



R & T - Birou de Arhitectura
CUI Ro16938291 J40/18377/12.11.2004
www.rtba.ro office@rtba.ro
0767.800.677, 0767.800.678, Tel/Fax 031/411.62.39

P.U.D.
(PLAN URBANISTIC DE DETALIU)

**Construire Hale Productie, Depozitare, Service auto,
Birouri P+2E, Amplasare Totem**
jud. Ilfov, com. Mogosoaia, tarla 65, parcela 605, nr. cad. 1493/1,
CF54024

Beneficiar:	Cretu Marius Daniel Cretu Florin Cristian
Proiectant:	s.c. R&T BIROU DE ARHITECTURA s.r.l.
Proiect nr:	373/2019
Faza:	P.U.D.
Data elaborarii:	mai 2019

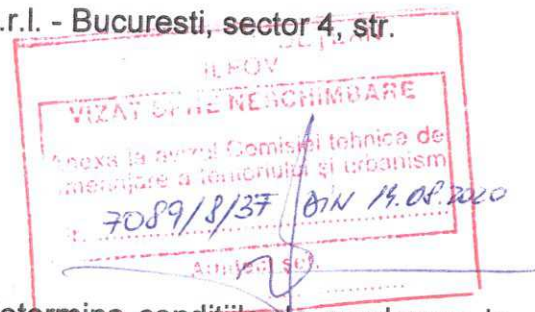


MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

I. INTRODUCERE

I.1. Date de Recunoastere a Documentatiei

Denumirea lucrarii: "Construire Hale Productie, Depozitare, Service auto, Birouri P+2E, Amplasare Totem"
Adresa: jud. Ilfov, com. Mogosoaia, tarla 65, parcela 605, nr. cad. 1493/1, CF54024
Beneficiar: Cretu Marius Daniel
Cretu Florin Cristian
Proiectant: s.c. R&T Birou de Arhitectura s.r.l. - Bucuresti, sector 4, str. Ipotesti, nr. 21
Faza de proiectare: P.U.D.
Data: mai 2019
Proiect nr.: 373/2019



I.2. Obiectul Lucrării

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru a determina conditiile de amplasare in teritoriul delimitat a unei hale cu regimul de inaltime P+2E, cu functiunea de productie si depozitare, cu birouri cu regim de inaltime P+2E si a unei hale de productie si depozitare, cu service auto si birouri cu regim de inaltime P+2E. De asemenea prin prezenta documentatie se propune modul in care vor fi asigurate utilitatile necesare functionarii precum si solutiile de amenajare exterioara aferente.

II. INCADRARE IN ZONA

Zona studiata este situata in partea de SE a comunei Mogosoaia, in vecinatatea nordica a intersectiei soselei de centura a Bucurestiului cu soseaua Bucuresti-Targoviste. Terenul aflat in discutie are suprafata de **2662 mp** si este in prezent neconstruit, nebeneficiind nici de lucrari de imbunatatire funciara. Zona de vecinatate a obiectivului este in prezent partial construita, functiunile prezente fiind productie, depozitare, comert, birouri si servicii.

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- la N - Proprietate privata
- la S - Proprietate privata
- la E - Drum colector soseaua de Centura
- la V - Drum acces



II.1. Concluzii din Documentatii Deja Elaborate

Potrivit Planului Urbanistic Zonal al Comunei Mogosoiaia, sunt prevazute urmatoarele:
Functiuni admise: depozitare, industrie nepoluanta, servicii.
P.O.T. maxim 60%, C.U.T. maxim 1.8, H maxim 15m, spatiile verzi se vor organiza in
minim 20% din suprafata terenului.

II.2. Concluzii din Documentatii Elaborate Concomitent

In baza de date obtinute de la Primaria Comunei Mogosoiaia, nu sunt prezente alte
documentatii de urbanism elaborate in zona de studiu a prezentului PUD.

III. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

III.1. Regimul Juridic al Terenurilor

Terenul situat in judetul Ilfov, in intravilanul comunei Mogosoiaia, tarla 65, parcela 605,
identificat prin nr. cad. 1493/1, se afla in proprietatea privata a lui Cretu Marius Daniel in cota
de 1/2 si a lui Cretu Florin Cristian in cota de 1/2.

Vanzatorii au dobandit initial terenul in suprafata totala de 7000 mp cu nr. cadastral
1493, ca bun comun, iar ulterior intreaga suprafata de teren de 7000 mp a fost dezmembrata
in 3 loturi, in temeiul Legii nr. 198/2004. Din cele 3 loturi, lotul nr. 1 cu nr. cadastral 1493/1
reprezinta subiectul prezentului PUD.

Se noteaza faptul ca 46 mp din terenul initial de 7000 mp este expus expropriarii in
temeiul Legii 198/2004 in favoarea Statul Roman prin C.N.A.D.N.R. SA, conform extras de
carte funciare pentru informare nr. 60302/04.03.2019. Astfel, rezulta suprafata terenului de
2662 mp. din cei 2708 mp initiali.

Se noteaza intabularea drept uzufruct viager in favoarea dlui. Cretu Traian si a dnei.
Cretu Adriana (soti) conform extras de carte funciare pentru informare nr. 60302/04.03.2019.
emis de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ilfov.

Accesul pe teren se face din drumul de acces de pe latura de V si latura de E.

III.2. Regimul Economic al Terenului

Pe teren nu exista in prezent nicio constructie, folosinta actuala potrivit documentatiilor
cadastrale este teren intravilan arabil. Folosinta propusa confor documentatiei actuale este de
curti constructii.

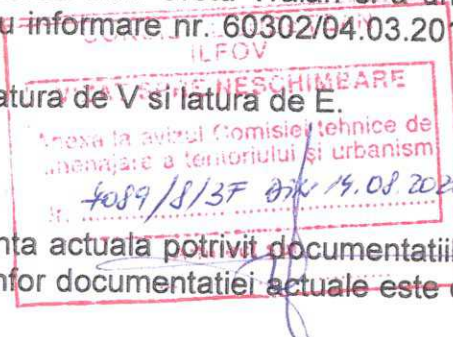
III.3. Regimul Tehnic al Terenului

Se vor respecta reglementarile din Planul Urbanistic Zonal al Comunei Mogosoiaia
aprobat cu HCL nr. 58/2005, pentru functiunea de depozitare, industrie nepoluanta, servicii.

Reglementari urbanistice

P.O.T. maxim 60%, C.U.T. maxim 1.8, H maxim 15m, spatiile verzi se vor organiza in
minim 20% din suprafata terenului.

Reglementari de construire





Distanța minimă la care se pot amplasa construcții față de axul viitoarei Sosele de Centura (traseate conform proiect SC SEARCH CORPORATIONS SA) va fi de 27.5m și de 3.5m față de zona de protecție a drumurilor de colectare paralele cu aceasta. Distanța minimă la care se pot amplasa construcții față de axul cailor ferate este de 21.5m.

Se va asigura accesul în interiorul terenului pentru intervenția I.S.U. potrivit reglementărilor în vigoare. Se va asigura accesul salvării și cel de aprovizionare. Se va asigura iluminarea naturală și însorirea. Se vor asigura spații necesare personalului: grup sanitar, birou, parcare etc.

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor rezolva în sistem local sau centralizat cu respectarea normelor de protecția mediului.

Spațiile de manevră auto și parcare, dimensionate corespunzător, potrivit Regulamentului General de Urbanism se vor soluționa în incinta aflată în proprietate exclusivă.

Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 cu completările ulterioare (distanțe între clădiri, însorire, suprafețe încaperi, zone de protecție între funcțiuni, nivele de zgomot, dotări igienico-sanitare etc.)

Se vor folosi materiale de construcție durabile și finisaje superioare, adecvate funcțiunii și amplasamentului.

Bransamentele la utilități de vor executa pe baza de aviz de principiu și proiect avizat de detinatorii respective. Se vor respecta reglementările impuse de avizatori.

Executantul și beneficiarul construcției vor răspunde de siguranța în exploatare potrivit legislației în vigoare. Se vor respecta reglementările din legea nr. 50/1991, art. 7 privind autorizarea lucrărilor de construcție (reactualizată).

III.4. Cai de Comunicatii

Accesul la zona se face din drumul de acces paralel cu calea ferată ce face legătura cu soseaua Chitilei și soseaua București - Târgoviște.

III.5. Echiparea Edilitara

La limita proprietății se află rețeaua de alimentare cu energie electrică.

IV. PROPUNERI SI REGLEMENTARI

IV.1. Elemente de Tema

Beneficiarul dorește construirea unei hale cu regimul de înălțime P+2E, cu funcțiunea de producție și depozitare, cu birouri cu regim de înălțime P+2E și a unei hale cu service auto și birouri cu regim de înălțime P+2E, împreună cu lucrările complementare necesare funcțiunii (amenajare platforme și parcuri, împrejmuire teren, alimentare cu apă, canalizare, racord la utilități existente etc.)

IV.2. Descrierea Soluției

Proiectul propune rezolvarea temei prin realizarea a două clădiri având un regim de înălțime P+2E, cu structură metalică, fundații izolate din beton armat și închideri ușoare.



Din punct de vedere functional, proiectul propune realizarea de spatii de productie, spatii de depozitare (materie prima, produse finite etc.), vestiar cu grup sanitar si sala de mese, zona administrativa cu sali de intalnire, birouri, grup sanitar si service auto.

IV.3. Organizarea Circulatiei

Accesul auto se va face in principal din partea de V, din drumul de acces, viitoarea str. Ciobanului, precum si din partea de E, dinspre drumul colector al centurii.

In interiorul lotului vor exista amenajate parcarri dimensionate si pozitionate conform normelor.

Sistematizarea verticala va fi minimala datorita faptului ca terenul este predominant plat si clar delimitat de proprietatile vecine.

IV.4. Regimul Juridic. Circulatia Terenurilor

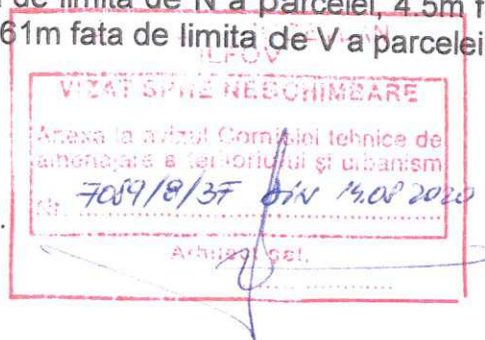
Situatia juridical a terenului este clara, nu vor fi necesare schimburi de terenuri.

IV.5. Regimul de Aliniere

Constructia propusa va avea retragerile de 2m fata de limita de N a parcelei, 4.5m fata de limita de S, 41.85m fata de limita de E, si respectiv 25.61m fata de limita de V a parcelei.

IV.6. Regimul de Inaltime

Regimul de inaltime maxim propus este P+2E.
Inaltimea constructiilor maxim propusa este de 10m.



IV.7. Regimul de Ocupare a Terenului

P.O.T. - 24.98%
C.U.T. max - 0.749

IV.8. Plantatii si Spatii Verzi

Se vor prevedea in incinta plantatii si zone inierbate ce vor insuma o suprafata mai mare de 20% din suprafata terenului.

IV.9. Echiparea Edilitara

Alimentarea cu apa si canalizarea se vor realiza in sistem local. Alimentarea cu apa se va face prin intermediul unui put forat gazduit intr-o gospodarie de apa pozitionata in interiorul lotului. Canalizarea apelor menajere uzate se va face catre o statie de epurare vidanjabila amenajata in incinta imobilului.

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racord la rețeaua de energie electrica comuna.



IV.10. Bilant Teritorial Propus

Bilantul teritorial propus, in comparative cu cel existent se prezinta astfel:

Incinta (2662 mp)

Constructii in incinta	0mp (0%) – existent	665mp (24.98%) – propus
Circulatii carosabile si pietonale in incinta	0mp (0%) – existent	1401.67mp (52.66%) – propus
Spatiu verde	0mp (0%) – existent	595.33mp (22.36%) – propus

VI. CONCLUZII

Prezenta documentatie de urbanism, intocmita conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, permite construirea unei hale de productie si depozitare conform solicitarii, derogarea solicitata privind construirea in regimul de retrageri si aliniamente propus neschimband caracterul urbanistic al zonei.

Intocmit:
urb. Razvan ILIESCU

