



**România**  
**Județul Ilfov**  
**Consiliul Județean**

**DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ**

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ECOVILLAS COMPANY S.R.L. prin reprezentant Burlacu Ana Cristina cu sediul în județul Ilfov, Comuna Mogoșoaia, Șos. București-Târgoviște, nr. 219, bl. -, sc.-, et. -, ap.-, în telefon/fax 0771291683, e-mail -, înregistrată la nr. 10559 din 30.05.2023.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

**AVIZ**

Nr. 10559/13/6F din 31.07.2023

**PENTRU**

**PUZ – „ANSAMBLU LOCUINȚE P+1E+M, ALIPIRE TERENURI, AMENAJARE CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCĂRI, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI”**

**COMUNA MOGOȘOAIA, ȘOS. BUCUREȘTI-TÂRGOVIȘTE (DN1A), T.17, P67-69, JUDEȚUL ILFOV**

**Generat de imobilele:** identificate prin nr. cadastrale 60640, 60634, amplasate în județul Ilfov, Comuna Mogoșoaia, sat Mogoșoaia, Șos. București-Târgoviște, tarla 17, parcelele 67-69, cu suprafața 10.044 mp din acte și 9.931 mp conform procesului verbal OCPI, proprietate privată a persoanelor fizice/juridice conform extraselor CF anexate și a Certificatului de urbanism nr. 620/17.12.2021 cu valabilitate prelungită până la data de 15.12.2023 emis de Primăria Comunei Mogoșoaia.

**Inițiator:** S.C. ECOVILLAS COMPANY S.R.L.

**Proiectant:** S.C. IOAN PROIECTARE S.R.L.,

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** urb. Paul P. Ion lit.D1,E,F6,G5 .

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:** se află în intravilanul comunei Mogoșoaia și este delimitată astfel: la nord DN1A, la est proprietate privată, la vest proprietate privată, și la sud pădurea Motoc.

În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 11102/36/8C din 05.12.2022 de Consiliul Județean Ilfov.

**Terenul constituie capacitate de desecare gravitațională în amenajarea de desecare Tamaș Corbeanca Otopeni Dimieni Tunari, COD 1075 și capacitate de irigații în amenajarea de irigații Buftea Căciulați, Plot 5, cod 396.**

**Terenul de la adresa mai sus menționată este traversat de o rețea electrică LEA 20 kv Oxigen; Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:** cu H.C.L. nr. 34/1999, terenul este situat în intravilanul Comunei Mogoșoaia.

**UTR: L -Zonă locuințe;**

- Funcțiuni predominante: locuințe;
- Regim de înălțime: P+2E;
- POT max = 30%;
- CUT max = 1 mp/ADC mp.;





**România**  
**Județul Ilfov**  
**Consiliul Județean**

**Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:**

**UTR: Li – zonă locuire individuală;**

- Regim de construire: izolat;
- Funcțiuni predominante: locuire;
- POT max = 35%;
- CUT max = 1,0 mp/ADC mp.;
- H max (măsurată în planul fațadei de la CTN la cornișă) = 9,00 m;
- Rh max = P+1E+M;

⊖ Retragere minimă față de aliniament la DN1A după expropriere = 6,60 m conform planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare.

⊖ Retrageri minime față de aliniament la drumul din incintă = 2,00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare.

⊖ Retrageri minime față de limitele posterioare = 3,00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare.

⊖ Retrageri minime față de limitele laterale = 3,00m conform planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare.

⊕ **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** - accesul în zona studiată se va face din Șos. București-Târgoviște (profil propus de 19,24 m (carosabil de 14,00 m, 2 spații verzi de câte 1,00 m fiecare și 2 trotuare de câte 2,00 m fiecare) și din 2 drumuri de acces propuse prin PUZ cu un profil de 6,50 m (carosabil de 5,00 m și câte 1 trotuar de 1,50 m pe o parte).

⊕ **SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT:** 30% în conformitate cu prevederile R.L.U. și ale Deciziei Agenției pentru Protecția Mediului nr. 35/04.04.2023. *Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi, nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007;*

**ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:** Alimentarea cu apă/canalizare se va asigura conform soluției avizate de Agenția pentru Protecția Mediului, Administrația Națională Apele Române și aviz AIF. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Deșeurile menajere se vor colecta în pubele acoperite, așezate pe o platformă din beton. Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se va face din rețeaua de medie de tensiune ce alimentează Orașul Bragadiru. *MOGOSANA.*

**Potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat cu H.G. nr. 525 din 27.06.1996, art. 13, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de finalizarea rețelelor edilitare (apă canal, electricitate, gaze). În vederea dimensionării corecte în raport cu funcțiunile propuse, precum și pentru detalierea tehnică a soluției alternative de alimentare cu apă și canalizare, la faza obținerii D.T.A.C. se va solicita un nou aviz Apele Române pentru agrearea soluției alternative, până la extinderea rețelelor publice apă/canal.**

**CONDIȚII IMPUSE PRIN AVIZE: IPJ Ilfov nr. 6150926/25.04.2023:** avizul nu dă dreptul beneficiarului să ocupe abuziv terenuri ce nu-i aparțin și care îi sunt necesare pentru realizarea ansamblului; **La faza PAC se va reanaliza semnalizarea rutieră propusă a fi amplasată în zona obiectivului.**

**CNAIR S.A. nr.15/12149/43/24.03.2023:** După reanalizarea Autostrăzii A0 și a pasajului rutier din lungul DN 1A (peste autostrada A0), accesul se va face din drumul colector aferent rampei București a pasajului DN 1A.

**ANIF nr.39/19.01.2023:** beneficiarii vor reveni cu o nouă documentație, în vederea emiterii Acordului tehnic ANIF, necesar obținerii autorizației de construire și stabilirii zonelor de protecție și a altor condiții specifice lucrărilor de îmbunătățiri funciare.







**România**  
**Județul Ilfov**  
**Consiliul Județean**

**E-Distribuție Muntenia** nr. 09368784/11.01.2022: este necesară realizarea unui studiu de soluție pentru reamplasare și deviere LEA 20 Kv Oxigen. Se va păstra o distanță de 3,5 m (5 m stânga – dreapta față de axul liniei) între conductorul extrem al LEA 20 Kv la deviația maximă și cea mai apropiată parte a construcției, fără să constituie traversare.

**Avizele sunt obținute numai pentru faza PUZ, urmând la faza PAC să se obțină avize specifice**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 06.07.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu regulamentul local de urbanism și planșele de reglementări anexate și vizate spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Suprafața de **162,00 mp** se propune a fi trecută în domeniul public cu titlu gratuit, în vederea realizării infrastructurii rutiere și a utilităților aferente conform planurilor de reglementări și a planului de acțiune.

**Beneficiarul își asumă costurile privind realizarea infrastructurii tehnico-edilitare, conform planului de acțiune.**

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. și este valabil doar cu respectarea prevederilor/condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente conform legii.

În vederea respectării prevederilor Ordinului 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, inițiatorul documentației de urbanism va informa și consulta publicul și la etapa elaborării propunerii finale, procesul de informare și consultare finalizându-se cu raportul informării publicului, raport ce se supune atenției administrației publice responsabilă cu aprobarea planului împreună cu documentația completă.

U.A.T. pe raza căruia este amplasat terenul va transmite Consiliului Județean Ilfov și Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației de urbanism conform prevederilor Legii 350/2001.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Nerespectarea planului, determină anularea prezentului aviz, conform art. 62, alin. 1) și 2) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, structura de specialitate fiind obligată să aplice măsurile ce se impun.

Prezentul aviz a fost întocmit în baza Certificatului de urbanism nr. 620/17.12.2021 cu valabilitate prelungită până la data de 15.12.2023 emis de Primăria Comunei Mogoșoaia.

Odată cu recepția la finalizarea lucrărilor, se va prezenta și dovada transferului în domeniu public al suprafeței de teren/infrastructurii edilitare/sau a altor obiective de interes public stabilite prin documentația de urbanism aprobată.

ARHITECT- ȘEF,

**Arh. Urb. Olivia Ana CIOBANU OPRESCU**



Pagina 3 din 3



3-5 Ernest Juvara  
Sector 6, 060104 București  
România

+40 21 212 56 93  
+4074CJILFOV  
+40 21 212 56 99

<http://www.cjilfov.ro>  
[cjilfov@cjilfov.ro](mailto:cjilfov@cjilfov.ro)  
Consiliul Județean Ilfov