

**PROIECT NR. U019/2020**  
**PUZ -Comuna Mogosoia, Jud Ilfov**

**MEMORIU GENERAL**

**DATE GENERALE**

Denumirea lucrării:	- PUZ- PENTRU REGLEMENTARE FUNCTIONALA TRAMA STRADALA SI UTILITATI PENTRU ZONA LIVADA-Comuna Mogosoia, judetul Ilfov
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic de Zona - P.U.Z.
Beneficiar:	<b>CONSILIUL LOCAL MOGOSOIA</b> Initiator : Primaria Comunei Mogosoia
Proiectant:	SC M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL - Bucuresti

Prezentul studiu este intocmit pentru faza P.U.Z si analizeaza terenul situat in intravilanul Comunei Mogosoia, Tarla 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, initiatori Primaria Comunei Mogosoia.

Zona studata are acces direct din Soseaua Chititla-Mogosoia, suprafata totala este de **3.216.787,87mp.**

Terenurile sunt inscrise in categoria de folosinta intravilan. Terenurile studiate se afla partial in proprietatea comunei Mogosoia conform HG 930 si conform HCL nr. 327/18.12.2018 pentru modificarea si completarea HCL 272/24.09.2018 privind nomenclatorul stradal al comunei Mogosoia, Hotararii Consiliului Local Mogosoia nr. 116/27.12.2017 privind aprobarea inventarului bunurilor care apartin domeniului public al Comunei Mogosoia, conform PUG aprobat cu HCL nr. 34 din 18.11.1991, PUZ aprobat cu HCL nr. 10 din 30.05.2003, PUZ aprobat cu HCL nr. 11 din 05.05.2004 si proprietati private (drumuri).

Se propune reglementarea functionala a tramei stradale si a utilitatilor, stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

Documentatia serveste la reglementarea tramei stradale si stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

Prin documentatia PUZ au fost tratate toate elementele caracteristice investitiei, dotările si utilitățile necesare funcționării normale, în concordantă cu prevederile normativelor actuale. Deasemeni s-a acordat o atentie deosebită rezolvării fluxurilor de circulatie auto si pietonale, respectarea normelor P.S.I. si de Protectia Mediului etc..

**PROIECT NR. U019/2020**  
**PUZ –Comuna Mogosoaia, Jud Ilfov**

Zona studiata situat in intravilan are urmatoarele vecinătăți:

- la nord – lacul Mogosoaia
- la sud – teritoriul administrativ al orasului Chitila, Str. Bradului, Str. Holdelor, Str. Nicihita Stanescu, Str. Musetelului
- la est – lacul Chitila
- la vest – lacul Mogosoaia

Amplasamentul prezentat este situat într-o zonă echipata partial cu dotări tehnico-edilitare, rețele de distributie a apei si canalizare.

**PROPUNERI**

Tema de proiectare, a fost întocmită de comun acord între beneficiar si proiectant, ce a stat la baza eliberării Certificatului de Urbanism de catre Consiliul Local Mogosoaia.

Se doreste reglementarea functionala a tramei stradale si a utilitatilor, stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe intreaga suprafata de 3.216.787,87mp.

Pe parcela destinata constructiilor, sunt rezervate spatii tehnice si spatii pentru arterele de circulatie si parcaje.

**Alimentare cu apa** se propune extinderea rețelei de apa pe toata zona studiata.

**Evacuarea apelor uzate** se propune extinderea rețelei de canalizare pe toata zona studiata.

**Evacuarea apelor pluviale** apele pluviale vor fi colectate prin sistem local de colectare a apelor pluviale si deversate in Lacul Mogosoaia conform Studilul de fezabilitate realizat anterior.

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**I. Zona L2- locuinte individuale – P+1E+M**

**Se admit functiuni**

- locuinte individuale cu maximum P+1E+M niveluri in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat)

- spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca suprafata parterului, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 2 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 20 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

**Se interzic** urmatoarele utilizari: locuinte colective, anexe pentru cresterea animalelor, constructii provizorii, platforme de precolectare a deseurilor, si orice alta functiune incompatibila cu cea majora.

**Loturilor existente care au suprafete mai mici de 2000mp pot fi dezmembrate in loturi cu suprafete minime de 750mp si se va edifica doar o locuinta/lot.**

**PROIECT NR. U019/2020**  
**PUZ –Comuna Mogosoaia, Jud Ilfov**

**Loturile existente care au suprafete mai mari sau egale cu 2000mp vor putea fi dezmembrate in loturi cu suprafete minime de 1000mp si se va edifica doar o locuinta/lot.**

**Fata de aliniament**, constructiile vor fi amplasate - cu retragere de **5,00 m** fata de drumul de acces , la **3.00m** fata de limitele laterale ale parcelei si fata de limita posterioara constructiile se vor retrage cu **5,00m**.

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, exceptie facand strazile prevazute cu parcare auto pe marginea drumului.

Pe parcela este obligatorie asigurarea conditiilor pentru accesul autoturismelor si pentru parcare/gararea acestora prin realizarea unor paltforme.

Sunt prevazute imprejmuiri atat spre drumurile existente propuse pentru modernizare cat si pentru cele noi propuse ,care vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu, cat si cele dinspre terenurile invecinate care vor fi opace cu inaltime de maximum 2,00 m indiferent de materiale si punerea in opera.

## **II. Zona IS1- zona pentru institutii si servicii**

### **Se admit functiuni**

- spatii pentru functiuni comerciale diverse;
- spatii pentru showroom;
- parcaje supraterane si subterane
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale ;
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii
- spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale;
- filiale banci, sedii firme
- hotel, sali de conferinte
- restaurant, cafenea, bar, berarie
- cazinou, sali de jocuri, club
- sali de spectacole, sali de expozitii, biblioteca
- ateliere de pictura, sculptura, sali de licitatie opere de arta, scoli de arta plastica, scoala de arhitectura, birouri si cabinete, scoli, gradinite
- mici activitati manufacturiere;
- sali de masaj, fitness
- sali de forta, infrumusetare, cabinete cosmetice, fizioterapie,
- saloane prezentare moda, birouri si cabinete
- cinematograf, discoteca

**PROIECT NR. U019/2020**  
**PUZ –Comuna Mogosoia, Jud Ilfov**

- sali de sport, piscine, bazine de inot , scoli, amfiteatre ;
- spații plantate;
- lăcașuri de cult;

**Se interzic** următoarele utilizari: anexe pentru creșterea animalelor, construcții provizorii, hale, platforme de precolectare a deșeurilor, și orice altă funcțiune incompatibilă cu cea majoră, locuințe.

**Fata de aliniament**, construcțiile vor fi amplasate la **7.50m** iar fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei la **7,50m**.

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, excepție făcând strazile prevăzute cu parcuri auto pe marginea drumului.

Sunt prevăzute împrejmuiri atât spre drumurile existente propuse pentru modernizare cât și pentru cele noi propuse ,care vor avea înălțimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu, cât și cele dinspre terenurile învecinate care vor fi opace cu înălțimi de maximum 2,00 m indiferent de materiale și punerea în opera

Pe parcela este obligatorie asigurarea condițiilor pentru accesul autoturismelor și pentru parcare/gararea acestora prin realizarea unor platforme.

### **III. Zona AS- zona de agrement și sport**

#### **Se admit funcțiuni**

- spații pentru funcțiuni comerciale diverse
- restaurant, cafenea, bar, berarie
- cazinou, sali de jocuri, club
- sali de spectacole, sali de expoziții,
- sali de masaj, fitness
- sali de sport, piscine, bazine de inot
- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici)
- amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite;
- parcaje supraterane și subterane

**Fata de aliniament**, construcțiile vor fi amplasate –la **7.50m** și fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei la **7,50m**.

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, excepție făcând strazile prevăzute cu parcuri auto pe marginea drumului.

Pe parcela este obligatorie asigurarea condițiilor pentru accesul autoturismelor și pentru parcare/gararea acestora prin realizarea unor platforme.

**PROIECT NR. U019/2020**  
**PUZ –Comuna Mogosoaia, Jud Ilfov**

Sunt prevazute imprejmuri atat spre drumurile existente propuse pentru modernizare cat si pentru cele noi propuse ,care vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu, cat si cele dinspre terenurile invecinate care vor fi opace cu inaltime de maximum 2,00 m indiferent de materiale si punerea in opera.

**IV. Zona V- zone verzi- parcuri, locuri de joaca**

**Se admit functiuni**

- spații plantate;
- locuri de joaca pentru copii;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- mobilier urban, joc și odihnă;
- parcuri, gradini;

**V. Zona GC- zona de gospodarie comunală**

**Se admit functiuni**

- construcții tehnice și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, transportul public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantate, etc.;
- activități conexe – administrative, sociale, etc

**Fata de aliniament**, construcțiile vor fi amplasate - cu retragere de **5,00 m** fata de drumul de acces , la **3.00m** fata de limitele laterale ale parcelei si fata de limita posterioara construcțiile se vor retrage cu **5,00m**.

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulațiilor publice, exceptie facand strazile prevazute cu parcare auto pe marginea drumului.

Pe parcela este obligatorie asigurarea condițiilor pentru accesul autoturismelor si pentru parcare/gararea acestora prin realizarea unor paltforme.

Sunt prevazute imprejmuri atat spre drumurile existente propuse pentru modernizare cat si pentru cele noi propuse ,care vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu, cat si cele dinspre terenurile invecinate care vor fi opace cu inaltime de maximum 2,00 m indiferent de materiale si punerea in opera.

**VI. Zona L1 si L3- zona de locuinte individuale**

Se vor respecta toate reglementarile prevazute in documentatiile de PUZ- aprobate anterior.

**VII. Zona Lc1 si Lc2 - zona de locuinte colective**

Se vor respecta toate reglementarile prevazute in documentatiile de PUZ- aprobate anterior.

**PROIECT NR. U019/2020**  
**PUZ –Comuna Mogosoia, Jud Ilfov**

**VIII. Zona IS2 si IS3- zona de institutii si servicii**

Se vor respecta toate reglementarile prevazute in documentatiile de PUZ- aprobate anterior.

**IX. Zona M- mixta - zona de locuinte, servicii, invatamant**

Se vor respecta toate reglementarile prevazute in documentatiile de PUZ- aprobate anterior.

**X. Zona A- zona industriala si de birouri**

Se vor respecta toate reglementarile prevazute in documentatiile de PUZ- aprobate anterior.

Ca urmare a solicitarii beneficiarului se introduce in prezentul PUZ o zona de interdictie de construire pana la extinderea retelelor edilitare (alimentare cu apa, canalizare ape menajere si canalizare ape pluviale) si pana la elaborarea unei noi documentatii de urbanism . ( conform plansei 3 - Reglementari )

**BILANT TERITORIAL**

Zona functionale	Propus			
	extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%
Zona locuinte individuale	--	--	1.408.717,91	43.97
Zona locuinte colective	--	--	28.360,55	0.88
Zona institutii si servicii	--	--	60.107,33	1.87
Zona lac	--	--	41.974,24	1.3
Zona gosodarie comunala	--	--	4.147,13	0.13
Zona agrement	--	--	4.408,06	0.14
Zona padure	--	--	430.020,17	13.37
Zona spatii verzi	--	--	3.274,92	0.1
Zona verde lac	--	--	2.052,31	0.06
Zona mixta	--	--	802,77	0.02
Zona industriala si de servicii	--	--	19.533,24	0.61
Zona interdictie pana la elaborarea unei noi documentatii de urbanism	--	--	865.454,37	26.9

**S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.**

Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,

CUI 38614598

Tel mobil: 0723.634.453

e-mail: andreimlenajek@gmail.com

**PROIECT NR. U019/2020**  
**PUZ –Comuna Mogosoia, Jud Ilfov**

<b>Zona circulatii- strazi</b>	--	--	<b>347.934,87</b>	<b>10.82</b>
carosabile si zona de protectie a lor(acostament, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament) modernizari existente si noi , parcari si trotuare din care:				
-strazi, rigole, parcari, acostament, santuri	--	--	248.541,57	71.43
- trotuare	--	--	53.682,91	15.43
- spatii verzi de aliniament	--	--	32.868,69	9.45
- pista pentru biciclisti	--	--	12.841,70	3.69
<b>Zona intravilan</b>	--	--	<b>3.216.787,87</b>	<b>100</b>
<b>Total</b>	--	--	<b>3.216.787,87</b>	<b>100</b>

**Inaltimea maxima** a cladirilor va fi:

**Zona L2-** P+1E+M cu h. max. 9,00 m.

**Zona IS1** - P+1E- cu h. max. 15,00m;

**Zona AS** - P+1E - cu h. max 15,00m;

**Zona V-** P+1E- cu h. max 9,00m.

**Zona GC** - P+1E- cu h.max. 12,00m

**Pentru zonele L1, L3, Lc1, Lc2, IS2, IS3, M, A** se va respecta regimul de inaltime prevazut in documentatiile de urbanism (P.U.Z.) aprobate anterior.

Cladirile se vor racorda la retele tehnico-edilitare existente in zona.

Sunt prevazute imprejmuiiri atat spre drumurile existente propuse pentru modernizare cat si pentru cele noi propuse ,care vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu, cat si cele dinspre terenurile invecinate care vor fi opace cu inaltime de maximum 2,00 m indiferent de materiale si punerea in opera.

### **Organizarea circulatiei**

Amplasamentul studiat este deservit de Soseaua Chitila- Mogosoia, str. Martha Bibescu, str. Livezilor, str. Austrului, str. Astronomului, str. Marinarilor, str. Mantopol, str. Ariesului, str. Apusului, str. Nichita Stanescu, str. Povernei, str. Armeneasca, str. Agriselor, str. Intrarea Castelului, str. Ion Baiesu, str. Luceafarului, str. Eugen Barbu, str. Verilor, str. Salciilor, str. Garoafelor, str. Senatorilor, str Doinei, str. Fuiorului, str. Holdelor, str. Bradului.

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii circulatiei pietonale si a asigurarii unui

**S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.**

Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, J40/20674/2017,

CUI 38614598

Tel mobil: 0723.634.453

e-mail: andreimlenajek@gmail.com

**PROIECT NR. U019/2020**  
**PUZ –Comuna Mogosoia, Jud Ilfov**

traseu pentru retele si conform prevederilor PUG Mogosoia , se propune modernizarea profilelor de drum dupa cum urmeaza(conf. plansei 3 - Reglementari urbanistice) :

- pentru Soseaua de centura Chitila -Mogosoia se propun urmatoarele profile : - un profil de 22,60m cu un carosabil cu o latime de 14,00m (doua benzi pe sens cu o latime de 3,50m fiecare), un spatiu verde cu o latime de 1,00m amplasat pe ambele parti ale drumului, doua trotuare cu o latime de 1,50m fiecare si o pista de biciclisti cu o latime de 3.60m (cu dublu sens) ;

- un profil de 18,60m cu un carosabil cu o latime de 10,00m (3 benzi cu o latime de 3,00m fiecare- 2 benzi propuse pe sensul Chitila-Mogosoia si o banda propusa pentru sensul opus), doua zone verzi amplasate de o parte si de alta a carosabilului cu o latime de 1,00m fiecare, doua trotuare amplasate pe ambele parti ale drumului cu o latime de 1.50m fiecare si o pista de biciclisti cu o latime de 3.60m (cu dublu sens).

- un profil de 15,00m cu un carosabil cu o latime de 10,00m (3 benzi cu o latime de 3,00m fiecare- 2 benzi propuse pe sensul Chitila-Mogosoia si o banda propusa pentru sensul opus), doua zone verzi amplasate de o parte si de alta a carosabilului cu o latime de 1,00m fiecare, doua trotuare amplasate pe ambele parti ale drumului cu o latime de 1.50m fiecare.

Pentru drumurile din interiorul zonei studiate se propun modernizarea profile de drum care se vor implementa conform *plansei 3 - Reglementari*:

- un profil de 11,00m cu un carosabil de 7,00m (o banda pe sens cu o latime de 3.50m fiecare) ; o zona verde cu o latime de 1.00m propusa pe ambele parti ale drumului si doua trotuare amplasate de o parte si de alta a drumului cu o latime de 1.00m fiecare.

- un profil de 9,00m cu un carosabil de 7,00m (o banda pe sens cu o latime de 3.50m fiecare) si doua trotuare cu o latime de 1,00m fiecare amplasate pe ambele parti ale drumului ;

- un profil de 10,00m ( sens unic) cu un carosabil de 5.50m (o banda cu sens unic), o zona de parcare laterala cu o latime de 2.50m si doua trotuare cu o latime de 1.00m fiecare ;

- pentru fundaturi se propune un profil de 7.00m cu un carosabil de 6.00m (o banda pe sens cu o latime de 3,00m fiecare), si un trotuar cu o latime de 1,00m.

### **Indicatori urbanistici**

#### **Zona L2**

Procent maxim de ocupare a terenului **POT = 30%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului **CUT = 0.9**

#### **Zona IS1**

Procent maxim de ocupare a terenului **POT = 50%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului **CUT = 1.00**



**PROIECT NR. U019/2020**  
**PUZ –Comuna Mogosoaia, Jud Ilfov**

**Zona AS**

Procent maxim de ocupare a terenului **POT = 50%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului **CUT = 0.50**

**Zona V**

Procent maxim de ocupare a terenului **POT = 20%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului **CUT = 0.50**

**Zona GC**

Procent maxim de ocupare a terenului **POT = 50%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului **CUT = 1.80**

**Pentru zonele L1, L3, Lc1, Lc2, IS2, IS3, M, A** se vor respecta indicatorii urbanistici (POT si CUT) prevazuti in documentatiile de urbanism (P.U.Z.) aprobate anterior.

Se solicita raport informare PUZ conform Ordinului Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului nr.2701/30.12.2010.

Intocmit,  
urb. Andrei Mlenajek

