



AXA PROIECT SRL
INTOCMIRE PUD
Comuna Mogoșoaia, Judetul Ilfov

**INTOCMIRE PUD ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI
LOCUINȚE UNIFAMILIALE P+1**

Șoseaua București-Târgoviște Nr. 108, Nr cad. 1972/2
Comuna Mogoșoaia, Jud. Ilfov

BENEFICIAR: DEHELEANU CRISTINA

BORDEROU

PĂRȚI SCRISE:

- MEMORIU TEHNIC

PĂRȚI DESENATE:

- U_01_PLAN DE ÎNCADRARE IN PUG - FORMAT A3
- U_02_PLAN SITUAȚIA EXISTENTĂ - FORMAT A4
- U_03_PLAN FOND DE PROPRIETATE - FORMAT A4
- U_04_PLAN REGLEMENTARI - FORMAT A4
- U_05_MOBILARE – FORMAT A4
- U_05.2_VEDERE – FORMAT A3
- U_05.3_EDILITARE – FORMAT A4
- U_06_STUDIU DE ÎNSORIRE – FORMAT A3
- U_07_VEDERE – FORMAT A3



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

MEMORIU TEHNIC – PUD



1. INTRODUCERE

1.1 Date generale

Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea obiectivului de investitie: Intocmire PUD în vederea construirii unei locuințe unifamiliale P+1

Titular investitie/Beneficiar: **DEHELEANU CRISTINA**

Amplasament: Șoseaua București-Târgoviște, Nr. 108, Nr. Cad 1972/2, Comuna Mogoșoaia, Judetul Ilfov

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

1.2 Obiectivul lucrării

Prezenta lucrare are ca obiect: **„Construire locuință unifamilială P+1”**

Prezenta documentatie de urbanism s-a intocmit in baza Certificatului de Urbanism Nr 168 din 02/06/2020 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 în suprafata totala de **200mp**, este în proprietatea subsemnatei **DEHELEANU CRISTINA**.

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

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

1.3 Surse de documentare

P.U.G. Mogoșoaia aprobat prin Hotararea Consiliului Local/Județean Mogoșoaia nr 34/18.11.1999.

Documentatia cadastrala a terenului studiat
Certificatului de Urbanism nr. 168/02.06.2020

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 Judetul Ilfov și Municipiul București.

Potrivit reglementarilor Planului Urbanistic General al comunei Mogoșoaia, terenul în suprafață de 200mp se găsește în intravilanul orașului, în interiorul zonei centrale a comunei, având acces direct către Drumul Național 1a. Această zonă cunoaște deja o dezvoltare, fiind atractiva prin imediata proximitate față de București și Buftea.

2.2 Potențialul de dezvoltare

Amplasarea unei locuințe, vine în completarea spațiilor și funcțiunilor existente pe cursul Drumului Național 1a. 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 aceasta investitie, o propunere oportuna zonei, sunt: accesul dintr-o artera de circulatie cu trafic foarte



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

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 Situarea obiectivului in cadrul localitatii

Terenul care a generat elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu, se află în intravilanul comunei Mogoșoaia, în zona de centru a comunei, în 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 **200mp** cu nr. Cad. 1972/2 fără construcții edificate, în proprietatea subsemnatei DEHELEANU CRISTINA, conform Contractului de Vânzare-Cumpărare dintre Spiridon Dumitru și firma Deheleanu Cristina.

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 sud-vest – Șoseaua București-Târgoviște (DN1a)
- la sud-est – teren privat
- la nord-est – teren privat
- la nord-vest – teren privat

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

- se află în intravilanul comunei Mogoșoaia;
- are o suprafață totală de 200mp, conform actelor de proprietate și a măsurătorilor efectuate;
- prezintă Nr. Cad. 1972/2 înscrise în Cartea Funciara
- proprietate a subsemnatei : DEHELEANU CRISTINA, folosința actuală – curți construcții.

2.4 Circulația

Comuna este tranzitată pe direcția EST, de Șoseaua de Centură a Bucureștiului (DN1B). 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 legătură cu șoseaua.

2.6 Ocuparea terenului

P.U.G.-ul Comunei Mogoșoaia, reglementează situația intravilanului orașului, prin zonificare funcțională. Din această 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 electrica

Se va face prin racord la rețeaua existenta in apropiere.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va face de asemenea prin racord la rețeaua existenta in apropiere.

2.8 Optiuni ale populatiei

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 documentatia de față, având ca obiectiv „Intocmire PUD în vederea construirii unei locuințe unifamiliale P+1,„. Propunerea este compatibilă zonei și vine în completarea funcțiunilor 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 exploatării ulterioare 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. 1972/2** în suprafață totală de 200mp din acte, Primaria Mogoșoaia a emis **Certificatul de Urbanism nr 168/02.06.2020**, în vederea realizării proiectului.

Regim economic: folosinta actuala a terenului: curți construcții.

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

Retragerea construcțiilor de la aliniament: minim 5 m

Retragerea construcțiilor fata de limitele laterale: minim H/2.

Retragerea construcțiilor fata de limita posterioara: minim H/2.

POT: 30%.



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

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 1,00m față de limita posterioară și laterală stânga., împrejmuire, amenajare acces, bransamente utilități. Calculul locurilor de parcare a fost realizat conform H.G. nr. 525/1996.

Bilanț teritorial:

S teren _____ **200mp din măsuratori**
S teren rezultat - Subzona UTR 3 - zonă rezidențială cu locuințe P, P+1E, P+2E

Suprafata propusa a fi trecuta in domeniul public = 40mp (20%)

S construita max = 60mp (30%)
S carosabil, pietonal max = 80mp (40%)
S spatiu verde min = 60mp (30%)

S construita edificabil = 60mp (30%)
S construita desfasurata = 200mp
S carosabil/alei/parcaje = 80mp (40%)
S spatiu verde min = 60mp (30% - plantat conform normelor din Codul Civil)

Nr locuri de parcare: 1 (17.5mp 8.75%)

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

H maxim: P+2E
H propus: P+1E (10m)

RETRAGERILE FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE:

- SV – 5.00m
- SE – 3.00m
- NV – 1.00m
- NE – 2.00m

Conform avizului CNAIR nr/ 19D/58715/80 din 17.09.2020, constructia cu destinatia locuinta va fi amplasata la distanta de minim 14.00m fata de axul drumului national in timp ce imprejmuirea se va realiza la distanta de minim 13.00m fata de axul drumului national.

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

Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelei, numărul total de locuri de parcare fiind de **un loc de parcare**.

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 împrejmuirile 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 UTR 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.



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

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 îngăduit 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