective cu spații comerciale și servicii la parter și 1 (unu) imobil parcare supraetajată p+4e cu spații comerciale și servicii la parter și etajul 1, amenajare acces auto și pietonal, amenajare

spaţii verzi, împrejmuire şi utilităţi.

Destinaţie: Ansamblu locuinţe individuale şi cuplate anexe şi utilităţi – conform PUZ.

3. REGIMUL TEHNIC:

Datorită derogării de la Regulamentul de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat prin HCL.nr.17/21.01.2011, conform soluţiei prezentate, este necesară întocmirea unei documentaţii de urbanism (PUZ) modificatoare.

Prezentul certificat de urbanism ***poate fi utilizat***/nu poate fi utilizat în scopul declarat[4] ***pentru***/întrucât: ***elaborarea documentaţiei necesară întocmire PUZ.***

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4.OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

AGENŢIA DE PROTECŢIE A MEDIULUI, strada Lacul Morii, nr.1, sector 6, Bucureşti

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/ DESFIINŢARE va fi însoţită 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) documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

[] D.T.A.C. [] D.T.O.E. [] D.T.A.D.

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

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

[x] apa/canalizare - S.C. VEOLIA ROMÂNIA SOLUTII INTEGRATE SA

[x] gaze naturale-ENGIE ROMÂNIA SA [] telefonizare

[x] alimentare cu energie electrica-E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SA

[] contract salubritate S.C. BLUE PLANET SRL ***[x] Poliţia rutieră***

Alte avize/acorduri:

[] Oficiul de Studii Pedologice si Agrochimice

[] Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara

d.2) avize şi acorduri privind:

[x] Aviz de oportunitate

[x] Comisia Tehnică din Consiliul Judeţean Ilfov şi aprobat de Consiliul Local al oraşului Popeşti-Leordeni.

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

[]_____ []_____ []_____

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

[] studiu geotehnic []_____ []_____

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Taxa autorizaţie de construire.

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

PRIMAR,
Petre IACOB

SECRETAR GENERAL UAT,
Margareta ICHIM

ARHITECT ŞEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE

Achitat taxa de: **227,69 lei**, conform chitanţei fiscale nr.**0018445** din **23.06.2021.**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de 28.06.2021

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

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

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

P R I M A R , **SECRETAR GENERAL UAT,**

ARHITECT ŞEF,

Data prelungirii valabilităţii: _____
Achitat taxa de:_____ lei, conform Chitanţei nr._____din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poştă

*) Se completează, după caz:
- Consiliului judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti;
- Primăria Sectorului ____ al Municipiului Bucureşti;
- Primăria Municipiului _____;
- Primăria oraşului _____;
- Primăria Comunei _____;

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

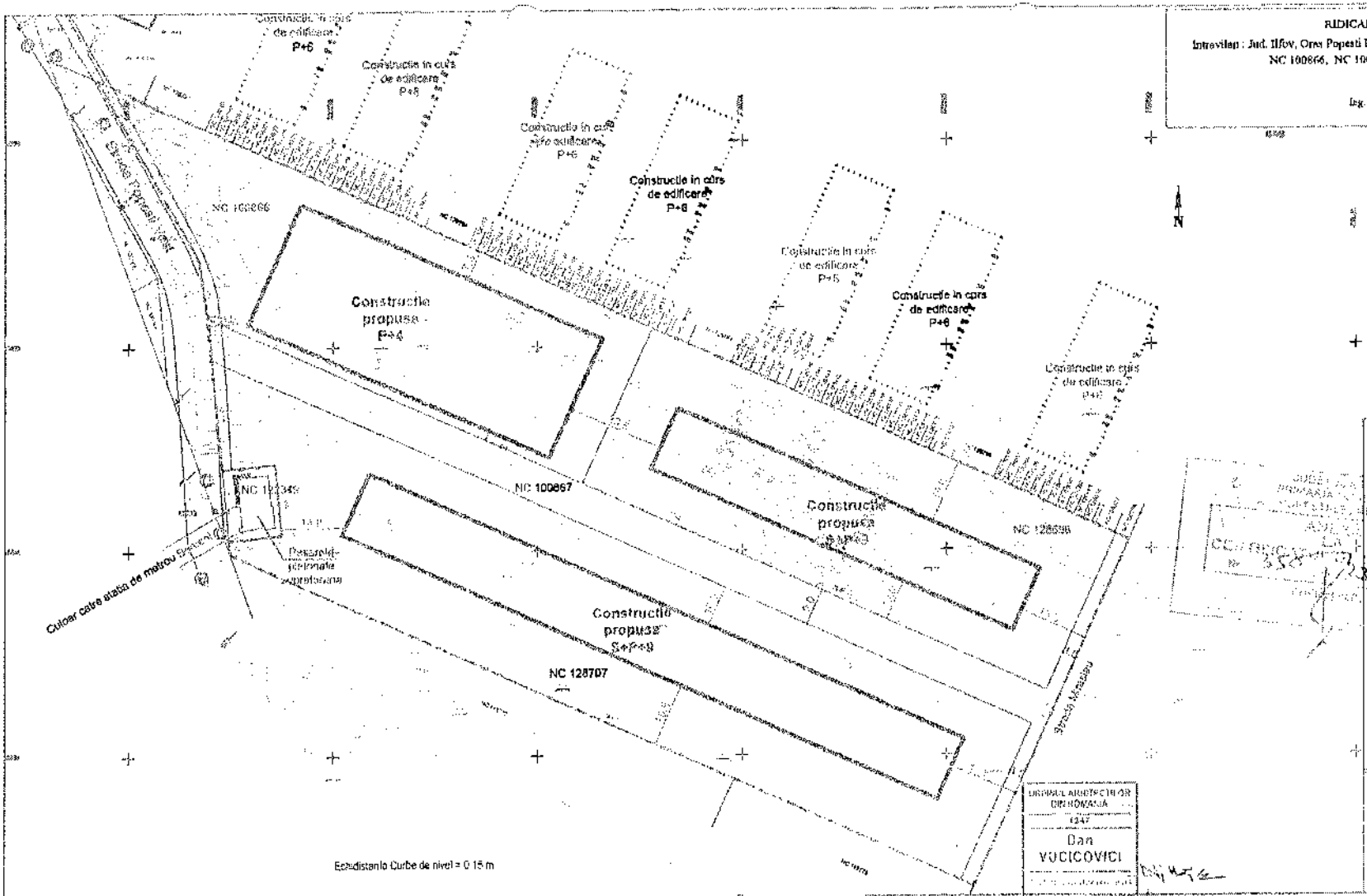
***) Se completează, după caz:
- preşedintele Consiliului judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului _____ al municipiului Bucureşti
- primar.

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

RIDICARE TOPOGRAFICA

Intravilan : Jud. Ilfov, Oraș Popești Leordeni, Strada Popești Vest, Strada Mirasiului
NC 100866, NC 100867, NC 128707, NC 128696

Intocmit:
Ing. Mihaiu Silviu Catalin
Data: 07.06.2021



Ecvidistanta Curbe de nivel = 0.15 m

LEGENDA

- Limita amplasamentului studiat
- Limita de proprietate
- Cotele stâlpilor de cablu
- Stâlpi
- Cotele stâlpilor de gaz
- Marginea trotuar
- Marginea stradă
- Axul stradă
- Marginea stradă
- Curbe de nivel
- Temporar
- Construcții în curs de edificare
- Construcții propuse

INDICATORI URBANISTICI

Suprafață teren = 22.169 mp
POT maxim = 31%
CUT maxim - 2.40 mp ACD/mp teren
RH maxim = P+ 9E
Suprafață spații verzi - 30%

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
6247
Dan VUCICOVICI

Inventar de coordonate Zona de studiu
Sistem de proiectie ''Stereografic 1970''

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X (m)	Y (m)	Lungimi laturi D(i,i+1)
T1	318469.947	591872.876	13.01
T2	318471.187	591885.827	17.30
T3	318453.966	591887.477	13.01
T4	318452.725	591874.525	3.40
T5	318449.344	591874.845	199.34
T6	318367.850	592056.761	92.54
T7	318452.300	592094.597	275.97
T8	318565.123	591842.741	50.34
T9	318521.243	591867.419	13.85
T10	318507.509	591869.189	10.40
T11	318497.163	591870.269	27.34

S=22169mp P=716.50m

Nr. proiect: 81	Investiția: PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE B+P+9E CU FUNCȚIUNEA PRINCIPALĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER, IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATĂ P+6E CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER, P			
Proiectant general	ORA DESIGN CONCEPT Nr. înregistrare: J40/12210/2015 Nr. înregistrare: CUI RO 34855494			Beneficiar: [redacted]
	Numele	Semnătura	Data 06.2021	Conținut planșă:
Proiectant	Arh. Francis Tampa			
Verificat	Urb. Raluca Tampa		Scara 1:1000	PLAN DE SITUAȚIE
Desenat	Urb. Raluca Tampa			
Șef proiect	Arh. Francis Tampa		Faza C.U.	Specialitate: URBANISM Cod planșa: 1 Format planșa: A3

ORTOFOTOPLAN

Scara 1:5000

jud. Ilfov, oras Popesti Leordeni, TARLA 55/7, PARCELA 5

Numar Cadastral 100866, 100867, 128696, 128707

Intocmit ing. MILITARU SILVIU CATALIN

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI
Str. Sfânta Maria, nr. 1
Tel.0374 40.88.18; 0374 40.88.20; 0374 40.88.21; Fax 0374 40.88.22, web: www.ppl.ro
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Cod 077190 POPEȘTI-LEORDENI, Str. Sfânta Maria, nr. 1, Ilfov

Nr. 34391 din 07.07.2021

CĂTRE,

d-nul **BULIGA VASILE MIHAI**

[redacted]

RECTIFICARE/COMPLETARE LA CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 350/31878 din 28.06.2021

Prin prezenta rectificăm/completăm certificatul de urbanism nr. 350/31878 din 28.06.2021, astfel:

- se rectifică/completează *alineatul 1* și se va citi „Ca urmare a cererii adresate de[1] d[redacted], telefon/fax_, e-mail_, înregistrată la nr. 31.878 din 23.06.2021, reprezentant al **S.C. PROHIL DESIGN SRL**".

Notă: celelalte elemente din certificatul de urbanism nr. 350/31878 din 28.06.2021, rămân neschimbate.

PRIMAR,
Petre IACOB

SECRETAR GENERAL UAT,
Margareta ICHIM

ARHITECT ȘEF,
arh. Ralnea Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE

Ca urmare a cererii adresate de [redacted] completări înregistrate cu nr. **16101** din **30.09.2021**, nr. **18064** din 02.11.2021 și

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

AVIZ TEHNIC CONSULTATIV
Nr. 15529/34/8C din 08.11.2021
PENTRU
PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+9E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI PARCARE SUPRAETAJATĂ P+4E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI ETAJ 1, STRADA MIRASLĂU, ORAȘUL POPEȘTI LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV

Generat de imobilul: identificat prin numerele cadastrale 100866, 100867, 128696 și 128707 amplasat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, strada - f.n., Tarla 55/7, parcela 5, loturi 1-7, cu suprafața de 22.169,00mp, proprietate privată a persoanelor fizice/juridice conform extraselor CF anexate și a Certificatului de Urbanism nr. 350 din 28.06.2021, eliberat de Primăria Orașului Popești-Leordeni.

Inițiator/i: [redacted]

Proiectant: S.C. ORA DESIGN CONCEPT S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. RALUCA M. TAMPA, lit. D E
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul orașului Popești Leordeni și este delimitată astfel: Nord- proprietăți private, Est – Strada Miraslău, Sud- proprietăți private, Vest – Strada Popești Vest.
În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 9/13.09.2021 de către Primăria Orașului Popești-Leordeni.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. aprobate anterior: terenul este arabil intravilan și a făcut obiectul unei documentații de urbanism de tip PUZ aprobat prin HCL 17/31.01.2011 elaboart pentru obiectivul "lotizare locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare, anexe și utilități":

- UTR: -;
- Regim de construire: P +2E+M;
- Funcțiuni predominante: locuire individuală ;
- H max = 10m ;
- POT max = 30%;
- CUT max = 0,9 mp. ADC/mp.;

ISO 9001
3-5 Barcei Juvara
Sector 6, 060114 București
România
Tel: +40 21 212 56 99
0240 40 ILFOV
Fax: +40 21 212 56 99
http://www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov

- Retragerea minimă față de aliniament = 5m ;
- Retrageri minime față de limitele laterale = 5m ;
- Retrageri minime față de limitele posterioare = 5m ;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR: M – zonă mixtă – locuințe colective, instituții și servicii de interes general;
- Regim de construire: S+P+9E;
- Funcțiuni predominante: locuire colectivă;
- H max = 35,00m;
- POT max = 31%;
- CUT max = 2,4 mp ADC/mp;
- Retragerea minimă față de aliniament = 5,00m;
- Retrageri minime față de limitele laterale = h/2 dar nu mai puțin de 5, 00m;
- Retrageri minime față de limitele posterioare = 5,00m;
- Circulații și accese: Accesul în zona studiată se va face din strada Miraslău ce va avea secțiunea de 12,00m, cu un carosabil de 7,00m și trotuare de 1,50m și spațiu verde de 1,00m pe ambele părți și din strada Popești Vest ce va avea secțiunea de 15,00m, cu un carosabil de 7,00m și trotuare de 3,00m și acostament de 1,00m pe ambele părți. Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta prevederile PUG și ale Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Popești - Leordeni;
- Echipare tehnico-edilitară: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 05.10.2021 se emite avizul tehnic consultativ ce avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- Zona de studiu va cuprinde parcelele învecinate și rezolvarea circulației propusă a fi reglementată astfel încât să se justifice integrarea fondului construit și a funcțiunilor propuse, cu respectarea normelor în vigoare privind drumurile publice;
- Respectarea normelor în vigoare privind drumurile publice;
- Suprafața afectată de lărgirea arterelor de circulație va fi cedată cu titlu gratuit domeniului public al Orașului Popești - Leordeni;
- Respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000;
- Respectarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de Urbanism GM – 007 – 2000;
- Respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Realizarea rețelelor va fi prevăzută în planul de acțiune ca îndatorire a beneficiarului;
- Documentația de urbanism se va realiza în format digital și format analogic, la scară 1/500, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, în care vor fi

ISO 9001
3-5 Bulevard Iuliu Maniu
Sector 6, 060204 București
România
Tel.: +40 21 212 56 93
+40 74 CJILFOV
Fax: +40 21 212 56 96
http://www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov

reprezentate distinct toate parcelele și servituțile aferente lor. Planșa suport se va anexa la documentație în original;

- Se va prezenta justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație (existența mai multor posibilități de amplasare, care impune o abordare comparată a soluțiilor, în scopul găsirii variantei optime de realizare) și în special asupra modului de percepere dinspre arterele de circulație majore;
- Retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și să existe posibilitatea dezvoltării echivalente/echilibrate pe parcelele învecinate;
- Se va asigura un minim de 30% spațiu verde amenajat;
- Bilanțul teritorial (existent – propus) se va trece obligatoriu pe Planul de reglementări urbanistice, și va cuprinde date pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor și se vor menționa în UM și procent;
- Circulația terenurilor va fi reprezentată pe planul de reglementări, elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial;
- Diferențierea zonei de acces pentru public fața de cea pentru rezidențial;
- Regulamentul local de urbanism aferent documentației PUZ va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, înălțimea minimă și maximă admisă, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

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

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

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

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

PREȘEDINTE,
Hubert Petru Ștefan THUMA

ARHITECT ȘEF,
Arh. Urb. **Olivia Ana CIOBANU OPRESCU**

ȘEF SERVICIU URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI,
Horațiu MARIN

Întocmit,
Cons. asistent **Constantin BORTA**

ISO 9001
Str. Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România
+40 21 212 56 00
+40 21 212 56 99
http://www.cjilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov

PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER + IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+2E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1

REGLEMENTARI URBANISTICE
Scara 1:1000

LEGENDA - REGLEMENTARI URBANISTICE

Profil transversal A-A
Str. Pitesti (Vest)

Profil transversal B-B
Str. Mirasesti

Profil transversal C-C
Str. Mirasesti

BILANT TERITORIAL

Nr.	Zone funcionale	Existent		Propus	
		S [mp]	%	S [mp]	%
1	Construcții de locuințe	82.163	100	-	
2	Construcții locuințe colective cu funcțiune mixtă	-		18.147	22,1
3	Construcții parcare auto	-		3.672	13,7
4	Spații plantate și amenajate	-		60.342	73,5
	TOTAL	82.163	100	82.162	100

Nr. proiect: 01 — Investiția: PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER + IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+2E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1

Proiectant general: DESIGN CONCEPT
Nr. înregistrare: J40/12372/2019
Nr. înregistrare CUI: RO 34055151

SOCIETATEA COMERCIALA ORA DESIGN CONCEPT S.R.L. BRAILA

Beneficiar: [redacted]

	Numele	Semnătura
Proiectant	Arh. Raluca Tampa	
Verificat	Arh. Raluca Tampa	
Desenat	Arh. Raluca Tampa	
Coordonator	Arh. Raluca Tampa	

Data: 09.2021
Scara: 1:1000
Faza: P.U.Z.

Denumire plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE

Specialitate: URBANISM — Coala/coala: 3 — Format plansa: A3

Avizat 19509/24/2/C 22.8.11.2021

F-AA-29

ADMINISTRAŢIA NAŢIONALĂ "APELE ROMÂNE"
ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ DE APĂ ARGEŞ - VEDEA
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR ILFOV - BUCUREŞTI
IEŞIRE NR. 2772
20.22 LUNA 03 ZIUA 23

Către,

JOYA SHOES CONCEPT S.R.L.
Oraș Popești - Leordeni, Șos. Olteniței, nr. 115A, etaj 1, jud. Ilfov

Ca urmare a cererii dvs. și a documentației înregistrate la Administrația Națională "Apele Române"- Administrația Bazinală de Apă Argeş Vedea, Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-Bucureşti cu nr. 2772/07.03.2022, prin care solicitaţi o consultanță tehnică pentru: "Întocmire PUZ – Construire ansamblu imobile S+P+9E cu funcțiune principală de locuințe colective cu spații comerciale și servicii la parter și 1 (unu) imobil parcare supraetajată P+4E cu spații comerciale și servicii la parter și etajul 1, amenajare acces auto și pietonal, amenajare spații verzi, împrejmuire și utilități", oraș Popești - Leordeni, str. Biruinței, f.nr., T 55/7 – P5, lot 1-7, nr. cadastrale 100867, 100866, 128707, 128696, jud. Ilfov, vă comunicăm următoarele:

1. Pentru: "Întocmire PUZ – Construire ansamblu imobile S+P+9E cu funcțiune principală de locuințe colective cu spații comerciale și servicii la parter și 1 (unu) imobil parcare supraetajată P+4E cu spații comerciale și servicii la parter și etajul 1, amenajare acces auto și pietonal, amenajare spații verzi, împrejmuire și utilități", Primăria orașului Popești - Leordeni a emis Certificatul de Urbanism nr. 350/31878 din 28.06.2021.

2. Prin documentația înaintată se propune reglementarea unei suprafețe de teren de 22169 mp, situată în orașul Popești - Leordeni, în vederea realizării unui ansamblu de imobile S+P+9E de locuințe colective cu spații comerciale și servicii, respectiv a unui imobil parcare supraetajată P+4E cu spații comerciale și servicii.

3. Conform documentației tehnice - asigurarea utilităților apă-canal se va face prin intermediul rețelelor publice.
La documentație este anexat Avizul de amplasament din 12.07.2021, emis de VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A.

4. Apele pluviale vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi stocate într-un bazin de retenție, de unde vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi.

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 5 din 26.01.2022

Ca urmare a notificării adresate de **PROHIL DESIGN SRL** prin reprezentant BULIGA Vasile Mihai, cu sediul în str. Nucului, nr. 61, sc. 1, et. 1, ap. 6, sector 3, Mun. București, privind întocmire **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)** *"construire ansamblu imobile S+P+9E cu funcțiune principală locuințe colective cu spații comerciale și servicii la parter și un imobil parcare supraetajată P+4E cu spații comerciale și servicii la parter și etajul 1, amenajare acces auto/pietonal, amenajare spații verzi, împrejmuire și utilități"* propus în **orașul Popești Leordeni, str. Biruinței, Tarla 55/7, Parcela 5, Lot 1÷7, NR. CAD. 100867, 100866, 128707, 128696**, înregistrată la APM Ilfov cu nr. 19875/16.11.2021, cu completări ulterioare, în baza:

- *HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea şi funcţionarea Agenţiei Naţionale pentru Protecţia Mediului şi a instituţiilor publice aflate în subordinea acesteia;*
- *OUG nr. 195/2005 privind protecţia mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările şi completările ulterioare;*
- *HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe, cu modificările şi completările ulterioare,*

Agenţia pentru Protecţia Mediului Ilfov

- ca urmare a consultării autorităţilor publice participante în cadrul şedinţei Comitetului Special Constituit din data de 08.12.2021, a completărilor depuse la documentaţie;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a) şi a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat,

decide:

P.U.Z. *„construire ansamblu imobile S+P+9E cu funcțiune principală locuințe colective cu spații comerciale și servicii la parter și un imobil parcare supraetajată P+4E cu spații comerciale și servicii la parter și etajul 1, amenajare acces auto/pietonal, amenajare spații verzi, împrejmuire și utilități'* propus în **orașul Popești Leordeni, str. Biruinței, Tarla 55/7, Parcela 5, Lot 1÷7, NR. CAD. 100867, 100866, 128707, 128696**, titular PROHIL DESIGN SRL, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:
Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea si reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în suprafață cumulată de 22.169 mp, proprietate privată a următoarelor persoane: Pencu Iordan, Dragulinescu Doina, Lupea Alin-Petru, Voicu Mihai si Voicu Silvia, conform Extraselor de Carte Funciară. Terenurile identificate cu nr. cad. menționate anterior sunt libere de construcții și au făcut obiectul unui alt PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 17/21.01.2011, dar care nu a produs efecte. Se propune prin PUZ-ul actual refacerea documentației de urbanism și schimbarea indicatorilor urbanistici în concordanță cu tendința actuală de dezvoltare a a zonei.
Proprietarii terenurilor intentioneaza sa dezvolte pe teren un ansamblu de imobile S+P+9E cu destinația principală locuințe colective, cu spatii comerciale si servicii la parter si un imobil parcare supraetajata P+4E cu spatii comerciale si servicii la parter și etaj 1.

Reglementări PUZ: funcțiuni, bilanț teritorial și funcțional, indicatori urbanistici
S totală teren = 22169 mp
S teren afectată de circulatii propuse = 3.712 mp
Zonă mixtă M - locuințe colective, instituții, comerț și servicii de interes general în S=18.457 mp, din care:

- S construcții = 6.731 mp;
- S accese, circulații auto/pietonale = 6.189 mp;
- S spații verzi = 5.537 mp – 30%.

Indicatori urbanistici propuși:
P.O.T. max = 31 %
C.U.T. max = 2.4 mp ACD/mp teren
RH max = S+P+9E.
Procent de spațiu verde – 30%.
Spatiile verzi prevazute prin PUZ – 30% vor fi amenajate si intretinute.
Suprafetele de teren prevazute ca spatii verzi nu pot fi stramutate, diminuate sau supuse schimbarii de destinatie conform O.U.G. nr. 114/2007.

Echiparea edilitară:
În baza Avizului favorabi emis de VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE SA-Sucursala Popești-Leordeni în data de 12.07.2021:
- **Alimentarea cu apă** se va realiza prin branșament la conducta principală Dn=250 mm (legătură în str. Popești-Vest);
- **Apele uzate menajere** vor fi evacuate prin racord la rețeaua de canalizare Dn=250 mm din conducta principală Dn=500 mm (deversare în str. Mirăslău);
- **Apele pluviale** din incintă vor fi direcționate gravitațional către rețeaua de canalizare pluvială prevăzută cu bazin de retenție și separator de hidrocarburi.

2. Caracteristicile efectelor şi ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:
- Conform PUG Popești-Leordeni aprobat prin H.C.L. nr. 08/21.02.2002, prelungit prin H.C.L. nr. 11/27.02.2012, nr. 19/27.03.2014, nr. 04/31.01.2017, nr. 54/07.06.2017, nr. 123/19.11.2018 si 127/20.11.2019 și în baza P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 17/21.01.2011, terenurile analizate sunt situate în intravilan, zona de locuinte individuale si cuplate, categoria de folosință arabil.
Se propune prin PUZ:
Funcțiune predominantă: locuire colectivă, institutii, comerț si servicii
Funcțiuni complementare: căi de comunicație rutiera si parcari; cai de comunicatie pietonala; spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement; retele tehnico-edilitare si constructii aferente.
- Planul determina utilizarea unor suprafete mici la nivel local.
- Planul nu se va implementa într-o arie naturală protejată sau în vecinătatea acesteia.

Obligaţiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare;
- Respectarea tuturor conditiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de institutiile competente menționate în Certificatul de Urbanism nr. 350/31878 din 28.06.2021;
- Se vor respecta prevederile capitolului „*Utilizare functionala*" cu privire la utilizari *admise/utilizari admise cu conditionari/utilizari interzise*, in conformitate cu documentatia care a stat la baza emiterii prezentului act de reglementare;
- Se vor asigura spații verzi amenajate – min. 30%
- Asigurarea utilităților apă-canal din/în rețelele publice de alimentare cu apă/canalizare, cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul emis de Veolia România Soluții Integrate SA.

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

➢ S-a realizat prin cele trei anunturi publice ale titularului (din care doua privind initierea procesului de elaborare a PUZ-ului si unul privind etapa de incadrare), în urma cărora nu au fost inregistrate comentarii/observatii din partea publicului.

➢ Elaboratorul si beneficiarul documentatiei de urbanism raspund pentru exactitatea si veridicitatea datelor si inscrisurilor cuprinse in documentatia de urbanism, ce a stat la baza emiterii prezentei.

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

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

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

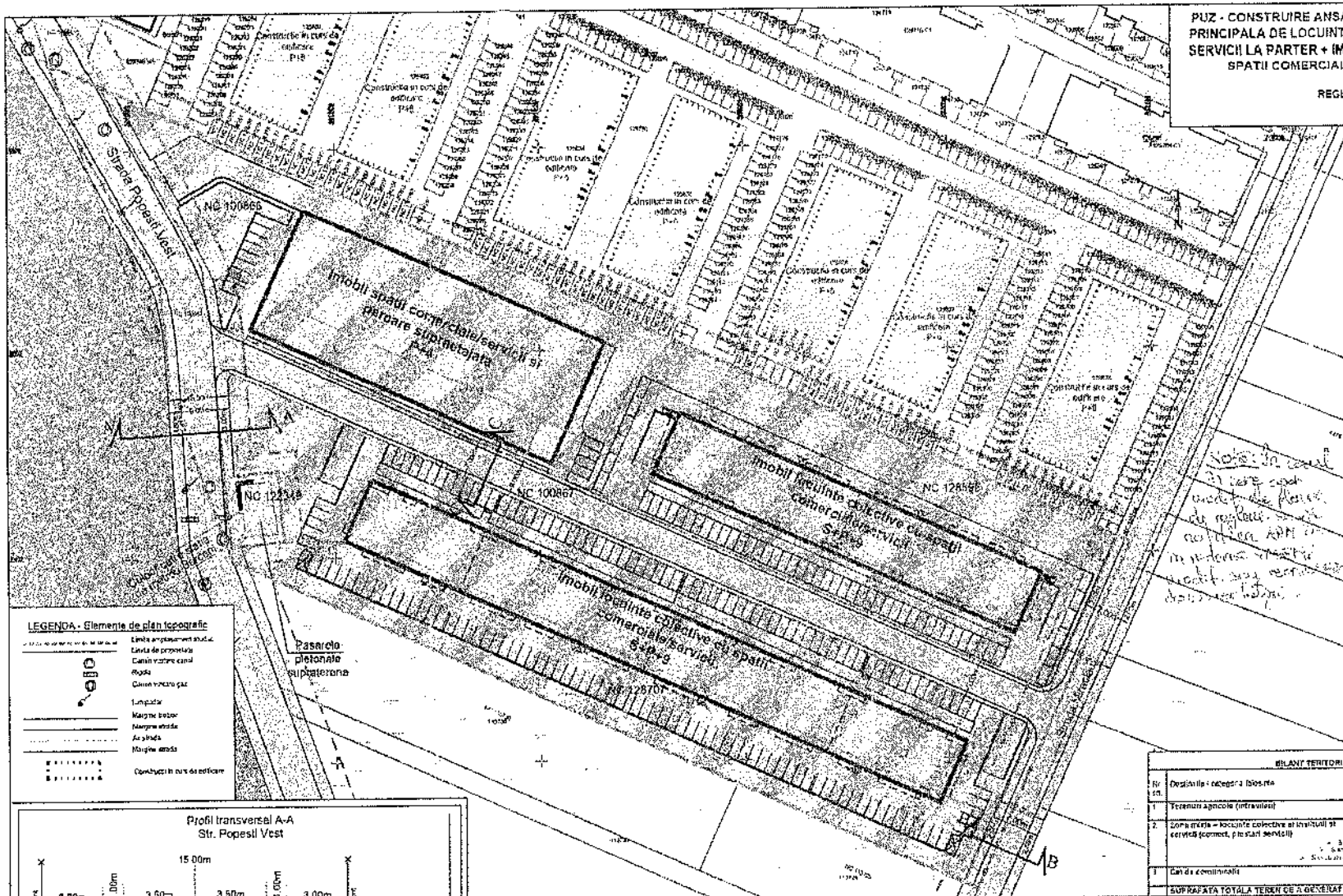
DIRECTOR EXECUTIV,
Alina Laura POSTEIU

ŞEF SERVICIU Avize, Acorduri, Autorizaţii,
Corina –Ecaterina NECULA CIOCHINA

Întocmit,
consilier Aurelian Mătuşa

PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER + IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+4E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1

REGLEMENTARI URBANISTICE
Scara 1:1000



LEGENDA - REGLEMENTARI URBANISTICE

LIMITE STUDIATE
- Limita zonei de studiu a generalului PUZ
- Limita de proprietate existenta (CF)
- Limita PUZ aprobat

ZONE FUNCTIONALE IN INTRAVILAN
- Zona mixta - locuinte colective, institutii si servicii
- Zona locuinte colective si functiuni complementare
- Zona transporturi

TERENURI IN EXTRAVILAN
- Zona terenurilor agricole - zona de dezvoltare a localitatii de larga perspectiva

CAILE COMUNICATIE
- Cai de comunicatie rutiera
- Ax drum

REGLEMENTARI URBANISTICE
- Regim de inaltime
- Constructii propuse

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

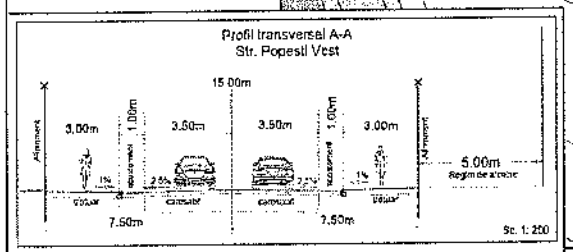
Suprafata totala teren = 22.169 mp
S teren afectata de circulatii propuse = 3.712mp
S teren ramasa dupa cedere = 18.457mp
S construita = 6.731mp
S acceese, circulatii autoparcare = 6.189mp
S spatii verzi = 5.537mp

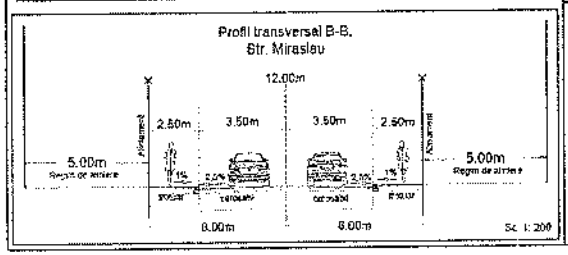
Suprafata spatii verzi - 30%

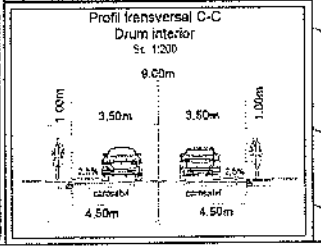
POT maxim = 31%
CUT maxim = 2.49 mp ACD/mp teren
RH maxim = S+P+9E

LEGENDA - Elemente de plan topografic

- Limita amplasament studiat
- Limita de proprietate
- Camin vizitare canal
- Stalpi
- Camin vizitare gaz
- Lampadar
- Marginea bordur
- Marginea strada
- Ax strada
- Marginea strada
- Constructii in curs de edificare







Nr. crt.	Destinatia teritoriului / categoria folosintei	Existent S (mp)	Existent S (%)	Propus S (mp)	Propus S (%)
1	Terenuri agricole (intravilan)	22.169	100	-	-
2	Zona mixta - locuinte colective si institutii si servicii (comert, prestari servicii)	-	-	16.457	69,3
	- din care:			P+1: S+P+1: E+1:	
3	Cai de comunicatii	-	-	3.712	15,7
	SUPRAFATA TOTALA TEREN DE A GENERAT PUZ	22.169	100	22.169	100

Nr. proiect: 81

Investitia: PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER + IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+4E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1

Proiectant general: ORA DESIGN CONCEPT
Nr. Inregistrare: J40/1227/2015
Nr. Inregistrare: CUI: RO 34055191

Beneficiar: [redacted]

	Numele	Semnatura
Proiectant	Arh. Francis Tampa	
Verificat	Urb. Reluca Tampa	
Desenat	Urb. Reluca Tampa	
Sef proiect	Arh. Francis Tampa	

Data 09.2021
Scara 1:1000
Faza P.U.Z.

Denumire planse: REGLEMENTARI URBANISTICE

Specialitate: URBANISM | Cod planse: 3 | Format planse: A3

e-distribuție
Muntenia
E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.
Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI
Telefon/fax: **0219291 / 0372875235**

Nr. **08461171** din **13/07/2021**

Catre

JOYA SHOES CONCEPT SRL, domiciliul/sediul in judetul **ILFOV**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **POPESTI-LEORDENI**, **Soseaua Oltenitei**, nr. **241**, bl. - , sc. - , et. - , ap. **CAM 4**.

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **08461171 / 07/07/2021**, pentru obiectivul **construire ansamblu imobile** cu destinatia **construire ansamblu imobile** situat in judetul **ILFOV**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **POPESTI-LEORDENI**, **Strada Biruintei**, nr. **100866-nc**, bl. - , et. - , ap. - , CF - , nr. cad. - .

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL
Nr. 08461171 / 13/07/2021

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*
- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Ilfov Est** asigura asistenta tehnica suplimentara **Prezentul este un aviz de principiu, nu constituie aviz de amplasament si nu poate fi utilizat pentru obtinerea autorizatiei de construire.Prezentul s-a eliberat pentru Comisia de coordonare retele in vederea obtinerii PUZ ; SE VOR RESPECTA DISTANTELE DE VECINATATE FATA DE LINIILE ELECTRICE AFLATE IN ZONA CONFORM NORMATIVELOR IN VIGOARE: ORDINUL ANRE nr. 49/2007, PE 106/2003, NTE003/04/00, NTE007/08/00, SR8591/97 SI LEGEA ENERGIEI ELECTRICE nr.123/2012 ;****
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Ilfov Est** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura -**
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.

- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

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

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reteaua existenta DA ☑ NU ☐

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

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

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

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 350/31878 / 28/06/2021, respectiv pana la data de 28/06/2022.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza **1** planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Ilfov Est.**
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

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

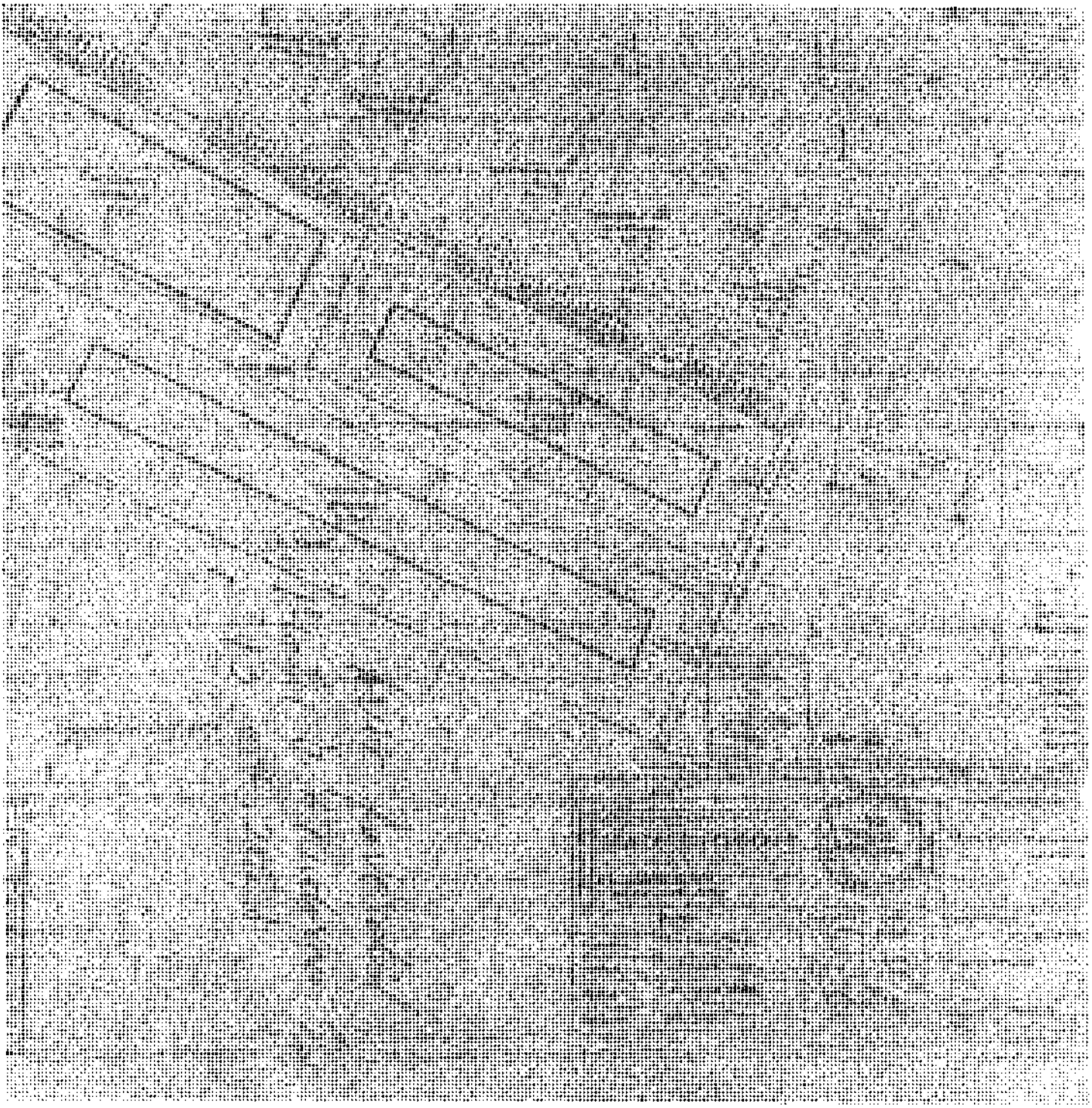
Verificat
ing. Preda Ionel

Intocmit
Nicolae Iuliana

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

Responsabil _____

* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie "-""Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.
** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"
*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)



DISTRIGAZ SUD
REȚELE

Directia Operationala
Departament Mentenanta Specializata
B-dul. Marasesti, nr. 4-6
Sect. 4, Bucuresti
Cod postal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor:Eugen Scripcaru
Nr. 316556947/data 07.07.2021 bG

BULIGA VASILE MIHAI reprezentant
PROFIL DESIGN SRL

Str.Nucului nr.61
Bl.- sc.1 ap.6
Sectorul 3,

Referitor la documentatia dvs. inregistrata cu nr. **316556947** din **02.07.2021**, prin care solicitati emiterea avizului de-**intocmire PUZ-construire ansamblu locuinte S+P+9ECU, functiune principala de locuinte colective cu spatii comerciale si servicii la parter si 1 (unu) imobil parcare supraetajata P+4E cu spatii comerciale si servicii la parter si etajul 1 amenajare acces auto si pietonal, amenajare spatii verzi, imprejmuire si utilitati- loc.Popesti-Leordeni, str.Biruintei, nr.-, T.55/7, P.5, L.1-7, jud.Ilfov**, va restituim planul de situatie scara 1:500 proiect nr.- elaborat de nespecificat, completat cu datele solicitate si va transmitem urmatoarele:

Pe planul de situatie s-a trasat orientativ reteaua (conducte, instalatii si echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflata in exploatarea operatorului sistemului de distributie Distrigaz Sud Retele SRL (denumit in continuare „DGSR") Detalii privind reteaua de distributie existenta in zona de amplasament, care se afla in operarea societatii noastre, se regasesc si in planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

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.

In conformitate cu prevederile art.190, lit.a) din Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012 „ in cazul in care, in mod exceotional, este necesar ca pe terenul pe care este amplasata reteaua de distributie gaze naturale sa se execute o constructie, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificarilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea si executia lucrarilor in sectorul gazelor naturale si sub conditia cedarii in patrimoniul operatorului a bunului rezultat."

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție 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 protectie 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 nu afecteaza structura sistemului de distributie gaze naturale alcatuit din conducte, racorduri, statii/posturi de reglare, rasuflatori, casete protectie GN si camine vana precum si din elemente subterane/ supraterane 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

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

Cu mentiunile:

1. Conform Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 „Art. 190. - Pentru protectia obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice tertilor:
   a. sa realizeze constructii de orice fel in zona de siguranta 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 si executia lucrarilor in sectorul gazelor naturale si sub conditia cedarii in patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
   b. sa efectueze sapaturi sau lucrari de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale,
      fara avizul prealabil al operatorului de sistem;
   c. sa depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale;
   d. sa intervina in orice mod asupra conductelor, echipamentelor si instalatiilor de gaze naturale."
2. Dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul 32/2017, cu modificarile ulterioare.
3. Amplasarea de obiective noi, constructii noi și lucrări de orice natură in zona de protectie a retelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2018, prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.
4. Avand in vedere ca reteaua de distributie gaze naturale este intr-o continua dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului, veti solicita si avizul societatii noastre.
5. Viitoarele construcții si/sau instalațiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanta de siguranta). Distanțele de siguranta, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate si sunt prezentate în Tabelul 1 si Tabelul 2 din NTPEE-2018.
6. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii numai pentru elaborare PUZ.**
7. Avizul este emis conform prevederilor Ordinului 47/ 2003 al Ministerului Economiei si Comertului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat si a **Certificatului de Urbanism nr.350/31878 din 28.06.2021 eliberat de Primaria Orasului Popesti-Leordeni, jud.Ilfov.**

Distrigaz Sud Rețele SRL
Direcția Operațională
Departament Mentenanță
Specialitate
(1)

Adrian DOBREA
SEF DEPARTAMENT,
DIRECTIA OPERATIONALA

Eugen SCRIPCARU
ASE BEX

Prezentul aviz este insotit de urmatoarele documente: planul GIS,planul de situatie sc. 1:500
Achitat cu op nr. /din data 01.07.2021, factura 1904735786.

DISTRIGAZ SUD

VEOLIA

Prohil Design
Str. Nucului, nr. 61, Scara1, Etaj 1, Ap. 6
Popesti Leordeni, Judet Ilfov

Popesti Leordeni, 12.07.2021

Ref: .21007088 din 07.07.2021
Obiect: **AVIZ AMPLASAMENT POZITIV**
Conform cererii dumneavoastră înregistrată la Registratura VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A.-Sucursala Popesti Leordeni. cu numărul 21007088 din 07.07.2021prin care solicitaţi aviz de amplasament in scopul : Intocmire PUZ -Construire ansamblu imobile S+P+9Ecu functiune principala de locuinte colective cu spatii comerciale si servicii la parter si 1(unu) imobil parcare supraetajata P+4E cu spatii comerciale si servicii la parter si etajul 1, amenajare acces auto si pietonal, amenajare spatii verzi, imprejmuire si utilitati.
Aplicabilitatea documentului: se referă strict la adresa Str.Biruintei, nr. T55/7-P5, Lot 1-7.
, oras Popesti Leordeni

Rezoluţie: Se avizează aviz nr. 21007088 favorabil
condiţionat de:

VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A-Sucursala Popesti Leordeni. . nu deţine in exploatare reţele de apă sau canalizare in zona figurată pe planurile 1:500, 1:2000 anexe la Certificatul de Urbanism nr.350/31878 din data de 28.06.2021.

Prezentul aviz nu se constituie acord de conectare la retelele de apa si canalizare.

Amplasamentul solicitat nu este afectat de retelele publice de apa si canalizare

Sunt posibilitati de racordare/ bransare la retele de apa / canalizare publice langa aplasamentul studiat :
-pozitiv bransament apa Dn 125 din conducta principala Dn 250 (Legatura in Str.Popesti-Vest)
-pozitiv racord canal Dn 250 din conducta principala Dn 500(Deversare in Str. Miraslau);

Nu se admite racordarea directa la subsol a canalizarii, se recomanda statie de pompare.

Daca suprafata terenului depaseste 1000 mp, se impune montarea unui bazin de retentie.

Deoarece reteaua este de joasa presiune, se recomanda montarea unei statii de ridicare a presiunii.

Document privat, emis de VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE S.A. conține date cu caracter personal [illegible] a nu se difuza neautorizat
VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE SA
Str. Profesorilor nr. 2, sector 4
cod 040156, Bucuresti
J/40/9004/1999, CUI RO12276930
Capital social: 2.898.770 lei
Tel.: +40.21.312.35.56, Fax: +40.21.312.35.57
E-mail: office@veoliaz.pa.ro, www.veolia.ro

Solutia de alimentare cu apa si de canalizare , sau posibilitatea bransarii/racordarii se va stabili in urma emiterii avizului de bransare/racordare de principiu in urma depunerii cererii beneficiarului de bransare /racordare , cerere insotita de proiectul tehnic de instalatii sanitare din incinta imobilului.

.

Valabilitate:
Prezentul aviz a fost redactat pe 2. pagini şi este valabil o perioadă de 12 luni de la data emiterii, în concordanţă cu datele şi cerinţele specifice, cuprinse în cererea şi actele depuse de către client, coroborate cu condiţiile de asigurare a serviciului la reţelele publice în zona de amplasament.

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

Nerespectarea procedurii legale de autorizare a construcţiilor şi instalaţiilor se sancţionează contravenţional după caz, de către organele abilitate şi duce la desfiinţarea lucrărilor executate ilegal.

Prezentul aviz nu înlocuieşte Autorizaţia de Construcţie şi nici Ordinul de începere a lucrărilor.
Obligativitatea obţinerii acestor documente revine în sarcina beneficiarului lucrărilor.

Rămânem bineînţeles la dispoziţia dvs. pentru detaliile suplimentare pe care le consideraţi necesare la:

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

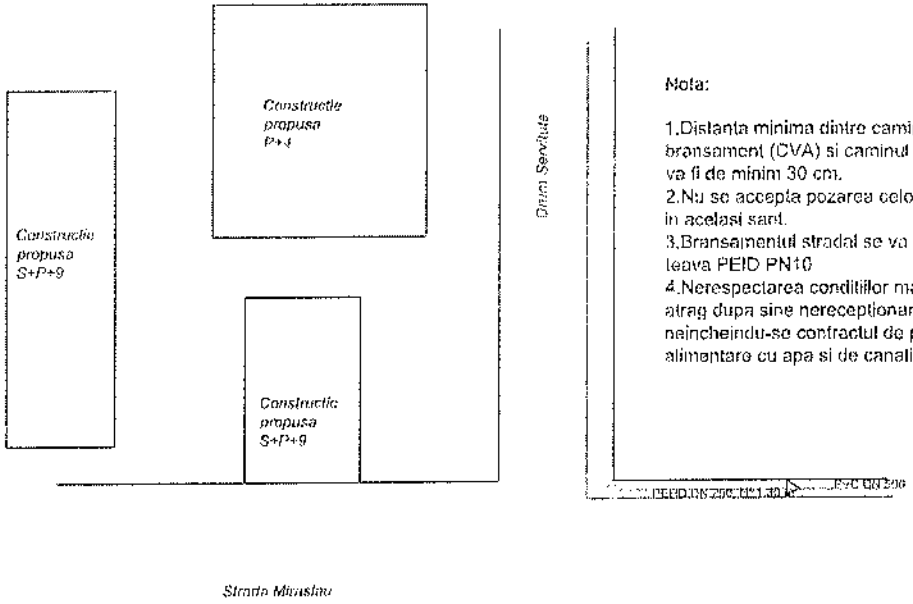
Intocmit,
Ing. Emilia Croitoru

Adrian Panaghianu
Director Operational

Sef Sucursala
Ing. Daniel Baiatu

SOCIETATEA VEOLIA ROMÂNIA SOLUŢII INTEGRATE S.A.

Document privat emis de VEOLIA ROMÂNIA SOLUŢII INTEGRATE S.A. conține date cu caracter personal și a nu se difuza nestorizat



Nota:

1.Distanta minima dintre caminul de bransament (CVA) si caminul de racord (CVM) va fi de minim 30 cm.
2.Nu se accepta pozarea celor doua conducte in acelasi sant.
3.Bransamentul stradal se va executa din teava PEID PN10
4.Nerespectarea conditiilor mai sus mentionate atrag dupa sine nereceptionarea lucrarii , astfel neincheindu-se contractul de prestari servicii alimentare cu apa si de canalizare.

Legenda :

conducta canalizare menajera	
conducta alimentare apa	
camin vane /apometru alim apa	CVA
camin vane /pentru	CVM

	denumire lucrare:	Beneficiar: Prohil Design SRL	Proiect nr. -
		Adresa: Strada Biruintei,f.nr., T55/7-P5, Lot1-7	Anexa
Proiectat		Scara	Plan retele Veolia
Desenat	Ing. Emilia Croitoru	-	1
Aprobat		12.07.2021	

VEOLIA
VRSI - Popești - Leordeni
Emilia Croitoru
Marca: 218

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923
Nr. 46337 din data de 13.09.2021

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

Prin prezenta se adevereşte că d-nul **BULIGA VASILE MIHAI** reprezentant al **S.C. PROHIL DESIGN SRL** având calitate de împuternicit al [redacted] având calitate de proprietari, a depus spre afişare la sediul primăriei oraşului Popeşti-Leordeni, documentaţia PUZ pentru terenul în suprafaţă de 22.169,00 mp, situat în oraşul Popeşti-Leordeni, strada Biruinței, f.nr., T55/7 – P5, LOT 1÷7, identificat prin nr. cadastrale 100867, 100866,128707, 128696.

Documentaţia depusă cuprinde:

- planşa reglementări;
- planşa exemplificativ;
- memoriu tehnic;
- fotografii panouri de afişare pe teren.

Menţionăm că documentaţia a fost afişată pe teren şi pe site-ul primăriei oraşului Popeşti-Leordeni din data de 29.07.2021 pentru o perioadă de 25 zile, iar în decursul a 15 zile ulterioare, nu au fost înregistrate notificari cu privire la soluția propusă prin PUZ.

Eliberăm prezenta pentru a servi la Consiliul Judeţean Ilfov.

PRIMAR,
Petre IACOB

ARHITECT ŞEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

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

Nr.38.478 din 10.09.2021

CĂTRE,

d-nul **BULIGA VASILE MIHAI** reprezentant al **S.C. PROHIL DESIGN SRL**
municipiul București, sectorul 3, strada Nucului, nr.61, sc.1, et.1, ap.6
împuternicit al [redacted]

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată sub numărul de mai sus, prin care solicitați să vă comunicăm dacă amplasamentul situat în orașul Popești Leordeni, strada Biruinței, f.nr., T55/7 – P5, LOT 1÷7, identificat prin nr. cadastrale 100867, 100866,128707, 128696, pentru care ați inițiat documentația de urbanism, respectiv, Plan Urbanstic Zonal, va face parte din strategia de dezvoltare a orașului Popești Leordeni, vă facem cunoscut că:

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

Notă : *Prin avizul de amplasament pozitiv nr.21007088/07.07.2021 emis de către operatorul rețelelor S.C. VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE SA, face cunoscut faptul că amplasamentul solicitat nu este afectat de rețelele publice de apă și canalizare și sunt posibilități de racordare la rețelele de apă/canalizare publice lângă amplasamentul studiat. Deoarece rețeaua este de joasă presiune, se recomndă montarea unei stații de ridicare a presiunii pentru întreg ansamblul.*

PRIMAR,
Petre IACOB

ARHITECT SEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE

7ANEXA Nr. 1
la normele metodologic

ROMÂNIA[*)]
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI
Piața Sfânta Maria,nr.1
Tel.0374/40.88.19,0374/40.88.20,0374/40.88.21;Fax 0374/40.88.22, web:www.ppl.ro
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL 15923

APROBAT[**)],
Primar
Petre IACOB

Ca urmare a cererii adresate de[1)] d-nul **BULIGA VASILE MIHAI** reprezentant al **S.C. PROHIL DESIGN SRL**, cu domiciliul/sediul[2)] în județul _, municipiul București, comuna_, satul_, sectorul 3, cod poștal_, strada Nucului, nr.61, bl. _, sc.1 _, et.1, ap.6, telefon/fax _, e-mail _, având calitate de împuternicit al [redacted]A, înregistrată la nr. 33.823 din 02.07.2021,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 9 din 13.09 2021

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru[3)] CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9ECU FUNCȚIUNE PRINCIPALĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER ȘI 1 (unu) IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATĂ P+4E CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER ȘI ETAJUL 1, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI,

generat de imobilul[4)] situat în județul Ilfov, orașul Popești-Leordeni, strada Biruinței, f.nr., T55/7 – P5, LOT 1÷7, identificat prin nr. cadastrale 100867, 100866,128707, 128696,

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei[5)] la prezentul aviz, teritoriul este delimitat *la nord T55/7 – P6, la sud T55/7 – P4, la sud-est de strada Mirăslău, la sud-vest strada Biruinței și strada Popești Vest.*

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți: Planul urbanistic zonal va studia corelarea carosabilelor din zona cu investițiile aprobate și circulațiile majore propuse prin P.U.Z.., conform conditiile impuse de Regulamentul aferent P.U.Z. cu privire la dimensiunile drumului de servitute care face legatura cu cele doua strazi principale (strada Biruinței/Popești Vest și strada Miraslau). Dotările propuse vor fi in 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 31%; C.U.T. maxim 2,40, RHmax. = S+P+9E.

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. Prin avizul de amplasament pozitiv nr.21007088/07.07.2021 emis de către operatorul rețelelor S.C. VEOLIA ROMÂNIA SOLUȚII INTEGRATE SA, face cunoscut faptul că *amplasamentul solicitat nu este afectat de rețelele publice de apă și canalizare și sunt posibilități de racordare la rețelele de apă/canalizare publice lângă amplasamentul studiat. Deoarece rețeaua este de joasă presiune, se recomndă montarea unei stații de ridicare a presiunii pentru întreg ansamblul.*

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

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru P.U.Z. conform certificatului de urbanism nr.350/31878/28.06.2021.

7. Obligaţiile iniţiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului: În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism aprobată cu Ordinul Ministrului dezvoltării regionale şi turismului nr. 2701/ 2010 publicat în Monitorul Oficial, Partea 1, nr. 47 din 19.01.2011, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, iniţiatorul şi elaboratorul documentaţiei de urbanism au următoarele obligaţii: • Să amplaseze în zona ce urmează a fi reglementată panourile de informare a publicului, în loc vizibil, la parcela care a generat intenţia 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 şi de amenajare a teritoriului anunţul intenţiei de elaborare a PUZ şi documentaţia în format electronic pentru a putea fi afişată pe site-ul instituţiei, inclusiv certificatul de urbanism, modelul panoului de informare şi dovada amplasării panourilor de informare în zona ce urmează a fi reglementată, respectiv fotografii cu dată certă ale panourilor montate în amplasamentele alese conform prevederilor Art. 34. - alin. (4) al Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, aprobată prin Ordinul Ministrului dezvoltării regionale şi turismului nr. 2701/ 2010.

Concluzii şi recomandări: Aprobarea avizului de oportunitate *nu obligă* autoritatea publică locală la aprobările ulterioare ale documentaţiei de urbanism. Considerăm astfel ca fiind oportună şi avizăm favorabil iniţierea întocmirii documentaţiei PLAN URBANISTIC ZONAL pentru «CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCŢIUNE PRINCIPALĂ DE LOCUINŢE COLECTIVE CU SPAŢII COMERCIALE ŞI SERVICII LA PARTER ŞI 1 (unu) IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATĂ P+4E CU SPAŢII COMERCIALE ŞI SERVICII LA PARTER ŞI ETAJUL 1, AMENAJARE ACCES AUTO ŞI PIETONAL, AMENAJARE SPAŢII VERZI, ÎMPREJMUIRE ŞI UTILITĂŢI», în oraşul Popeşti Leordeni în condiţiile respectării prevederilor prezentului şi a legislaţiei în vigoare. Iniţiatorii P.U.Z. îşi vor asuma în întregime răspunderea privind toate consecinţele nerespectării de către elaboratorii de documentaţii a condiţiilor impuse prin prezentul Aviz prealabil de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism şi prin avizele de specialitate ce se vor obţine.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi completările ulterioare, Ordinului nr.3494/2020 Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism şi reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul aparatului propriu al primarului oraşului Popeşti Leordeni.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 350/31878/28.06.2021, emis de primăria oraşului Popeşti Leordeni.

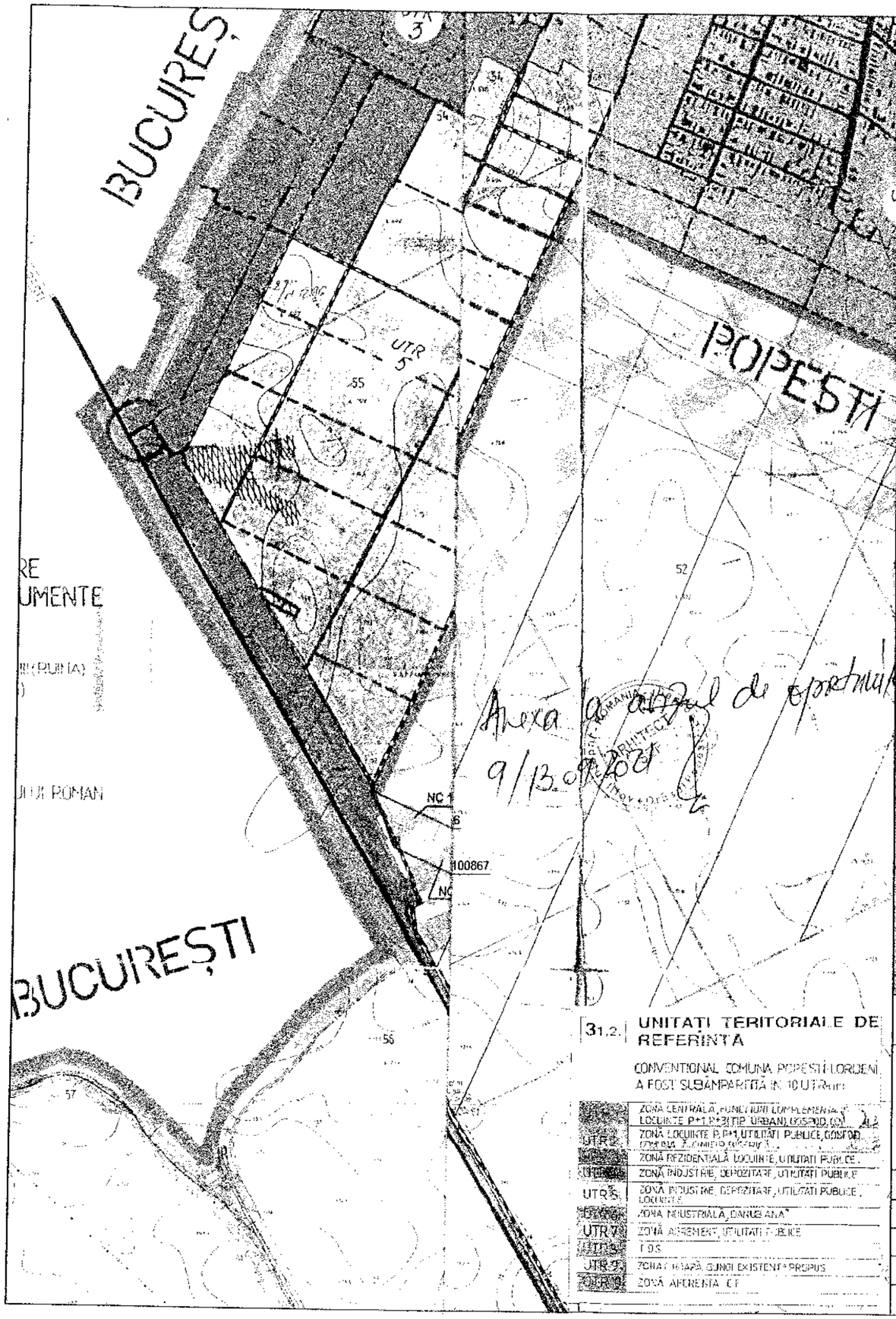
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de 09.09.2021.

ARHITECT ŞEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Daniela NICULAE

PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER + IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+4E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1

INCADRARE IN PUG ORAS POPESTI-LEORDENI
INCADRARE IN ZONA
Scara 1:5000 / 1:2000



3.1.2. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

CONVENTIONAL, COMUNA POPESTI-LEORDENI A FOST SUBIMPARTITA IN 10 UTR-uri:

UTR 1	ZONA CENTRALA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUINTE P+1,P+3(TIP URBAN), GOSPOD. (G)
UTR 2	ZONA LOCUINTE P,P+1,UTILITATI PUBLICE, GOSPOD.
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	LPS
UTR 9	ZONA CAIE FERATE, SUNOI EXISTENTI + PROPUSI
UTR 10	ZONA AFERENTA CFR

Nr. proiect: 81

Investitia: **PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALĂ DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER + IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATĂ P+4E CU SPATII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER ȘI ETAJ 1**

Proiectant general: **ORA DESIGN CONCEPT**
Nr. Inregistrare: J40/1227/2015
Nr. Inregistrare: CUI: RO 34055191

Beneficiar: [redacted]

	Numele	Semnatura	Data
Proiectant	Arh. Francis Tampa		07.2021
Verificat	Urb. Raluca Tampa		Scara 1:5000 1:2000
Desenat	Urb. Raluca Tampa		
Sef proiect	Arh. Francis Tampa		Faza S.OP.

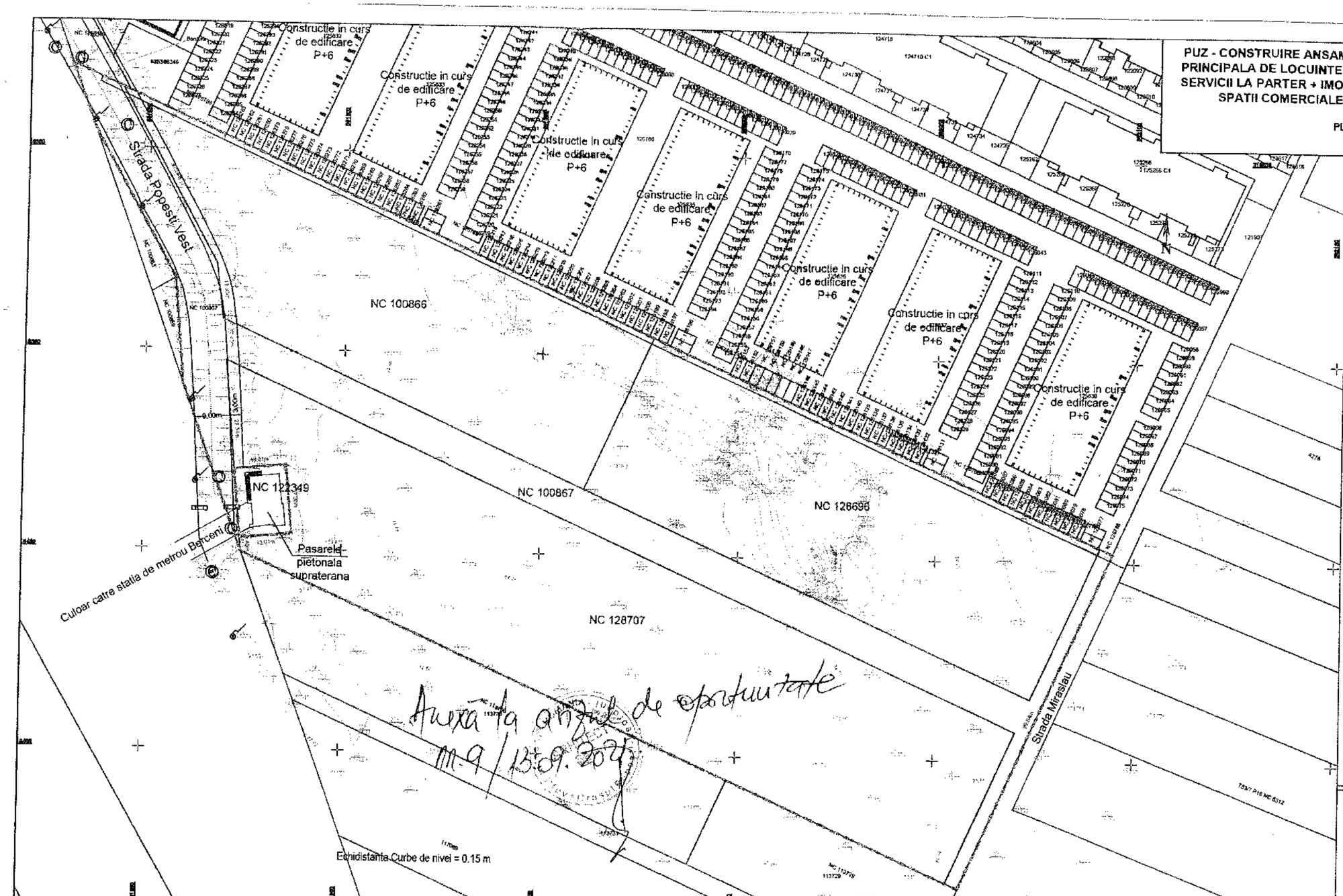
Denumire plansa:

INCADRARE IN PUG ORAS POPESTI-LEORDENI
INCADRARE IN ZONA

Specialitate: **URBANISM** | Cod plansa: 1 | Format plansa: A3

PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER + IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+4E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:1000



Anexa la avizul de oportunitate
M-9 / 13.09.2021

RIDICARE TOPOGRAFICA
Intravilan : Jud. Ilfov, Oras Popesti Leordeni,
Strada Popesti Vest, Strada Miraslau
NC 100866, NC 100867, NC 128707, NC 128696

Intocmit:
Ing. Miliuan Silviu Catalin
Data: 07.06.2021

LEGENDA

- Limita amplasament studiat
- Limita de proprietate
- Camin vizitare canal
- Rigola
- Camin vizitare gaz
- Margine trotuar
- Margine strada
- Ax strada
- Margine strada
- Curba de nivel
- Lampadar
- Constructii in curs de edificare

INDICATORI URBANISTICI

Suprafata teren = 22.169 mp
POT maxim = 31%
CUT maxim - 2.40 mp ACD/mp teren
RH maxim = S+P+ 9E
Suprafata spatii verzi - 30%

Inventar de coordonate Zona de studiu
Sistem de proiectie ''Stereografic 1970''

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
T1	318469.947	591872.876	13.01
T2	318471.187	591885.827	17.30
T3	318453.966	591887.477	13.01
T4	318452.725	591874.525	3.40
T5	318449.344	591874.845	199.34
T6	318367.850	592056.761	92.54
T7	318452.300	592094.597	275.97
T8	318565.123	591842.741	50.34
T9	318521.243	591867.419	13.85
T10	318507.509	591869.189	10.40
T11	318497.163	591870.269	27.34
S=22169mp P=716.50m			

Nr. proiect: 81

Investitia: **PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER + IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+4E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1**

Proiectant general: ORA DESIGN CONCEPT
Nr. Inregistrare: J40/1227/2015
Nr. Inregistrare: CUI: RO 34055191

Beneficiar: PENCU [redacted] ETRU,

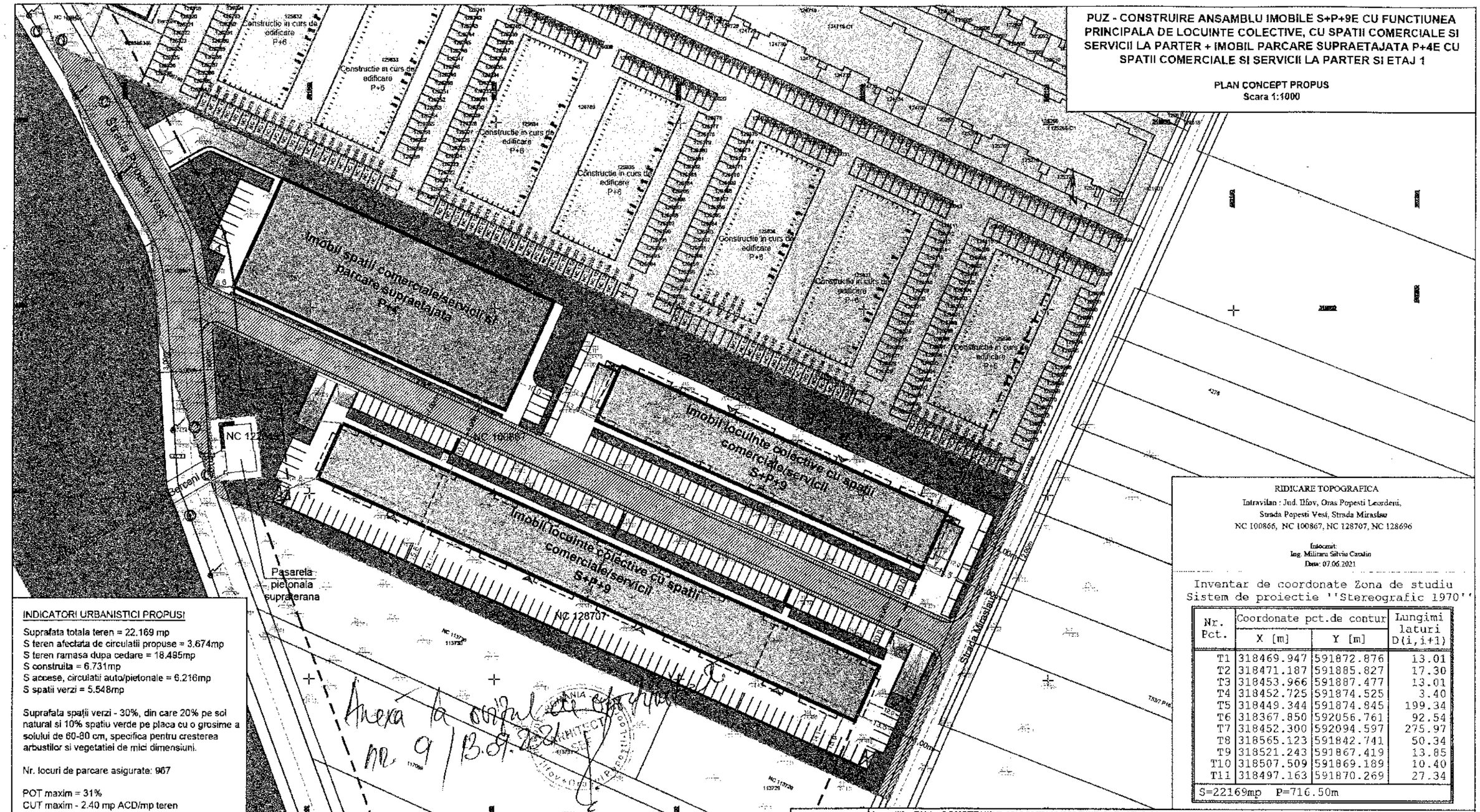
	Numele	Semnatura	Data
Proiectant	Arh. Francis Tampa		07.2021
Verificat	Urb. Raluca Tampa		Scara 1:1000
Desenat	Urb. Raluca Tampa		
Sef proiect	Arh. Francis Tampa		Faza S.OP.

Denumire plansa:
PLAN TOPOGRAFIC

Specialitate: **URBANISM** Cod plansa: **2** Format plansa: A3

PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER + IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+4E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1

PLAN CONCEPT PROPUS
Scara 1:1000



RIDICARE TOPOGRAFICA
Intravilan : Jud. Ilfov, Oras Popesti Leordeni,
Strada Popesti Vest, Strada Mirasiului
NC 100866, NC 100867, NC 128707, NC 128696

Intocmit:
Ing. Militaru Silviu Catalin
Data: 07.06.2021

Inventar de coordonate Zona de studiu
Sistem de proiectie ''Stereografic 1970''

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
T1	318469.947	591872.876	13.01
T2	318471.187	591885.827	17.30
T3	318453.966	591887.477	13.01
T4	318452.725	591874.525	3.40
T5	318449.344	591874.845	199.34
T6	318367.850	592056.761	92.54
T7	318452.300	592094.597	275.97
T8	318565.123	591842.741	50.34
T9	318521.243	591867.419	13.85
T10	318507.509	591869.189	10.40
T11	318497.163	591870.269	27.34
S=22169mp P=716.50m			

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

Suprafata totala teren = 22.169 mp
S teren afectata de circulatii propuse = 3.674mp
S teren ramasa dupa cedare = 18.495mp
S construita = 6.731mp
S acoese, circulatii auto/pietonale = 6.216mp
S spatii verzi = 5.548mp

Suprafata spații verzi - 30%, din care 20% pe sol natural si 10% spatiu verde pe placa cu o grosime a solului de 60-80 cm, specifica pentru cresterea arbustilor si vegetatiei de mici dimensiuni.

Nr. locuri de parcare asigurate: 967

POT maxim = 31%
CUT maxim - 2.40 mp ACD/mp teren
RH maxim = S+P+9E

LEGENDA - PROPUNERE MOBILARE

LIMITE STUDIATE
- Limita teren ce a generat PUZ
- Limita de proprietate conform OCPI

ZONE FUNCTIONALE IN INTRAVILAN
- Zona locuinte colective si functiuni complementare
- Zona transporturi

TERENURI IN EXTRAVILAN
- Zona terenuri agricole

CAI DE COMUNICATIE
- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala
- Ax drum

CONCEPT PROPUS
- Regim de aliniere propus
- Imobil spatii comerciale/servicii si parcare supraetajata
- Imobil locuinte colective cu spatii comerciale/servicii
- Spatiu verde
- Acces locatari
- Teren necesar largirii/modernizarii cailor de circulatie

Anexa la avizul nr. 9 / 13.09.2021

Nr. proiect: 81	Investitia: PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER + IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+4E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1	
Proiectant general	ORA DESIGN CONCEPT Nr. Inregistrare: J40/1227/2015 Nr. Inregistrare: CUI: RO 34055191	Beneficiar: PE [redacted]

	Numele	Semnatura	Data 07.2021
Proiectant	Arh. Francis Tampa		Scara 1:1000
Verificat	Urb. Raluca Tampa		
Desenat	Urb. Raluca Tampa		Faza S.OP.
Sef proiect	Arh. Francis Tampa		

Denumire plansa: **PLAN CONCEPT PROPUS**

Specialitate: **URBANISM** | Cod plansa: 3 | Format plansa: A3

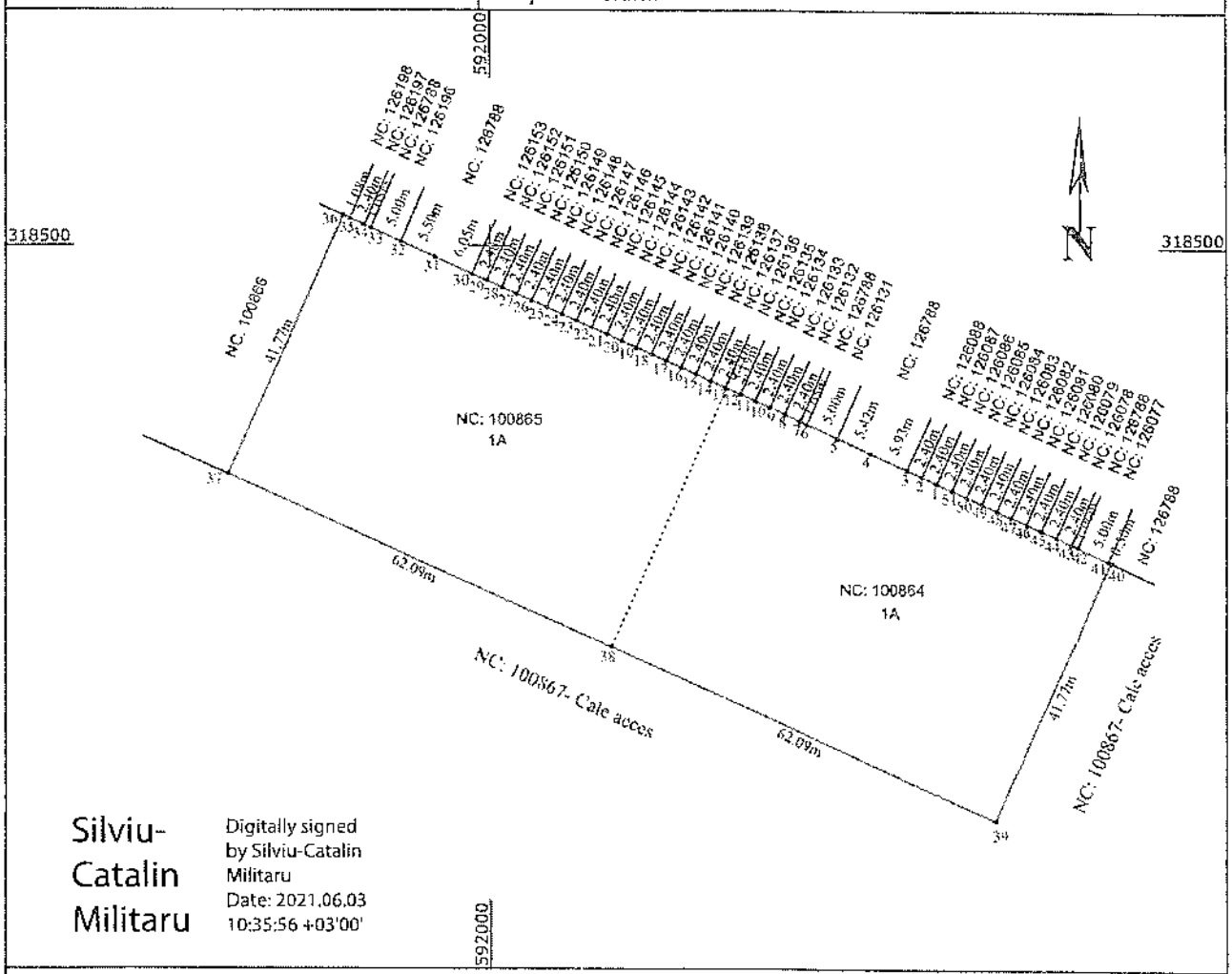
ANEXA NR. 1.36 la regulament

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului cu propunere alipire

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	5187mp	jud. Ilfov, oras Popesti Leordeni, Tarla 55/7, Parcela 5, Lot 4, Lot 5

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Popesti Leordeni



Silviu-Catalin Militaru

Digitally signed by Silviu-Catalin Militaru
Date: 2021.06.03 10:35:56 +03'00'

A. TEREN — TABEL DE MISCARE PARCELARA PENTRU ALIPIRE IMOBIL

SITUATIA ACTUALA (inainte de alipire)				SITUATIA VIITOARE (dupa alipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. Cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
100864	2593	A	Teren neimprejmuit	128696	5187	A	Teren neimprejmuit
100865	2593	A					
TOTAL	5186	A			5187	A	

Executant: SC PRINCECAD EXPERT SRL
ing. MILITARU SILVIU-CATALIN

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren

Semnătura şi ştampila

Data 02.06.2021

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral

Stela Balan

Digitally signed by Stela Balan
Date: 2021.06.08 11:09:32 +03'00'

Semnătura şi parafa

Data

Ştampila BCPI

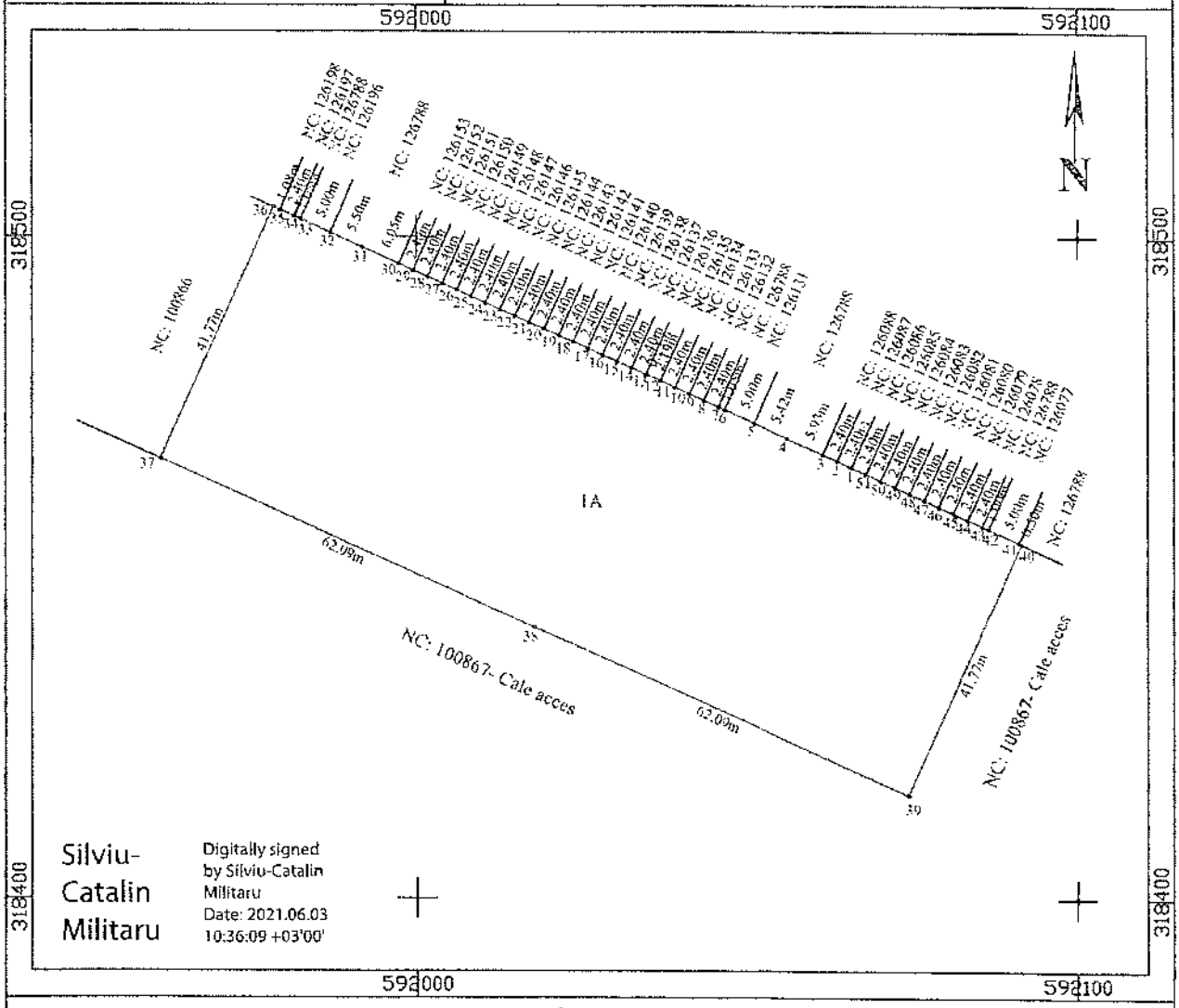
ANEXA NR. 1.35 la regulament

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
128696	5187 mp	jud. Ilfov, oras Popesti Leordeni, tarla 55/7, parcela 5, Lot 4, Lot 5

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Popesti Leordeni



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
1	A	5187	Teren neimprejmuit
Total		5187	

B. Date referitoare la construcţii

Cod	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol (mp)	Menţiuni
Total			-

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 5187 mp

Suprafaţa din act = 5186 mp

Executant: SC PRINCECAD EXPERT SRL ing. MILITARU SILVIU CATALIN	Inspector
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren Semnătura şi ştampila Data 02.06.2021	Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral Semnătura şi parafa Data Ştampila OCPI

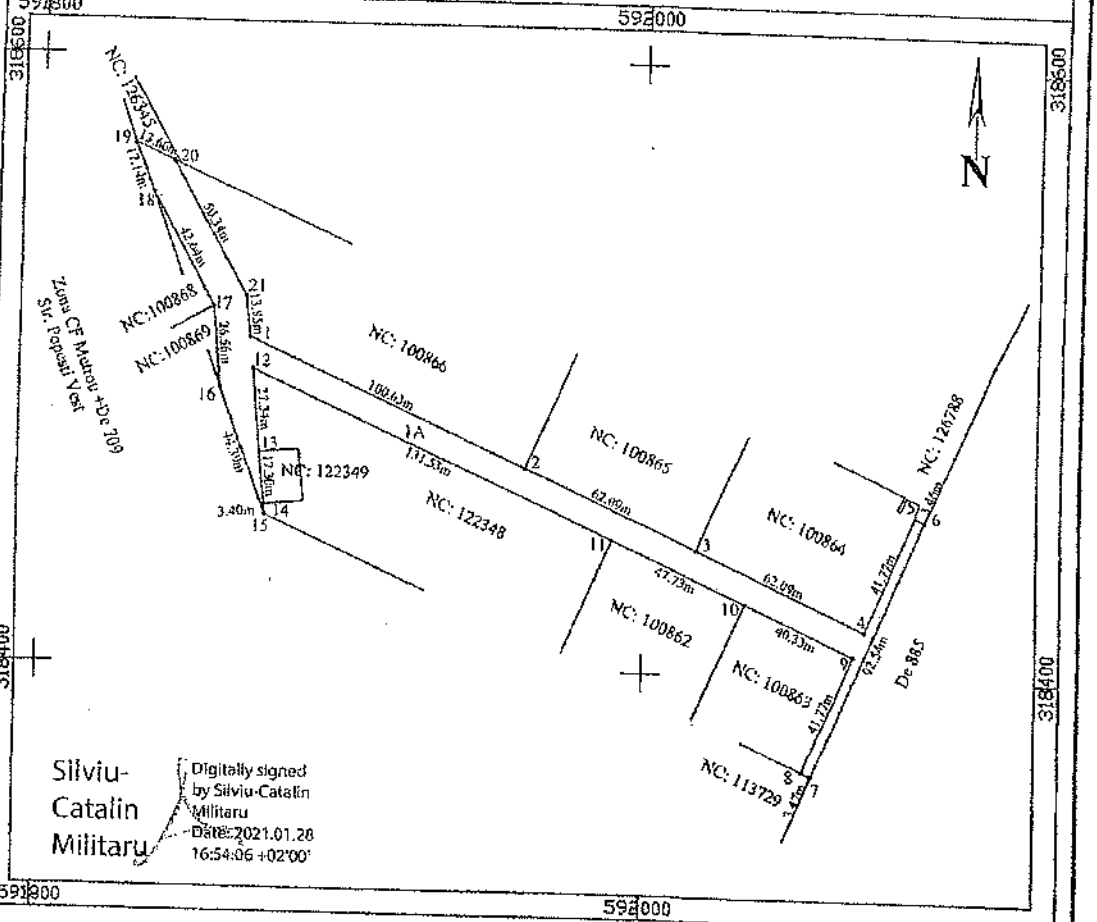
Stela Balan Digitally signed by Stela Balan Date: 2021.06.08 11:09:16 +03'00'

Plan de amplasament și delimitarea imobilului

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
100867	3461 mp	jud. Ilfov, oraș Popesti Leordeni, tarla 55/7, parcela 5, Lot 7

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Popesti Leordeni



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	3461	Teren neimprejmuit
Total		3461	Cale acces

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 3461 mp

Suprafața din act = 3461 mp

Executant: SC SISTEM CAD CONSULTING SRL ing. MILITARU SILVIU-CATALIN	Inspector
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren. Semnătura și ștampila Data 28.01.2021	Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Iulian-Gabriel Grasune Semnătura și parafa Ștampila BCPI Digitally signed by Iulian-Gabriel Grasune Date: 2021.02.03 12:45:50 +02'00'

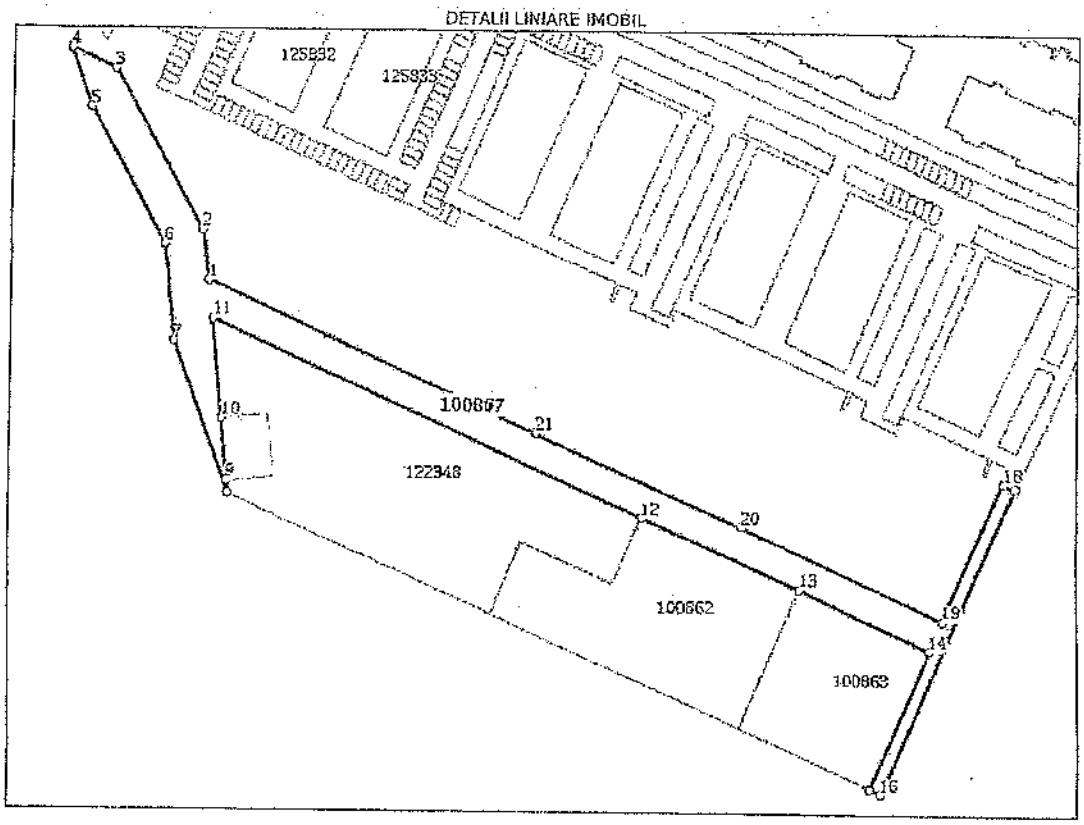
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
100867	3.461	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	3.461	55/7	5	-	LOT 7 CALE ACCES

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	13.848
3	4	13.665
5	6	42.639
7	8	44.39
9	10	17.301
11	12	131.535

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
2	3	50.344
4	5	17.141
6	7	26.56
8	9	3.396
10	11	27.341
12	13	47.725

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ↔ (m)
13	14	40.33
15	16	3.471
17	18	3.465
19	20	62.091
21	1	100.626

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ↔ (m)
14	15	41.77
16	17	92.539
18	19	41.769
20	21	62.089

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
11/03/2021, 11:38

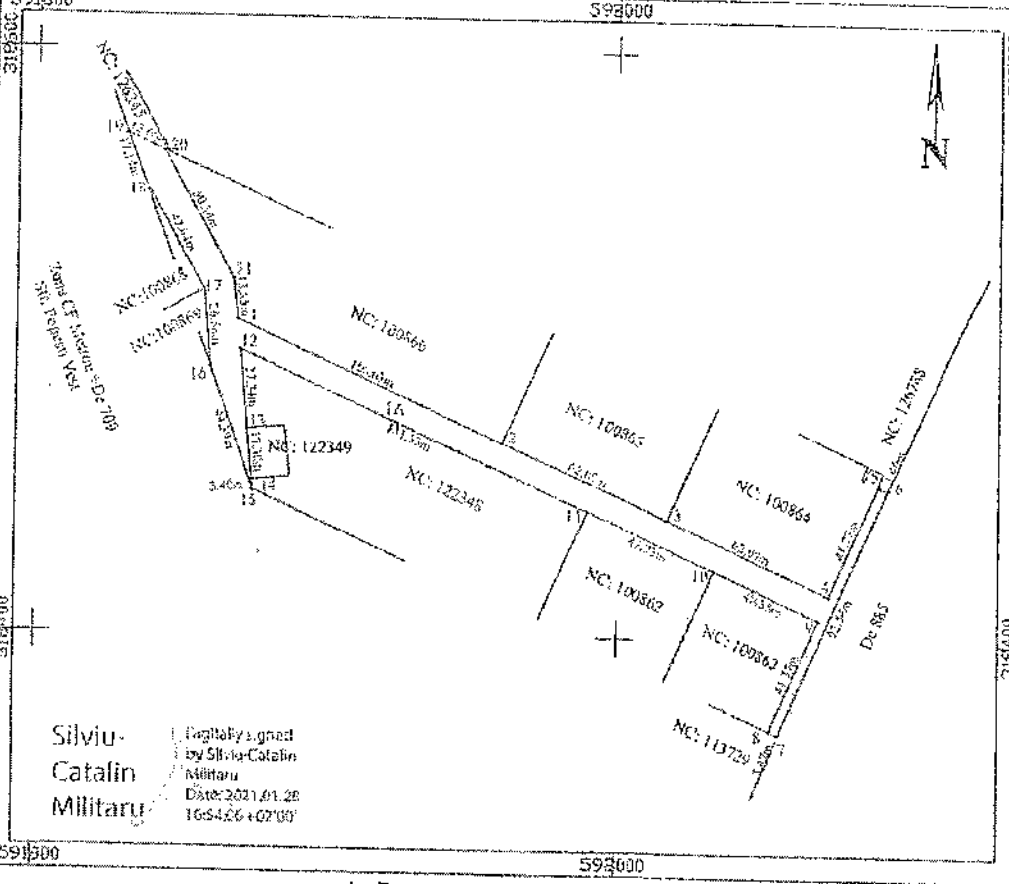
262/16.02

Plan de amplasament și delimitare imobilului

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
100867	3461 mp	jud. Ilfov, oras Popesti Leordeni, tarla 55/7, parcela 5, Lot 7

Nr. Carte Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Popesti Leordeni



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	3461	Teren neimprejmuit
Total		3461	Cale access

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 3461 mp

Suprafața din act = 3461 mp

Executant: SC SISTEM CAD CONSULTING SRL
ing. MILITARU SILVIU-CATALIN

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila

Data 28.01.2021

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Iulian-Gabriel Grasune

Semnătura și parafa

Digitally signed by Iulian-Gabriel Grasune
Date: 2021.02.03 12:45:50 +02'00'

Data.....

Ștampila BCPI

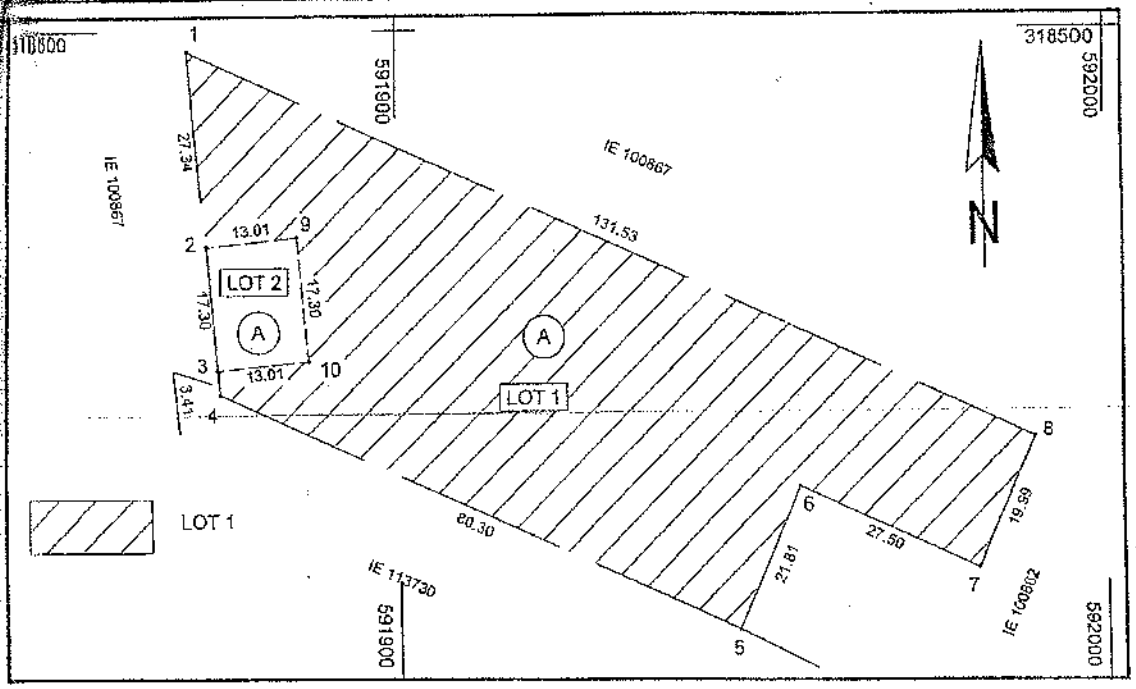
803/16.03.2018

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI LOT 1

SCARA 1:1000

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
[illegible]	4175mp	T55/7 - P5/lot 1 - Popesti Leordeni - jud.Ilfov

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Popesti Leordeni



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	4175	extravilan - neamprejmuit
Total		4175	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni

Suprafata totala masurata a imobilului = 4175mp

Suprafata din act = 4400mp

Executant : Ing.Prislopan Radu

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-R-F nr. 0728/24.11.2010 PRISLOPAN RADU

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea introdcerii coordonatelor cadastrale si corespondenta stelelor cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data : Octombrie 2018

Inspector Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara ILFOV

SANDU LUMINITA

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

Semnatura si parafa

Data : .....

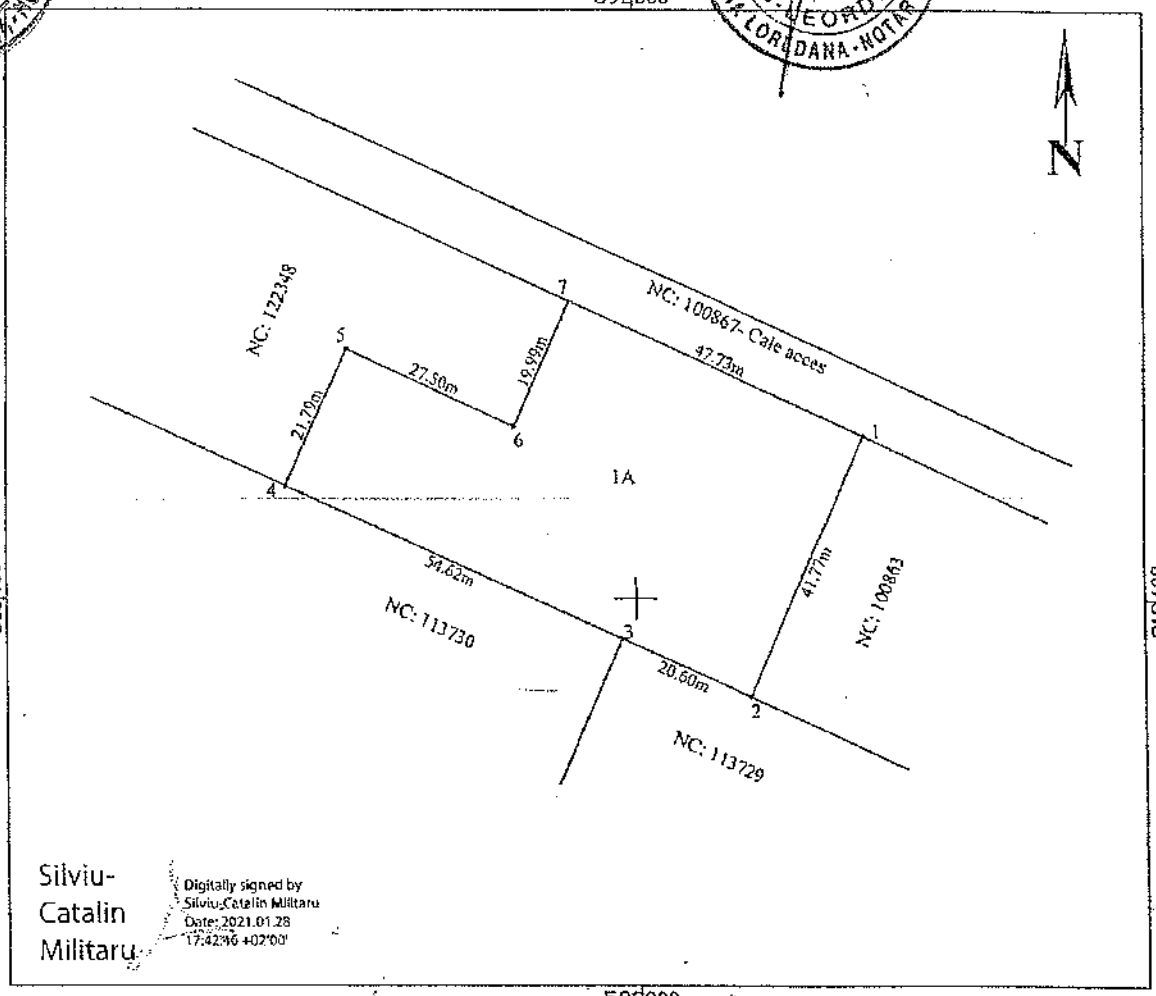
Stampila BCPI

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
100862	2593 mp	jud. Ilfov, oras Popesti-Leordeni, Tarla 53, parcela 5, Lot 2

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Popesti Leordeni



Silviu-Catalin Militaru

Digitally signed by Silviu-Catalin Militaru
Date: 2021.01.28 17:42:46 +02'00'

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
1	A	2593	Teren neimprejmuit
Total		2593	

B. Date referitoare la construcţii

Cod	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol (mp)	Menţiuni
Total			-

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 2593 mp

Suprafaţa din act = 2593 mp

Executant: SC SISTEM CAD CONSULTING SRL
ing. MILITARU SILVIU-CATALIN

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren

Semnătura şi ştampila

Data 28.01.2021

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral

Semnătura şi parafa

Ştampila BCPI

Data..

Cornelia Matei

Semnat digital de Cornelia Matei
Data: 2021.02.02 11:22:42 +02'00'

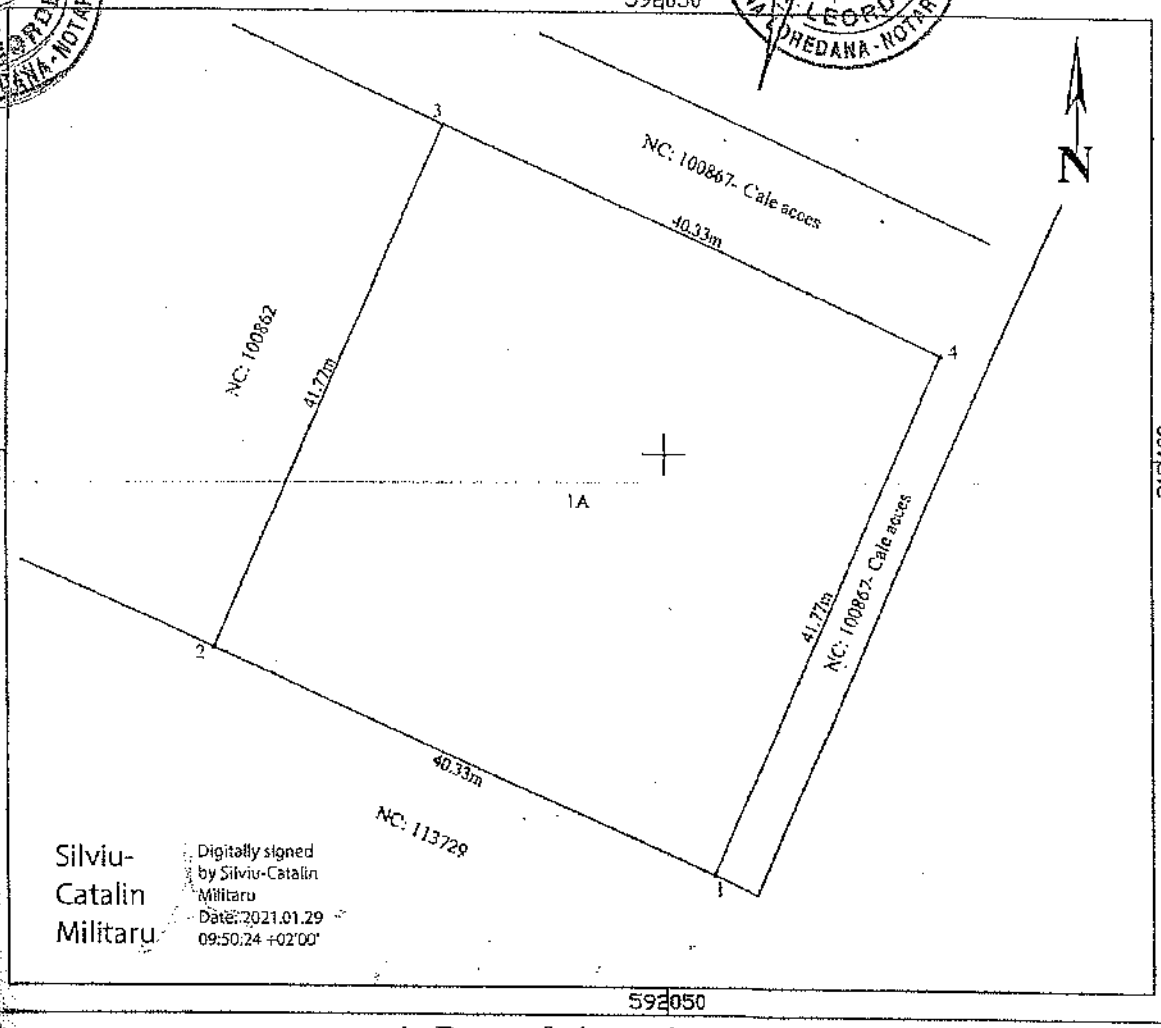
ANEXA NR. 1.35 la regulament

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
100863	1685 mp	jud. Ilfov, oras Popesti Leordeni, strada [illegible], parcela 5, Lot 3

Nr. Carte Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Popesti Leordeni



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
1	A	1685	Teren neimprejmuit
Total		1685	

B. Date referitoare la construcţii

Cod	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol (mp)	Menţiuni
Total			-

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 1685 mp
Suprafaţa din act = 1685 mp

Executant: SC SISTEM CAD CONSULTING SRL
MILITARU SILVIU-CATALIN

CERTIFICAT
Confirm executarea măsurătorilor la teren, conformitatea şi întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren

AUTORIZAT
SISTEM CAD CONSULTING S.R.L.
CLASA III

Semnătura şi ştampila

Data 28.01.2021

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral

Iulian-Gabriel Grasune
Digitally signed by Iulian-Gabriel Grasune
Date: 2021.02.02 09:06:48 +02'00'

Semnătura şi parafa

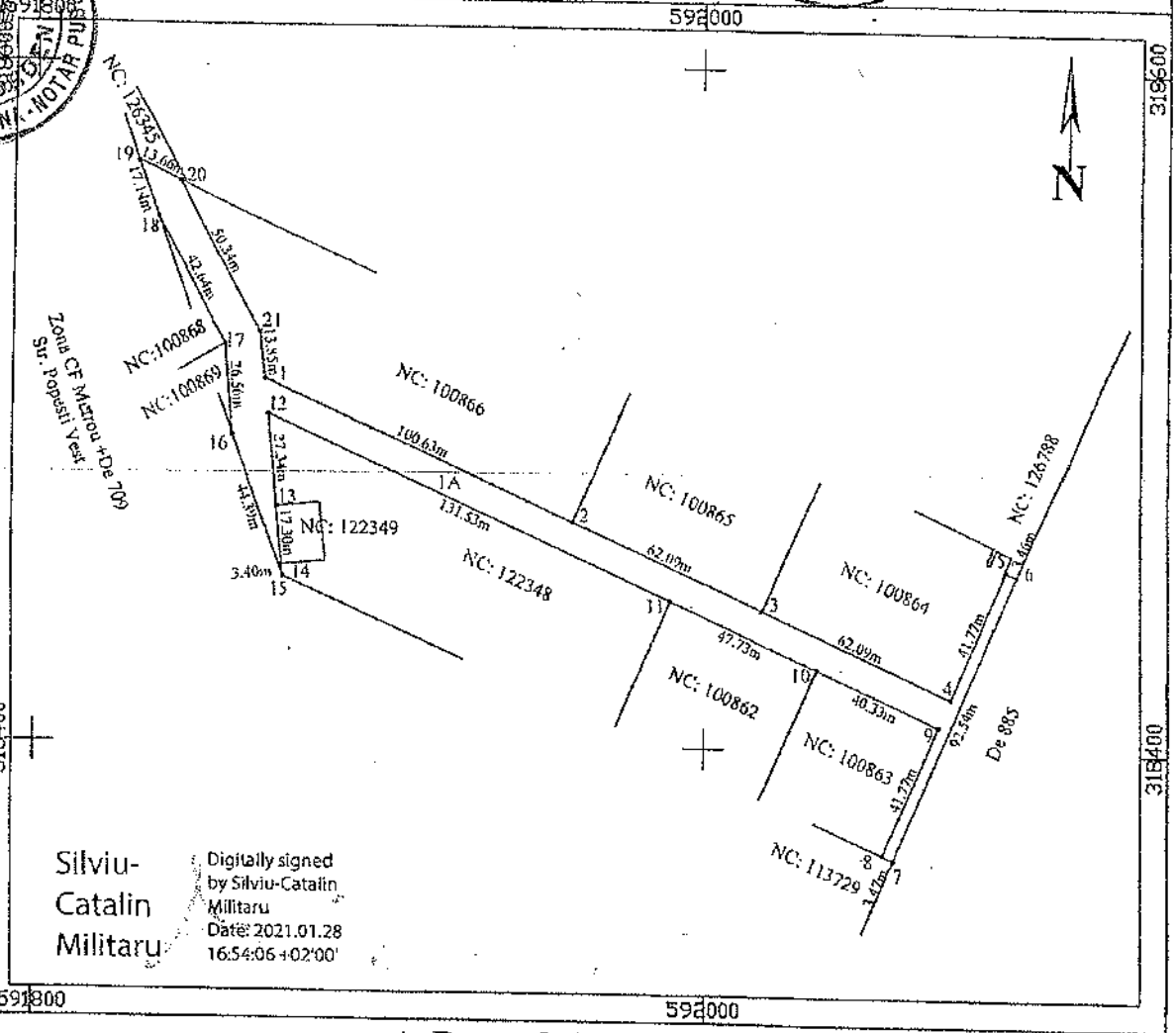
Data.....

Ştampila BCPI

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului
Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
100867	3461 mp	jud. Ilfov, oras Popesti Leordeni, str. Stirbei Vodă 55/1, parcela 5, Lot 7

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială
	Popesti Leordeni



Silviu-Catalin Militaru
Digitally signed by Silviu-Catalin Militaru
Date: 2021.01.28 16:54:06 +02'00'

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
1	A	3461	Teren neimprejmuit
Total		3461	Cale acces

B. Date referitoare la construcţii

Cod	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol (mp)	Menţiuni
Total			-

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 3461 mp
Suprafaţa din act = 3461 mp

Executant: SC SISTEM CAD CONSULTING SRL
ing. MILITARU SILVIU-CATALIN

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren

Semnătura şi ştampila

Data 28.01.2021

Inspector

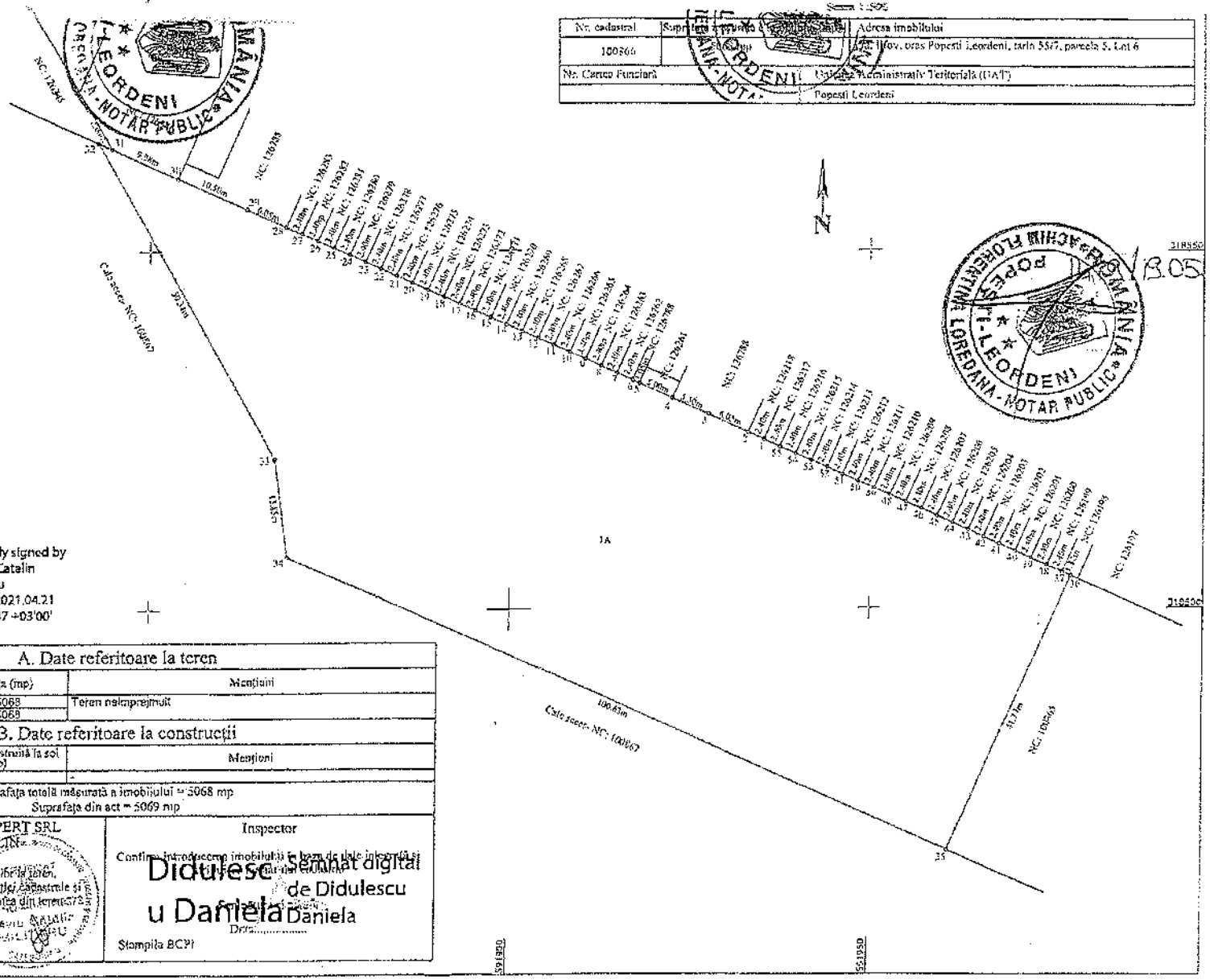
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral

Semnătura şi parafa

Iulian-Gabriel Grasune
Digitally signed by Iulian-Gabriel Grasune
Date: 2021.02.03 12:45:50 +02'00'

Ştampila BCPI

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului	Adresa imobilului
100966	5069 mp	Jud. Ilfov, oraș Popești Leordeni, tarla 55/7, parcela 5, Lot 6
Nr. Carte Funciară		Unitate Administrativ Teritorială (UAT)
		Popești Leordeni


N
Cale secer. NC: 100967
NC: 126238
NC: 126238
NC: 126238

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL ILFOV

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: JOYA SHOES CONCEPT SRL

Sediu social: Oraș Popești Leordeni, Șoseaua OLTENIȚEI, Nr. 115A, Etaj 1, Judet Ilfov

Activitatea principală: 4120 - Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale

Cod Unic de Înregistrare: 35928626 din data de: 07.04.2016

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J23/1504/2016

Nr. de ordine în registrul comerțului: J23/1504/07.04.2016

Data eliberării: 04.06.2020

DIRECTOR,
Elena Simona ISTRATE

Seria B Nr. 4021193

Tipărit la C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

ORA DESIGN CONCEPT

ORA DESIGN CONCEPT SRL
C.U.I. RO 34055191
BUCUREȘTI, SECT. 5, B-DUL PIEPTANARI, NR. 53
COD POSTAL 050252

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+4E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1

Proiect nr. 81/2021

Faza: P.U.Z.

ORA DESIGN CONCEPT SRL
C.U.I. RO 34055191
BUCUREŞTI, SECT. 5, B-DUL PIEPTANARI, NR. 53
COD POSTAL 050252

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:	CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+4E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1
BENEFICIAR:	[redacted]
ADRESA:	ORAS POPESTI-LEORDENI, JUDET ILFOV, T 55/7, PARCELA 5, LOTURI 1-7, N.C. 128707; N.C. 128696; N.C. 100866; N.C. 100867
PROIECTANT GENERAL:	ORA DESIGN CONCEPT SRL RO 34055191 B-DUL PIEPTANARI, NR. 53, SECTOR 5 BUCURESTI

ORA DESIGN CONCEPT

ORA DESIGN CONCEPT SRL
C.U.I. RO 34055191
BUCUREȘTI, SECT. 5, B-DUL PIEPTANARI, NR. 53
COD POSTAL 050252

Beneficiar: [redacted]

[redacted]

Decembrie 2021

BORDEROU

A. Piese scrise

- Volumul I – Memoriu de prezentare
- Volumul II – Regulament Local de Urbanism

B. Piese desenate

1.	Incadrare in PUG Popesti-Leordeni	- sc. 1: 5.000
	Incadrare in zona	- sc. 1: 2.000
2.	Situatia existenta	- sc. 1: 500
3.	Reglementari urbanistice	- sc. 1: 500
4.	Proprietatea asupra terenurilor	- sc. 1: 500
5.	Cai de comunicatie	- sc. 1: 500
6.	Echipare tehnico-edilitara	- sc. 1: 500
7.	Propunere mobilare	- sc. 1: 500

CUPRINS

I. INTRODUCERE

Denumirea proiectului
Adresa
Beneficiar
Proiectant general
Data elaborarii
Obiectul lucrarii

II. INCADRARE IN ZONA

Incadrare in documentatii de urbanism
Incadrare in teritoriu

III. SITUATIA EXISTENTA

Caracterul zonei, disfunctionalitati
Circulatii
Regim juridic
Echipare edilitara

IV. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Obiective
Prevederi ale documentatiilor de urbanism aprobate
Operatiuni propuse
Zonificare functionala, indicatori urbanistici
Dezvoltarea echiparii edilitare
Protectia mediului
Obiective de utilitate publica

V. CONCLUZII

ORA DESIGN CONCEPT SRL
C.U.I. RO 34055191
BUCURESTI, SECTOR 5,
B-DUL PIEPTANARI, NR. 53
COD POSTAL 050252

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

Denumirea proiectului:
PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+4E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1

Amplasament:
Oras Popesti-Leordeni, Judet Ilfov, Tarla 55/7, Parcela 5, loturi 1-7, N.C. 128707; 128696; 100866; 100867

Beneficiar:
[redacted]

Proiectant general:
ORA DESIGN CONCEPT S.R.L, cu sediul in Bucuresti, sector 5, B-dul Pieptanari, nr. 53, CUI RO34055191

Data elaborarii:
Septembrie 2021

Obiectul lucrarii:
Terenurile ce au generat documentatia se afla in partea de sud a orasului Popesti-Leordeni, si sunt amplasate in intravilan conform Extraselor de Carte Funciara pentru Informare nr. 260242, 261759, 268816, 268817, emise de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ilfov.
Terenurile sunt proprietate privata a urmatoarelor persoane: Penou Iordan, Dragulinescu Doina, Lupea Alin-Petru, Voicu Mihai si Voicu Silvia, conform Extraselor de Carte Funciara, suprafata cumulata a terenurilor fiind de 22.169 mp, si au categoria de folosinta – terenuri arabile.

II. INCADRARE IN ZONA

Incadrare in documentatii de urbanism
Conform **PUG Oras Popesti-Leordeni**, aprobat prin HCL Popesti-Leordeni nr. 08/21.02.2002, prelungit prin HCL Popesti-Leordeni nr. 11/27.02.2012, nr. 19/27.03.2014, nr. 04/31.01.2017, nr. 54/07.06.2017, nr. 123/19.11.2018 si 127/20.11.2019 si in baza PUZ aprobat prin HCL nr. 17/21.01.2011, terenurile cu nr. cad. 128707; 128696; 100866; 100867 ce au generat PUZ sunt amplasate in intravilan zona de locuinte individuale si cuplate, si au categoria de folosinta arabila.
Terenurile sunt libere de constructii, ceea ce face ca reglementarile aprobate prin PUZ initial sa nu fi produs efecte, motiv pentru care se propune refacerea documentatiei de urbanism si schimbarea indicatorilor urbanistici in concordanta cu tendinta actuala de dezvoltare a zonei.

Incadrare in teritoriu
Zona studiata este parte a intravilanului orasului Popesti-Leordeni, amplasata in zona de sud si este marginita de urmatoarele repere:

- la N-E – strada Biruintei, strada Popesti Vest, zona locuinte colective
- la S-E – strada Mirestau, terenuri agricole
- la S-V – strada Popesti Vest, zona transporturi - statia de metrou Berceni, soseaua Berceni, terenuri agricole.

- Localizarea terenurilor analizate in noua zona rezidentiala a orasului Popesti-Leordeni, va continua tendinta de extindere a zonei in acelasi directie.
- Crearea unor facilitati in zona prin realizarea unor puncte suplimentare de interes, respectiv spatii comerciale, spatii servicii, parcari si care vor duce la reducerea presiunii pe zona centrala si la o extindere a activitatilor economice si spre alte zone ale localitatii.

Obiectivele investitiei presupun:
- punerea la dispozitia locuitorilor a unei zone de aprovizionare, convenabila si accesibila prin proximitate (economie de timp)
- crearea de locuri de munca, prin realizarea zonelor de spatii comerciale
- imbunatatirea percepiei si transformarea unui teren neconstruit intr-o zona atractiva atat economic cat si social
- investitia propusa va duce la o imbunatatire a calitatii vietii locuitorilor si la o dezvoltare a activitatilor comerciale in zona.

<u>Prevederi ale documentatiilor de urbanism aprobate</u>
Existent:
Conform **PUG Popesti-Leordeni**, aprobat prin HCL Popesti-Leordeni nr. 08/21.02.2002, prelungit prin HCL Popesti-Leordeni nr. 11/27.02.2012, nr. 19/27.03.2014, nr. 04/31.01.2017, nr. 54/07.06.2017, nr. 123/19.11.2018 si 127/20.11.2019 terenurile ce au generat PUZ se afla in zona de dezvoltare de larga perspectiva a localitatii, iar in baza PUZ aprobat prin HCL nr. 17/21.01.2011, terenurile cu nr. cad. 128707; 128696; 100866; 100867 au fost introduse in intravilan, in zona de locuinte individuale si cuplate. In prezent terenurile sunt libere de constructii, reglementarile aprobate nefiind puse in aplicare, si implicit neproducand efecte. In acest sens se propune reglementarea suprafetei studiate in concordanta cu tendinta actuala de dezvoltare a zonei.

PROPUNERE – CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+4E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1

<u>Operatiuni propuse</u>
Conform intentiei beneficiarilor, se propune realizarea unui ansamblu imobile S+P+9E cu destinatia principala de locuinte colective, cu spatii comerciale si servicii la parter si a unui imobil parcare supraetajata P+4E cu spatii comerciale si servicii la parter și etaj 1, dupa cum urmeaza:

* imobil parcare supraetajata P+4E, cu spatii comerciale si servicii la parter si etaj 1, amplasat pe terenul cu nr. cad. 100866:
    - la nord, fata de ansamblul de locuinte colective P+6E – la o distanta de minim 7,40m fata de limita de proprietate
    - la sud, fata de imobilul cu nr. cad. 100867 (drum interior) – la o distanta de 2,40m fata de limita de proprietate
    - la vest, fata de str. Popesti Vest – la o distanta de 6,60m fata de aliniament, avand acelasi regim de aliniere cu imobilul ce face parte din ansamblul de locuinte colective P+6E amplasat in partea de nord
    - la est, fata de imobilul cu nr. cad. 128696 (pe care este propusa amplasarea uneia dintre cladirile cu functiunea locuinte colective) – la o distanta de 10,00m fata de limita de proprietate.

Accesul auto si pietonal pe lot se va realiza din atat din str. Popesti Vest cat si din drumul interior (nr. cad. 100867) ce face legatura intre str. Popesti Vest si str. Miraslau.
Asigurarea locurilor de parcare se va face prin amenajarea acestora in interiorul lotului, numarul acestora fiind stabilit in functie de destinatia cladirii.

Utilizari admise:
- locuinte colective cu regim inalt de inaltime grupate in ansambluri de locuit;
- institutii publice, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant in diferite domenii si alte servicii profesionale, servicii sociale;
- constructii pentru cultura si culte;
- constructii comerciale (comert alimentar si nealimentar, magazine generale, alimentatie publica-restaurant, cofetarie, cafenea, ceainarie, bar, bufet,centre comerciale, galerii comerciale supermarket, hipermarket, show-room,reprezentante, sali evenimente);
- constructii de sanatate (spital,cabinet medical, dispensar rural, farmacie, cresa);
- constructii pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni;
- spatii plantate
- echipamente, constructii si amenajari necesare functiunilor de baza si complementare;

Utilizari admise cu conditionari:
- cladirile pentru servicii de interes general vor aves parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale
- se permite conversia locuintelor in constructii de prestari servicii sau comert, partial sau integral, cu conditia de a asigura locurile de parcare necesare ;
- se vor respecta prevederile din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei:

Utilizari interzise:
- unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;
- orice activitati care nu corespund caraterului zonei
- depozitare en-gros; unitati de transport/garare; unitati de constructii si betoniere; constructii pentru depozitarea materialelor periculoase; statii de intretinere/service auto cu capacitate peste 5 masini
- platforme de precolectare a deseurilor; depozite pentru materiale refolosibile
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
-se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica

Indicatori urbanistici propusi
Suprafata totala teren = 22.169 mp
S teren afectata de circulatii propuse = 3.712mp
S teren ramasa dupa cedare = 18.457mp
S construita = 6.731mp
S accese, circulatii auto/pietonale = 6.189mp
S spatii verzi = 5.537mp
Suprafata spatii verzi - 30%
POT maxim = 31%
CUT maxim - 2.40 mp ACD/mp teren
RH maxim = S+P+9E

- **Zona cai de comunicatie rutiera**

Descriere configuratii cai de comunicatie:
• Strada Popesti Vest – profil transversal tip A-A – doua benzi de circulatie (cate o banda pe sens de 3,5m), acostament – 1m si trotuar -3m pe ambele sensuri
• Strada Miraslau – profil transversal tip B-B – doua benzi de circulatie (cate o banda pe sens de 3,5m), trotuar – 1,5m si spatiu verde 1,00m pe ambele sensuri

Telecomunicatii
Reteaua locala de telefonie va fi extinsa pentru a cuprinde terenul studiat prin PUZ, asigurandu-se astfel legaturi telefonice urbane, interurbane si internationale.

Protectia mediului
Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- impactul din timpul executiei obiectivului de investitii (dezvoltare ansamblu imobile S+P+9E cu destinatia principala de locuinte colective, cu spatii comerciale si servicii la parter si a unui imobil parcare supraetajata P+4E cu spatii comerciale si servicii la parter și etaj 1)
- impactul din timpul exploatarii acestuia

Prima faza, limitata ca si durata, va produce o categorie de efecte precum praf, zgomot si vibratii.
Se estimeaza ca factori: zgomot si emisia de agenti poluanti, in timpul expolatarii, sa fie redusi.

Poluarea aerului
In faza de constructie calitatea aerului va fi afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt folosite. Pe parcursul executiei vor fi propagate in aer: praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute.
In faza de exploatare calitatea aerului va fi influentata de circulatia autovehiculelor.

Poluarea sonora
Sursele de poluare sonora provin din transportul rutier prin zgomotul produs in timpul rularii autovehiculelor, semnalizarea acustica, etc., poluare ce are insa un nivel redus.

Poluarea apei de suprafata si a panzei freatice
Lucrarile prevazute in acest studiu nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freatice.

Poluarea solului
In faza de constructie definitor in impacul asupra solului il reprezinta evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive. Materialele de constructie vor fi depozitate in zone clar delimitate pentru a evita distrugerea solului.
In faza de expolatare poluarea solului poate interveni prin intermediul apei sau zapezii.
Pentru investitia propusa nu exista riscul poluarii chimice sau radioactive intrucat pe acest teren nu exista premizele vehicularii unor astfel de substante.

Deseurile
In faza de constructie va rezulta o cantitate mare de deseuri. Acestea vor fi evacuate prin serviciul de salubritate al localitatii.

Impactul asupra vegetatiei
In faza de constructie, activitatile desfasurate vor fi de durata medie, iar impactul produs asupra vegetatiei va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera datorita miscarii frecvente si rapide a maselor de aer.

Arii protejate si riscuri naturale
Terenul studiat nu face parte din zone naturale protejate si conform analizelor la nivel judetean, suprafata ce a generat PUZ-ul nu prezinta riscuri precum alunecari de teren, inundatii sau cutremure de mare intensitate.

Obiective de utilitate publica
Din punct de vedere al tipului de proprietate terenul ce a generat documentatia este teren intravilan proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.
Obiectivele de utilitate publica prevazute in prezenta documentatie sunt caile de comunicatie rutiera si amenajari aferente, asa cum sunt prezentate in plansa 4 – "Proprietatea asupra terenurilor". Pentru

ORA DESIGN CONCEPT

ORA DESIGN CONCEPT SRL
C.U.I. RO 34055191
BUCURESTI, SECT. 5, B-DUL PIEPTANARI, NR. 53
COD POSTAL 050252

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ORA DESIGN CONCEPT SRL
C.U.I. RO 34055191
BUCUREŞTI, SECT. 5, B-DUL PIEPTANARI, NR. 53
COD POSTAL 050252

CUPRINS

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. **Rolul Regulamentului Local de Urbanism**
2. **Baza legala a elaborarii**
3. **Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism**

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. **Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**
   - 4.1. Terenuri agricole din extravilan
   - 4.2. Zone construite protejate

5. **Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**
   - 5.1. Expunerea la riscuri naturale
   - 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice
   - 5.3. Asigurarea echiparii edilitare
   - 5.4. Procentul de ocupare a terenului
   - 5.5. Lucrari de utilitate publica

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

6. ***M - ZONA MIXTA – LOCUINTE COLECTIVE, INSTITUTII SI SERVICII***
   - 6.1. CAPITOLUL 1 – GENERALITATI
   - 6.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZAREA FUNCTIONALA
   - 6.3. CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR
   - 6.4. CAPITOLUL 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

7. ***ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA***
   - 7.1. CAPITOLUL 1 - GENERALITATI
   - 7.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZAREA FUNCTIONALA
   - 7.3. CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR
   - 7.4. CAPITOLUL 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ORA DESIGN CONCEPT SRL
C.U.I. RO 34055191
BUCURESTI, SECTOR 5,
B-DUL PIEPTANARI, NR. 53
COD POSTAL 050252

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+4E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1

CONFORM CU ORIGINALUL
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. 434/14/2F din 24.03.2022
Arhitect șef

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. Rolul regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor precum si de amplasare, dimensionare si realizare a constructiilor, amenajarilor si plantatiilor aferente terenului ce a generat Planul Urbanistic Zonal – "Construire ansamblu imobile S+P+9E cu functiunea principala de locuinte colective, cu spatii comerciale si servicii la parter si imobil parcare supraetajata P+4E cu spatii comerciale si servicii la parter si etaj 1", din oras Popesti-Leordeni, Tarla 55/7, Parcela 5, loturi 1-7, N.C. 128707; 128696; 100866; 100867, judet Ilfov, in suprafata cumulata de 22.169 mp.
Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele terenului analizat prin PUZ.
Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal in conformitate cu prevederile legii nr. 350/ 2001, Legea Amenajarii Teritoriului si Urbanismului.

2. Baza legala a elaborarii

- Ordonanța de urgență nr 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul publicata in M. Of. nr. 111/11februarie
- Legea 262/2009 privind aprobarea O.U.G. 214/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcție; Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;
- Ordin nr. 176/N//16 privind "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" Indicativ GM-010-2000 august 2000 al M.L.P.A.T.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil actualizat 2011;

- PUG Oras Popesti-Leordeni, aprobat prin HCL Popesti-Leordeni nr. 08/21.02.2002, prelungit prin HCL Popesti-Leordeni nr. 11/27.02.2012, nr. 19/27.03.2014, nr. 04/31.01.2017, nr. 54/07.06.2017, nr. 123/19.11.2018 si 127/20.11.2019 si PUZ aprobat prin HCL nr. 17/21.01.2011.

3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

Prevederile cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism se aplica pentru terenul ce a generat documentatia PUZ - "Construire ansamblu imobile S+P+9E cu functiunea principala de locuinte colective, cu spatii comerciale si servicii la parter si imobil parcare supraetajata P+4E cu spatii comerciale si servicii la parter si etaj 1".
Conform PUG Oras Popesti-Leordeni, aprobat prin HCL Popesti-Leordeni nr. 08/21.02.2002, prelungit prin HCL Popesti-Leordeni nr. 11/27.02.2012, nr. 19/27.03.2014, nr. 04/31.01.2017, nr. 54/07.06.2017, nr. 123/19.11.2018 si 127/20.11.2019 si in baza PUZ aprobat prin HCL nr. 17/21.01.2011, terenurile cu nr. cad. 128707; 128696; 100868; 100867 ce au generat PUZ sunt amplasate in intravilan zona de locuinte individuale si cuplate. Terenurile sunt libere de constructii, ceea ce face ca reglementarile aprobate prin PUZ initial sa nu fi produs efecte, motiv pentru care se propune refacerea documentatiei de urbanism si schimbarea indicatorilor urbanistici in concordanta cu tendinta actuala de dezvoltare a zonei.
Regulamentul Local de Urbanism cuprinde si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare, dimensionare si realizare a constructiilor si amenajarilor ce vor fi realizate in perimetrul reglementat prin prezentul PUZ.
Conform PUG orasul Magurele aprobat si a Regulamentului de Urbanism aferent, se va avea in vedere pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu, protejarea zonelor cu valoare arheologica, patrimoniala, peisagistica, ecologica si sanitara.
Prezentul Regulament are un caracter de reglementare. Prevederile sale permit autorizarea directa, cu excepia unor zone si situatiilor speciale, in care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale. Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de construire: functiunea admisa, regimul de construire, inaltime maxima admisa, distante fata de limitele parcelei, POT,

CONSILIUL JUDEȚEAN ... VIZA SPECIALĂ ... Anexa la Avizul Consiliului Tehnic al Consiliului Județean ... la documentația de urbanism ... Nr. 1134/14/2F din 21.03.2022

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

4.1. Terenuri agricole in intravilan

Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor si amenajarilor se realizeaza in conditiile art. 4 din RGU.
Terenul ce a generat PUZ este afectat de aceasta prevedere. Pentru acest teren se vor intocmi documentatii specifice si se va face scoaterea din circuitul agricol in conformitate cu legislatia in vigoare.

4.2. Zone construite protejate

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea art. 9 din RGU.
In zona studiata nu au fost identificate zone cu valori de patrimoniu cultural sau natural.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zone expuse la riscuri naturale se face cu respectarea art. 10 din RGU.
In zona studiata nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale (cutremure, inundatii, alunecari de teren).

Toate lucrarile de construire propuse pentru zona studiata in PUZ vor fi intocmite numai in baza studii geotehnice aprofundate verificate Af, si cu respectarea prevederilor Legii 10/1995, cu modificarile si completarile ulterioare, si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, securitatea la incendiu, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea populatiei.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale retelelor magistrale de gaze, electrice, transport titei, transport gazolina, etc. se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din RGU
In zona nu au fost identificate areale expuse la riscuri tehnologice si nu au fost instituite zone de protectie/siguranta fata de retele magistrale.
In zona studiata nu este admisa amplasarea unor constructii civile sau industriale cu risc tehnologic.

5.3. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor care presupun echipare edilitara se face cu respectarea art.13 din RGU.
Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de realizarea echiparii tehnico-edilitare.
Obiectivele vor fi racordate obligatoriu la retelele de apa si canalizare existente sau prin extinderea acestora.
Extinderea retelelor edilitare existente sau a capacitatii acestora, care nu poate fi finantata din bugetele locale, se va putea realiza prin finantarea totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitorii interesati.

5.4. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile art. 15 din RGU si cu respectarea indicatorilor urbanistici prevazuti in Regulamentul Local de Urbanism si marcati pe plansa 3 – "Reglementari urbanistice".

5.5. Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile rezervate lucrarilor de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 din RGU.
Obiectivele de utilitate publica prevazute in prezenta documentatie sunt caile de comunicatie si constructiile aferente, asa cum sunt prezentate in plansa 4 – "Proprietatea asupra terenurilor". Pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publica se instituie interdictie temporara de construire, pana la dezmembrarea terenurilor respective si trecerea in domeniul public, conform plansei 4 – "Proprietatea asupra terenurilor".
Finantarea lucrarilor de utilitate publica se face prin grija Consiliului Local din fonduri proprii, fonduri structurale, parteneriate public-privat sau de investitorii private, dupa caz. Dupa realizare acestea intra in proprietatea publica si vor fi administrate conform legislatiei in vigoare.administratia publica locala are drept de preemtiune la tranzactiile privind terenurile rezervate pentru lucrari de utilitate publica.
Se interzice schimbarea destinatiei terenurilor rezervate obiectivelor de utilitate publica.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

In baza propunerii de dezvoltare ansamblu imobile S+P+9E cu functiunea principala de locuinte colective, cu spatii comerciale si servicii la parter si imobil parcare supraetajata P+4E cu spatii comerciale si servicii la parter si etaj 1, pentru terenul ce a generat aceasta documentatie, se propune modificarea reglementarilor urbanistice aprobate prin PUG Popesti-Leordeni si PUZ aprobat prin HCL nr. 17/21.01.2011, respectiv reglementarea suprafetei studiate in concordanta cu tendinta actuala de dezvoltare a zonei.
Pentru terenul ce a generat aceasta documentatie, s-au reglementat urmatoarele zone functionale:

- **M – zona mixta – locuinte colective, institutii si servicii de interes general (comert, prestari servicii)**

- Zona cai de comunicatie rutiera

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

6. *M - ZONA MIXTA – LOCUINTE COLECTIVE, INSTITUTII SI SERVICII*

6.1. CAPITOLUL 1 - GENERALITATI

ART. 1 - Tipuri de subzone functionale

- M – zona mixta pentru locuinte colective, institutii si servicii (comert, prestari servicii)

ART. 2 - Functiunea dominanta

- locuinte colective, institutii si servicii (comert, prestari servicii)

ART. 3 - Functiunile complementare

- cai de comunicatie rutiera si parcari;
- cai de comunicatie pietonala;
- spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement ;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente;
- scuaruri, plantatii de aliniament la strazi,perdele de protectie, parcuri, locuri de joaca;
- activitati productive necuplante;

CONSILIUL JUDETEAN ILFOV
VIZAT SPRE NEMODIFICARE
Anexa la avizul tehnico al urbanismului și amenajării teritoriului și urbanismului nr. 24/14/25 din 24.03.2023

6.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZAREA FUNCTIONALA

ART. 4 - Utilizari permise

- locuinte colective cu regim inalt de inaltime grupate in ansambluri de locuit;
- institutii publice de interes general, echipamente publice;
- birouri, birouri de consultanta, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant in domeniul comerciului si alte servicii profesionale, servicii sociale;
- constructii pentru cultura al culte;
- constructii comerciale (comert alimentar si nealimentar, magazine generale, alimentatie publica-restaurant, cofetarie, cafenea, ceainarie, bar, bufet,centre comerciale, galerii comerciale supermarket, hipermarket, show-room,reprezentante, sali evenimente);
- constructii de sanatate (spital,cabinet medical, dispensar rural, farmacie, cresa);
- constructii pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni;
- spatii plantate
- echipamente, constructii si amenajari necesare functiunilor de baza si complementare;

ART. 5 - Utilizari permise cu conditionari

- cladirile pentru servicii de interes general vor avea partenul orientat spre strada si spre traseele pietonale
- se permite conversia locuintelor in constructii de prestari servicii sau comert, partial sau integral, cu conditia de a asigura locurile de parcare necesare ;
- se vor respecta prevederile din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

ART. 6 - Utilizari interzise

- unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;
- orice activitati care nu corespund caraterului zonei
- depozitare en-gros; unitati de transport/garare; unitati de constructii si betoniere; constructii pentru depozitarea materialelor periculoase; statii de intretinere/service auto cu capacitate peste 5 masini
- platforme de precolectare a deseurilor; depozite pentru materiale refolosibile
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului;

ART. 7 - Interdictii definitive (permanente)

- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare si de protectia mediului conform legislatiei in vigoare.
- orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa blocheze fluxul pietonal sau carosabil si care poate sa afecteze imaginea din zona (finisaje nefinalizate, finisaje in stare proasta, culori stridente);
- se interzice schimbarea destinatiei urbanistice a terenurilor rezervate obiectivelor de utilitate publica precum si a conformarii ovartalelor delimitate de trama principala de circulatie (carosabile si pietonala)

6.3. CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale

- se vor respecta prevederile din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- se va respecta art. 17 din RGU
- necesitatea de insorire si iluminatul natural al cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza Anexei nr. 3 la RGU si conform normelor specifice de proiectare;

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism
Nr. 1734/14/CF din 24.03.2022

ART. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice

- se va respecta art. 18 din RGU
- aliniamentul se va stabili fata de axul drumului, conform prospectelor strazilor prevazute in planse 5 - "Cai de comunicatie", dupa cum urmeaza:
  - pentru strada Popesti Vest - aliniamentul va fi la 7,50m din ax (profil transversal A-A)
  - pentru strada Miraslau - aliniamentul va fi la 6,00m din ax (profil transversal B-B)

ART. 10 - Amplasarea fata de aliniament

Aliniamentul este linia de demarcatie intre strada – domeniul public si limita spre strada a parcelei – domeniu privat.
- retragerea fata de aliniament va respecta art. 23 din RGU si in conformitate cu plansele 3 – "Reglementari urbanistice" si 5 - "Cai de comunicatie", astfel:
- in cazul strazilor cu fronturi retrase fata de aliniament se va respecta o retragere de minim 5,00m
- in cazul constructiilor comerciale, cladirile pot fi amplasate pe aliniament, in functie de activitati si de normele specifice

ART. 11 - Amplasarea fata de limitele laterale, posterioare si in interiorul parcelei

- la cladirile comerciale amplasate in regim izolat, retragerile fata de limitele laterale si posterioare vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 5,00m, si se vor respecta normele sanitare de retragere fata de vecinatati
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5,00m
- in cazul cladirilor comerciale, se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.
- amplasarea in interiorul parcelei va respecta art. 24 din RGU
- pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii principale, constructii anexe si utilitati, parcari si spatii verzi de protectie perimetrale; cladirile se vor amplasa in regim izolat sau in regim cuplat – fronturi continue

- cladirile vor respecta intre ele distante minime egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.

Reguli cu privire la asigurarea accesele obligatorii

ART. 12 - Acces carosabile

- se va respecta art. 25 corelat cu anexa nr. 4 din RGU, numai in conditiile prevzaute la capitolul 7 - "Zona cai de comunicatie rutiera" pentru tipurile de constructii prevazute in zona;
- stabilirea conditiilor, tipurilor, dimensiunilor si a numarului de acese pentru fiecare categorie de constructii se face in raport cu: - destinatia, structura functionala, capacitatea constructiei si conditiile de amplasament;
  - caracteristicile cladirii proiectate
  - asigurarea conditiilor de fluenta, securitate, confort si o buna desfasurare a circulatiei generale pentru toti participantii la trafic
  - asigurarea legaturii la reteaua majora de circulatie din localitate sau din teritoriu
  - parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu public sau privat, conform solutiilor aprobate
  - caracteristicile acceselor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa etc. si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. 1434/14/2F din 24.08.2022

ART. 13 - Acces pietonale

- se va respecta art. 26 din RGU, numai in conditiile prevzaute la capitolul 7 – "Zona cai de comunicatie rutiera" pentru tipurile de constructii prevazute in zona;
- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare fiecarei categorii de constructii
- se vor respecta prospectele prevazute in plansa 5 - "Cai de comunicatie", pentru circulatia auto si pietonala
- caile pietonale vor fi realizate in conformitate cu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART. 14 - Recordarea la retele tehnico-edilitare existente

- toate constructiile se vor racorda la retelele tehnico edilitare existente, iar in viitor la cele noi;
- pentru constructiile apartinand categoriilor admise, beneficiarul constructiei, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, se va obliga sa:
  - prelungeasca reteaua existenta (daca are capacitatea necesara);
  - mareasca dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
  - construiasca noi retele;

ART. 15 - Realizarea de retele tehnico-edilitare

- realizarea extinderilor sau marirlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a servicilor publice descentralizate in judet;
- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public cu respectarea legislatiei in vigoare;
- racordarea burlanelor cladirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile retele tehnico- edilitare se recomanda sa fie obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare);

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

ART. 16 - Parcelarea

- se vor respecta intocmai ovartalele delimitate de trama principala de circulatie (carosabila si pietonala)
- dezmembrarea terenurilor este permisa pentru delimitarea terenurilor afectate de amplasamentele rezervate lucrarilor de utilitate publica, conform plansei 4 - "Proprietatea asupra terenurilor"
- pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce priveste atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutiile care il greveaza);
- conditiile de construibilitate sunt:
  - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
  - echipare cu retele tehnico-edilitare;
  - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament;

CO:
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism
Nr. 659/11/2F din 24.03.2022
Secretar tehnic

ART.17 - Inaltimea constructiilor

- inaltimea maxima admisibila nu va depasi 35,00m; regim de inaltime

ART.18 - Aspectul exterior al constructiilor

- se va respecta art. 32 din RGU
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii;
- se impune utilizarea materialelor durabile, naturale;
- se interzice utilizarea imitatiilor de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare);
- se interzice utilizarea culorilor stridente sau fosforescente;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor;
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

ART. 19 - Parcaje

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim 150 metri;
- dimensionarea parcajelor se va face in functie de destinatia si capacitatea constructiilor;

ART. 20 - Spatii verzi si plantate

- spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca: plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc.
- procentul minim de spatii verzi in interioriul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii important existenti avand peste 4,0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15,0 cm;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri inaltime;
- eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de obligatia realizarii de spatii verzi si plantate dimensionate conform anexei nr. 6 din RGU

ART. 21 - Imprejmuiri
- se vor respecta prevederile art. 35 din RGU;
- pentru locuinte colective se recomanda spre strada imprejmuiri decorative, Hmax – 1,20m dublate de gard viu sau doar gard viu; fata de limitele laterale si posterioare imprejmuirile vor fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2,00m
- constructiile comerciale pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu bordure sau garduri vii, sau pot avea imprejmuiri decorative cu o inaltime de max 1,20m si preferabil transparent, dublate de gard viu.

6.4. CAPITOLUL 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 22 - Procentul de ocupare a terenului
POT maxim – 31%

ART. 23 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului
CUT maxim – 2,4 mp ADC/mp teren

CONSILIUL JUDEȚEAN ... VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la avizul ... amenajarea teritoriului și urbanism Nr. 17834/17.12.2022

7. ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

7.1. CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Descrierea configuratii cai de comunicatie:
- Strada Pepesti Vest – profil transversal tip A-A – doua benzi de circulatie (cate o banda pe sens de 3;5m); acostament – 1m si trotuar -3m pe ambele sensuri
- Strada Mirasiau – profil transversal tip B-B – doua benzi de circulatie (cate o banda pe sens de 3;5m), trotuar – 1,5m si spatiu verde – 1,0m pe ambele sensuri
- Drum interior – profil transversal tip C-C – doua benzi de circulatie (cate o banda pe sens de 3,5m) si trotuar – 1m pe ambele sensuri

ART. 1 - Tipuri de subzone functionale
- zona cai de comunicatie rutiera

ART. 2 - Functiunea dominanta
- constructii si amenajari pentru cai de comunicatii rutiere;

ART. 3 - Functiunile complementare
Sunt admise numai in conditiile art. 18 din RGU:
- constructii si instalatii aferente drumurilor publice
- plantatii de protectie,
- retele tehnico-edilitare;

7.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZAREA FUNCTIONALA

ART. 4 - Utilizari permise
- circulatie carosabila, intersectii la nivel, trotuare,alei pentru ciclisti, santuri, rigole, plantatii de aliniament, indicatoare rutiere, retele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, refugii si trecari pentru pietoni, platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun , parcaje publice, mobilier urban (cos de gunoi, banci, fantani), lucrari de terasament.

ART. 5 - Utilizari permise cu conditionari

- autorizatia de construire se va elibera cu conditia amenajarii profilelor conform planseei 5 - "Cai de comunicatie"
- constructii, echipamente si alte amenajari aflate in zona de protectie a drumurilor publice se pot realiza cu conditia obtinerii avizelor organelor de specialitate ale administratiei publice locale
- echipamente tehnico-edilitare sunt admise doar cu aviz de la administratorul de retele
- amplasarea statiilor pentru oprirea vehiculelor care efectueaza transport de persoane prin servicii regulate se stabileste de catre autoritatile administratiei publice locale cu avizul administratorului drumului si al Politiei rutiere;
- sunt admise lucrari de modernizare, extindere, reparatii de drumuri existente, dupa executia drumurilor doar cu respectarea profilului stradal propus conform planseei 5 - "Cai de comunicatie"
- realizarea drumurilor se va face respectand STAS-urile din domeniu;
- traversarile aeriene ale cablurilor , trebuie sa asigure o inaltime libera de trecere de minimum 6,0 m, deasupra punctului cel mai inalt al platformei drumului. In cazul cablurilor electrice, inaltimea se majoreaza cu spatiul de siguranta impotriva electrocutarii;
- amplasarea pe strazi a stalpilor pentru instalatii, se va face obligatoriu dincolo de santuri (spre aliniament) ;
- pe trotuarele/spatiile pietonale cu o latime de cel putin 2,25 m se pot amplasa panouri publicitare mobile pliante, avand ca scop promovarea comerciala, comunicarea de tarife sau actiuni promotionale, specifice activitatii desfasurate de beneficiarul publicitatii, in urmatoarele conditii:

a) dimensiunile maxime ale panoului vor fi de 0,50 m x 0,90 mCO...

b) amplasarea panoului este permisa numai in dreptul spatiului destinat activitatii care face obiectul publicitatii si numai pe durata programului zilnic de functionare a societatii;

- pe stalpii de iluminat public pe care nu sunt amplasate semnalizari rutiere si indicatoare de circulatie se pot amplasa panouri peste cota minima de +4,00 m de la sol;
- pe un stalp se poate amplasa un singur panou, iar proiectia la sol a ... gabaritului carosabilului;
- panourile de mici dimensiuni, respectiv cu suprafata maxima de 2,20 mp se amplaseaza la o distanta de cel putin 25,00 m intre panouri;
- in situatia in care ansamblul de mijloace de publicitate este constituit dintr-o succesiune de panouri publicitare de diferite dimensiuni dispuse in orice combinatie, distanta dintre panouri va fi de minimum 50,00 m;
- sunt exceptate de la prevederile de mai sus, mijloacele de publicitate amplasate in interiorul incintelor centrelor comerciale, supermagazinelor, hipermagazinelor, parcurilor comerciale, parcurilor industriale, astfel definite in conformitate cu legislatia in vigoare;
- de-a lungul drumurilor de interes judetean conform clasificarii prevazute de legislatia in vigoare privind regimul drumurilor, in cadrul zonei de protectie a acestora se pot amplasa panouri publicitare, in urmatoarele conditii:

a) la minimum 2,50 m inaltime de la sol, pentru panourile cu suprafata utila mai mare de 2,50 mp per fata;

b) cu distanta de minimum 50,00 m intre 2 panouri publicitare, pe sectoarele de drum din intravilan;

c) in afara curbelor cu vizibilitate redusa;

d) la minimum 100,00 m fata de intersectiile semaforizate;

- adaposturile destinate publicului si statiile de autobuz pot fi utilizate ca suport de publicitate pentru panouri unitare de maximum 2,20 mp; in cazul in care sunt amplasate mai multe panouri sau panouri cu doua fete utile suprafata totala de publicitate nu va depasi 4,50 mp;
- chioscurile de ziare si alte chioscuri cu activitati comerciale pot fi utilizate ca suport de publicitate pentru panouri cu suprafata unitara de maximum 2,00 mp; in cazul in care sunt amplasate mai multe panouri, suprafata totala de publicitate pentru un chiosc nu va depasi 6,00 mp;
- bannerele montate perpendicular pe axul drumului vor fi instalate la o inaltime minima de 5,00 m fata de sol, astfel incat sa nu afecteze vizibilitatea rutiera si imaginea urbana;
- bannerele vor fi amplasate astfel incat distanta intre acestea sa fie de minimum 100,00 m;
- este permisa amplasarea bannerelor pe o durata de cel mult o luna calendaristica;

- steagurile publicitare montate pe catarg si pe stalpi, la inaltimea minima de 2,50 m de la cota terenului amenajat, se amplaseaza numai in locuri in care nu impiedica vizibilitatea circulatiei rutiere;
- pe un catarg se poate amplasa un singur steag;
- durata de mentinere a steagurilor publicitare va fi de maximum 30 de zile calendaristice cu posibilitatea prelungirii acestei perioade cu inca o perioada de 30 de zile;
-este permisa amplasarea indicatoarelor publicitare directionale, in afara casetelor si steagurilor publicitare, pe stalpii de iluminat public, daca pe acestia nu sunt montate semnalizari rutiere, in urmatoarele conditii:

a) suprafata indicatorului publicitar directional este mai mica de 1,00 mp;
b) inaltimea de amplasare este de minimum 4,00 m;
c) pe un stalp se poate monta un singur indicator publicitar directional;

- amplasarea de stalpi-suport pentru indicatoarele publicitare directionale se va realiza in baza avizului emis de autoritatile publice locale;
- in spatiile plantate din intersectiile aferente CCr se vor permite doar lucrari aferente CCr si elemnte decorative sau tip semnal, obiecte simbol, pergola, indicatoare de circulatie;

ART. 6 - Utilizari interzise

- orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare si organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zona de siguranta si protectie a drumurilor;
- lucrari si constructii care prezinta riscuri in realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte instalatii de acest gen) si care afecteaza securitatea circulatiei pe drumurile publice si nu permit interventia in caz de avarie fara blocarea sau intreruperea traficului;
- amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare in curbe si in intersectii pe suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii sau care obturreaza vizibilitatea indicatoarelor rutiere; Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanta mai mica de 50 m, calculata de la intrarea.
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa in interiorul intersectiilor si al sensurilor giratorii, in spatiul destinat circulatiei autovehiculelor si semnalizarii rutiere, in zone in care desfasurarea in conditii normale a traficului ar putea fi perturbata;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe stalpii de sustinere a elementelor de semnalizare rutiera sau de circulatie;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe lucrarile de arta care traverseaza drumul, pe portale cu semnalizare rutiera sau in solutii independente autoportante in traversarea drumului.
- se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin forma, continut, dimensiuni si culori in combinatii specifice, pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutiera sau impiedica vizibilitatea acestora, precum si a indicatoarelor de orientare si informare;
- se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica;
- se interzice instalarea panourilor pe acoperisul adaposturilor destinate publicului, statiilor de autobuz si al chioscurilor;
- este interzisa amplasarea mijloacelor de publicitate luminoase pe suporturile existente care nu au fost destinate publicitatii, cum sunt: instalatiile de semaforizare;
- nu este permisa amplasarea bannerelor in intersectii, in zone in care impiedica vizibilitatea rutiera sau perspectiva asupra monumentelor istorice ori naturale sau in locuri unde exista panouri publicitare;
- este interzisa amplasarea pe domeniul public a suporturilor/stalpilor in scopul exclusiv de sustinere a bannerelor;
- utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena si verde, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea rutiera;
- amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea semnelor rutiere;
- se interzice schimbarea destinatiei urbanistice a terenurilor rezervate obiectivelor de utilitate publica precum si a conformarii ovartalelor delimitate de trama principala de circulatie

CONSILIUL JUDETEAN
VIZAT SPRE NEMODIFICARE
Anexa la Hotărârea Consiliului Local/Consiliului Județean
nr. ... din data de ...

7.3. CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale
- nu este cazul

ART. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice
- drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament;
- amplasarea panourilor publicitare se face in afara partii carosabile si a zonei de siguranta a drumului si fara obturarea vizibilitatii in curba sau a semnelor de circulatie;
- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislatiei si terminologiei tehnice: drum judetean si strazi in intravilan;
- elementele componente ale drumului sunt: calea de rulare, ampriza, fasiile de siguranta si zonele de protectie
- profilul straziior este stabilit in conformitate cu prospecte prevazute in plansa 5 - "Cai de comunicatie"
  - Conform profil A-A pentru strada Popesti Vest – distanta intre aliniamente va fi de 15,00m astfel: 7,00m parte carosabila, 2 x 1,00m acostament, 2 x 3,00m trotuar
  - Conform profil B-B pentru strada Miraslau – distanta intre aliniamente va fi de 12,00m astfel: 7,00m parte carosabila, 2 x 1,50m trotuar si 2 x 1,0m spatiu verde
  - Conform profil C-C pentru drum interior - distanta intre aliniamente va fi de 9,00m astfel: 7,00m parte carosabila, 2 x 1,00m trotuar

ART. 10 - Amplasarea fata de aliniament
- vor fi respectate prospectele in conformitate cu plansa 3 – "Reglementari urbanistice", determinate de ratiuni functionale

ART. 11 - Amplasarea fata de limitele laterale, posterioare si interioare parcelei
- zona drumurior este cuprinsa intre aliniamente pentru orice categorie de drum.

Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism
Nr. 1421/17/27 din 21.03.2022
Arhitect şef

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 12 - Accese carosabile
- drumurile reprezinta suportul asigurarii tuturor acceselor;
- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia;

ART. 13 - Accese pietonale
- circulatia pietonala impreuna cu circulatia carosabila fac parte din zona cali de comunicatie si sunt cuprinse intre aliniamente;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART. 14 - Racordarea la retele tehnico-edilitare existente
- se va face in conformitate cu art. 27 din RGU corelat cu art. 13 din RGU
- strazile si parcarile propuse vor fi racordate la reteaua de canalizare a localitatii
- pentru obiectivele de utilitate publica (strazile principale) se vor face extinderi de retele edilitare prevazute prin grija Consiliului Local

- pentru strazile si constructiile apartinand altor categorii decat obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor publice specializate, sa construiasca noi retele de racordare la canalizarea principala
- circulatia carosabila si pietonala reprezinta zona de amplasare supraterana si subterana a echiparii edilitare;

ART. 15 - Realizarea de retele tehnico-edilitare
- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- noile retele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

ART. 16 - Parcelarea
- se vor respecta *profilurile cailor de circulatie prevazute in plansa 5 - "Cai de comunicatie"*

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

ART. 17 - Parcaje
- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.
- parcajele se vor amenaja in afara profilurilor transversale ale fiecarui drum conform planseei 5 - "Cai de comunicatie"

ART. 18 - Spatii verzi si plantate
- spatiile verzi se vor amenaja cu rol de protectie si estetic astfel incat sa nu perturbe buna desfasurare a traficului

ART. 19 - Imprejmuiri
- imprejmuirile cailor de comunicatie corespund aliniamentelor si sunt de regula imprejmuiri decorative si coesive;
- imprejmuirile se vor amenaja in cazurile cand sunt cerute pentru delimitarea proprietatilor si mai ales pentru securitatea activitatilor;

CONSILIUL JUDETEAN IFOV
VIZAT SPRE RECUNOASTERE
Anexa la Avizul Secretarului General al Consiliului Local al municipiului Bucuresti, Serviciul tehnica, ... amenajarii teritoriului si urbanism
Nr. 1734/17/2F din 21.03.2022

CAPITOLUL 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

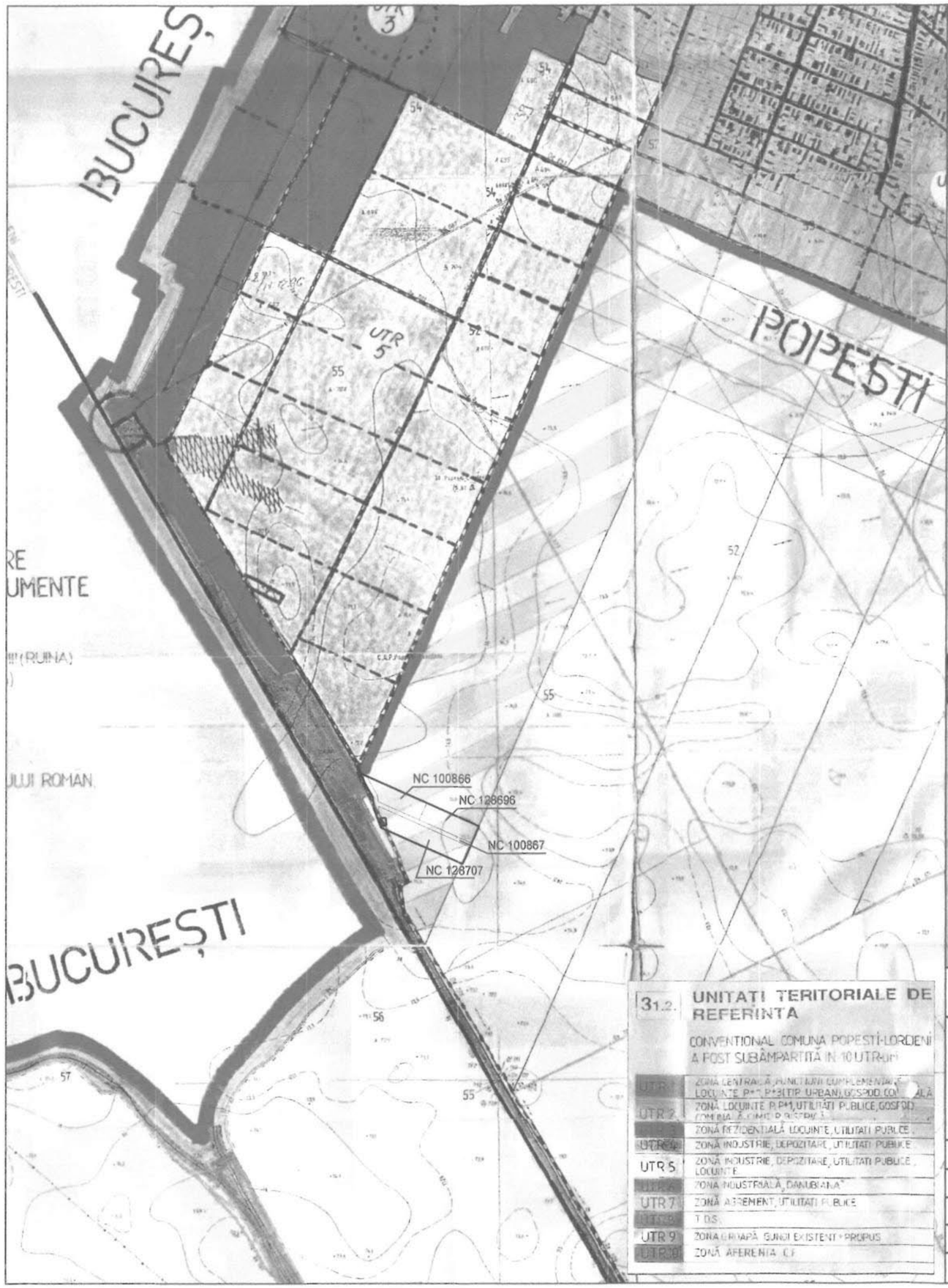
ART. 20. - Procentul de ocupare a terenului
- nu este cazul.

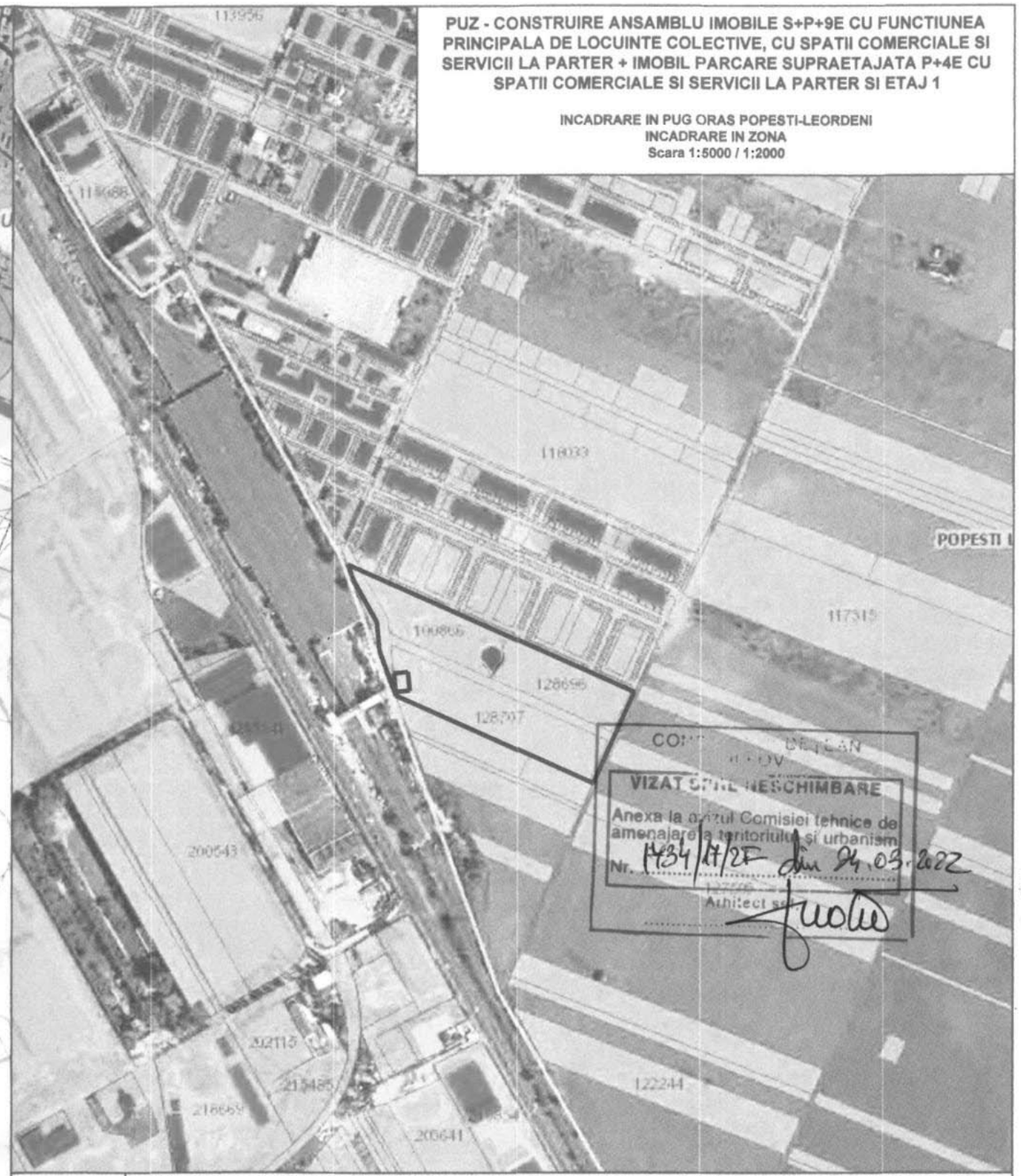
ART. 21 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului
- nu este cazul.

Intocmit,
Urb. R.Tampa

PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER + IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+4E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1

INCADRARE IN PUG ORAS POPESTI-LEORDENI
INCADRARE IN ZONA
Scara 1:5000 / 1:2000





Nr. proiect: 81	Investitia: PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALĂ DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER + IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATĂ P+4E CU SPATII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER ȘI ETAJ 1

Proiectant general: **ORA DESIGN CONCEPT**
Nr. Inregistrare: J40/1227/2015
Nr. Inregistrare: CUI: RO 34055191

SOCIETATEA COMERCIALĂ ORA DESIGN CONCEPT S.R.L. BUCUREȘTI - ROMANIA

Beneficiar: [redacted]

	Numele	Semnatura
Proiectant	Arh. Francis Tampa	
Verificat	Urb. Raluca Tampa	
Desenat	Urb. Raluca Tampa	
Sef proiect	Arh. Francis Tampa	

Data 12.2021
Scara 1:5000 1:2000
Faza P.U.Z.

Raluca M. TAMPA urbanist

Denumire plansa:
INCADRARE IN PUG ORAS POPESTI-LEORDENI
INCADRARE IN ZONA

Specialitate: **URBANISM** | Cod plansa: 1 | Format plansa: A3

PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER + IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+4E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1

SITUATIA EXISTENTA
Scara 1:500

Strada Bucuresti

Strada Proprietatea Veche

Constructie in curs de edificare P+6

Constructie in curs de edificare P+6

Constructie in curs de edificare P+6

Constructie in curs de edificare P+6

Constructie in curs de edificare P+6

Constructie in curs de edificare P+6

Constructie in curs de edificare P+6

NC 100866

NC 122349

NC 100867

NC 128696

NC 128707

Pasarela pietonala supraterana

Culoar catre statia de metrou Berceni

Municipiul Bucuresti - Sector 4

SOSEAUA BERCENI

Strada Meseiau

A

B

Echidistanta Curbe de nivel = 0.15 m

LEGENDA - SITUATIA EXISTENTA

LIMITE STUDIATE

Limita unitati teritorial-administrative

Limita zona de a genera PUZ

Limite de proprietate conform OCPI

Limita PUZ aprobat

ZONA FUNCTIONALA IN INTRAVILAN

Zona locuinte colective si functiuni complementare

Zona mixta - locuinte, birouri/afaceri, unitati publice, bisuri

Zona verde - unitati urbane de de verzeni

Zona transporturi

TERENURI IN EXTRAVILAN

Zona terenuri agricole - zona de descoperire a localitatii de origine antropica

CAI DE COMUNICATIE

Cai rutiere existente propuse pentru modernizare

Ai drum

PROFILUR TRANSVERSALE EXISTENTE
Sc. 1:250

Profil transversal A-A
Str. Proprietatea Veche

Profil transversal B-B
Str. Meseiau

Nr. proiect: 81	Investitia PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER + IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+4E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1		[redacted]
ORA DESIGN CONCEPT Nr. Inregistrare J40/12345/2015 Nr. Inregistrare CUI RO 35255781			Denumire planse: SITUATIA EXISTENTA
Proiectat:	Arh. Florina Tarlea	Semnatura	Data: 12.2021
Verificat:	Urb. Raluca Tarlea		Scara: 1:500
Desenat:	Urb. Raluca Tarlea		Faza: P.U.Z.
Sef proiect:	Arh. Florina Tarlea		Specialitate: URBANISM

PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER + IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+4E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1

REGLEMENTARI URBANISTICE
Scara 1:500

Strada Bruiului

Strada Prosper Vast

Constr. izolabile

Constructe in curs de edificare P+6

NC 100866

Imobil spatii comerciale/servicii si parcare supraetajata P+4

NC 122349

NC 100867

Imobil locuinte colective cu spatii comerciale/servicii S+P+9

NC 128696

Imobil locuinte colective cu spatii comerciale/servicii S+P+9

NC 128707

Pasarela pietonala suptaterana

Municipiul Bucuresti - Sector 4

SOSEAUA BERCENI

Strada Miraslaului

Culoar carosabil de metrou Berceni

Profil transversal A-A
Str. Prosper Vast

Profil transversal B-B
Str. Miraslau

Profil transversal C-C
Drum inaintar

Inventar de coordonate forte de studiu
Sistem de proiectie "Stereografic 1970"

Nr. crt.	Coordonate pct. de contur X [m]	Y [m]	Laturi [m]
T1	314659.947	591872.874	13.91
T2	314671.187	591885.521	17.30
T3	314653.966	591895.437	21.01
T4	314652.726	591874.325	0.49
T5	314649.266	591873.849	190.34
T6	314567.850	593056.741	82.34
T7	314452.300	593094.587	275.91
T8	314195.121	593183.343	30.35
T9	314221.243	593167.419	13.85
T10	314237.569	593163.188	16.88
T11	314247.143	593172.249	17.58

S=21149mp P=714.10m

LEGENDA - Elemente de plan topografic

- Limita amplasament studiat
- Limita de proprietate
- Camin vizitare retele
- Rigole
- Camin vizitare gaz
- Lampadar
- Marginea initiala
- Marginea strada
- Ax strada
- Marginea strada
- Constructii in curs de edificare

LEGENDA - REGLEMENTARI URBANISTICE

LIMITE ETICHETE
- Limita unitati teritorial-administrative
- Limita teren ce a generat PUZ
- Limita de proprietate (extras OCPI)
- Limita PUZ aprobat

ZONE FUNCTIONALE IN INTRAVILAN
- Zona mixta - locuinte colective, institutii si servicii
- Zona locuinte colective si functiuni complementare
- Zona mixta - industrie, depozitare, utilitati publice, locuire
- Zona mixta - unitati industriale si de servicii
- Zona transportului

TERENURI IN EXTRAVILAN
- Zona terenuri agricole - zona de dezvoltare a localitatii de larga perspectiva

CAI DE COMUNICATIE
- Cai de comunicare rutiera
- Ax drum

REGLEMENTARI URBANISTICE
- Regim de aliniere
- Constructii propuse
- Acces spatii comerciale si servicii
- Acces locuinte colective
- Acces auto
- Circulatia terenurilor
- Terenuri ce se intentioneaza a fi expropriate

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI
Suprafata totala teren = 22.169 mp
S teren afectata de circulatii publice = 4.375mp
S teren rezervata dupa cedere = 17.794mp
S ocupata = 5.721mp
S construit = 5.721mp
S spatii verzi = 5.337mp
Suprafata spatii verzi - 30%
POT maxim = 31%
CUT maxim - 2.40 mp ACD/mp teren
RH maxim = S+P+9E

CONSILIUL JUDETEAN IASI
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Conform cu originalul
Nr. 1/1 din data 24.03.2022

BILANT TERITORIAL - N.C. 100866, 128696, 128707, 100867

Nr. crt.	Destinatie / categorie folosinta	Existent S (mp)	Existent S (%)	Propus S (mp)	Propus S (%)
1.	Terenuri agricole extravilan	22.169	100	-	-
2.	Zona mixta - locuinte colective si institutii si servicii (comerciale, prestari servicii)	-	-	16.447	69,3
	▸ S parter			4.721	
	▸ S tip verde			6.589	
	▸ S circulatii interne			5.136	
3.	Cai de comunicatii	-	-	5.722	24,7
	Terenul care a generat PUZ	22.169	100	22.169	100

Nr. proiect 01 — Investitia: PUZ - CONSTRUIRI ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER + IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+4E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1

Proiectant general: ORA DESIGN CONCEPT
Nr. inregistrare: J40/12210/13
Nr. inregistrare CUI: RO 34558181

Beneficiar: [redacted]

	Numele	Semnatura	Data
Proiectant	Arh. Franca Tampa		12.2021
Verificat	Urb. Raluca Tampa		Scara 1:500
Desenat	Urb. Raluca Tampa		
Sef proiect	Arh. Franca Tampa		Faza P.U.Z.

Denumire plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE

Specialitate: URBANISM — Cod plansa: 3 — Format plansa: A1

PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER + IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+4E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
Scara 1:500

Sistem de proiectie "Stereografic 1970"

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur X (m)	Y (m)	Lungimi Laturi D(i,i+1)
T1	518469.967	591872.876	13.01
T2	518471.187	591885.827	13.30
T3	518463.966	591887.479	12.01
T4	518452.725	591878.520	3.46
T5	518449.364	591876.840	199.34
T6	518347.850	592054.761	92.54
T7	518352.200	592054.597	170.97
T8	518365.123	591882.761	56.34
T9	518421.263	591877.419	12.85
T10	518417.309	591865.281	20.46
T11	518407.183	591872.269	27.34

0=231.0kmp P=716.50m

LEGENDA - Elemente de plan topografic

- Limita amplasament studiat
- Limita de proprietate
- Camin vizitare canal
- Rigola
- Camin vizitare gaz
- Lampadar
- Margine trotuar
- Margine strada
- Ax strada
- Margine strada
- Constructii in curs de edificare

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

LEGENDA - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

LIMITE STUDIATE
- Limite unitati teritorial-administrative
- Limita teren ce a generat PUZ
- Limita de proprietate conform OCPI
- Limita PUZ aprobat

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Proprietate publica
- Terenuri proprietate publica de interes municipal
- Terenuri proprietate publica de interes local

Proprietate privata
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

Circulatia terenurilor
- Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public

REGLEMENTARI URBANISTICE
- Regim aliniere

Proprietatea asupra terenurilor	S (mp)	S (%)
Terenuri proprietate privata persoane fizice sau juridice	22.169	100
TOTAL ZONA DE STUDIU	**22.169**	**100**

Circulatia terenurilor / Domenii	Categoria de interes	S (mp)	S (%)
Terenuri aflate in proprietate privata persoane fizice sau juridice ce vor fi trecute in domeniul public pentru: - cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente	Local	3.712	16.74
TOTAL ZONA DE STUDIU		**22.169**	**100**

Nr. proiect: 01 — Investitia: PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER + IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+4E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1

Proiectant general: ORA DESIGN CONCEPT
Nr. Inregistrare: J40/12372/2015
Nr. Inregistrare: CUI RO 34500191

	Numele	Semnatura	Data
Proiectant	Arh. Francia Tampa		12.2021
Verificat	Urb. Raluca Tampa		Scara 1:500
Desenat	Urb. Raluca Tampa		Faza P.U.Z.
Sef proiect	Arh. Francia Tampa		

Beneficiar: [redacted]

Denumire planse: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Specialitate: URBANISM — Coli planse: 4 — Format planse: A1

PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER + IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+4E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1

CAI DE COMUNICATIE

Scara 1:500

Strada Bucuntei

Strada Popestii Vest

Constr. intabulata

Construcție în curs de edificare P+6

NC 100866

Imobil spatii comerciale/servicii si parcare supraetajata P+4

NC 122349

Culoar catre statia de metrou Berceni

Municipiul Bucuresti - Sector 4

Pasarela pietonala suptaterana

NC 100867

Imobil locuinte colective cu spatii comerciale/servicii S+P+9

NC 128707

NC 128696

Strada Mirasiau

SOSEAUA BERCENI

Profil transversal A-A
Str. Popestii Vest

Profil transversal B-B
Str. Mirasiau

Profil transversal C-C
Drum interior

Inventar de coordonate Sens de studiu
Sistem de proiectie "Stereografic 1970"

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi Laturi (Lat.1+2)
	X [m]	Y [m]	
T1	318669.347	591873.876	19.35
T2	318671.187	591893.827	17.36
T3	318653.968	591895.711	13.57
T4	318652.726	591874.525	3.40
T5	318649.329	591874.845	109.34
T6	318367.850	592056.761	92.54
T7	318452.300	592086.897	276.97
T8	318545.233	591843.514	50.84
T9	318521.243	591843.514	13.60
T10	318507.509	591843.389	10.60
T11	318497.143	591846.248	27.34

S=22146mp P=716.60m

LEGENDA - Elemente de plan topografic

- Limita amplasament studiat
- Limita de proprietate
- Camin vizitare canal
- Rigole
- Camin vizitare gaz
- Lampadar
- Margine trotuar
- Margine strada
- Ax strada
- Margine strada
- Constructii in curs de edificare

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
AVIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. H-4/2022 din 24.03.2022
Arhitect

LEGENDA - CAI DE COMUNICATIE

LIMITE STUDIATE
- Limita unitati teritorial-administrative
- Limita teren ce a generat PUZ
- Limita de proprietate conform OCPI
- Limita PUZ aprobat

CAI DE COMUNICATIE
- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala
- Spatii verzi aferente circulatiilor
- Ax drum

REGLEMENTARI URBANISTICE
- Regim de aliniere
- Constructii propuse
- Acces spatii comerciale si servicii
- Acces locuinte colective
- Acces auto

Nr. proiect: 01	Investitia: PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER + IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+4E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1		
Proiectant general: ORA DESIGN CONCEPT Nr. inregistrare: J40/12273/2015 Nr. inregistrare: CUI RO 34820591			[redacted]
	Numele	Semnatura	Data: 12.2021
Proiectant	Arh. Francia Tampa		Denumire plansa:
Verificat	Urb. Raluca Tampa		Scara: 1:500
Desenat	Urb. Raluca Tampa		CAI DE COMUNICATIE
Sef proiect	Arh. Francia Tampa		Faza: P.U.Z.
Specialitate: URBANISM			Coli plansa: 6 / Format plansa: A1

PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER + IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+4E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
Scara 1:500

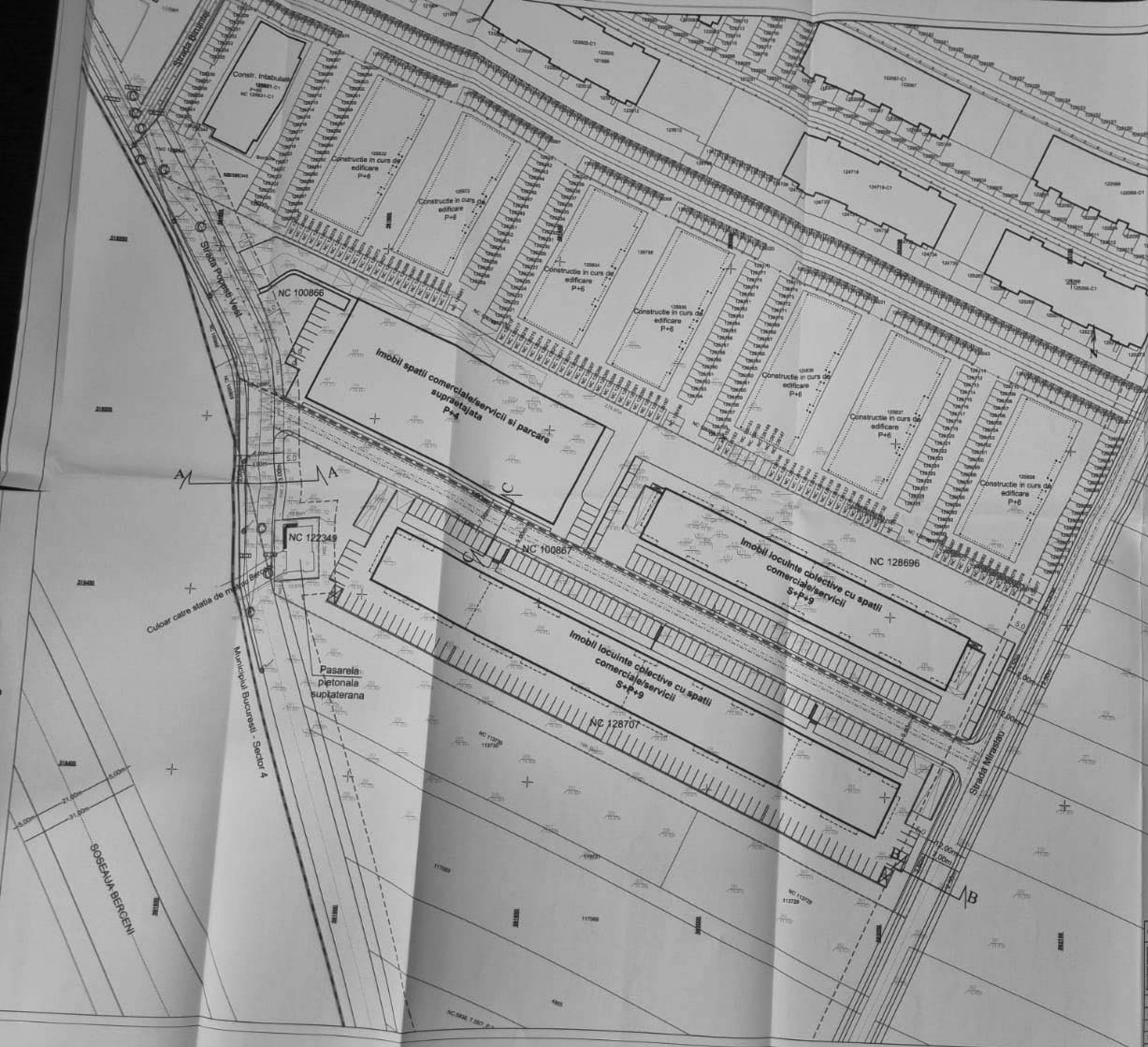
Inventar de coordonate Sova de studiu
Sistem de proiectie "Stereografic 1970"

Nr. pct.	Coordonate pct. de sonda		Kungalei (altitudine)
	X [m]	Y [m]	H[m, 1:42]
P1	314649.947	591472.874	23.00
P2	314671.187	591485.527	23.00
P3	314653.966	591487.477	23.00
P4	314632.726	591474.825	23.00
P5	314645.206	591474.325	19.40
P6	314647.850	591484.765	19.34
P7	314632.350	591483.315	19.35
P8	314645.125	591482.761	19.35
P9	314651.242	591481.638	19.40
P10	314651.242	591481.638	19.40
P11	314647.143	591475.269	19.34

D=211.69m; P=715.50m

LEGENDA - Elemente de plan topografic

- Limita amplasament studiat
- Limita de proprietate
- Camin vizitare retea
- Rigole
- Camin vizitare gaz
- Lampadar
- Marginea trotuar
- Marginea strada
- Axa strada
- Marginea strada
- Constructii in curs de edificare



CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
VIZA SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul Documentatiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism
Nr. 1954 din data de 26.05.2022
Articol 27

LEGENDA - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

LIMITE STUDIATE
- Limita unitati teritorial-administrative
- Limita teren ce a generat PUZ
- Limita de proprietate conform OCPI
- Limita PUZ aprobat

ALIMENTARE CU APA
- Retea distributie apa - existenta
- Retea distributie apa - propusa

CANALIZARE
- Retea canalizare menajera - existenta
- Retea canalizare menajera - propusa
- Retea canalizare pluviala - existenta
- Retea canalizare pluviala - propusa

ALIMENTARE CU GAZE
- Retea distributie gaze naturale presiune redusa - existenta
- Retea distributie gaze naturale presiune redusa - propusa

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- Linie electrica - existenta
- Linie electrica - propusa

REGLEMENTARI URBANISTICE
- Regim de aliniere
- Constructii propuse

Nr. proiect 91	Investitia: PUZ - CONSTRUIRI ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER + IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+4E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1		
Proiectant general: ORA DESIGN CONCEPT; Nr. inregistrare: J40/12120/2012; Nr. inregistrare: CUI RO 34933191			[redacted]
Proiectant	Arh. Francis Tampa	Semnatura	Data: 13.2021
Verificat	Urb. Raluca Tampa		Scara: 1:500
Desenat	Urb. Raluca Tampa		Faza: P.U.Z.
Sef proiect	Arh. Francis Tampa		Denumire planse: ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
Specialitate: URBANISM		Cod planse: 6	Format planse: A1

PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE S+P+9E CU FUNCTIUNEA PRINCIPALA DE LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER + IMOBIL PARCARE SUPRAETAJATA P+4E CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER SI ETAJ 1

PROPUNERE MOBILARE
Scara 1:500

Strada Bucuretei

Drum Pompei Vasi

Municipiul Bucuresti - Sector 4

SOSEAUA BERCENI

Strada Miraslau

Constr. Intabulate

Constructie in curs de edificare P+6

NC 100866

NC 122349

NC 100867

NC 128696

NC 128707

Imobil spatii comerciale/servicii si parcare supraetajata P+4

Imobil locuinte colective cu spatii comerciale/servicii S+P+9

Pasarela pietonala suplaterana

Culoar rezervat statia de metrou cu Berceni

Profil transversal A-A
Pr. Pompei Vasi

Profil transversal B-B
Str. Miraslau

Profil transversal C-C
Drum pompei vasi

Coordonate de coordonate bona de atribuire sistem de proiectie "Stereografic 1970"

Nr. Pct.	Coordonate pct. de sector X [m]	Y [m]	Lungimi latur D(L)[m]
T1	314669.347	391872.476	13.01
T2	314661.486	391885.821	17.30
T3	314653.986	391895.820	12.50
T4	314650.000	391904.000	9.46
T5	314649.960	391874.000	30.00
T6	314652.960	391844.000	30.04
T7	314652.960	391814.963	29.04
T8	314652.960	391804.963	10.00
T9	314652.960	391802.963	2.00
T10	314652.960	391800.963	2.00
T11	314652.960	391798.963	2.00
T12	314652.960	391796.963	2.00
T13	314657.960	391795.963	5.09
T14	314657.960	391790.963	5.00
T15	314657.960	391785.963	5.00
T16	314657.960	391780.963	5.00
T17	314657.960	391775.963	5.00