



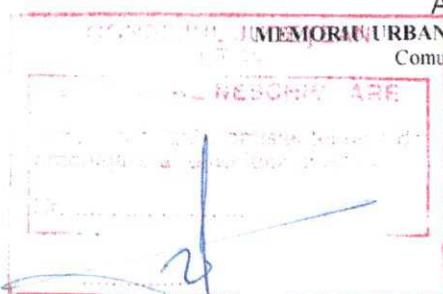
AXA PROIECT SRL
MEMORIU URBANISM – ÎNTOCMIRE PUD
Comuna Mogoșoaia, Județul Ilfov

MEMORIU TEHNIC – PUD

**Intocmire PUD în vederea construirii unui imobil la distanța
de 2,00m față de limita de proprietate, împrejmuire,
amenajare acces, branșamente utilități**



AXA PROIECT SRL
MEMORIU URBANISM – INTOCMIRE PUD
Comuna Mogoșoaia, Județul Ilfov



1. INTRODUCERE

1.1 Date generale

Date de recunoaștere a documentatiei:

Denumirea obiectivului de investitie: Intocmire PUD în vederea construirii unui imobil la distanța de 2,00m față de limita de proprietate, împrejmuire, amenajare acces, branșamente utilități

Titular investitie/Beneficiar: **SC SAPPHIRE DENTAL CLINIC SRL**

Amplasament: Șoseaua București-Târgoviște, Nr. 185C, Nr. Cad 55925, Comuna Mogoșoaia, Județul Ilfov

Proiectant general: **AXA PROIECT S.R.L.**

1.2 Obiectivul lucrării

Prezenta lucrare are ca obiect: **„Construire imobil la distanța de 2,00m față de limita de proprietate”**

Prezenta documentatie de urbanism s-a intocmit in baza Certificatului de Urbanism Nr 7 din 27/01/2020 eliberat de Primaria Comuna Mogoșoaia. Pentru terenul aflat în intravilanul comunei Mogoșoaia, conform P.U.G. aprobat prin Hotararea Consiliului Local/Județean Mogoșoaia nr 34/18.11.1999.

Amplasamentul in suprafata totala de **400mp**, este in proprietatea firmei **SC SAPPHIRE DENTAL CLINIC SRL**.

Conform Planului Urbanistic General aferent comunei Mogoșoaia, amplasamentul prezinta folosinta actuala de teren curți construcție si se afla in intravilanul comunei, in zona

Zona funcțională 3 – zonă rezidențială cu locuințe P, P+1E, P+2E

1.3 Surse de documentare

P.U.G. Mogoșoaia

Documentatia cadastrala a terenului studiat

Certificatului de Urbanism nr. 7/27.01.2020

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 Evolutia zonei

Comuna Mogoșoaia este situată în partea de nord-vest a județului tranzitată de Drumul Național 1a și fiind delimitată în partea de vest de Șoseaua de Centură a Bucureștiului, beneficiindu-se de acces către principalele artere ce fac legătura cu Județul Ilfov și Municipiul București.

Potrivit reglementarilor Planului Urbanistic General al comunei Mogoșoaia, terenul în suprafață de 400mp se găsește în intravilanul orașului, la limita zonei centrale a comunei, având acces direct către Drumul Național 1a. Această zonă cunoaște deja o dezvoltare, fiind atractiva prin imediată proximitate față de București.



2.2 Potențialul de dezvoltare

Amplasarea unei locuințe, vine în completarea spațiilor și funcțiilor existente pe cursul Drumului Național Ia. În proximitatea zonei de studiu și pe traseul Șoș. București-Târgoviște se găsesc construcții similare ce adăpostesc funcțiuni ce țin de locuire sau servicii compatibile cu acestea, dezvoltate natural ca parte a nucleului central al comunei Mogoșoaia. Cei mai importanți factori care fac din această investiție, o propunere oportună zonei, sunt: accesul dintr-o arteră de circulație cu trafic foarte ridicat, caracterul rezidențial al zonei și prezența unor investiții de acest fel în vecinătate, pe partea dreaptă și stângă a șoselei. Astfel, amplasarea unei locuințe cu regim de înălțime P+1E, este o propunere compatibilă și complementară zonei. .

2.3 Situația obiectivului în cadrul localității

Terenul care a generat elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu, se află în intravilanul comunei Mogoșoaia, în partea de vest a comunei, în zona intravilanului propus prin PUG. Zona de studiu are ca punct de reper Drumul Național Ia.

Amplasamentul este format dintr-o parcelă: **terenul** în suprafață de **400mp** cu nr. Cad. 55925 fără construcții edificate, în proprietatea SC SAPPHIRE DENTAL CLINIC SRL, conform Contractului de Vânzare-Cumpărare dintre Țonea Michael-Wolfgang și firma SC SAPPHIRE DENTAL CLINIC SRL.

Amplasamentul are ca vecinătăți terenuri aflate în proprietate privată, în intravilanul localității, în subzona unităților predominant rezidențiale. Vecinătățile față de zona de studiu sunt după cum urmează:

- la nord-est – Șoseaua București-Târgoviște (DN1a)
- la sud-est – lotul nr 2 cu nr cad 55926
- la sud-vest – lotul nr 2 cu nr cad 55926
- la nord-vest – nr cad 1327/3

Conform actelor de proprietate și a datelor prezentate în Certificatul de Urbanism emis de Primăria Mogoșoaia, terenul:

- se află în intravilanul comunei Mogoșoaia;
- are o suprafață totală de 400mp, conform actelor de proprietate și a măsurătorilor efectuate;
- prezintă Nr. Cad. 55925 înscrise în Cartea Funciara
- proprietate a firmei : SC SAPPHIRE DENTAL CLINIC SRL, folosința actuală – curți construcții.

2.4 Circulația

Comuna este tranzitată pe direcția EST, de Șoseaua de Centură a Bucureștiului (DNCB). Amplasamentul se află într-o zonă deservită de căi de circulație de importanță regională, terenul având acces direct către Șoseaua București-Târgoviște. Accesul la Șoseaua București-Târgoviște permite accesul facil către centrul Comunei Mogoșoaia, precum și către orașele învecinate Buftea și București.

Accesul pe parcelă se va face direct din Șoseaua București-Târgoviște. Pentru accesul pe zona de studiu, se va realiza un acces simplu format dintr-o alee ce va facilita directă legătura cu șoseaua.



2.6 Ocuparea terenului

P.U.G.-ul Comunei Mogoșoaia, reglementează situația intravilanului orașului, prin zonificare funcțională. Din aceasta analiză se poate determina profilul economic al zonei: locuire și servicii compatibile cu aceasta. Se pot observa disfuncționalități sub aspectul de imagine de ansamblu, configurație, etc.

2.7 Echiparea edilitara a zonei

Racordarea la rețelele utilitare a amplasamentului studiat se va realiza după cum urmează:

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin intermediul unui racord la rețeaua locală de apă.

Evacuarea apelor uzate

Apele uzate vor fi evacuate către rețeaua locală de canalizare.

Alimentare cu energie electrică

Se va face prin racord la rețeaua existentă în apropiere.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va face de asemenea prin racord la rețeaua existentă în apropiere.

2.8 Opțiuni ale populației

Amplasarea localității în zona de influență a Mun. București și față de arterele importante aflate în proximitate, fac din zona de studiu o oportunitate de dezvoltare economică și urbană, atât pentru investitorii publici cât și pentru cei privați.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În vederea respectării legislației în vigoare, s-a întocmit documentația de față, având ca obiectiv „Intocmire PUD în vederea construirii unui imobil la distanța de 2,00m față de limita de proprietate, împrejmuire, amenajare acces, bransamente utilități. Propunerea este compatibilă zonei și vine în completarea funcțiilor deja existente, participând la întregirea dezvoltării funcționale a zonei rezidențiale formate în zona de nord a Bucureștiului, cu precădere în localitățile aflate la limita zonei administrative a acesteia. Intervenția se încadrează în tendința de dezvoltare a acestei zone.

Terenul aflat în discuție prezintă o suprafață relativ plană și orizontală, nesistematizată, ce nu prezintă fenomene geomorfologice ce ar putea afecta construcția proiectată, atât pe durata execuției lucrărilor, cât și a exploatarea ulterioară a imobilului.



3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. aprobat prin **HCL Mogoșoaia nr. 34/18.11.1999**, terenul se situează în intravilanul comunei Mogoșoaia, în subzonele unităților predominant rezidențiale. Pentru terenul situat în **comuna Mogoșoaia, Nr.Cad. 55925** în suprafață

totală de 400mp din acte, Primaria Mogoșoaia a emis **Certificatul de Urbanism nr 34/18.11.1999**, în vederea realizării proiectului.

Regim economic: folosinta actuala a terenului: curți construcții.

Zona funcțională 3 – zonă rezidențială cu locuințe P, P+1E, P+2E

Retragerea construcțiilor de la aliniament: minim 4 m
Retragerea construcțiilor fata de limitele laterale: min 3 m.
Retragerea construcțiilor fata de limita posterioara: minim H/2.
POT: 30%.
CUT: 1.0 ADC/mp teren.
RMH: 10 hmax la cornisa.

3.3 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune menținerea funcțiunii de zonă de locuire. În incintă se propune construirea unui imobil la distanța de 2,00m față de limita de proprietate, împrejmuire, amenajare acces. branșamente utilități. Calculul locurilor de parcare a fost realizat conform H.G. nr. 525/1996.

Bilanț teritorial:

S teren _____ **400mp din măsuratori**
S teren rezultat - Subzona functionala 3 - zonă rezidențială cu locuințe P, P+1E, P+2E

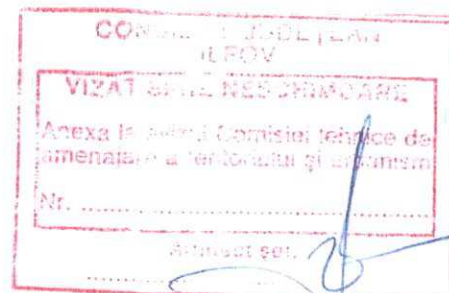
S teren propus a fi trecut in domeniul public = 11,68mp (2.92%)

S construita max = 120mp (30%)
S carosabil, pietonal max = 160mp (40%)
S spatiu verde min = 120mp (30%)

S construita edificabil = 120mp (30%)
S construita desfasurata = 240mp
S carosabil/alei/parcaje = 160 mp (40%)
S spatiu verde min = 120mp (30%)

Nr locuri de parcare: 2 (25mp 6.25%)

POT: 30%





CUT: 0,6
POT MAX: 30%
CUT MAX: 1

H cornisa: 10m
H max: 10m

RETRAGERILE CONSTRUCȚIEI FAȚĂ DE LIMITELE DEȚROPRIETATE:

- SV – MIN 2.00m
- SE – MIN 2.00m
- NV – MIN 3.00 m
- NE – MIN 10.80 m

3.6 Circulații și accese

Clădirea asigură accesul la o cale de circulație publică în condiții în care să fie permisă acțiunea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu.

Terenul are asigurat acces carosabil direct din Șoseaua București-Târgoviște printr-o ieșire simplă de pe parcelă, la drumul principal.

Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul pazei, numărul total de locuri de parcare fiind de două.

3.7 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă a construcțiilor : 10m

3.8 Echipare edilitară

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin intermediul unui racord la rețeaua locală de apă.

Evacuarea apelor uzate

Evacuarea apelor uzate se va face printr-o racordare directă la rețeaua locală de canalizare.

Alimentare cu energie electrică

Se va face prin racord la rețeaua existentă în apropiere

Alimentarea cu gaze naturale

Se va face de asemenea prin racord la rețeaua existentă în apropiere

3.9 Împrejmuirea

Împrejmuirea către strada va fi realizată în relație cu împrejurimile învecinate înălțimea maximă a acestora fiind de 2.00m.

3.10 Protecția mediului

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate.

În subzona funcțională 3 spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelelor.

Protecția calității apelor

Surse posibile de poluare a apei:

În perioada de exploatare : nu este cazul.

În perioada de execuție a lucrărilor, sursele de poluare a apelor pot fi datorate lucrărilor de amenajare interioară și igienizare a spațiului, de transporturile aferente organizării de șantier și a utilajelor specifice.

Măsuri de protecție:

- materialele vor fi depozitate în spații special amenajate, departe de sursele de alimentare cu apă, iar cele ce se vor depozita la exterior, vor fi amplasate pe platforme betonate prevăzute cu scurgeri dirijate către sistemele de evacuare ape uzate;

Protecția aerului

Surse posibile de poluare a aerului:

În perioada de exploatare : nu este cazul.

În perioada de execuție a lucrărilor, sursele de poluare a aerului pot fi datorate lucrărilor de amenajare interioară și igienizare a spațiului, de transporturile aferente organizării de șantier și a utilajelor specifice.

Măsuri de protecție:

- materialele vor fi depozitate în spații special amenajate, închise, în special materialele prafoase care pot împrăști particule fine;
- se vor alege traseele de aprovizionare cele mai scurte, astfel încât împrăștierea de particule fine să fie minimalizată;
- deșeurile ce urmează a fi îndepărtate, se vor depozita în recipiente speciale, iar depozitarea lor în vederea evacuării se va face pe durate minime de timp.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Surse posibile de poluare fonică:

În perioada de exploatare: nu este cazul.

În perioada de execuție a lucrărilor, sursele de poluare fonică pot fi datorate lucrărilor de amenajare interioară și igienizare a spațiului, de transporturile aferente organizării de șantier și a utilajelor specifice.

Măsuri de protecție:

- se recomandă antreprenorului să adopte un program de lucru, eventual în colaborare cu autoritățile locale, astfel încât să nu afecteze populația și ecosistemele din vecinătatea proiectului.
- nivelul de zgomot la limita incintei nu va depăși 65 dB (A) conform STAS 10009-88.

Protecția împotriva radiațiilor

Surse posibile de poluare:

În perioada de exploatare: nu este cazul.

În perioada de execuție a lucrărilor: nu este cazul.

Protecția solului și subsolului

Surse posibile de poluare:

În perioada de exploatare: nu este cazul.

În perioada de execuție a lucrărilor, sursele de poluare pot fi datorate lucrărilor de amenajare interioară și igienizare a spațiului, de transporturile aferente organizării de șantier și a utilajelor specifice.

Măsuri de protecție:

-

- Deșeurile rezultate se vor colecta în pubele și containere amplasate în locuri special destinate acestui scop. Evacuarea deșeurilor se va face periodic.





- Staționarea autovehiculelor se va face în spații amenajate acestui scop, pe platforme betonate sau cu strat de pietriș.

- Substanțele chimice se vor depozita în spații amenajate, ferite de acțiunea vântului și ploilor.
- După încheierea lucrărilor, se vor îndepărta toate deșeurile rezultate în timpul lucrărilor.

Protecția ecosistemelor acvatice și terestre

Surse posibile de poluare:

În perioada de exploatare: nu este cazul.

În perioada de execuție a lucrărilor, sursele de poluare pot fi datorate transporturilor de materiale și a staționării autovehiculelor.

Măsuri de protecție:

- Staționarea autovehiculelor se va face doar pe spații amenajate cu platforme betonate sau cu strat de balast (pietriș).
- În cazul eventualelor scurgeri de substanțe toxice sau petroliere, se vor lua măsurile de îndepărtare a suprafeței afectate și de refacere a stratului de pământ.

Gospodărirea deșeurilor

Perioada de execuție:

Deșeurile rezultate pe perioada de execuție (ambalaje, resturi metalice, etc.) vor fi eliminate prin grija constructorului în locuri special amenajate.

Perioada de exploatare:

Deșeurile menajere rezultate pe perioada exploatării obiectivului vor fi depozitate în pubele ecologice, pe categorii de deșeuri, și evacuate de pe platforma special amenajată la groapa de gunoi, prin grija beneficiarului, sau reciclate în centrele specializate, în funcție de natura deșeurilor. Pubelele ecologice vor fi amplasate pe o platformă specială la subsolul clădirii. Deșeurile vor fi colectate conform contractului încheiat cu firma de salubritate.

Impactul prognozat asupra mediului

Prin construcția propusă nu se afectează pe termen lung mediul, exceptând perioada necesară execuției, când pot apărea probleme de mediu datorită:

- unor manipulări și utilizării necorespunzătoare a materialelor de construcții.
- se pot produce pierderi accidentale de materiale, combustibili, uleiuri din mașinile și utilajele șantierului.
- praf și zgomot produse de lucrările de construcție;
- eliminarea deșeurilor provenite din construcții;

Evaluarea impactului asupra mediului în considerare următoarele:

- a) lucrările din perioada execuției a lucrărilor;
- b) amplasarea și utilizarea spațiilor destinate organizărilor de șantier;
- c) eventualele avarii ale utilajelor.

În cadrul lucrărilor de construcții măsurile privind protecția mediului se realizează în două etape pentru fiecare parcelă individuală ce alcătuiește zona de studiu și anume:



Protecția mediului pe durata execuției lucrărilor, care urmărește și asigură evitarea utilizării de materiale greu mirositoare, producătoare de fum sau praf, în cantități care

să depășească limitele normelor legale, protecția cadrului natural și refacerea acestuia după încheierea lucrărilor;

Alegerea materialelor de construcție și a metodelor de construcție

Au fost selectate produse și servicii sigure din punct de vedere al protecției mediului. Trebuie să fie acordată prioritate produselor care răspund standardelor recunoscute pe plan internațional și național. În mod normal, trebuie alese materiale și metode testate în loc de tehnici noi și necunoscute. Șantierul de construcție trebuie să fie îngrădit pentru a preveni accesul publicului și vor fi impuse măsuri generale de siguranță. Inconveniențele temporare cauzate de lucrările de construcție trebuie să fie minimizate prin planificare și colaborare cu contractorii, vecinii și autoritățile. În zonele intens populate, activitățile care produc zgomot sau vibrații trebuie să fie strict realizate în timpul zilei.

Măsurile de diminuare a impactului

În perioada de construcție

Măsurile de eliminare/diminuare a impactului se referă strict la respectarea prevederilor legale de protecție a mediului în activitatea de construcții. Aceste prevederi cuprind reglementări privind organizarea de șantier, gestiunea deșeurilor menajere și de altă natură, stocarea carburanților și modalitățile de alimentare a utilajelor, semnalizarea șantierului, instruirea personalului etc.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementarea acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă. Datorită tendinței de expansiune a municipiului București și a localităților învecinate acestuia, apare necesitatea creării de noi zone de locuințe.

Terenul analizat se află într-o zonă bine deservită de căi de circulație, astfel propunerea amplasării unei unități imobil de locuit cu toate utilitățile aferente, este potrivită zonei, atât conform reglementărilor documentațiilor de urbanism aprobate anterior, cât și a facilităților oferite de zonă. Realizarea obiectivelor propuse va avea un impact pozitiv din punct de vedere arhitectural și urbanistic, atât prin materialele de construcție de calitate superioară, adecvate funcțiunii, cât și prin spațiile construite și plantate.

Soluția propusă se încadrează în această cerință a zonei. Propunerile din cadrul P.U.D. vor sta la baza următoarelor faze de proiectare.

Durata de valabilitate a documentației se va încheia odată cu actualizarea P.U.G. Mogoșoaia.

Sef Proiect:

Arh. Rodica Serbănescu

Întocmit:

Urb. Părvulescu Antonie

