FOAIE DE CAPAT

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINŢE P+1E+M,ÎMPREJMUIRE, UTILITĂŢI

NUMAR PROIECT	714 – MAI 2022
DENUMIRE LUCRARE	CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINŢE P+1E+M,ÎMPREJMUIRE,UTILITATI
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
AMPLASAMENT	ŞOS. DN 1a BUCUREŞTI-TÂRGOVIŞTE, NR. CAD. 60640, 60634, LOCALITATEA MOGOŞOAIA, JUD. ILFOV
BENEFICIAR	SC DELTA GREEN SRL PRIN SC ECOVILLAS COMPANY SRL
PROIECTANT	SC IOAN PROIECTARE SRL

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINŢE P+1E+M,ÎMPREJMUIRE, UTILITĂŢI

BORDEROU

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMANIA
RUR
Paul P. ION
arhitect
$D_1E_6F_6G_5$
DREPT DE SEMNATURA

PIESE SCRISE

1 FOAIE DE GARDA
2 BORDEROU
3 MEMORIU DE URBANISM
4 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PIESE DESENATE

1 INCADRARE IN PUG MOGOSOAIA
2 SITUATIA EXISTENTA;PUG MOGOSOAIA HCL 34/1999 ACTUALIZAT 10.12.2020 ZONIFICARE EXISTENTA
3 REGLEMENTARI URBANISTICE
4 RETEA TEHNICO EDILITARA EXISTENTA
5 CAI DE COMUNICATIE - CIRCULATII
6 REGIM JURIDIC - PROPRIETATE TERENURI
7 ILUSTRARE URBANISTICA
8 STRATEGIA DE DEZVOLTARE URBANA

PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN

PLANUL ORBANISTIC ZONAL

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINŢE P+1E+M,ÎMPREJMUIRE, UTILITĂŢI

AMPLASAMENT
ŞOS. DN 1a BUCUREŞTI-TÂRGOVIŞTE,
NR. CAD. 60640, 60634,
LOCALITATEA MOGOŞOAIA, JUD. ILFOV

FAZA DE PROIECTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR

SC DELTA GREEN SRL
PRIN SC ECOVILLAS COMPANY SRL

PROIECTANT

SC IOAN PROIECTARE SRL

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Paul P.
ION
arhitect
$D_1 E F_6 G_5$
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

CATEGORII DE COSTURI

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de catre beneficiar/proprietar

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de beneficiar/proprietar/investitor

Nu sunt necesare lucrari care sa fie realizate din fonduri publice

DEFALCAREA COSTURILOR

ETAPA		CATEGORIA DE COST		RESPONSABIL
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE,AVIZE,ACORDURI AUTORIZATII	1.1	STUDII SPECIFICE	SUPORTATE DE INVESTITORI PRIVATI
		1.2	DOCUMENTATII SUPORT	
		1.3	DOCUMENTATII DE AVIZE	
		1.4	ELABORARE DOCUMENTATII PROIECTARE	
		1.5	EXPERTIZE SI VERIFICAREA DOCUMENTATIILOR DE PROIECTARE	
		1.6	AUTORIZATII ACORDURI	
2.0	CHELTUIELI CONEXE AFERENTE ETAPEI 1.0	2.1	CONSULTANTA	SUPORTATE DE INVESTITORI PRIVATI
		2.2	PROCEDURI DE ACHIZITII	
		2.3	AUDITURI	
		2.4	ASISTENTA TEHNICA	
3.0	CHELTUIELI CONEXE PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI AFERENTE ETAPEI 2.1	3.1	ORGANIZARE DE SANTIER	SUPORTATE DE INVESTITORI PRIVATI
		3.2	AMENAJARI DE TEREN	
		3.3	AMENAJARI PT PROTECTIA MEDIULUI	
		3.4	RELOCARE,PROTEJARE UTILITATI	
4.0	CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA	4.1	REALIZARE RETELE IN INCINTA	PROPRIETAR
		4.2	LUCRARI DE CONSTRUCTII	
		4.3	LUCRARI DE INSTALATII	
		4.4	UTILAJE SI ECHIPAMENTE CU SAU FARA MONTAJ	
		4.5	DOTARI	
		4.6	ACTIVE NECORPORALE	
5.0	CHELTUIELI DUPA FINALIZAREA INVESTITIEI DE BAZA	5.1	RECEPTIA LUCRARILOR	PROPRIETAR
		5.2	INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCIARA	
		5.3	INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE	

ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIILOR

In functie de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe constructii,in etape diferite

- Intocmirea si aprobarea PUZ
- Obtinerea autorizatiilor de construire pentru investitiile preconizate
- Extinderea retelelor edilitare in baza unor proiecte de specialitate
- Amenajarea acceselor
- Realizarea investitiei finalizata prin receptii
- Intabularea constructiei / constructiilor

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Paul P.
ION
arhitect
$D_1 E F_6 G_5$
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

INTOCMIT

Arh.Mihaela Conta

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
1495
Mihaela Cristina CONTA
Arhitect cu drept de semnat

SC IOAN PROIECTARE SRL

SOCIETATEA COMERCIALA
IOAN PROIECTARE S.R.L.
ROMANIA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINŢE P+1E+M,ÎMPREJMUIRE, UTILITĂŢI

FOAIE DE GARDA

NUMAR PROIECT	714 – MAI 2022
DENUMIRE LUCRARE	CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINŢE P+1E+M,ÎMPREJMUIRE,UTILITATI
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
AMPLASAMENT	ŞOS. DN 1a BUCUREŞTI-TÂRGOVIŞTE, NR. CAD. 60640, 60634, LOCALITATEA MOGOŞOAIA, JUD. ILFOV
BENEFICIAR	SC DELTA GREEN SRL PRIN SC ECOVILLAS COMPANY SRL
PROIECTANT	SC IOAN PROIECTARE SRL

REGISTRUL URBANIŞTILOR RUR
Paul F. ION
arhitect
SPECIALIST CU DREPT DE ATESTARE

BORDEROU

PIESE SCRISE

1 FOAIE DE GARDA
2 BORDEROU
3 MEMORIU DE URBANISM
4 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PIESE DESENATE

1 INCADRARE IN PUG MOGOSOAIA
2 SITUATIA EXISTENTA;PUG MOGOSOAIA HCL 34/1999 ACTUALIZAT 10.12.2020 ZONIFICARE EXISTENTA
3 REGLEMENTARI URBANISTICE
4 RETEA TEHNICO EDILITARA EXISTENTA
5 CAI DE COMUNICATIE - CIRCULATII
6 REGIM JURIDIC - PROPRIETATE TERENURI
7 ILUSTRARE URBANISTICA
8 STRATEGIA DE DEZVOLTARE URBANA

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Paul P.
ION
arhitect
$D_1 E F_6 G_5$
DREPT DE SEMNĂTURA

CAPITOLUL 1
DATE GENERALE SI LOCALIZARE

1.1 OBIECTUL INVESTITIEI
1.2 CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI
1.2.1 REGIMUL JURIDIC
1.2.2 REGIMUL ECONOMIC
1.2.3. REGIMUL TEHNIC

CAPITOLUL 2
DESCRIEREA PROPUNERII DE ARHITECTURA
DATE TEHNICE - BILANT TERITORIAL

CAPITOLUL 3
CIRCULATII

CAPITOLUL 4
ASIGURAREA UTILITATILOR TEHNICO-EDILITARE

CAPITOLUL 5
SPATII VERZI

CAPITOLUL 6
PROTECTIA MEDIULUI

CAPITOLUL 7
SANATATEA POPULATIEI

CAPITOLUL 8
EVACUAREA DESEURILOR

CAPITOLUL 9
COSTURI SI CONSECINTE ECONOMICE /SOCIALE
ALE INVESTITIEI

CAPITOLUL 10
CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Paul P.
ION
arhitect
$D_1 E F_6 G_5$
CU DREPT DE SEMNATURA

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINŢE P+1E+M,ÎMPREJMUIRE, UTILITĂŢI

AMPLASAMENT
ŞOS. DN 1a BUCUREŞTI-TÂRGOVIŞTE,
NR. CAD. 60640, 60634,
LOCALITATEA MOGOŞOAIA, JUD. ILFOV

BENEFICIAR

SC DELTA GREEN SRL
PRIN SC ECOVILLAS COMPANY SRL

PROIECTANT

SC IOAN PROIECTARE SRL

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Paul P. ION
arhitect
$D_1 E F_5 G_5$
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
DOCUMENTAȚIE NESOCOTITĂ
Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. 10559/13/GE/06.07.2023
Arhitect

CAPITOLUL 1. DATE GENERALE SI LOCALIZARE

1.1. OBIECTUL INVESTITIEI

- **DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTITIE** :
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINŢE P+1E+M,ÎMPREJMUIRE, UTILITĂŢI

- **AMPLASAMENTUL OBIECTIVULUI SI ADRESA**

ŞOS. DN 1a BUCUREŞTI-TÂRGOVIŞTE,
NR. CAD. 60640, 60634,
LOCALITATEA MOGOŞOAIA, JUD. ILFOV

- **BENEFICIARI** :

SC DELTA GREEN SRL
PRIN SC ECOVILLAS COMPANY SRL

Prezenta documentatie P.U.Z., este intocmita cu respectarea următoarelor acte legislative si normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism; - GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al P.U.Z.;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării constructiilor si unele măsuri pentru realizarea locuintelor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de constructii;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii; - Legea locuintei nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicitătii imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;

- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic, republicata;
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordin Nr. 34/N din 7 noiembrie 1995 pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor.
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătătii nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viată al populatiei; - H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara, cu modificarile ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1996; - Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare; - H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privată deschise circulatiei publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată si modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protectie civilă a documentatiilor de investitii în constructii,
- Ordonanta Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 si O.G. nr. 43/2000;
- Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 si HCL nr. 30 din 31.10.2012.
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, actualizata si republicata.
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.
- Ord. de Urgenta a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protectie mediului.
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor.
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pt aprobarea Normelor tehnice prvind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 100 din 15 decembrie 2016 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
Anexa la avizul Comisiei tehnice de arhitectură și urbanism
Nr. 1059/13/07/31.07.2023

REGISTRUL URBANIȘTILOR RUR
Paul P. ION
arhitect
$D_1E_1F_6G_5$
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

1.2. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

Incadrare in teritoriu si localitate

Comuna Mogosoaia este situat in partea de nord-vest a judetului, fiind traversat de DN1A, DNCB.

Legaturile zonei cu municipiul Bucuresti si cu teritoriul periurban sunt asigurate prin intermediul drumurilor mentionate mai sus. Teritoriul administrativ al comunei Mogosoaia se invecineaza la nord cu teritoriul administrativ al comunei Buftea si al comunei Corbeanca, la est cu teritoriul administrativ al orasului Otopeni, la sud cu teritoriul administrativ al Municipiului Bucuresti si la vest cu teritoriul administrativ al orasului Chitila.

Elemente ale cadrului natural

Relieful dominant este cel de campie, intreg teritoriul administrativ al Comunei Mogosoaia facand parte din intinsa Campie a Bucurestiului, subunitate a Campiei Ilfovului.

Aceasta subunitate, ce se extinde in judetele Dambovita si Giurgiu, reprezinta o fasie de tranzitie catre campia subsidenta Titu si prezinta urmatoarele caracteristici: - raurile sunt foarte putin adancite, iar albiile sunt adesea mlastinoase; - panza freatica este la mica adancime (3-5 m), astfel ca in perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate; - subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalari de argile, peste care sunt dispuse straturi de loess, in care s-au format mici depresiuni de tasare: - altitudinea campiei este cuprinsa intre 102 si 107m; - padurile ocupa suprafete importante.

Raul principal in zona este raul Colentina, rau tipic de campie, cu o panta foarte mica, valea avand fundul plat si un curs meandrat. Amplasamentul studiat este langa malul lacului Mogosoaia de pe raul Colentina. Zonele impadurite din apropiere au un rol ecologic in crearea unui topoclimat in care valorile caracteristice ale climei continentale excesive sunt mult atenuate.

Aceste conditii favorabile au dus la dezvoltarea unor zone de agrement. Suprafata terenului este relativ plana cu o inclinare generala pe directia nord-vest.

Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. 10559/13/6F/31.08.2023
Arhitect șef:

Conditii climatice

Teritoriul apartine climei temperat-continentale cu nuante excesive, atenuata in parte datorita unor suprafete impadurite si a suprafetelor de apa prezente in zona. In cadrul acestui tip de clima principalele caracteristici se prezinta astfel:

- temperatura medie anuala: 10,0°C;
- temperatura medie a lunii ianuarie: - 3,3°C;
- perioada medie a inghetului: 95 - 100 zile:
- temperatura medie a lunii iulie: 22,5°C;
- precipitatii medii anuale: 500-550 mm;
- numar mediu zile cu strat de zapada: circa 50;
- grosimea medie a stratului de zapada: 50 - 60 cm.

Vara insumeaza, in medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se inregistreaza de regula temperaturi de -100C/-200C cu alternante variabile in cele trei luni, uneori inregistrandu-se zapezi abundente si viscole. In regimul vanturilor, pe teritoriul comunei Mogosoaia ca de altfel

pe intreg teritoriul judetului Ilfov, dominante sunt cele din directiile nord-est (21,9%), urmate de cele din sud-vest (8- 14%).

Directiei nord-est ii revine si cele mai mari viteze medii anuale (3,23,5 m/sec), urmata de directia est (3,2-3,3 m/sec).

Ceata este un fenomen meteo-climatic frecvent in acest spatiu cu numeroase lacuri si aibii de rauri; anual se inregistreaza 40 - 50 de zile cu ceata, cu deosebire in anotimpurile de tranzitie si iarna.

Obiectul principal al PUZ este definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiilor de construire a obiectivelor ce urmeaza a se amplasa in zona studiata, in vederea avizarii si aprobarii acestora de catre organele abilitate.

Planul urbanistic zonal este o documentatie cu caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone, ce cuprinde prevederi coordonate necesare atingerii obiectivelor sale.

PUZ-ul reprezinta o faza premergatoare realizarii investitiilor, care justifica realizarea acestora in situatii speciale, in care reglementarile la nivel de plan urbanistic general nu sunt suficient adaptate sau care impun elaborarea unei astfel de documentatii.

Prin urmare, prin prezentul P.U.Z. sunt stabilite:

θ funcțiunea propusă: ansamblu de locuințe colective și servicii;

θ indicatori urbanistici: P.O.T. și C.U.T.;

θ înălțimea maximă admisă;

θ retragerea minimă față de aliniament; θ retragerile minime față de limitele laterale și posterioare;

θ configurarea arhitectural-volumetrică;

θ circulații și accese; θ spații verzi și alte amenajări.

Directiva Uniunii Europene privind Evaluarea Strategica de Mediu (SEA) nr. 2001/42/CE a fost adoptata in legislatia nationala prin H.G. nr. 1076/08.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.

Lista planurilor si programelor care intra sub incidenta H.G. nr. 1076/08.07.2004 a fost aprobata prin Ordinul ministrului mediului si gospodaririi apelor nr. 777/2016. Prin O.M. nr. 777/2016 se prevede ca planurile urbanistice zonale intra sub incidenta H.G. nr. 1076/08.07.2004.

In conformitate cu cerintele H.G. nr. 1076/08.07.2004, cu modificarile si completarile ulterioare, procedura de realizare a evaluarii de mediu a cuprins urmatoarele etape:

θ pregatirea de catre titular a primei versiuni a planului;

θ notificarea de catre titular a Agentiei pentru Protectia Mediului Bucuresti si informarea publicului;

θ etapa de incadrare realizata de Agentia pentru Protectia Mediului Bucuresti;

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. 10559/13/GT/31.07.
Arhitect șef

θ etapa de definitivare a planului si de realizare a raportului de mediu, efectuata de expertii din cadrul societatilor de consultanta;

θ supunerea proiectului de plan si a raportului de mediu consultarilor si dezbaterilor publice, realizata de autoritatile competente de mediu si de alte autoritati impreuna cu titularul planului.

1.2.1. REGIMUL JURIDIC

Terenul studiat se afla in partea de nord vest a comunei Mogosoaia, intr-o zona cu terenuri virane agricole, cu locuinte rasfirate. Zona se afla in plina dezvoltare imobiliara.

Terenul care a generat PUZ se afla in intravilanul comunei Mogosoia, este arabil si are o suprafata masurata de 9931,00 mp si apartine SC DELTA GREEN SRL

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism
Nr. 10559/13/67/31.07.2023
Arhitect șef

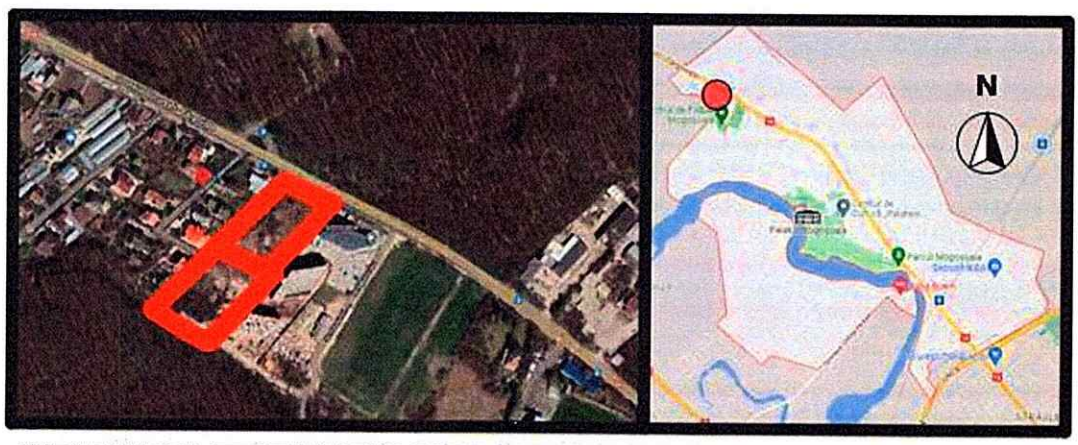
VECINATATILE TERENULUI :

Terenul se afla amplasat in zona de nord -vest a comunei Mogosoaia intr-un perimetru delimitat de urmatoarele elemente :

La nord : DN1A
La sud : padurea MOTOC
La est : terenuri proprietate privata
La vest : terenuri proprietate privata

Pe terenurile din partea de vest – est se afla locuinte cu regim de inaltime parter, P + 1E sau P + M, Aceste terenuri sunt accesibile din strada Tuberozelor.

Pe terenurile din partea de est – se afla locuinte cu regim de inaltime parter, P + 4E Aceste terenuri sunt accesibile din DN 1A



AMPLASAREA TERENULUI IN COMUNA MOGOSOAIA

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ
Paul P. ION
arhitect
D E F G

1.2.2. REGIMUL ECONOMIC

Utilizare functionala

ZONA L2- locuinte unifamiliale individuale izolate pe lot

• **Utilizari admise :**

- locuinte unifamiliale individuale cu maximum P+1+M niveluri in regim de construire discontinuu izolat pe lot

- 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;

- pentru viitoare dezmembrari suprafata minima a lotului construibil va fi de minim 500mp si se va edifica doar o locuinta unifamiliala individuala izolata pe lot.

Terenul studiat este cuprins in P.U.G. Mogosoaia aprobat cu H.C.L. nr. 34 / 18.11.1999 in intravilanul Comunei Mogosoaia zona cu destinatia de locuinta.

Indicatorii urbanistici existenti in zona sunt :

POT max = 30 %,

CUT max= 1

RH max. = P+2E

Toate cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica in conditiile in care se fie permisa actiunea mijloacelor de interventie in caz de incendiu. Retragerea constructiilor de la aliniament va fi de min 4,00 Retragerea fata de limitele laterale si posterioara va fi de min H/2 dar nu mai putin de 3.00 m

1.2.3. REGIMUL TEHNIC

• Conform cerintei beneficiarilor, se doreste construirea unui ansamblu format din 16 locuinte individuale cu regim de inaltime P + 1E + M

Functiuni propuse : ansamblu de locuinte

Documentatia tehnica de circulatie a avut la baza urmatoarele documente :

• Documentatia P.U.G. comuna Mogosoaia, jud. Ilfov

• Documentatia cadastrala elaborata pentru terenul care a generat P.U.Z. inclusiv planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate cu ridicarea topografica in sistemul de proiectie stereografic 1970,

• Certificatul de Urbanism nr. 620 din 17.12.2021 emis de Primaria comunei Mogosoaia, judetul Ilfov • Tema de proiectare a documentatiei PUZ elaborata de comun acord cu beneficiarul

CAPITOLUL 2. DESCRIEREA PROPUNERII DE ARHITECTURA

DATE TEHNICE - BILANT TERITORIAL :

SITUATIA PROPUSA

- Suprafata terenului = 9931,00 mp
- Suprafata desfasurata maxima propusa pe intreg terenul = 9931,00 mp
- POT (maxim) = 35 % (pentru zona de locuit)
- CUT (maxim) = 1,00
- Regim de inaltime propus = P + 1E + M
- Suprafata spatii verzi = 30 % din Suprafata terenului (S = 2979.30 mp)

BILANT TERITORIAL	**PROPUS**	
SUPRAFATA DE TEREN	9931.00	mp
EDIFICABIL	1858.50	mp
CIRCULATIE AUTO	1724.30.	mp
CIRCULATIE PIETONALA	1975.12	mp
SPATII VERZI CCA 39 %	3933.03	mp
PARCARI AUTO	440.05.	mp

Retragerile constructiilor in cadrul parcelei - fata de limita posterioara min.3.00 m,fata de drumul din incinta min 2.00 m si fata de limitele laterale de min.3.00 m

CAPTOLUL 3. CIRCULATII

Terenul supus studiului este amplasat intre Km 16+185 si Km 16+250 pe partea stanga a drumului national,intre indicatoarele rutiere de semnalizare a localitatii Mogosoaia,care sunt amplasate in pozitiile – intrare 12+300 si iesire 16+550

DN1A are o latime de 20.00 m cu un profil transversal de 4 benzi de circulatie,fiecare cu 3.50 m latime ,o zona verde de 1.00 m si trotuar de 2.00 m

Axul existent al DN1A se mentine.

Cea mai apropiata locuinta fata de axul DN se afla la o distanta de 18.87 m si fata de marginea partii carosabile se afla la o distanta de 11.74 m

Pe terenul studiat in PUZ se propuse realizarea a doua drumuri cu acces – iesire din DN1A cu latimea profilului de 6.50 metri : 5,00 metri parte carosabila + trotuar de 1,50 metru latime trotuar pe o parte.

La iesirea de pe proprietate in Dn se vor monta indicatoarele rutiere "oprire" si "obligatoriu a vira la dreapta"

Drumul interior va avea panta de cca 2-3% spre zona verde interioara

STRUCTURA RUTIERA ACCES - 4cm BA8; 20cm beton C16/20 ; 10cm ballast

Iesirile din garaje sau parcaje trebuie marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice. In dreptul iesirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi intrerupt si rotunjit la colturi.

Toate constructiile propuse pe teren asigura in mod obligatoriu accesul dintr-o cale de circulatie publica si permit accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu (salvare, pompieri).

Asigurarea parcarilor auto :

Pe fiecare teren se va asigura parcarea a 2 (doua) masini. Portile auto si pietonale se vor deschide doar spre interiorul proprietatii. In dreptul portii auto, trotuarul va fi coborat pentru accesul facil al autovehiculelor pe teren.

CAPITOLUL 4. ASIGURAREA UTILITATILOR TEHNICO – EDILITARE

Constructiile propuse vor fi racordate la retelele edilitare existente in zona : energie electrică, retea gaze, retea de apa, retea canalizare si telefonie.

Incalzirea constructiilor se va face cu ajutorul unor centrale termice in condensatie cu gaz. Prin investitia propusa se va asigura un sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizăre pentru viitoarea dezvoltare a zonei si se va asigurara strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă : alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz - Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare. Terenul nu este subtraversat de reţele subterane sau afectat de rețele supraterane, care să impună servituţi terenului, conform avizelor de utilitati obtinute anexate.

Retele electrice, telefonie si CATV – cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea, si retelele de telecomunicatii trebuie introduse in subteran – in caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor, bransamentele, pe cat posibil trebuie ascunse.

CAPITOLUL 5. SPATII VERZI

Zona ramasa neconstruita va fi plantata cu arbusti, arbori sau gazon. Suprafata alocata spatiilor verzi rezultata pe terenul care a generat PUZ dupa realizarea constructiilor, drumurilor de acces, trotuarelor, aleilor si parcarilor auto va fi minim 30 % din suprafata terenului

CAPITOLUL 6. PROTECTIA MEDIULUI

TerenuL încadrat în zona extinsă de studiu a avut categoria de folosință de teren arabil, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului. Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă. În prezent, zona nu este dotată cu canalizare centralizată, nici cu rețea de distribuție a apei potabile.

Au fost prevazute separatoare de hidrocarburi pentru filtrarea apelor reziduale cu subproduse petroliere, uleiuri minerale sau emulsii usoare de origine petroliera.

Avand o functionalitate eficienta, datorita filtrului coalescent cu obturator automat, separatorul de hidrocarburi acopera inclusiv separarea apei de partea grosiera de pe platforme: nisip, noroi,etc, avand incorporat si un decantor/deznisipator.

Legislația de mediu a Uniunii Europene obligă in zonele care grenerează ape contaminate cu hidrocarburi să filtreze aceste ape reziduale prin intermediul unui separator de hidrocarburi înainte ca acestea să fie deversate în sistemul de canalizare. Aceasta masură a fost impusă pentru protejarea mediului înconjurator.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul.

CAPITOLUL 7. SANATATEA POPULATIEI

Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare.

Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane ș.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloidmenajere și industriale.

Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă. Deșeurile periculoase se depozitează, se neutralizează și se elimină final numai în condițiile stabilite conform reglementărilor în vigoare. Depozitele de deșeuri menajere, controlate, instalațiile de compostare a deșeurilor organice și biodegradabile, instalațiile de incinerare trebuie proiectate, construite și administrate astfel încât să se realizeze condiții de împiedicare a eliminării și diseminării poluanților în mediul natural: sol, ape de suprafață, ape subterane, aer sau în mediul urban.

CAPITOLUL 8. EVACUAREA DESEURILOR

Deşeurile rezultate in urma construirii ansamblului de constructii dar si in timpul exploatarii nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.

Toate deşeurile şi produsele reziduale vor fi colectate şi depozitate într-o arie special amenajată în acest scop. Este recomandabil ca deşeurile să fie colectate pentru reciclare sau re-utilizare, dacă este posibil şi fezabil.

Colectarea deseurilor care nu pot fi reutilizate se va face regulat de catre o societate de salubritate din raza comunei Mogosoaia, judetul Ilfov. Deşeurile vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobată de autorităţile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deşeuri, cu avizul Agenţiei Regionale de Protecţie a Mediului.

CAPITOLUL 9. COSTURI SI CONSECINTE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTITIEI

Prin Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul acestei documentații, apar costuri (pentru obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale), după cum urmează:

- Dezmembrare parcele conform P.U.Z.
- Intabulare parcele
- Amenajare drumuri (parte carosabilă, trotuare, și spații verzi etc)
- Rețele edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie etc.).

Toate aceste investitii vor fi suportate de dezvoltatorul P.U.Z., conform planului de acțiune ce se va semna de către acesta și Primarie

Consecințele economice și sociale ale acestei investiții sunt pozitive, în sensul întregirii unei zone deja dezvoltate și lotizate, completându-se astfel drumuri, rețele edilitare, spații verzi.

CAPITOLUL 10 . CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiunilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

Pentru realizarea ansamblului propus, se va asigura respectarea următoarelor măsuri:

- respectarea, în faza de proiectare și execuție, a condițiilor impuse prin avize și acorduri;
- respectarea normativelor și legislației în vigoare;
- realizarea spațiilor verzi aferente construcțiilor;
- realizarea în incintă (pe terenul studiat și fără a afecta circulațiile publice) a parcajelor necesare;
- evitarea afectării mediului în faza de execuție;
- utilizarea materialelor de construcție durabile.

INTOCMIT
Arh.Mihaela Conta

SC IOAN PROIECTARE SRL

ANEXA – PROPUNERE BILANT TERITORIAL PE PARCELE

P1

S. TEREN	444.90	mp
SUPRAFATA CONSTRUITA	110.50	mp
SUPRAFATA DESFASURATA	221.00	mp
SUPRAFATA SPATIU VERDE/cca 44%	198.76	mp

POT 25%
CUT 0.50

P2

S. TEREN	403.60	mp
SUPRAFATA CONSTRUITA	121.00	mp
SUPRAFATA DESFASURATA	242.00	mp
SUPRAFATA SPATIU VERDE/cca 53%	214.39	mp

POT 30%
CUT 0.60

P3

S. TEREN	400.00	mp
SUPRAFATA CONSTRUITA	120.00	mp
SUPRAFATA DESFASURATA	240.00	mp
SUPRAFATA SPATIU VERDE/cca 53%	212.23	mp

POT 30%
CUT 0.60

P4

S. TEREN	400.80	mp
SUPRAFATA CONSTRUITA	120.00	mp
SUPRAFATA DESFASURATA	240.00	mp
SUPRAFATA SPATIU VERDE/cca 53%	215.70	mp

Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism
Nr. 10559/13.04/31.03.2023

POT 30%
CUT 0.60

P5

S. TEREN	400.40	mp
SUPRAFATA CONSTRUITA	121.00	mp
SUPRAFATA DESFASURATA	242.00	mp
SUPRAFATA SPATIU VERDE/cca 50%	202.33	mp

POT 30%
CUT 0.60

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. 10559/13/67/31.07.2023
Arhitect șef

P6

S. TEREN	400.6	mp
SUPRAFATA CONSTRUITA	112	mp
SUPRAFATA DESFASURATA	224	mp
SUPRAFATA SPATIU VERDE/cca 54%	217.09	mp

POT 28%
CUT 0.56

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ
RUR
Paul P. ION
arhitect
DEFG 5

P7

S. TEREN	401.50	mp
SUPRAFATA CONSTRUITA	112.00	mp
SUPRAFATA DESFASURATA	224.00	mp
SUPRAFATA SPATIU VERDE/cca 55%	223.61	mp

POT 28%
CUT 0.56

P8

S. TEREN	401.20	mp
SUPRAFATA CONSTRUITA	126.00	mp
SUPRAFATA DESFASURATA	252.00	mp

SUPRAFATA SPATIU VERDE/cca 64%	259.79	mp

POT 32%
CUT 0.63

P9

S. TEREN	401.80	mp
SUPRAFATA CONSTRUITA	126.00	mp
SUPRAFATA DESFASURATA	252.00	mp
SUPRAFATA SPATIU VERDE/cca 54%	217.48	mp

POT 32%
CUT 0.63

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. 10559/13/67/31.03.2023
Arhitect șef

P10

S. TEREN	401.20	mp
SUPRAFATA CONSTRUITA	110.00	mp
SUPRAFATA DESFASURATA	220.00	mp
SUPRAFATA SPATIU VERDE/cca 55%	223.78	mp

POT 28%
CUT 0.55

P11

S. TEREN	401.00	mp
SUPRAFATA CONSTRUITA	110.50	mp
SUPRAFATA DESFASURATA	221.00	mp
SUPRAFATA SPATIU VERDE/cca 58%	234.56	mp

POT 28%
CUT 0.56

P12

S. TEREN	400.20	mp
SUPRAFATA CONSTRUITA	110.50	mp
SUPRAFATA DESFASURATA	221.00	mp
SUPRAFATA SPATIU VERDE/cca 46%	185.95	mp

POT 28%
CUT 0.56

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
Nr. 10599/13/67/31.07.2023
arhitect

P13

S. TEREN	402.40	mp
SUPRAFATA CONSTRUITA	110.50	mp
SUPRAFATA DESFASURATA	221.00	mp
SUPRAFATA SPATIU VERDE/cca 55%	221.32	mp

POT 27%
CUT 0.55

P14

S. TEREN	404.80	mp
SUPRAFATA CONSTRUITA	117.00	mp
SUPRAFATA DESFASURATA	234.00	mp
SUPRAFATA SPATIU VERDE/cca 51%	207.38	mp

POT 29%
CUT 0.58

REGISTRUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
SPECIALIST CERTIFICAT
Paul P. ION
arhitect
DEG 5

P15

S. TEREN	403.20	mp
SUPRAFATA CONSTRUITA	121.00	mp
SUPRAFATA DESFASURATA	242.00	mp
SUPRAFATA SPATIU VERDE/cca 51%	206.04	mp

POT 30%
CUT 0.60

P16

S. TEREN	405.90	mp
SUPRAFATA CONSTRUITA	110.50	mp
SUPRAFATA DESFASURATA	221.00	mp
SUPRAFATA SPATIU VERDE/cca 33%	136.38	mp

POT 28%
CUT 0.55

INTOCMIT

Arh.Mihaela Conta

SC IOAN PROIECTARE SRL