

S.C. VEROURBAN CONCEPT S.R.L.  
C.U.I. 38432200 J40 /18408/01.11.2017  
Bucuresti, Str. Serg. Lăţea Gheorghe, nr. 14, sect. 6  
Tel: 0726487201

P.U.D. Locuință unifamilială S+P+M  
Jud. Ilfov, Com. Mogoșoaia  
Str. Brazilor, nr. 18  
Beneficiar: RADU CRISTIANA

DENUMIRE PROIECT

REALIZARE P.U.D. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII  
UNEI LOCUINȚE UNIFAMILIALE S+P+M, JUD.  
ILFOV, COM. MOGOȘOAIA, STR. BRAZILOR, NR.  
18



PROIECT NR.

P 15/ 2019

BENEFICIAR

RADU CRISTIANA

PROIECTANT GENERAL

S.C. VEROURBAN CONCEPT S.R.L.  
C.U.I. 38432200 NR. J40/18408/01.11.2017  
Str. Serg. Gheorghe Lăţea, nr.14, Sect.6, București

SPECIALITATE

URBANISM

FAZA DE PROIECTARE

P.U.D.

DATA

IANUARIE 2020

S.C. VEROURBAN CONCEPT S.R.L.  
C.U.I. 38432200 J40 /18408/01.11.2017  
Bucuresti, Str. Serg. Lăjea Gheorghe, nr. 14, sect. 6  
Tel: 0726487201

P.U.D. Locuință unifamilială S+P+M  
Jud. Ilfov, Com. Mogoșoaia  
Str. Brazilor, nr. 18  
Beneficiar: RADU CRISTIANA

## FOAIE DE SEMNĂTURI

ÎNTOCMIT

urb. Neagu Veronica

DESENAT

urb. Neagu Veronica

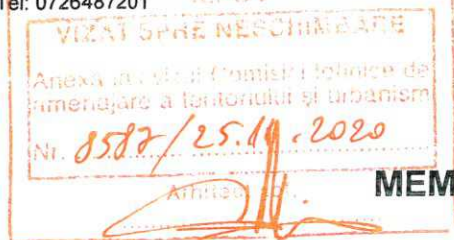
SEF PROIECT

urb. Neagu Veronica



S.C. VEROURBAN CONCEPT S.R.L.  
C.U.I. 38432200 J40/18408/01.11.2017  
Bucuresti, Str. Serg. Lăteș Gheorghe, nr. 14, sect. 6  
Tel: 0726487201

P.U.D. Locuință unifamilială S+P+M  
Jud. Ilfov, Com. Mogoșoaia  
Str. Brazilor, nr. 18  
Beneficiar: RADU CRISTIANA



## MEMORIU DE URBANISM



Obiectul prezentei documentații întocmite pentru **Planul Urbanistic de Detaliu** îl constituie realizarea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime S+P+M pe terenul proprietate privată situat în Jud. Ilfov, Com. Mogoșoaia, Str. Brazilor, nr. 18.

### 1. Regimul juridic al terenului:

Terenul în suprafața de **1000,00 mp** din acte și **999,00 mp** din măsurătorile cadastrale, se află în intravilanul orașului Mogoșoaia. Terenul se identifică prin acte de vânzare cumpărare și planuri cadastrale.

Terenul pe care se propune realizarea investiției este proprietate privată, având ca proprietar pe **RADU ION și RADU CRISTIANA** conform certificatului de vânzare - cumpărare prin încheierea de autentificare nr. 2572 din 21 septembrie 2005.

Adresa postala - Jud. Ilfov, Com. Mogoșoaia, Str. Brazilor, nr. 18, număr cadastral 671 imobilul fiind înscris în Cartea Funciara nr. 53656 Mogoșoaia.

### 2. Regimul economic al terenului:

În prezent, categoria de folosință a terenului este intravilan arabil.

Terenul este situat în intravilanul comunei Mogoșoaia în UTR 3 - zonă rezidențială de locuințe P, P+1E, P+2E, conform PUG aprobat cu HCL 34/18.11.1999.

POT maxim = 30%

CUT maxim = 1

Rh maxim = P+2E

### 3. Vecinătăți:

- La Sud - Est: Str. Brazilor
- La Sud - Vest: teren proprietate privata - Dulceag Vasile
- La Nord - Est: teren proprietate privata - Nicolescu Corneliu, Pavel  
Claudia, Peterneamt George - Cristinel
- La Nord - Vest: teren proprietate privata - Bondoc St.

### 4. Situația existentă:

Accesul pe parcelă se face din Strada Brazilor. Drumul de acces către amplasament este de categoria III – 9,35m, având o singură bandă de mers pe sens (6,55m) cu trotuare de 2,10m și 0,70m. În prezent pe teren se afla o anexa de 32mp (din care 22,62mp construcție de lemn, fără fundație și 7,38mp platforma betonată în fața anexei conform autorizației de construire nr. 9 din 27.01.2010)

### 5. Decrierea soluției propuse:

Construcția propusă se dezvoltă într-un volum unic cu o suprafață constuită la sol de **256 mp** (din care terasa **32mp** și construcția propusă **224mp**) și **2 terase de 29,76mp** fapt motivat de dorința beneficiarului de a avea un volum construit compact pentru o bună eficiență economică a construcției și pentru a reduce pierderile de căldură.



Clădirea va avea un subsol parțial sub terasa de pe latura de nord - est a construcției. Subsolul va avea o înălțime de maxim 1,80m (aprox. 1.5m) și va fi folosit ca și depozitare/ beci.

- Suprafața construită a subsolului va fi 30,00mp.**
- Suprafața construită a parterului va fi 256,00 mp.**
- Suprafața construită a mansardei va fi 89,50 mp.**
- Suprafata desfasurata a construcției va fi 375,50 mp.**

Strada Brazilor este propusa spre a fi supralargita, ajungand la un profil de 11m cu un carosabil de 7,00m si trotuare de 2,00m. Aliniamentul va fi la 5,5m din axul drumului ceea ce inseamna ca se va expropria pe o lungime de 20,922m 83cm, adica o suprafata de 17,36mp.

Se propune retragerea clădirii față de aliniamentul existent cu o distanță de 5,60m până la 9,10m, iar fata de aliniamentul propus cu 4,67m pana la 8,27m. Față de limita de sud - vest constructia va fi retrasa cu 2,0m pe o distanta de 16m si lipita la calcan pe o latura de 6,30m. Parcarea se va realiza în incinta terenului. Va fi necesar realizarea a 2 locuri de parcare. Atât accesul pietonal cât și cel carosabil se vor realiza din Strada Brazilor.

Spațiul verde pe lot va fi de 56,15% din totalul terenului.

#### 6. Amplasarea construcției în teren:

- va fi retrasă față de limita posterioară de la 28,5m pana la 19,6m (teren proprietate persoană fizică).
- va fi amplasata pe calcan si retrasă 2,0m pe limita de sud - vest (teren proprietate persoană fizică).
- se va retrage 4,67m-8,27m de la noul aliniament
- se va retrage 5,87 – 6,0 fata de latura de nord - est (teren proprietate persoană fizică).

#### 7. Bilanțul economic teritorial va fi:

P.O.T. maxim admis 30%  
C.U.T. maxim admis 1

P.O.T. propus 29,1%  
C.U.T. propus 0.39

#### 8. Retele edilitare

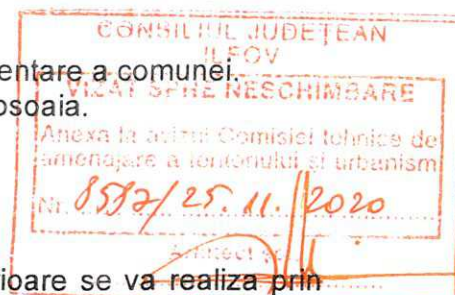
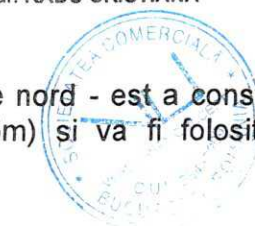
Constructia nou propusa va fi racordata la retelele de alimentare a comunei.  
Se va racorda la rețeaua de alimentare cu apa a comunei Mogosoaia.  
Se va racorda la rețeaua de canalizare a comunei Mogosoaia.  
Se va racorda la rețeaua de gaze a comunei Mogosoaia.  
Se va racorda la rețeaua de fibra optica a comunei Mogosoaia.  
Se va racorda la rețeaua electrica a comunei Mogosoaia.

Centrala termica va fi pe gaze si incalzirea spatiilor interioare se va realiza prin calorifere.

#### 9. Regimul de înălțime va fi de S+P+M.

10. Împrejmuirea și portile de acces au o lungime de 141,5m, conform măsurătorilor cadastrale.

11. Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de jgheaburi și burlane în interiorul parcelei.



Perimetrul clădirii se va face un trotuar lat de 75cm cu panta de scurgere 2% către exteriorul construcției.

## 12. Bilantul teritorial pe parcela studiată

### BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ

|                                      | Existent                                | Propus                                  | Total existent + propus                 |
|--------------------------------------|---|---|---|
| Suprafață teren (acte/masuratori)    | 1000,00mp(acte)<br>999,00mp(masuratori) | 1000,00mp(acte)<br>999,00mp(masuratori) | 1000,00mp(acte)<br>999,00mp(masuratori) |
| Suprafață construită (Sc)            | 32,00mp/ 3,2%                           | 224mp+32mp (anexa)<br>29,76mp terase    | 224mp+32mp (anexa)<br>29,76mp terase    |
| Suprafață desfășurată (Sdc)          | 32,00mp/ 3,2%                           | 343,50mp+32mp(anexa)                    | 343,50mp+32mp(anexa)                    |
| P.O.T.                               | 3,2%                                    | 29,1%                                   | 29,1%                                   |
| C.U.T.                               | 0,03                                    | 0,39                                    | 0,39                                    |
| R.H.max                              | P                                       | S+P+M                                   | S+P+M                                   |
| H.max (m)                            | 3,00m                                   | 7m la cornișă                           | 7m la cornișă                           |
| Spații verzi (m/%)                   | 968,00mp/96,8%                          | 551,88mp/56,15%                         | 551,88mp/56,15%                         |
| S. carosabilă și S. pietonală pe lot | 0,00mp                                  | 145,00mp/14,75%                         | 145,00mp/14,75%                         |
| Nr. unități locative                 | -                                       | 1                                       | 1                                       |
| Nr. locuri de parcare                | -                                       | 2 locuri parcare                        | 2 locuri parcare                        |
| S teren cedată/expropriată           | -                                       | 17,36mp                                 | 17,36mp                                 |
| S teren total                        | 1000,00mp                               | 982,64mp                                | 982,64mp                                |

\*Nota: Suprafețele propuse sunt calculate și raportate la noua suprafață a terenului, adică 982,64mp

Întocmit  
 urb. NEAGU VERONICA

Sef proiect,  
 urb. NEAGU VERONICA

