



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA ORAȘULUI CHITILA

Str. Ion Olteanu, nr. 6, tel. 021.436.37.09; 021.436.37.11; fax 021.436.37.10  
www.primariachitila.ro; primar@primariachitila.ro



COMPARTIMENT URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI  
Nr. 1096/ 11.01.2022/ 25.01.2022

APROBAT,  
Primar  
EMILIAN OPREA



Urmare cererii adresate de S.C UTREC S.A., cu sediul social în Jud. Ilfov, Oraș Chitila, Șos. Banatului, nr. 2, înregistrată cu nr. 1096 din 11/01/2022, se emite:

**AVIZ DE OPORTUNITATE  
NR. 01 DIN 25/01/2022**

*pentru elaborare*

**P.U.Z. - DEZMEMBRARE TEREN, CONSTRUIRE DOUĂ CLĂDIRI PENTRU SERVICII (HYPERMARKET P+1E ȘI GALERII COMERCIALE S+P+3E), CONSTRUCȚII ANEXE INTERIOARE SI EXTERIOARE (CONTAINERE BUFET "IMBIS" SI CORTURI, ECHIPAMENTE RECICLARE AMBALAJE, SPATII TEHNICE, POST TRAFU, BAZIN PSI, PADOCURI CARUCIOARE, STATII INCARCARE VEHICULE ELECTRICE), AMENAJARI EXTERIOARE INCINTA (PLATFORME PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, RAMPE ANDOCARE), AMENAJARE ACCESURI RUTIERE SI PIETONALE SI RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, INSTALATII INTERIOARE SI REȚELE/ LUCRARI TEHNICO EDILITARE, AMENAJARE IMPREJMUIRE TEREN, AMPLASARE PANOURI SI TOTEMURI PUBLICITARE, ORGANIZARE DE SANTIER, BRANSAMENTE UTILITATI, DEVIERE TRASEE REȚELE UTILITATI - Șos. BANATULUI, NR. 2, LOT 1, N.C. 55991, ORAȘ CHITILA, JUD. ILFOV**

**1. TERITORIUL CE URMEAZĂ A FI REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.:**

- Zona reglementată prin P.U.Z.: terenul ce a generat documentația de urbanism – imobil identificat cu N.C. 55991, Șos. Banatului, nr. 2, lot 1;
- Zona studiată prin P.U.Z.: conform planului anexat documentației, teritoriul studiat este delimitat: la N-E: proprietăți private; la S-E: domeniu public – Str. Rozelor; la S-V: domeniu public – Sos. Banatului (DN7); la N-V: proprietăți private. Teritoriul studiat poate fi extins/ adaptat în urma analizei situației existente și a impactului obiectivului propus în scopul justificării soluției urbanistice supuse avizării.
- Documentația P.U.Z. va fi întocmită pe ridicare topografică în sistem de coordonate Stereo '70, având datele de identificare ale parcelei/ parcelor studiate în concordanță cu documentațiile cadastrale avizate OCPI Ilfov și cu extras de carte funciară actualizat. Studiul se va redacta la scara adecvată analizei și lizibilității datelor din teritoriu, existente și propuse.



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ILFOV**  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI CHITILA**



Str. Ion Olteanu, nr. 6, tel. 021.436.37.09; 021.436.37.11; fax 021.436.37.10  
www.primariachitila.ro; primar@primariachitila.ro

**2. CATEGORII FUNCȚIONALE ȘI EVENTUALE SERVITUȚI:**

- Funcțiunea propusă: Construire două clădiri pentru servicii (hypermarket p+1e și galerii comerciale s+p+3e), construcții anexe interioare și exterioare (containere bufet "IMBIS" și corturi, echipamente reciclare ambalaje, spații tehnice, post trafo, bazin psi, padocuri cărucioare, stații încărcare vehicule electrice), amenajări exterioare incinta (platforme parcare, spații verzi, drumuri, trotuare, rampe andocare), amenajare accesuri rutiere și pietonale și racorduri la drumurile publice, instalații interioare și rețele/ lucrări tehnico edilitare, amenajare împrejmuire teren, amplasare panouri și totemuri publicitare;
- Argumentarea soluției urbanistice propuse va cuprinde analiza/ sinteza situației existente cu reprezentarea/ descrierea elementelor specifice și va fi susținută de documentație fotografică;
- Se solicită asigurarea spațiului verde amenajat de minim 20% din aria terenului;
- Se va amenaja peisager o zonă verde, cu lățimea de minim 7,50 m., fâșie paralelă cu Șos. Banatului;
- Planșa de reglementari urbanistice va cuprinde elemente de circulație a terenurilor necesare în scopul modernizării infrastructurii de circulație, dacă este cazul.
- Soluția propusă prin P.U.Z. va include o legătură carosabilă și pietonală din Șos. Banatului până la Intr. Banatului.

**3. INDICATORI URBANISTICI CONFORM P.U.G. ORAȘ CHITILA APROBAT CU H.C.L. NR. 21 DIN 14/12/2019 (U.T.R. M1a):**

- INDICATORI URBANISTICI SERVICII: POT max. = 60%; CUT max. = 2,4; RH max. = P+4; H max. = 12,00 m. la cornișă;
- INDICATORI URBANISTICI LOCUIRE: POT max. = 40%; CUT max. = 1,80; RH max. = P+4; H max. = 12,00 m. la cornișă;
- Retragerea clădirilor, cu excepția totemurilor și panourilor publicitare, spre Șos. Banatului (DN7) va fi de min. 21,00 m., măsurată din axul drumului în conformitate cu Aviz CNAIR pt. PUG ORAȘ CHITILA nr. 19D/ 82610/ 21/12/10/2018. De asemenea, retragerea clădirilor fata de limita de proprietate spre Șos. Banatului va fi de minim 10,00 m.

**4. DOTĂRI DE INTERES PUBLIC, ASIGURAREA ACCESURILOR, PARCĂRI, UTILITĂȚI:**

- Asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării circulațiilor auto și pietonale, accesurilor și echipării cu rețele tehnico-edilitare se va face prin grija proprietarilor/dezvoltatorilor și constituie condiție de avizare/ aprobare a P.U.Z.-ului.
- Parcarea autovehiculelor se va organiza în interiorul terenului propus pentru studiu.

**5. ACORDURI/ AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/ SAU TERITORIALE PENTRU P.U.Z.:**

- Pentru etapa de aprobare a planului: avizul Agenției pentru Protecția Mediului Ilfov;
- Politia Rutiera Ilfov (pentru soluția de circulație), administratorul drumului: Consiliul Local Chitila, deținătorii de rețele din zona: gaze naturale, apa-canalizare, energie electrica, telefonie, C.N.A.I.R., Comisia Tehnica de Urbanism și amenajarea Teritoriului a județului Ilfov, alte avize ce pot apărea necesare pe parcursul procedurii de avizare și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

**6. OBLIGAȚIILE INIȚIATORULUI P.U.Z.-ULUI DERIVĂ DIN PROCEDURILE SPECIFICE DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI:**

- Documentația de urbanism va respecta prevederile Ordinului nr. 2701/ 2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism.





**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ILFOV**  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI CHITILA**

Str. Ion Olteanu, nr. 6, tel. 021.436.37.09; 021.436.37.11; fax 021.436.37.10  
www.primariachitila.ro; primar@primariachitila.ro



Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale, pe toată durata de valabilitate a **Certificatului de Urbanism nr. 363 din 27/10/2021**, emis de Primaria Oraș Chitila.

Prezentul aviz a fost transmis direct solicitantului la data de .....

Întocmit,  
**PURECEL ANA-TEODORA**

ARHITECT ȘEF,  
**ANDREI VIOLETA- ELENA**





| Inventar de coordonate - IE 55991 |            |            |              |
|-----------------------------------|------------|------------|--------------|
| Sistem de proiect: STEREO 70      |            |            |              |
| Nr Pct                            | Nord [m]   | Est [m]    | Distanța [m] |
| 1                                 | 333911.356 | 579334.120 | 14.210 m     |
| 2                                 | 333901.980 | 579344.798 | 4.564 m      |
| 3                                 | 333905.532 | 579347.664 | 1.241 m      |
| 4                                 | 333904.543 | 579348.414 | 2.654 m      |
| 5                                 | 333902.763 | 579350.383 | 34.669 m     |
| 6                                 | 333878.264 | 579325.853 | 51.902 m     |
| 7                                 | 333844.073 | 579364.902 | 141.212 m    |
| 8                                 | 333751.052 | 579471.147 | 0.528 m      |
| 9                                 | 333750.704 | 579471.544 | 0.408 m      |
| 10                                | 333750.564 | 579471.161 | 20.614 m     |
| 11                                | 333742.101 | 579452.364 | 21.776 m     |
| 12                                | 333731.426 | 579433.384 | 1.411 m      |
| 13                                | 333732.432 | 579432.395 | 8.196 m      |
| 14                                | 333728.475 | 579425.218 | 7.257 m      |
| 15                                | 333723.389 | 579420.042 | 0.688 m      |
| 16                                | 333722.962 | 579419.502 | 3.176 m      |
| 17                                | 333720.778 | 579417.196 | 3.794 m      |
| 18                                | 333718.066 | 579414.543 | 9.023 m      |
| 19                                | 333710.780 | 579409.221 | 5.845 m      |
| 20                                | 333705.437 | 579406.852 | 6.344 m      |
| 21                                | 333700.879 | 579402.439 | 2.282 m      |
| 22                                | 333701.271 | 579400.191 | 5.695 m      |
| 23                                | 333705.153 | 579396.024 | 28.195 m     |
| 24                                | 333724.371 | 579375.393 | 3.816 m      |
| 25                                | 333726.255 | 579372.074 | 23.249 m     |
| 26                                | 333741.944 | 579354.917 | 54.268 m     |
| 27                                | 333778.044 | 579314.398 | 76.991 m     |
| 28                                | 333829.260 | 579256.913 | 36.656 m     |
| 29                                | 333853.709 | 579229.602 | 5.313 m      |
| 30                                | 333857.256 | 579225.647 | 15.108 m     |
| 31                                | 333867.314 | 579214.373 | 20.795 m     |
| 32                                | 333881.226 | 579198.917 | 40.561 m     |
| 33                                | 333908.306 | 579168.720 | 3.402 m      |
| 34                                | 333910.880 | 579170.945 | 3.898 m      |
| 35                                | 333913.506 | 579168.064 | 18.761 m     |
| 36                                | 333927.787 | 579180.230 | 3.166 m      |
| 37                                | 333930.126 | 579182.363 | 1.800 m      |
| 38                                | 333931.339 | 579181.033 | 12.526 m     |
| 39                                | 333940.594 | 579189.473 | 29.321 m     |
| 40                                | 333961.736 | 579169.157 | 8.788 m      |
| 41                                | 333968.800 | 579174.384 | 20.156 m     |
| 42                                | 333981.827 | 579159.004 | 8.337 m      |
| 43                                | 333988.273 | 579164.291 | 46.259 m     |
| 44                                | 334022.332 | 579195.594 | 1.325 m      |
| 45                                | 334021.419 | 579196.554 | 7.419 m      |
| 46                                | 334026.871 | 579201.585 | 29.632 m     |
| 47                                | 334007.977 | 579224.412 | 13.036 m     |
| 48                                | 334016.350 | 579234.404 | 2.510 m      |
| 49                                | 334017.880 | 579236.394 | 69.308 m     |
| 50                                | 334012.074 | 579305.458 | 32.836 m     |
| 51                                | 333979.243 | 579304.882 | 34.140 m     |
| 52                                | 333945.144 | 579303.204 | 1.504 m      |
| 53                                | 333944.044 | 579304.230 | 6.118 m      |
| 54                                | 333939.665 | 579308.503 | 2.932 m      |
| 55                                | 333937.760 | 579306.274 | 12.493 m     |
| 56                                | 333929.237 | 579297.140 | 6.845 m      |
| 57                                | 333923.134 | 579300.239 | 12.938 m     |
| 58                                | 333914.622 | 579309.983 | 2.576 m      |
| 59                                | 333912.929 | 579311.925 | 7.233 m      |
| 60                                | 333918.308 | 579316.760 | 6.014 m      |
| 61                                | 333922.781 | 579320.780 | 17.564 m     |

| Legenda |                                 |
|---------|---------------------------------|
| ---     | Limita imobil IE 55991          |
| ---     | Cladire existenta               |
| ---     | Margine drum                    |
| ---     | Gard existent                   |
| ---     | Sociu beton                     |
| ---     | Rețea gaz aeriana               |
| ---     | Copertine                       |
| ---     | Platforme de beton              |
| ---     | Scari de Acces/Rampe            |
| ---     | Alie Pionala/Trotuar            |
| ---     | Zid Sustinere                   |
| ---     | Panouri publicitare             |
| ---     | Pomi                            |
| ---     | Indicator Rutier                |
| ---     | Tablou Electric                 |
| ---     | Borna linie electrica subterana |
| ---     | Punct de statie                 |
| ---     | Gaz/Borna GAZ                   |
| ---     | Stalp beton de iluminat         |
| ---     | Stalp metalic de iluminat       |
| ---     | Hidrant                         |
| ---     | Canale                          |
| ---     | Geiger                          |
| ---     | Canal Telefon                   |
| ---     | Borna linie electrica subterana |

- LEGENDA**
- LIMITA TEREN CE SE VA DEZMEMBRA  
S= 37 491 mp
  - TEREN REZULTAT - LOT 1  
S= 14 828 MP
  - TEREN REZULTAT - LOT 2  
S= 22 663 MP
  - IMPREJMUIRE, H=2 m
  - CONSTRUCTIE PROPUSA(P+1E) LOT 1  
SC: 6 000 mp  
SD: 10 000 mp
  - CONSTRUCTIE PROPUSA(P+1E) LOT 2  
SC: 7 600 mp  
SD: 15 000 mp
  - PLATFORME CAROSABILE
  - PLATFORME PIETONALE
  - SPATII VERZI PLANTATE

#### INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

**LOT 1:**  
S teren: 14 828 mp  
S construit: max 6000 mp  
S desfasurat: max 10000 mp  
S spatii verzi: min 2 965.60 mp (20% din S teren)  
POT max = 41%  
CUT max = 0.70  
RH max = P+1E  
Hmax = 12 m  
Nr. locuri parcare: 122  
Nr. salariati: aprox 90  
Valoare investitie: aprox 10 000 000 lei

**LOT 2:**  
S teren: 22 663 mp  
S construit: max 7500 mp  
S desfasurat: max 15000 mp  
S spatii verzi: min 4 532.60 mp (20% din S teren)  
POT max = 35%  
CUT max = 0.70  
RH max = P+1E  
Hmax = 12 m  
Nr. locuri parcare: 277



| PROIECTANT GENERAL                                                                                                  |  | PROIECT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | FAZA                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>s.c. STUFO arhitectura s.r.l.</b><br>J13/1426/11.08.2009 - RO 25660797<br>STR. AVRAM IANCU, NR. 45-53, CONSTANTA |  | Dezmembrare teren, construire doua cladiri pentru servicii (Hypermarket-P+1E si Galeri comerciale-S+P+3E), constructii anexe interioare si exterioare (containere bufet "imbiss" si corturi, echipamente reciclare ambalaje, spatii tehnice, post trafa, bazin PSI, paducouri caruoare, statii incarcare vehicule electrice), amenajari exterioare incinta (platforme parcare, spatii verzi, drumuri, trotuare, rampe andocare), amenajari accese rutiere si pietonale si racorduri la drumurile publice, instalatii interioare si rețele / lucrari tehnico-edilitare, amenajari imprejmuire teren, amplasare panouri si totemuri publicitare, organizare de santier, bransamente utilitati, deviere trasee rețele utilitati | <b>P.U.Z.</b><br>NR. PROIECT<br>....                                     |
| PROIECTANT DE SPECIALITATE                                                                                          |  | AMPLASAMENT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | BENEFICIAR                                                               |
|                                                                                                                     |  | Sos. Banatului, nr. 2(Lot 1), Loc Chitila, jud. Ilfov, nr. cad. 55991                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>S.C. UTREC S.A.</b><br>Sos. Banatului, nr. 2, Loc Chitila, jud. Ilfov |
| SEF PROIECT                                                                                                         |  | TITLU PLANSA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                          |
| arh. Ciprian Simion                                                                                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                          |
| PROIECTAT                                                                                                           |  | PLAN DE SITUATIE - ILUSTRARE DE ARHITECTURA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                          |
| arh. Ciprian Simion                                                                                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                          |
| DESECAT                                                                                                             |  | SPECIALITATEA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                          |
| arh. Ciprian Simion                                                                                                 |  | <b>ARHITECTURA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                          |



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 363 din 27/10/2021

### În scopul:

ÎNTOCMIRE P.U.Z. - DEZMEMBRARE TEREN, CONSTRUIRE DOUA CLADIRI PENTRU SERVICII (HYPERMARKET P+1E SI GALERII COMERCIALE S+P+3E), CONSTRUCTII ANEXE INTERIOARE SI EXTERIOARE (CONTAINERE BUFET "IMBIS" SI CORTURI, ECHIPAMENTE RECICLARE AMBALAJE, SPATII TEHNICE, POST TRAFU, BAZIN PSI, PADOCURI CARUCIOARE, STATII INCARCARE VEHICULE ELECTRICE), AMENAJARI EXTERIOARE INCINTA (PLATFORME PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, RAMPE ANDOCARE), AMENAJARE ACCESURI RUTIERE SI PIETONALE SI RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, INSTALATII INTERIOARE SI REțele/ LUCRARI TEHNICO EDILITARE, AMENAJARE IMPREJMUIRE TEREN, AMPLASARE PANOURI SI TOTEMURI PUBLICITARE, ORGANIZARE DE SANTIER, BRANSAMENTE UTILITATI, DEVIERE TRASEE REțele UTILITATI

Ca urmare Cererii adresate de S.C. UTREC S.A.  
cu sediul în județul ILFOV Orașul CHITILA  
satul - sectorul - cod poștal -  
Sos. BANATULUI nr. 2 bl. - sc. -  
et. - ap. - telefon/fax - e-mail -  
înregistrată la nr. 34784 din 26/10/2021  
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ILFOV  
orasul CHITILA satul - sectorul - cod poștal -  
Sos. BANATULUI nr. 2 (LOT 1) bl. - sc. - et. - ap. -  
sau identificat prin C.F. 55991, Nr. Topografic -, N.C. 55991.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 332 / 2013 faza PUG  
aprobată prin Hotărârea Consiliului Local CHITILA nr. 21 din 14/02/2019

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilanul Orașului Chitila aprobat prin P.U.G. cu Hotărârea nr. 21 din 14.02.2019.

Terenul în suprafață de 37.491 mp., identificat cu N.C. 55991, este proprietatea S.C. UTREC S.A. potrivit Actului de Dezmembrare aut. cu nr. 1423 din 30/04/2021, emis de NP Zamfir Steluța. Imobilul este grevat cu sarcini de contractul de închiriere în favoarea S.C. INTER CARS ROMANIA S.R.L., conform extrasului de carte funciara de informare nr. 394763 din 02/09/2021, emis de OCPI Ilfov.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Potrivit extrasului de carte funciara de informare nr. 394763 din 02/09/2021, emis de OCPI Ilfov, categoria de folosință a terenului este de curți - construcții.

Imobilul din Șos. Banatului, nr. 2 (lot 1), se regăsește în subzona mixtă cu potențial de centralitate cuprinzând servicii, birouri, dotări și locuințe cu înălțime maximă P+4E - M1a.

UTILIZARI ADMISE: instituții, servicii și echipamente publice de nivel orașenesc și de cartier; lăcașuri de cult; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; comerț cu amănuntul; depozitare mic-gros; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; sport și recreere în spații acoperite și descoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri, grădina de cartier; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; se recomandă ca toate clădirile să aibă la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția să nu reprezinte mai mult de 30 % din lungimea străzii incluse în zona mixtă; în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni admise în zona mixtă; se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Județului Ilfov.

UTILIZARI INTERZISE: extinderea unităților productive actuale; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului; depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; depozitare en gros; stații de întreținere auto.



### 3. REGIMUL TEHNIC

Potrivit reglementarilor din PUG-ul reactualizat si aprobat, terenul se afla in subzona mixta cu potential de centralitate cuprinzând servicii, birouri, dotări si locuinte cu înălțime maxima P+4E - **M1a**.

INDICATORI URBANISTICI SERVICII:

POT max. = 60%; CUT max. = 2,4; RH max. = P+4; H max. = 12,00 m. la cornișă;

INDICATORI URBANISTICI LOCUIRE:

POT max. = 40%; CUT max. = 1,80; RH max. = P+4; H max. = 12,00 m. la cornișă;

**Imobilul se regăsește în zona de regenerare urbană, ce se va reglementa obligatoriu printr-o documentație tip P.U.Z. - plan urbanistic zonal.**

Se vor respecta reglementările legii nr.50/1991 (art.1 si 7) privind autorizarea lucrărilor de construire (republicata - actualizata), precum si prevederile noului Cod Civil.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**ÎNTOCMIRE P.U.Z. - DEZMEMBRARE TEREN, CONSTRUIRE DOUA CLADIRI PENTRU SERVICII (HYPERMARKET P+1E SI GALERII COMERCIALE S+P+3E), CONSTRUCTII ANEXE INTERIOARE SI EXTERIOARE (CONTAINERE BUFET "IMBIS" SI CORTURI, ECHIPAMENTE RECICLARE AMBALAJE, SPATII TEHNICE, POST TRAFU, BAZIN PSI, PADOCURI CARUCIOARE, STATII INCARCARE VEHICULE ELECTRICE), AMENAJARI EXTERIOARE INCINTA (PLATFORME PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, RAMPE ANDOCARE), AMENAJARE ACCESURI RUTIERE SI PIETONALE SI RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, INSTALATII INTERIOARE SI RELETE/ LUCRARI TEHNICO EDILITARE, AMENAJARE IMPREJMUIRE TEREN, AMPLASARE PANOURI SI TOTEMURI PUBLICITARE, ORGANIZARE DE SANTIER, BRANSAMENTE UTILITATI, DEVIERE TRASEE RELETE UTILITATI**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

### 4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

**Agentia pentru Protectia Mediului Ilfov**

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



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

- a) Certificatul de urbanism (copie);  
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

**c) Documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale);**

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

**d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

**d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:**

☒ alimentare cu apă

(S.C. VEOLIA APA SERVICII S.R.L.)

☒ canalizare

(S.C. VEOLIA APA SERVICII S.R.L.)

☒ alimentare cu energie electrică

(S.C. E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.)

☐ alimentare cu energie termică

☒ gaze naturale

(S.C. ENGIE ROMANIA S.A.)

☒ telefonizare

(S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.)

☒ salubritate

(S.C. COMPANIA ROMPREST SERVICE S.A.)

☐ transport urban

Alte avize/acorduri: - **AVIZ C.N.A.I.R.;**

- **AVIZ CONSILIUL JUDETEAN ILFOV;**

- **AVIZ POLITIA RUTIERA ILFOV;**

- **RIDICARE TOPOGRAFICA SI DOCUMENTATIE CADASTRALA IN SISTEM DE COORDONATE STEREO 70 CU VIZA OCPI ILFOV;**

**d.2) avize și acorduri privind:**

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

**d.3) avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate;**

**d.4) studii de specialitate (un exemplar original):**

- **STUDIU GEOTEHNIC, VERIFICAT LA CERINTA Af;**

- **AVIZ DE OPORTUNITATE ARH. ȘEF PRIMARIA ORAS CHITILA;**

- **P.U.Z. AVIZAT SI APROBAT CONFORM LEGII;\***

*\*Documentația de urbanism va respecta prevederile Ordinului nr.2701/2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism.*

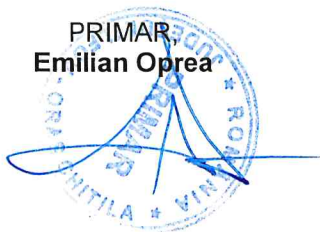
**e) Punctul de vedere/Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

**f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);**

**g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,  
**Emilian Oprea**



SECRETAR GENERAL,  
**Livia Cristina Simion**

Întocmit,  
**Ana Teodora Purecel**

ARHITECT ȘEF,  
**Violeta Elena Andrei**

Achitat taxa de: **380,91** lei, conform chitanței nr. **10561** din **26/10/2021**  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **DIRECT** la data de \_\_\_\_\_



În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

Întocmit,

ARHITECT ȘEF,

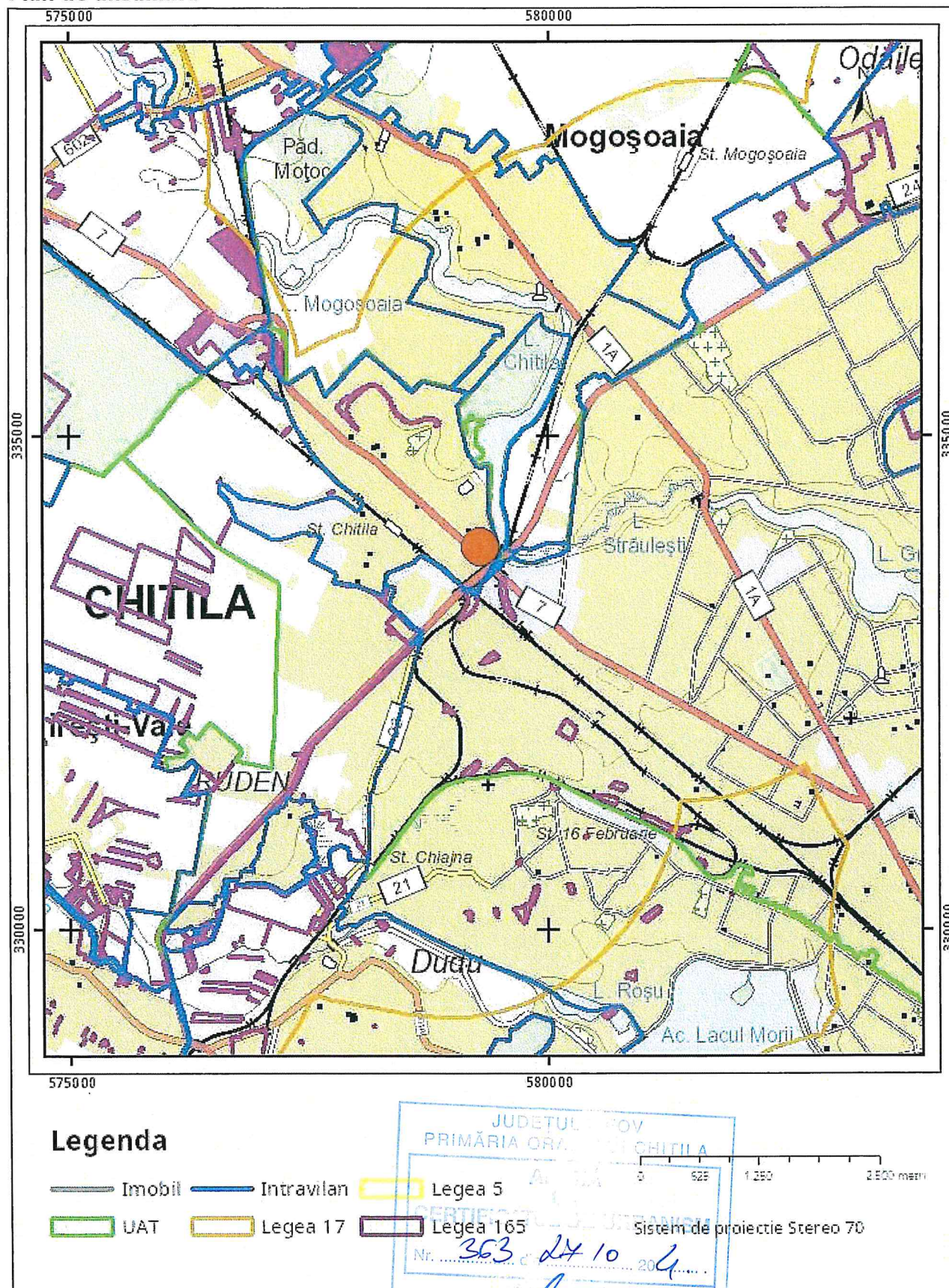
Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

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

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



# Plan de ansamblu



**Sarcini tehnice** (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 16-04-2020  
Data și ora generării: 13-09-2021 09:53



Cod verificare



100107681834

## EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **55991**, UAT Chitila / ILFOV, Loc.  
Chitila, Sos. Banatului, Nr. 2

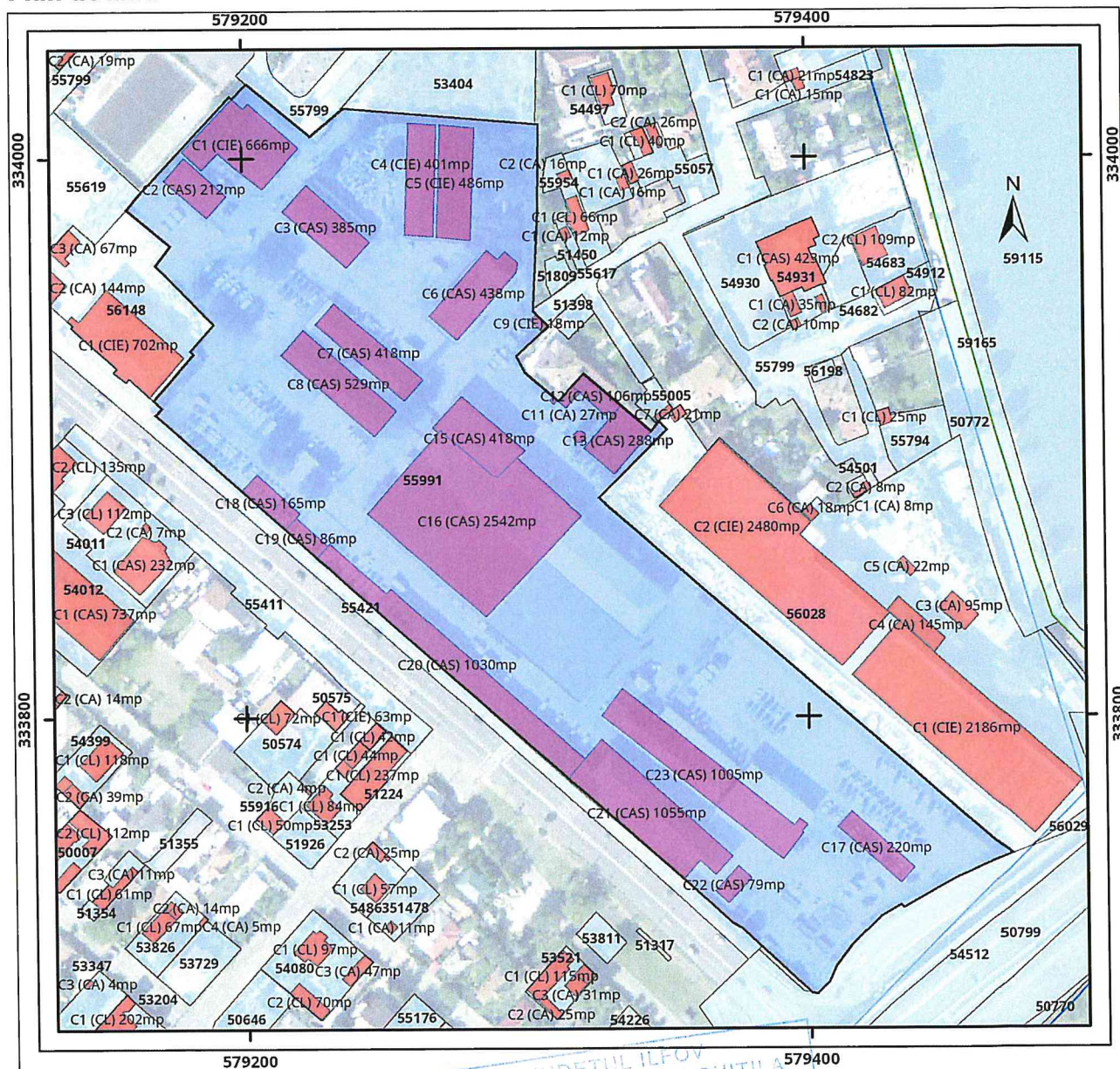
|           |        |
|-----------|--------|
| Nr.cerere | 410185 |
| Ziua      | 13     |
| Luna      | 09     |
| Anul      | 2021   |

**Teren:** 37.491 mp

Intravilan -DA; Extravilan -NU;

**Categoria de folosinta**(mp): Curti Constructii 37491mp

**Plan detaliu**



## Legenda

- Imobil
- Intravilan
- Legea 5
- UAT
- Legea 17
- Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70





| Inventar de coordonate - IE 55991 |            |            |              |
|-----------------------------------|------------|------------|--------------|
| Sistem de proiectie: STEREO 70    |            |            |              |
| Nr.Pct                            | Nord [m]   | Est [m]    | Distanța [m] |
| 1                                 | 333911.356 | 579334.120 | 14.210 m     |
| 2                                 | 333901.980 | 579344.798 | 4.564 m      |
| 3                                 | 333905.532 | 579347.664 | 1.241 m      |
| 4                                 | 333904.543 | 579348.414 | 2.654 m      |
| 5                                 | 333902.763 | 579350.383 | 34.669 m     |
| 6                                 | 333878.264 | 579325.853 | 51.902 m     |
| 7                                 | 333844.073 | 579364.902 | 141.212 m    |
| 8                                 | 333751.052 | 579471.147 | 0.528 m      |
| 9                                 | 333750.704 | 579471.544 | 0.408 m      |
| 10                                | 333750.564 | 579471.161 | 20.614 m     |
| 11                                | 333742.101 | 579452.364 | 21.776 m     |
| 12                                | 333731.426 | 579433.384 | 1.411 m      |
| 13                                | 333732.432 | 579432.395 | 8.196 m      |
| 14                                | 333728.475 | 579425.218 | 7.257 m      |
| 15                                | 333723.389 | 579420.042 | 0.688 m      |
| 16                                | 333722.962 | 579419.502 | 3.176 m      |
| 17                                | 333720.778 | 579417.196 | 3.794 m      |
| 18                                | 333718.066 | 579414.543 | 9.023 m      |
| 19                                | 333710.780 | 579409.221 | 5.845 m      |
| 20                                | 333705.437 | 579406.852 | 6.344 m      |
| 21                                | 333700.879 | 579402.439 | 2.282 m      |
| 22                                | 333701.271 | 579400.191 | 5.695 m      |
| 23                                | 333705.153 | 579396.024 | 28.195 m     |
| 24                                | 333724.371 | 579375.393 | 3.816 m      |
| 25                                | 333726.255 | 579372.074 | 23.249 m     |
| 26                                | 333741.944 | 579354.917 | 54.268 m     |
| 27                                | 333778.044 | 579314.398 | 76.991 m     |
| 28                                | 333829.260 | 579256.913 | 36.656 m     |
| 29                                | 333853.709 | 579229.602 | 5.313 m      |
| 30                                | 333857.256 | 579225.647 | 15.108 m     |
| 31                                | 333867.314 | 579214.373 | 20.795 m     |
| 32                                | 333881.226 | 579198.917 | 40.561 m     |
| 33                                | 333908.306 | 579168.720 | 3.402 m      |
| 34                                | 333910.880 | 579170.945 | 3.898 m      |
| 35                                | 333913.506 | 579168.064 | 18.761 m     |
| 36                                | 333927.787 | 579180.230 | 3.166 m      |
| 37                                | 333930.126 | 579182.363 | 1.800 m      |
| 38                                | 333931.339 | 579181.033 | 12.526 m     |
| 39                                | 333940.594 | 579189.473 | 29.321 m     |
| 40                                | 333961.736 | 579169.157 | 8.788 m      |
| 41                                | 333968.800 | 579174.384 | 20.156 m     |
| 42                                | 333981.827 | 579159.004 | 8.337 m      |
| 43                                | 333988.273 | 579164.291 | 46.259 m     |
| 44                                | 334022.332 | 579195.594 | 1.325 m      |
| 45                                | 334021.419 | 579196.554 | 7.419 m      |
| 46                                | 334026.871 | 579201.585 | 29.632 m     |
| 47                                | 334007.977 | 579224.412 | 13.036 m     |
| 48                                | 334016.350 | 579234.404 | 2.510 m      |
| 49                                | 334017.880 | 579236.394 | 69.308 m     |
| 50                                | 334012.074 | 579305.458 | 32.836 m     |
| 51                                | 333979.243 | 579304.882 | 34.140 m     |
| 52                                | 333945.144 | 579303.204 | 1.504 m      |
| 53                                | 333944.044 | 579304.230 | 6.118 m      |
| 54                                | 333939.665 | 579308.503 | 2.932 m      |
| 55                                | 333937.760 | 579306.274 | 12.493 m     |
| 56                                | 333929.237 | 579297.140 | 6.845 m      |
| 57                                | 333923.134 | 579300.239 | 12.938 m     |
| 58                                | 333914.622 | 579309.983 | 2.576 m      |
| 59                                | 333912.929 | 579311.925 | 7.233 m      |
| 60                                | 333918.308 | 579316.760 | 6.014 m      |
| 61                                | 333922.781 | 579320.780 | 17.564 m     |
| Suprafata din masuratori          |            |            | 37491 mp     |

#### LEGENDA



LIMITA TEREN CE SE VA DEZMEMBRA  
S= 37 491 mp



TEREN REZULTAT - LOT 1  
S= 14 828 MP



TEREN REZULTAT - LOT 2  
S= 22 663 MP



IMPREJMUIRE



CONTUR CONSTRUCTII PROPUSE

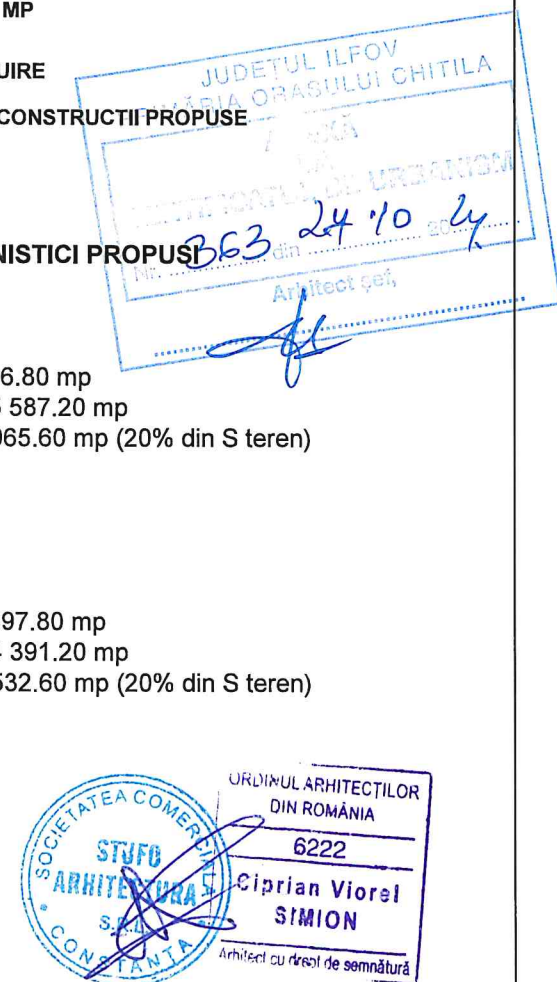
#### INDICATORI URBANISTICI PROPUSE

##### LOT 1:

S teren: 14 828 mp  
S construit: max 8 896.80 mp  
S desfasurat: max 35 587.20 mp  
S spatii verzi: min 2 965.60 mp (20% din S teren)  
POT max = 60%  
CUT max = 2.4

##### LOT 2:

S teren: 22 663 mp  
S construit: max 13 597.80 mp  
S desfasurat: max 54 391.20 mp  
S spatii verzi: min 4 532.60 mp (20% din S teren)  
POT max = 60%  
CUT max = 2.4



#### PROIECTANT GENERAL



s.c. STUFO arhitectura s.r.l.  
J13/1426/11.06.2009 - RO 25660797  
STR. AVRAM IANCU, NR. 45-53, CONSTANTA

#### PROIECTANT DE SPECIALITATE

SEF PROIECT arh.Ciprian Simion  
PROIECTAT arh.Ciprian Simion  
DESENAT arh.Ciprian Simion

VERIFICAT

#### PROIECT

Dezmembrare teren, construire doua cladiri pentru servicii (Hypermarket-P+1E si Galerii comerciale-S+P+3E), constructii anexe interioare si exterioare (containere bufet "imbiss" si corturi, echipamente reciclare ambalaje, spatii tehnice, post trafa, bazin PSI, padocuri carucioare, statii incarcare vehicule electrice), amenajari exterioare incinta (platforme parcare, spatii verzi, drumuri, trotuare, rampe andocare), amenajare accese rutiere si pietonale si racorduri la drumurile publice, instalatii interioare si retele / lucrari tehnico-edilitare, amenajare imprejmuire teren, amplasare panouri si totemuri publicitare, organizare de santier, bransamente utilitati, deviere trasee retele utilitati

#### AMPLASAMENT

Sos. Banatului, nr. 2(Lot 1),  
Loc Chitila, jud. Ilfov, nr.  
cad. 55991

#### TITLU PLANSA

PLAN SITUATIE

#### SCARA DE REDACTARE

1:2000

#### BENEFICIAR

S.C. UTREC S.A.  
Sos. Banatului, nr. 2, Loc Chitila, jud. Ilfov

#### DATA ÎNTOCMIRII

OCTOMBRIE 2021

#### FAZA

C.U.  
NR. PROIECT  
\*\*\*\*

#### SPECIALITATEA

ARHITECTURA

#### COD DOCUMENT

A0\_01







# PRIMĂRIA ORAȘULUI CHITILA

data anunțului: 25.02.2022

## ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE

**PLAN URBANISTIC ZONAL TEREN UTREC S.A.,**  
**ȘOS. BANATULUI, NR 2, NC 55991, ORAȘ CHITILA, JUDEȚ ILFOV**  
DEZMEMBRARE TEREN, CONSTRUIRE DOUĂ CLĂDIRI PENTRU SERVICII,  
CONSTRUCȚII ANEXE INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE  
INCINTĂ, ACCESURI RUTIERE ȘI PIETONALE ȘI RACORDURI LA DRUMURILE  
PUBLICE, LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMPLASARE  
PANOURI ȘI TOTEMURI PUBLICITARE

ARGUMENTARE: Schimbarea destinației funcționale a zonei din platformă de producție,  
incompatibilă ca vecinătate cu locuirea, în servicii comerț

INIȚIATOR: UTREC SA

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI**  
privind propunerea preliminară de reglementare a planului urbanistic zonal în perioada:

**25.02.2022 - 12.03.2022**

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: **SERVICIUL URBANISM**  
adresa: str. Ion Olteanu, nr. 6, oraș Chitila, județ Ilfov, telefon: 021 436 37 09 int. 13  
Observațiile sunt necesare în vederea elaborării studiilor de fundamentare și a propunerilor.  
Răspunsul la observațiile transmise va fi publicat de către Direcția de Urbanism pe pagina  
de internet a Primăriei - <http://www.primariachitila.ro/> și va fi prezentat timp de 15 zile de la  
încheierea perioadei de consultare a publicului la sediul propriu din str. Ion Olteanu, nr. 6.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare
- Etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare
- Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare





# PRIMĂRIA ORĂSULUI CHITILA

data anunțului: 25.02.2022

## ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE

**PLAN URBANISTIC ZONAL TEREN UTREC S.A.,**  
**ȘOS. BANATULUI, NR 2, NC 55991, ORAȘ CHITILA, JUDEȚ ILFOV**  
DEZMEMBRARE TEREN, CONSTRUIRE DOUĂ CLĂDIRI PENTRU SERVICII  
CONSTRUCȚII ANEXE INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE  
INCINTĂ, ACCESURI RUTIERE ȘI PIETONALE ȘI RACORDURI LA DRUMURILE  
PUBLICE, LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMPLASARE  
PANDURI ȘI TOTEMURI PUBLICITARE

ARGUMENTARE: Schimbarea destinației funcționale a zonei din platformă de producție,  
incompatibilă cu vecinătatea cu locuințele, în servicii comeri

INIȚIATOR: UTREC SA

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUȘII**  
până la propunerea preliminară de reglementare a planului urbanistic zonal în perioada

25.02.2022 - 12.03.2022

Persoane responsabile cu informarea și consultarea publicului: **SERVICIUL URBANISM**  
adresă: str. Ion Călugăreanu, nr. 6, oraș Chitila, județ Ilfov, sector 021 419 37 09 și 021 419 37 09  
Observațiile sunt necesare în vederea elaborării studiilor de fundamentare și a propunerii.  
Răspunsul la observațiile primite va fi publicat de către Direcția de Urbanism pe pagina  
de internet a Primăriei: <http://www.primariachitila.ro> și va fi transmis timp de 15 zile de la  
încheierea perioadei de consultare a publicului la sediul propriu din str. Ion Călugăreanu, nr. 6.

Etapele prezentate pentru consultare publică până la aprobarea planului:

- Etapa pregătitoare - prezentarea intenției de elaborare
- Etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare
- Etapa evaluării propunerilor pe care s-a susținut proiectul de aviz





# PRIMĂRIA ORAȘULUI CHITILA

data anunțului: 25.02.2022

## ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE

**PLAN URBANISTIC ZONAL TEREN UTREC S.A.,  
ȘOS. BANATULUI, NR 2, NC 55991, ORAȘ CHITILA, JUDEȚ ILFOV**  
DEZMEMBRARE TEREN, CONSTRUIRE DOUĂ CLĂDIRI PENTRU SERVICII,  
CONSTRUCȚII ANEXE INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE  
INCINTĂ, ACCESURI RUTIERE ȘI PIETONALE ȘI RACORDURI LA DRUMURILE  
PUBLICE, LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMPLASARE  
PANOURI ȘI TOTEMURI PUBLICITARE

ARGUMENTARE: Schimbarea destinației funcționale a zonei din platformă de producție,  
incompatibilă ca vecinătate cu locuirea, în servicii comerț

INIȚIATOR: UTREC SA

### PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

privind propunerea preliminară de reglementare a planului urbanistic zonal în perioada:

**25.02.2022 - 12.03.2022**

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: **SERVICIUL URBANISM**

adresa: str. Ion Olteanu, nr. 6, oraș Chitila, județ Ilfov, telefon: 021 436 37 09 int. 13

Observațiile sunt necesare în vederea elaborării studiilor de fundamentare și a propunerilor.

Răspunsul la observațiile transmise va fi publicat de către Direcția de Urbanism pe pagina de internet a Primăriei - <http://www.primariachitila.ro/> și va fi prezentat timp de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului la sediul propriu din str. Ion Olteanu, nr. 6.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- **Etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare**
- Etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare
- Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare

