

S.C. PRO SIGN DESIGN S.R.L.

J40/11896/2005, RO 17755420

Sos. Oltenitei, nr.232, sector 4, București; tel./fax021.636.20.82

Tel: 0731 309 778



**PUZ - "DETALIERE P.U.G. - Trama stradala si parcelare – Strada LUPU,
nr. F.N., COMUNA MOGOSOAIA, JUD. ILFOV"
BENEFICIAR: PRIMARIA COMUNEI MOGOSOAIA**

PLAN URBANISTIC ZONAL MEMORIU TEHNIC

Denumirea lucrării: PUZ – DETALIERE P.U.G. - Trama stradala si parcelare – STR. LUPU, Nr. F.N., COMUNA MOGOSOAIA, JUD. ILFOV

Amplasament: Com. Mogosoaia, Str. Lupu, judetul Ilfov.

Initiator: PRIMARIA COMUNEI MOGOSOAIA

Faza: PUZ

Proiectant General: SC Pro Sign DeSign SRL, cu sediul social in mun. Bucuresti, Sos. Oltenitei, nr.232, sc.2, bl.23, et. 6, ap.47, inregistrata la Registru Comertului sub nr. J40/11896/2005, CIF RO 17755420, reprezentata prin Urb. Sorina TACHE.

Data elaborarii: 12.2022

BORDEROU

Piese scrise:

1. Memoriu Tehnic
2. Regulament Local de Urbanism
3. Plan de actiune

Piese desenate:

1. Incadrare in zona/sistem satelit
2. 1. Incadrare in PUG Comuna Mogosoaia
- 2.2. Incadrare in strategie
3. Incadrare in PUG Comuna Mogosoaia in curs de avizare
4. Incadrare in documentatii de urbanism aprobate anterior
5. Incadrare in sistem tehnico-edilitar
6. Accesibilitatea zonei in contextul vecinatatii imediate
7. Studiu fotografic
8. Situatia existenta
9. Reglementari urbanistice
10. Ilustrare urbanistica
11. Retele edilitare
12. Regim juridic

Cuprins

MEMORIU TEHNIC	4
I. INTRODUCERE	4
Date de recunoastere	4
Obiectul documentatiei P.U.Z.	4
Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată	4
Surse Documentare	4
CAPITOLUL 2	5
II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	5
Evolutia zonei	5
Incadrarea in Localitate	6
Elemente ale cadrului natural	6
Relief	6
Retea hidrografica	6
Clima	7
Caracteristici geotehnice	7
Circulatia	7
Ocuparea Terenurilor	8
Echipare edilitara	8
Probleme de mediu	8
Optiuni ale populatiei	8
CAPITOLUL 3	9
III. Propuneri de dezvoltare urbanistica	9
Prevederi ale P.U.G. Comuna Mogosoia	9
Valorificarea cadrului natural	9
Modernizarea circulatiei	9
Zonificarea functionala	9
M - Zona mixta;	10
M1b1 - Subzona functiunilor mixte corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor semicolective mici cu maxim P+2;- preluat din PUG in curs de avizare	10
M5 - Subzona functiunilor mixte continand servicii si echipamente publice, functiuni de agrement si locuire; - preluat din PUG in curs de avizare.	10
Dezvoltarea echiparii edilitare	10
Protectia mediului	13
Norme de igiena si sanatate publica	14
Obiective de utilitate publica	14
CAPITOLUL 4	15
IV. Concluzii	15
Strategie de dezvoltare urbana	15
Prognoza de compozitie urbana	15
Categoriile de costuri	15

MEMORIU TEHNIC

I. INTRODUCERE

Date de recunoastere

Denumirea lucrării: PUZ – DETALIERE P.U.G. - trama stradala si parcelare.

Amplasament: Com. Mogosoaia, Str. Lupu, judetul Ilfov.

Initiator: PRIMARIA COMUNEI MOGOSOAIA

Proiectant General: SC Pro Sign DeSign SRL, cu sediul social in mun. Bucuresti, Sos. Oltenitei, nr.232, sc.2, bl.23, et. 6, ap.47, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/11896/2005, CIF RO 17755420, reprezentata prin Urb. Sorina TACHE.

Data elaborarii: 12.2022

Obiectul documentatiei P.U.Z.

Prezenta documentatie tehnica este elaborata cu respectarea Legii nr. 50/1991, actualizata 2016, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a Legii nr. 350/2001 privind Urbanismul si amenajarea teritoriului.

Terenul ce face obiectul domunetatiei STUDIU OPORTUNITATE - "DETALIERE P.U.G. - trama stradala si parcelare, COMUNA MOGOSOAIA, JUD. ILFOV" este situat în intravilanul localității, în zona dinamică a acesteia, care înregistrează o creștere accentuată a ariilor construite, accesul făcându-se din DN1A – Sos. Bucuresti-Targoviste.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Legea nr. 50/1991, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 si Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin acest P.U.Z., care urmează să fie supus avizării și aprobării C.L. Mogosoaia.

Prezenta documentație are ca scop elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a parcelelor studiate și trasarea sau remodelarea traseelor existente corespunzătoare a căilor de circulație adiacente (realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spatiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare).

În zona studiată, sunt în curs de desfășurare operațiuni urbanistice (sunt propusi indicatori mari de urbanism, strazi noi, refunctionalizare etc), în care sunt implicați în special investitori privați. Conform documentațiilor de urbanism aprobate si a autorizatiilor emise și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei, prin realizarea de investiții imobiliare ample (în infrastructură- lărgiri de străzi, reconfigurare intersectii etc.) și private.

Surse Documentare

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize realizate (strategia de dezvoltare a orasului, studii de trafic, studii geotehnice etc.):

- Planul Urbanistic General al Comunei Mogosoaia in curs de elaborare;
- Strategia de dezvoltare locala a Comunei Mogosoaia;

- Planul de mobilitate urbana durabila 2016-2030 Regiunea Bucuresti Ilfov;
- Plan Urbanistic General Comuna Mogosoaia.

În cadrul procesului de întocmire a documentatiei P.U.Z. s-au considerat necesare o serie de studii de fundamentare, care să asigure o bază de plecare pentru propunerile din cadrul P.U.Z.-ului ulterior.

Astfel sunt în curs de elaborare:

- Actualizare topografică a a zonei studiate și a celei adiacente;
- Studiu geotehnic.
- Studiu hidrologic

Legislație aplicabilă:

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului;
-

CAPITOLUL 2

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Evoluția zonei

Conform Studiului de cartografie istorica al Mogosoaiei, comuna Mogosoaia este amplasata catre limita dintre zona de stepa a Ilfovului si stravechiul Codru al Vlasiei. Amplasata la aproximativ 100 m deasupra nivelului marii, altitudinea scade spre nord-est si spre sud-vest pana la circa 94 m la malul baltii Mogosoaia.

Conform Listei Monumentelor Istorice din Romania 2010 in comuna Mogosoaia, judetul Ilfov figureaza 19 obiective de natura arheologica, din care 10 aflate in categoria valorica A (importanta nationala) si 9 aflate in categoria valorica B (importanta locala), 9 obiective de arhitectura (un ansamblu si 8 monumente) de categoria valorica A si un monument de for public de categoria valorica B.

Incadrarea in Localitate

Comuna Mogoșoia este amplasată în vestul județului Ilfov, aflându-se în relație directă cu Municipiul București, pe malul stâng al râului Colentina și al lacurilor Chitila și Mogoșoia. Aceasta are în componență doar satul reședință Mogoșoia.

Elemente ale cadrului natural

Comuna Mogoșoia este amplasată în vestul județului Ilfov, aflându-se în relație directă cu Municipiul București, pe malul stâng al râului Colentina și al lacurilor Chitila și Mogoșoia. Aceasta are în componență doar satul reședință Mogoșoia.

- **Relief**

Comuna Mogoșoia are un relief de campie, cu altitudini cuprinse între 50-120 m, având un aspect morfologic neted. Este amplasată în Campia Vlăsiei. Aceasta este o campie de tip piemontan - terminală, care face parte din punct de vedere geografic din Platforma Valaha. Se înscrie în linia majoră a Câmpiei Române, caracteristică fiind nisipurile, pietrisurile și argilele, apele subterane și hidrocarburile, dar valorificată este doar rețeaua hidrografică bogată.

Cele mai frecvente riscuri geomorfologice, care conduc la modificarea reliefului sunt tasarea, sufoziunea, pluviudenudarea, delatarea. Toate aceste procese naturale sunt accentuate prin acțiunea antropică (deșeurări, desteleniri, etc.).

- **Rețea hidrografică**

Campia Vlăsiei este străbătută de râurile Ialomița, Argeș, Sibar și Dambovită. De asemenea există și o serie de râuri mai mici care își au punctul de origine pe teritoriul jud. Ilfov: Pasărea, Mostiștea, Ilfov, Calnau, Cociovaliștea, Sloțea, Cocioș, Vlășia, etc.

Conform datelor furnizate de Administrația Națională „Apele Române” - Administrația Bazinală de Apă Argeș - Vedea, lungimea rețelei hidrografice a Județului Ilfov este de 522 km, din care 288 în bazinul Argeș, 208 km în cel al râului Ialomița și 12 km în bazinul Mostiștea. Teritoriul județului este străbătut de următoarele cursuri de apă: Dambovită, Colentina, Ilfov, Calnau, Valea Saulei, Valea Pasărea, Sindrilița, Ialomița, Snagov, Gruiu, Valea Sticlariei, Cociovaliștea, Vlășia, Mostiștea, Colceag și Belciugatele. Rețeaua hidrografică a județului are o densitate de 0,2-0,3 km/kmp. Multe dintre râurile mici având un curs semipermanent, secând în timpul verilor secetoase.

Conform Studiului Hidrologic, în urma ridicărilor topografice din luna septembrie 2019 ale malurilor acumularii Chitila, utilizând debitele de calcul furnizate de Administrația Bazinală de Apă Argeș - Vedea prin adresa nr. 19689/TD/01.10.2019, consultând limitele de inundabilitate din Hărțile de Hazard întocmite în anul 2012 puse la dispoziție de Primăria Comunei Mogoșoia și ținând cont de capacitatea constructivă de evacuare a debitelor maxime prin echipamentele hidromecanice ale barajului Chitila, a fost trasată limita de inundabilitate pentru Planul Urbanistic Zonal al amplasamentului din comuna Mogoșoia pe malul stâng a acumularii Chitila denumit local zona Lupu și s-a ajuns la concluzia că suprafața inundabilă pentru debitele maxime cu probabilitatea de depășire de Q5% este cuprinsă între cota NNR 88,80 mdMN și cota curbei de nivel în sistem Stereo 1970 MN 75 cu valoarea de 89,63 mdMN, iar zona inundabilă pentru debitele maxime cu probabilitatea de depășire de Q1% este situată între cota NNR 88,80 mdMN și cota curbei de nivel în sistem Stereo 1970 MN 75 cu valoarea de 90,45 mdMN conform planului de situație pe care au fost trasate limitele de inundabilitate.

Astfel, concluzia imediată a Studiului Hidrologic a fost că pe suprafața de teren cuprinsă între cotele de 89,63 mdMN și 90,45 mdMN, de principiu, se pot amplasa construcții ușoare cu rol de agrement sau care nu sunt definitive, dar și obiective de importanță redusă, a căror avariere are o influență redusă asupra altor obiective social-economice și au fost încadrate în etapa de proiectare în clasa a V - a de importanță conform STAS 4068/2-87.

Autorizarea constructiilor definitive in limitele edificabile stabilite conform plansei de Reglementari urbanistice aferente prezentului PUZ, in zonele cuprinse între limitele de inundabilitate (89,63 mdMN și 90,45 mdMN), se poate face **NUMAI** dupa **obținerea avizului de amplasamet** de la autoritatea de reglementare în domeniul apelor, reprezentată de Administrația Bazinală de Apă Argeș – Vedea.

Totodată perimetrul de protecție conform Legii Apelor nr.107/1996 este reprezentat de arealul situat la cote inferioare cotei terenului de 90,20 mdMN unde toate amplasamentele construcțiilor de toate tipurile se vor supune reglementării Administrației Naționale Apele Române prin Administrația Bazinală de Apă Argeș – Vedea.

- **Clima**

Clima pastreaza caracteristicile generale ale climatului Campiei Romane, fiind temperat-continentala cu usoare nuante excesive caracteristice zonei de silvostepa in care se afla si cu amplitudini mari de temperatura de-a lungul celor 4 anotimpuri.

Vara este cel mai calduros anotimp datorita uscaciunii si patrunderii maselor de aer tropical uscat si fierbinte din Africa de Nord si a celor uscat si cald din sud-estul continentului european, fiind 105-108 zile de vara, 34-40 zile tropicale si 0,5-2,5 noptri tropicale. Temperatura medie inregistrata este de 20-23 grade, cu fenomene de seceta variabile in timp.

Iarna clima se afla sub influenta circulatiei de aer est-continentale si arctice, care genereaza Crivatul, fiind 110-130 zile cu inghet, 25-30 zile de iarna, 11-24 noptri geroase, temperaturi medii de -2,7 grade si 0,2 grade, temperaturi zilnice cuprinse intre -10 grade si -20 grade, fiind prezente zapezi abundente si viscole. Stratul de zapada este instabil si discontinuu, vantul din nord-est, cunoscut sub denumirea populara de crivat, avand intensitati variabile determinand formarea de troiene in zonele locuibile si in regiunile forestiere. Media temperaturii de iarna este de -3 grade.

- **Caracteristici geotehnice**

Forajele de exploatare executate în zona comunei Mogoșoaia evidențiază existența "nisipurilor de Mostiștea" la adâncimi între 35 și 65 m. Litologic, acestea sunt alcătuite din nisipuri, nisipuri fine și uneori cu rar pietriș. Între aceste nisipuri se găsesc intercalații argiloase, argiloase-nisipoase sau mărmose. Deasupra stratelor de Mostiștea pozează un strat de 2-10 m de loess sau pământ loesoid.

Condițiile geotehnice sunt propice realizării construcțiilor de toate categoriile, fapt care se poate constata prin comportamentul lucrărilor existente, construcții care ajung un regim de înălțime de P+4E.

După amenajarea râului Colentina, legăturile naturale ale acviferelor au fost modificate ca urmare a realizării altor șase lacuri de acumulare pe valea Colentinei. Nivelul apelor freatice a fost modificat în mod substanțial în sensul creșterii nivelului mult peste limita medie din perioada anterioară anului 1970. Aceste efecte au fost amplificate și de insuficienta drenare a apelor pluviale din sistemul de desecare Mogoșoaia precum și de insuficienta dezvoltare a sistemului de canalizare a apelor pluviale de-a lungul circulațiilor. Din studiile anterioare rezultă creșteri semnificative ale nivelului apei freatice în special în perioada de viituri.

Nivelul pânzei freatice variază între 3,00 - 5,00 m și mai rar 8,00 - 12,00 m. Condițiile geotehnice fiind propice realizării construcțiilor de orice categorie. Adâncimea variază în cuprinsul localității în funcție de cantitatea precipitațiilor, precum și de condițiilor morfo-stratigrafice locale. Nivelul apei freatice din zona oglinzilor de apă este cantonată într-o succesiune de strate care încep de la suprafața solului cu argile leosoidice cu grosimi de 0,5 - 4 m cu permeabilitate scăzută.

Circulatia

Circulatia in zona este numai de tip rutier, avand ca principala artera de comunicatie Str. Lupu, care face legatura intre zona studiata si centrul Comunei Mogosoia.

Ocuparea Terenurilor

Funcțiunea principală a zonei studiate este cea agricolă, terenurile ce fac obiectul prezentei documentații având folosință agricolă. Prin schimbarea categoriei de folosință se va schimba și principală funcțiune și activitate din zona respectivă, activitățile propuse susținând sectorul terțiar.

Echipare edilitară

Alimentare cu apă – în prezent zona studiată nu este echipată integral cu rețea edilitară de alimentare apă, conform avizului operatorului obținut. Este prezentă rețeaua publică pe strada Lupu, pe o distanță de cca 40m de la DN1A, în zona de locuințe individuale existente, conform Avizului 13500/10.08.2020, emis de către SC APA CANAL ILFOV SA.

Mentionăm că strada Lupu este parte a Proiectului regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată din jud. Ilfov, inițiat de operator.

Canalizare menajeră – în prezent zona studiată nu este echipată integral cu rețea edilitară de canalizare menajeră. Este prezentă rețeaua publică pe strada Lupu, pe o distanță de cca 40m de la DN1A, în zona de locuințe individuale existente, conform Avizului 13501/10.08.2020, emis de către SC APA CANAL ILFOV SA.

Mentionăm că strada Lupu este parte a Proiectului regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată din jud. Ilfov, inițiat de operator.

Canalizare pluvială - în prezent zona studiată nu este echipată cu rețea edilitară de canalizare pluvială.

Alimentare cu energie electrică - în prezent zona studiată nu este echipată integral cu rețea edilitară electrică. Este prezentă rețeaua electrică pe strada Lupu, în zona de locuințe individuale existente, din proximitatea DN1A.

Alimentare cu gaze naturale - – în prezent zona studiată nu este echipată integral cu rețea edilitară de gaz. Este prezentă rețeaua de alimentare cu gaze pe strada Lupu, în zona de locuințe individuale existente, din proximitatea DN1A.

Probleme de mediu

Dezvoltarea necontrolată a localității poate duce la probleme majore de mediu. Cadrul natural, Lacul Chitila, este valoros cu potențial turistic natural și din acest motiv se va avea în vedere o dezvoltare fără afectarea mediului (ridicarea deșeurilor de către o firmă specializată, un grad de ocupare a terenului mediu, zone de protecție, etc.).

Opțiuni ale populației

Înainte de inițierea P.U.Z.-ului se vor lua toate măsurile de consultare a publicului astfel încât să se respecte Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Se va respecta Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCL nr. 51/28.02.2013.

Primăria Comunei Mogosoia ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Ilfov ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

CAPITOLUL 3

III. Propuneri de dezvoltare urbanistica

Prevederi ale P.U.G. Comuna Mogosoia

Conform documentatiei P.U.G. aprobata prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Mogosoia, zona studiata, in suprafata de 33,24 ha, are destinatie agricola, fiind in intravilanul Comunei Mogosoia. Terenul se afla sub interdictie temporara de construire conform Hotararii Consiliului Local Mogosoia nr. 131/13.10.2009 si a Hotararii Consiliului Local Mogosoia nr. 147/24.08.2010, pana la definitivarea documentatiei.

Valorificarea cadrului natural

Prin prezenta documentatie P.U.Z. se vor reglementa indicatori urbanistici – P.O.T., C.U.T., RHM – pentru subzonele functionale care vor obliga la realizarea unor spatii verzi in interiorul loturilor propuse.

De asemenea, lucrarile de constructie ale cladirilor propuse se vor realiza in conformitate cu legislatia in vigoare, indepartandu-se in prealabil stratul vegetal de pe ariile ce urmeaza a fi construite.

Orientarea si organizarea constructiilor vor tine seama atat de regulile arhitectural – urbanistice, cat si de elementele de cadru natural, puncte cardinale, etc.

Modernizarea circulatiei

In vederea organizarii coerente a activitatilor in zona este necesara reorganizarea circulatiei.

Profilul si gabaritul circulatiilor va fi stabilit in urma obtinerii avizelor de la autoritatile competente.

Strazile propuse vor avea profil variabil, intre 9,00- 11,00 m, existand segmente de strazi cu profile ce depasesc 11m (conf. Plansei de Reglementari Urbanistice – Zonificare functional), iar pentru fundaturi se accepta latimi de 7,00m.

Zonificarea functionala

Configurarea urbanistica și programul de dezvoltare a investiției a determinat reglementarea si studierea unui teritoriu cuprins intre DN1A, pe latura nord-estica, Lacul Chitila, pe latura nord-vestica, Str. Lupu, pe latura sud-estica, Lacul Chitila, pe latura sud-vestica.

Terenul studiat prin documentație se află în intravilanul comunei, in zona rezidentiala cu urmatoarele functiuni: locuire, spatii verzi, servicii, dotari (cluburi, alimentatie publica, dotari de agrement si sportive) conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 34 din 18.11.1999.

Prin Planul Urbanistic Zonal au fost stabilite urmatoarele zone si subzone functionale:

U.T.R. IS1 - Zona pentru institutii, dotari si servicii publice si locuire;

POT max – 35%

CUT max – 1,05

RH max – P+4E

U.T.R. IS2 - Zona pentru institutii, dotari si servicii publice;

POT max – 35%

CUT max – 1,05

RH max – P+4E

*Cu exceptia functiunilor de sanatate(se vor asigura 10-15mp/bolnav) si functiunilor de invatamant (conform normativelor de specialitate)

U.T.R. M - Zona mixta comert si locuire;

POT max – 60%

CUT max – 1,8

RH max –P+2E

U.T.R. L1b' - Zona locuintelor individuale si semicolective mici situate in zone nou constituite ;

POT max – 30%

CUT max – 0,9

RH max –P+1+M

U.T.R. V3 – zona parcuri

P.O.T. maxim = 30%

C.U.T. maxim cu construcții, platforme și circulații = 0,35;

U.T.R. Vp – zona spatii verzi destinate padurilor

P.O.T. maxim = 0%

C.U.T. maxim cu construcții, platforme și circulații = 0,0;

Prin Planul Urbanistic Zonal au fost preluate UTR-uri din PUG in curs de avizare :

L1b- Locuințe individuale mici și semicolective mici cu maxim P+2E situate în afara zonei protejate, în enclave construite;

V4 - Subzona spatiilor verzi pentru protectia cursurilor de apa (Lacul Chitila, Lacul Mogosoia). - preluat din PUG in curs de avizare

M - Zona mixta;

M1b1 - Subzona functiunilor mixte corespunzatoare unui tesut constituit aferent locuintelor semicolective mici cu maxim P+2;- preluat din PUG in curs de avizare

M5 - Subzona functiunilor mixte continand servicii si echipamente publice, functiuni de agrement si locuire; - preluat din PUG in curs de avizare.

BILANT TERITORIAL

	SUPRAFATA
UTR L1b'	236419.64
UTR IS1	4325.70
UTR IS2	6142.10
UTR M	4193.77
L1b	6666.55
V4	21819.56
UTR V3	3649.52
M1B1	11761.35
M5	9496.25
UTR Vp	9276.4
CIRCULATII	18649.16
SUPRAFATA TOTALA TEREN	332400.00

UTR-URI PRELUATE DIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE/AVIZATE:

BILANȚ M5	
	Suprafață
P.O.T.	30%
C.U.T.	0.9 (pt. P+1E)
	1.2 (pt. P+2E)
Regim de înălțime	P+2E
Spatiu plantat in incinta	20%

BILANȚ M1b1	
	Suprafață
P.O.T.	30%
C.U.T.	1.2
Regim de înălțime	P+2E
Spatiu plantat in incinta	20%

BILANȚ V4	
	Suprafață
P.O.T.	30%
C.U.T.	0.4
Regim de înălțime	P
Spatiu plantat in incinta	70%

BILANȚ L1b	
	Suprafață
P.O.T.	30%
C.U.T.	1
Regim de înălțime	P+2E
Spatiu plantat in incinta	30%

UTR-URI PROPUSE:

BILANȚ UTR L1b'	
	Suprafață
P.O.T.	30%
C.U.T.	0.9
Regim de înălțime	P+1E+M
Spatiu plantat in incinta	30%

BILANȚ UTR IS1	
	Suprafață
P.O.T.	35%
C.U.T.	1.05

Regim de înălțime	P+4E
Spatiu plantat in incinta	20%*

*Cu exceptia functiunilor de sanatate(se vor asigura 10-15mp/bolnav)

BILANȚ UTR IS2	
	Suprafață
P.O.T.	35%
C.U.T.	1.05
Regim de înălțime	P+4E
Spatiu plantat in incinta	20%*

*Cu exceptia functiunilor de sanatate(se vor asigura 10-15mp/bolnav) si functiunilor de invatamant (conform normativelor de specialitate)

BILANȚ M	
	Suprafață
P.O.T.	60%
C.U.T.	1.8
Regim de înălțime	P+2E
Spatiu plantat in incinta	30%

BILANȚ UTR V3	
	Suprafață
P.O.T.	30%
C.U.T.	0.35
Regim de înălțime	P+2E
Spatiu plantat in incinta	70%

BILANȚ UTR Vp	
	Suprafață
P.O.T.	0%
C.U.T.	0
Regim de înălțime	nu e cazul
Spatiu verde destinat padurilor	100%

Dezvoltarea echiparii edilitare

Soluția propusă va respecta legislația în vigoare și va fi reprezentată în planșa de Rețele Edilitare și în memoriile de specialitate întocmite. Proiectul va respecta avizele operatorilor de rețele edilitare publice.

Alimentare cu apă – se propune extinderea rețelei de alimentare cu apă din strada Lupu, propusă conform Proiectului regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată din jud. Ilfov, inițiat de operator, în toată zona studiată, pe rețeaua de strazi domeniu public.

Alimentarea cu apă potabilă: surse de apă- rețeaua publică de apă potabilă, prin extinderea acesteia în zona amplasamentului. Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face din sursa propusă.

Deficitul de apă potabilă: se consideră că necesarul de apă poate fi asigurat integral din sursa menționată pentru toate activitățile propuse prin PUZ.

Canalizare menajera – se propune extinderea rețelei de canalizare menajera din strada Lupu, propusă conform Proiectului regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată din jud. Ilfov, inițiat de operator, în toată zona studiată, pe rețeaua de strazi domeniu public. Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare, prin extinderea acesteia în zona amplasamentului, conform Avizului APA CANAL ȘI AVIZULUI SGA.

Canalizare pluvială – colectarea apelor pluviale de pe domeniu public aferent circulațiilor se face prin intermediul rigolelor propuse de-a lungul strazilor, iar evacuarea acestora se va face la teren, ca soluție provizorie, până la momentul stabilirii soluției tehnice unitare pentru întreaga localitate, printr-o documentație de urbanism superioară prezentei – documentația PUG aflată în proces de avizare în prezent.

Apele pluviale de pe terase/platforme incinte private – loturi locuințe/servicii comerț, vor fi colectate și dirijate în interiorul incintei, fără afectarea proprietăților vecine/domeniului public, fiind folosite pentru udarea spațiilor plantate amenajate pe lot. Apele pluviale vor fi evacuate la teren.

Înainte de întocmirea temei de proiectare, beneficiarul investiției va solicita la SGA ILFOV-București un aviz de Amplasament, conform Ordinului MMGA nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament.

Corelarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare cu cele ale primăriei com. Mogosoaia.

Alimentare cu energie electrică – se propune extinderea rețelei existente pe întreaga trază de strazi domeniu public propuse, astfel încât să acopere întreaga zonă studiată.

Alimentare cu gaze naturale – se propune extinderea rețelei existente pe întreaga trază de strazi domeniu public propuse, astfel încât să acopere întreaga zonă studiată.

Protectia mediului

Se vor lua în considerare toate măsurile de protecție a mediului, pe baza specificațiilor din punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului Ilfov.

Pe timpul execuției se urmărește minimizarea consumului de apă prin utilizarea rațională a apei, cât și decantarea apelor uzate în rețeaua publică fără poluanți.

Pe timpul transportului pământului din excavatii nu va curge noroi sau apă cu impurități din sol, astfel încât să nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public.

Sursele de poluare pot fi numai în situații accidentale, fisurarea canalizării și infiltrarea suspensiilor din sol, deversarea substanțelor chimice interzise din neglijența personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrător, cu normele și legislația în vigoare dar și cei care lucrează sub-anteprenor.

Poluarea fonică este generată de transportul auto din zonă, pe Drumul Național, conform hartiilor de zgomot a orașului, poluare ce poate fi redusă prin plantarea de spații verzi și arbori de aliniament.

Conform datelor obținute în urma realizării hărții de zgomot pentru traficul rutier datorită caracteristicilor geometrice ale străzilor, dar și a valorilor de trafic disponibile la acest moment se evidențiază depășiri cu mai mult de 5 dB pe centura, artera care prin zgomotul produs se consideră a fi cu impact semnificativ al zgomotului asupra populației, dar se afla la distanța față de amplasament. Se vor planta arbori pentru diminuarea răspândirii prafului în atmosfera și garduri vii.

Se instituie zona de protecție a acumularii Chitila pe suprafaa cuprinsă între curba de nivel 88,80 mdMN75 (corespunzătoare cotei Nivelului Normal de Retenție) și curba de nivel de 90,20 mdMN75 (corespunzătoare cotei coronamentului). Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de locuințe noi sau anexe ale acestora. S poae construi numai cu măsuri de diminuare a inundatiilor și cu aviz de la Apele Romane.

Norme de igiena și sănătate publică

Se vor respecta toate normele de igiena și sănătate publică conform O.M.S. 119/2014 după cum urmează:

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor vor asigura însoțirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;
- Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru batut covoare;
- Spațiile de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, vor fi realizate conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- Spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto;
- Unitățile vor fi racordate la sistemele publice de alimentare cu apă potabilă sau la surse proprii de apă care să corespundă condițiilor de calitate pentru apă potabilă din legislația în vigoare. Acestea vor fi prevăzute cu instalații interioare de alimentare cu apă, în conformitate cu normativile de proiectare, execuție și exploatare;
- Unitățile vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.

Obiective de utilitate publică

În funcție de procesul de avizare se vor stabili suprafețele exacte ale obiectivelor de utilitate publică. Conform Planșei de Reglementări Urbanistice și a celei de Regim Juridic se propune rezervarea de teren pentru realizarea tramei stradale din proprietățile private.

TABEL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	IMPORTANȚĂ
---------------------------------------	-------------------

OUP nr. 1	Realizare trama stradala si modificare profil Strada Lupu	importanță locală
------------------	--	-------------------

*Suprafața necesară realizării OUP se va calcula la următoarea fază de proiectare care va avea ca obiectiv realizarea tramei stradale si modificare profil Strada Lupu

* Pentru realizarea OUP nr. 1 din terenul studiat se rezervă o suprafață de aproximativ 57950,7 mp

***OUP** = obiectiv de utilitate publica

CAPITOLUL 4

IV. Concluzii

Strategie de dezvoltare urbana

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei prin asigurarea/proiectarea unui concept cu un nivel ridicat din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic.

Prin regulamentul propus se urmărește revitalizarea zonei existente astfel încât să se integreze în tendințele de dezvoltare ale zonei și, ca urmare, unificarea morfologiei și a imaginii urbane.

Prognoza de compoziție urbana

Ținându-se cont de evoluția zonei confirmată prin modificările aduse P.U.G.-ului, propunerea de dezvoltare este întocmită astfel încât să aduca un plus valoare întregii zone.

Astfel au fost tratate următoarele categorii generale de probleme:

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale zonei din Iasi, cu legislația în vigoare si cu prevederile viitoare ale PUG-ului in desfasurare si avizare;
- Zonificarea funcțională a terenului în suprafață de aprox. 33,24 ha;
- Statutul juridic al terenurilor;
- Lucrări de amenajare a terenului;
- Măsuri de protecție a mediului;

Pentru zona studiată se propune corelarea între documentatiile de urbanism aprobate sau în curs de avizare/aprobare și necesitățile specifice funcțiunii propuse. Se propune o parcelare, cu specific aferent funcțiunii principale de LOCUIRE, cu regim de inaltime P-P+1E+M, cu H max coama = 15m.

În cadrul Studiului de Oportunitate se propun următoarele obiective principale:

- Parcelarea terenului intravilan in suprafata de 33.24 ha in vederea construirii;
- Organizarea structurii functionale si a cadrului arhitectural-urbanistic;
- Revizuirea si reformularea circulatiei carosabile existente si pietonale la nivelul traficului existent si prognozat, asigurarea fluentei traficului, stabilirea tramei stradale prin preluarea traseelor drumurilor comunale existente si completarea cu noi trasee propuse;
- Asigurarea echiparii edilitare a zonei;
- Stabilirea conditiilor de construire pentru toate interventiile din zona.

Categorii de costuri

Costurile suportate de către beneficiarii documentației – persoane private fizice sau juridice sunt reprezentate de lucrările de construire, amenajare construcții specifice funcțiunii. De asemenea, costurile

de racordare a acestor construcții la utilitățile publice, precum și cele aferente realizării împrejuririi terenurilor, revin ca obligații ale investitorilor, precum și cele necesare operațiilor cadastrale de dezmembrare, în vederea obținerii configurației spațiale reglementate de prezenta documentație.

Costurile suportate de către autoritățile publice locale sunt reprezentate de cheltuielile ce rezultă în urma modernizării și echipării drumurilor (extinderi traseu existent, , trasee noi, cu exproprieri, după caz, marcarea și semnalizare drum) și a echipării edilitare a întregii zone studiate (rețele utilități publice pot fi suportate parțial sau integral de autoritatea locală – alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze și rețele comunicații, precum și amenajarea spațiilor publice care vor rezulta în urma propunerii făcute de prezenta documentație.

Intocmit,

Master Urb. Olga VALUSESCU

Master Urb. Catalin ONCESCU

Urb. diplomat Lavinia Elena OTELEA

Verificat,

Urb.diplomat Sorina TACHE