

MEMORIU TEHNIC

**PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE
P+1E, ÎMPREJMUIRE, UTILITĂȚI**

FOAIE DE CAPAT

NUMAR PROIECT : 106 / 2021

DENUMIRE LUCRARE : CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE P+1E
, ÎMPREJMUIRE, UTILITATI

FAZA : PLAN URBANISTIC ZONAL

AMPLASAMENT : STRADA AGRICULTORILOR NR. 8, NR. CAD. 67482,
COMUNA MOGOSOAIA, JUDETUL ILFOV

BENEFICIAR : S.C. MOGO REAL INVEST S.R.L., VASILE MARIUS
DANIEL VASILE MONIKA JOANNA, VASILESCU
TIBERIU - ANDREI -EUGEN, VASILESCU CRISTINA
MARIANA

PROIECTANT GENERAL : SC IOAN PROIECTARE SRL

PROIECTANT ARHITECTURA - URBANISM : SC INVENTIV PROIECT SRL

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

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

2. DESCRIEREA PROPUNERII DE ARHITECTURA DATE TEHNICE - BILANT
TERITORIAL

3. CIRCULATII

4. ASIGURAREA UTILITATILOR TEHNICO-EDILITARE

5. SPATII VERZI

6.. PROTECTIA MEDIULUI

7. SANATATEA POPULATIEI

8 EVACUAREA DESEURILOR

9. COSTURI SI CONSECINTE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTITIEI

CAPITOLUL 10 CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Denumirea proiectului : P.U.Z. Construire ansamblu locuinte P + 1E

Amplasament : Strada Agricultorilor nr.8, nr. cadastral 67482, comuna Mogosoaia, judetul Ilfov

Faza : P.U.Z.

Beneficiari : S.C. MOGO REAL INVEST S.R.L., VASILE MARIUS – DANIEL, VASILE MONIKA JOANNA, VASILESCU TIBERIU – ANDREI – EUGEN, VASILESCU CRISTINA MARIANA

Proiectant general : SC IOAN PROIECTARE SRL

Proiectant specialitate arhitectura : SC INVENTIV PROIECT SRL

MEMORIU TEHNIC P.U.Z.

CAPITOLUL 1. DATE GENERALE SI LOCALIZARE

1.1. OBIECTUL INVESTITIEI

Conform Regulamentul Local de urbanism

- **Denumirea obiectivului de investitie: Construire ansamblu delocuinte cu regim de inaltime P + 1E**
- **Amplasamentul obiectivului si adresa : Strada Agricultorilor nr.8, nr. cadastral 67482, comuna Mogosoaia, judetul Ilfov**
- **Beneficiari : S.C. MOGO REAL INVEST S.R.L., VASILE MARIUS – DANIEL, VASILE MONIKA JOANNA, VASILESCU TIBERIU – ANDREI – EUGEN, VASILESCU CRISTINA MARIANA**

Prezenta documentatie P.U.Z. este intocmita conform Regulamentului Local de Urbanism Mogosoaia si cu respectarea urmatoarelor acte legislative si normative in 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 publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;

- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic, republicată;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordin Nr. 34/N din 7 noiembrie 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiteră a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, cu modificările ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;
- Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții,
- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 și O.G. nr. 43/2000;
- Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 și HCL nr. 30 din 31.10.2012.
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată.
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane.
- Ord. de Urgență a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protecție mediului.
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pt aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane.
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 100 din 15 decembrie 2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

1.2. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

Incadrare in teritoriu si localitate

Comuna Mogosoia este situata in partea de nord-vest a judetului, fiind traversata de DN1A, DNCB.

Legaturile zonei cu municipiul Bucuresti si cu teritoriul periurban sunt asigurate prin intermediul drumurilor mentionate mai sus. Teritoriul administrativ al comunei Mogosoia 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 Mogosoia facand parte din intinsa Campie a Bucurestiului, subunitate a Campiei Ilfovului.

Aceasta subunitate, ce se extinde in judetele Dambovită și Giurgiu, reprezintă o fasie de tranziție către câmpia subsidentă Titu și prezintă următoarele caracteristici:

- raurile sunt foarte puțin adâncite, iar albiile sunt adesea mlăștinoase;
- panza freatică este la mică adâncime (3-5 m), astfel ca în perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate;
- subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalări de argile, peste care sunt dispuse straturi de loess, în care s-au format mici depresiuni de tasare;
- altitudinea câmpiei este cuprinsă între 102 și 107m;
- pădurile ocupă suprafețe importante.

Raul principal în zona este raul Colentina, râu tipic de câmpie, cu o pantă foarte mică, valea având fundul plat și un curs meandrat. Amplasamentul studiat este lângă malul lacului Mogosoia de pe raul Colentina. Zonele împadurite din apropiere au un rol ecologic în crearea unui topoclimat în care valorile caracteristice ale climei continentale excesive sunt mult atenuate.

Aceste condiții favorabile au dus la dezvoltarea unor zone de agrement. Suprafața terenului este relativ plană cu o înclinare generală pe direcția nord-vest.

Condiții climatice

Teritoriul aparține climei temperat-continentale cu nuanțe excesive, atenuată în parte datorită unor suprafețe împadurite și a suprafețelor de apă prezente în zona. În cadrul acestui tip de climă principalele caracteristici se prezintă astfel:

- temperatura medie anuală: 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 Mogosoia 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 rauri; anual se inregistreaza 40 - 50 de zile cu ceata, cu deosebire in anotimpurile de tranzitie si iarna. Obiectul principal al P.U.Z. 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. P.U.Z.-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:

- funcțiunea propusă: ansamblu de locuințe colective și servicii;
- indicatori urbanistici: P.O.T. și C.U.T.;
- înălțimea maximă admisă;
- retragerea minimă față de aliniament;
- retragerile minime față de limitele laterale și posterioare;
- configurarea arhitectural-volumetrică;
- circulații și accese;
- spații verzi și alte amenajări.

Lista planurilor si programelor care intra sub incidenta H.G. nr. 1076/08.07.2004 a fost aprobata prin Ordinul ministrului mediului si gospodarii 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:

- pregatirea de catre titular a primei versiuni a planului;
- notificarea de catre titular a Agentiei pentru Protectia Mediului Bucuresti si informarea publicului;
- etapa de incadrare realizata de Agentia pentru Protectia Mediului Bucuresti;
- etapa de definitivare a planului si de realizare a raportului de mediu, efectuata de expertii din cadrul societatilor de consultanta;
- 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 a comunei Mogosoia, 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 de 11.724,00 mp si apartine urmatorilor proprietari : SC Mogo Real Invest Srl in cota de 1/5, domnul Vasile Marius – Daniel casatorit in cota de 1/5, domnul Vasile Monika Joanna casatorita cota de 1/5, domnul Vasilescu Tiberiu – Andrei – Eugen casatorit, in cota de 1/5, doamna Vasilescu Cristina Mariana, casatorita in cota de 1/5, conform contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 995 din 15.12.2020 si Act de dezmembrare imobil autentificat sub nr. 883 din data de 28.10.2021.

VECINATATILE TERENULUI :

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

- La nord – vest : Strada Agricultorilor
- La nord - est : terenuri proprietate privata nr. cad. 60441 si nr. cad. 60451
- La sud – est (latura posterioara) : terenuri proprietate privata nr. cad. 60419, 60421, 60426, 60430, 60433, 60436, 60438, 60474, 60475. Pe terenurile din partea de sud –

est se afla 6 locuinte cu regim de inaltime parter, P + 1E sau P + M, doar o locuinta este alipita de limita de proprietate (pe terenul cu nr. cadastral 60436).

Aceste terenuri sunt accesibile din strada Paunului.

- La sud - vest – terenuri private nr. cad. 604411 si nr. LOT 2 - nr. cad. 67483

1.2.2. REGIMUL ECONOMIC

Terenul studiat este cuprins in P.U.G. Mogosoaia aprobat cu H.C.L. nr. 34 / 18.11.1999 in UTR – 2 zona de unitati agricole.

Indicatorii urbanistici sunt :

POT max = 50 %

CUT max = 1,00

H max. = 9,00 metri.

UTR Li POT maxim = 35 % , UTR M POT maxim = 50 % .

Unitatile industriale agricole nepoluante in zone de locuit vor respecta distantele minime obligatorii ale zonei respective. Pentru toate cladirile amplasate in zona de unitati agricole se impune o distanta minima obligatorie fata de limita parcelei egala cu $H / 2$ dar mai putin de 4,00 metri, in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata cu locuinte, caz in care distanta se majoreaza la 6,00 metri.

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.

Se va impune o retragere de 5,50 m din axul drumului (Strada Agricultori).

Retragerea constructiilor de la aliniament va fi de 4,00 m – 6,00 m sau cu respectarea aliniamentului existent in zona.

1.2.3. REGIMUL TEHNIC

- Conform cerintei beneficiarilor, se doreste construirea unui ansamblu format din locuinte individuale si cuplate, cu regim de inaltime P + 1E

Funcțiuni propuse : ansamblu de locuinte

Terenul va fi parcelat : vor fi terenuri cu suprafete ce variaza intre 600 – 700 mp, conform planului de reglementari PUZ si planului de parcelare propus.

Documentatiatehnica 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. 611 din 10.12.2021 emis de Primariacomunei Mogosoaia, judetul Ilfov
- Tema de proiectare a documentatiei P.U.Z. elaborata de comun acord cu beneficiarul

CAPITOLUL 2. DESCRIEREA PROPUNERII DE ARHITECTURA

DATE TEHNICE - BILANT TERITORIAL :

SITUATIA PROPUSA :

SUPRAFATA TEREN	11724.00 mp
S TEREN CEDAT DOM.PUBIC PT STRADA AGRICULTORILOR CU TITLU GRATUIT	39.00 mp
SUPRAFATA TEREN RAMAS	11685.00 mp
S TEREN SPATIU VERDE	173.49 mp
TOTAL TEREN RAMAS	11511.51 mp
SUPRAFATA LOTURI	10005.93 mp
SUPRAFATA CAROSABIL, TROTUARE	1505.58 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA	2946.20 mp
SUPRAFATA DESFASURATA	5892.40 mp
SUPRAFATA TEREN SPATIU VERDE CCA 65%	6208.97 mp

- **Funcțiunea propusa : construire ansamblu de locuinte**

- Regim de inaltime propus = P + 1E

Indicatorii urbanistici rezultati in final (raportat la suprafata de teren rezultata in urma cedarii catre domeniul public) :

POT maxim = 35 %

CUT maxim = 1,00

CAPTOLUL 3.CIRCULATII

Strada Agricultorilor va deveni o strada de categoria III cu latimea profilului de 11,00 metri : 7,00 metri parte carosabila + trotuare de 2,00 metri latime trotuare de ambele parti.

Axul existent al straziiAgricultorilor se mentine.

Din latimea totala a terenului de 131,04 mp la strada Agricultorilor, pecoltul din nord – est al terenului, pe primii 78,00 ml din latimea terenului limita actuala de proprietate se va retrage in interiorul terenului pe o adancime de 0,50 m, conform planului de reglementari P.U.Z. atasat.

Aceasta suprafata va fi cedata domeniului public cu titlul gratuit si are suprafata de 39,00 mp. Suprafata intregului teren rezultat dupa cedarea acestei suprafete catre domeniul public va fi de 11.685 mp.

Alinierea la strada Agricultori va fi de 5,00 metri, de la limita de proprietate la strada.

Pe terenul studiat in PUZ se propuse realizarea a doua drumuri cu acces din strada Agricultorilor cu latimea profilului de 9,00 metri : 7,00 metri parte carosabila + trotuare de 1,00 metrulatime trotuare de ambele parti.

La capete cele doua drumuri propuse vor avea doua zone (platforme) de intoarcere in forma de "T", cu latimeapartii carosabile de 4,50 metri.

Intersectia dintre doua strazi se va trasa dupa o perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre cele doua laturi, dar nu mai putin de 3,00 metri.

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 IN INCINTA :

Pe fiecare teren se va asigura parcare 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 toate retelele edilitare existente in zona : energie electrică, retea gaze, retea de apa, retea canalizare. Incalzirea constructiilor se va face cu ajutorul unor centrale termice in condensatie cu gaz.

In zona exista retea de apa si canalizare publica.

Prin investitia propusa se va asigura un sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizae pentru viitoarea dezvoltare a zonei si se va asigura strategia 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 rețele subterane sau afectat de rețele supraterane, care să impună servituți terenului, conform avizelor de utilitatiobținute anexate.

Retelele electrice, cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public 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.

Au fost prevazute doua separatoare de hidrocarburi si doua bazine de retentie ape pluviale, pentru filtrarea apelor reziduale cu produse petrolifere, uleiuri minerale sau emulsii usoare de origine petrolifera.

Avand o functionalitate eficienta datorita filtrului coalescent cu obturator automat, separatorul de hidrocarburi va filtra aceste apele reziduale de la locunte prin intermediul unui separator de hidrocarburi inainte ca acestea sa fie deversate pe spatii verzi. Aceasta masura a fost impusa pentru protejarea mediului inconjurator.

Apele pluviale rezultate vor fi evacuate pe spatiile verzi, dar nu inainte de a trece prin separatoarele de hidrocarburi si bazinele de retentie ape pluviale.

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 rezultat in urma cedarii catre domeniul public a suprafetei de 39,00 metri rezultata in urma sistematizarii drumului si fara suprafata alocata pentru perdeaua de protectie verde impusa in urma Studiului de impact asupra mediului – conform plansei de reglementari anexa la prezentul RLU. Perdeaua verde de protectie va avea latimea de 5,00 metri.

Conform planului de mobilare urbana, pe fiecare teren se vor amplasa pergole de lemn.

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, in zona exista retea de apa si canalizare publica.

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

Deșeurile rezultate în urma construirii ansamblului de construcții dar și în timpul exploatarei nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis. Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop. Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau re-utilizare, dacă este posibil și fezabil.

Colectarea deșeurilor care nu pot fi reutilizate se va face regulat de către o societate de salubritate din raza comunei Mogosoaia, județul Ilfov. Deșeurile vor fi depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale.

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
- Trecerea în domeniul public a terenurilor prevăzute prin P.U.Z. / cedare catre domeniul public cu titlu gratuit a unei parti de teren pentru sistematizarea drumului de acces
- Amenajare drumuri (parte carosabilă, trotuare, piste de biciclete, inclusiv traversări de canale / podețe, dacă este cazul etc.) și spații verzi
- Rețele edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze).

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 funcțiilor 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.

Conform studiului de impact care a fost solicitat in sedinta de avizare A.P.M, Bucuresti, intocmit de HYGMASTER SRL, s-au stabilit urmatoarele concluzii :

În etapa de construire :

-Măsurile trebuie luate încă din etapa de proiectare de către arhitect, iar pentru etapa de construire propriu-zisă, de către executantul lucrării (antreprenor sau beneficiari, atunci când execuția se face în regie proprie).

1. Durata etapei de construire – impusă prin Autorizația de Construire – să fie respectată.
2. Toate autovehiculele care sosesc pe amplasament trebuie să aibă revizia tehnică efectuată și să fie menținute în perfectă stare de funcționare.
3. Nu va fi permis accesul pe amplasament al autovehiculelor care prezintă scurgeri de ulei ori combustibil. Dacă totuși se întâmplă ca astfel de scurgeri să aibă loc pe suprafețele betonate, trebuie intervenit imediat cu jet de apă și detergent, având grijă ca apa rezultată din spălare să ajungă în rețeaua de canalizare internă care descarcă în instalația de pre-epurare și nu pe porțiunea de sol neacoperită; sau cu un absorbant pentru hidrocarburi (preferabil unul biodegradabil, pentru a putea fi eliminat ca deșeu nepericulos). Dacă scurgerea accidentală are loc direct pe sol, pământul astfel poluat va fi îndepărtat și va fi tratat ca deșeu de "pământ și pietre cu conținut de substanțe periculoase" – cod 170503*, respectiv va fi predat unei societăți specializate în transportul, neutralizarea și eliminarea acestui tip de deșeu.
- 4. Nu se va face pe amplasament alimentarea cu carburanți ori reparații ale autovehiculelor; aceste operații se vor face numai în unități autorizate (stații de alimentare, respectiv unități service). În cazul utilajelor, alimentarea cu carburanți și eventualele reparații se vor face exclusiv pe suprafețe impermeabilizate.
5. Se va organiza pe cât posibil aprovizionarea consolidată a materialelor de construcție și eliminarea deșeurilor astfel încât numărul de autovehicule care ajung pe amplasament să fie cât mai mic posibil. 6. Transportul materialelor de construcție și al deșeurilor se va face în autovehicule închise sau acoperite. În cazul materialelor vrac (nisip, pietriș) sau al deșeurilor din construcții, se pot utiliza autovehicule descoperite, cu condiția umectării corespunzătoare.
7. Materialele de construcție vor fi depozitate pe o platformă special amenajată impermeabilizată și vor fi acoperite.
8. Materialele de construcție vrac (nisip, pietriș) vor putea fi depozitate direct pe sol, cu condiția ca zona respectivă să fie prevăzută cu șanțuri perimetrice de gardă cu descărcare în instalația de pre-epurare.
9. Căile de acces și platformele betonate vor fi udate ori de câte ori este nevoie, mai ales în zilele calde și secetoase. 10. Motoarele autovehiculelor și utilajelor implicate în activitățile de construire vor fi pornite doar pe perioada utilizării acestora.
11. Se vor utiliza plase pe toate fațadele care, prin natura lucrărilor executate, pot constitui surse de pulberi.
12. Se va evita utilizarea utilajelor și a sculelor electrice zgomotoase (compactator, circular, bormașină, ciocan rotopercutor etc.) în timpul orelor de liniște (22.00 – 7.00 și 13.00 – 39 –

14.00) În aceleași intervale orare se vor evita lucrările generatoare de zgomot (turnări de betoane etc.)

13. Se va evita utilizarea de dispozitive/mijloace acustice de semnalizare (alarme, sirene etc.) cu excepția cazurilor în care sunt absolut necesare desfășurării activității în acord cu normele de protecția muncii.

14. La ieșirea de pe amplasament în stradă roțile autovehiculelor vor fi curățate.

15. Instalațiile de preluare și transport a apelor pluviale vor fi menținute în perfectă stare de funcționare (necolmatate, neobturate etc.) pentru a preveni eventuale inundații și acumularea de ape stagnante favorabile dezvoltării insectelor vectoare.

16. WC-urile ecologice cu rezervor colector vor fi vidanjate periodic sau ori de câte ori este nevoie (cu precădere în sezonul cald) cu un prestator autorizat, pentru a preveni apariția mirosurilor dezagabile și dezvoltarea insectelor vectoare.

17. Pentru a reduce la minim un eventual efect negativ asupra comunității învecinate, circuitul deșeurilor generate pe amplasament va fi următorul:

17.1. Deșeurile din construcții vor fi stocate în zona de depozitare stabilită prin organizarea de șantier în containere metalice sau în grămezi pe suprafețe betonate sau, în lipsa acestora, pe folii sau alte materiale impermeabile așezate direct pe sol. Dacă este cazul vor fi amenajate șanțuri de gardă cu descărcare (eventual prin pompare) în bazinul vidanjabil. Atât containerele, cât și grămezile trebuie acoperite cu folii sau prelate. Stropirea periodică – în special în zilele calde și uscate – este o soluție suplimentară pentru oprirea disipării de praf în aer. Se va evita supraaglomerarea zonei de depozitare deșeurilor prin preluarea acestora de către operatorul autorizat ori de câte ori este cazul.

17.2. Deșeurile din ambalaje vor fi colectate selectiv în containere amplasate în zona de depozitare deșeurilor, de unde vor fi preluate ori de câte ori este cazul de operatorul autorizat și transportate la instalațiile de reciclare (cele nepericuloase), respectiv la societăți specializate pentru eliminare finală (cele periculoase).

17.3. Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv la locul de producere, conform [1], Art.36 (1), privind colectarea selectivă a deșeurilor la operatorii economici. Suplimentar, beneficiarul, laolaltă cu antreprenorul, poate lua în calcul și următoarele recomandarea de a iniția un dialog proactiv și sistematic cu membrii comunității învecinate.

În etapa de funcționare :

1. Proiectarea construcțiilor din Cartier trebuie se facă astfel încât să asigure însorirea pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, atât a încăperilor de locuit din respectivele clădiri, cât și ale celor din locuințele învecinate. [1] Art. 3 (1)
2. Se vor asigura dotările tehnico-edilitare obligatorii ([1] Art. 4), respectiv:
 - Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, situate la distanțe de minim 10 m de ferestre.
 - Spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific.
 - Spații amenajate pentru parcare și gararea autovehiculelor locatarilor, situate la distanțe de minim 5 m de ferestrele camerelor de locuit.
3. Se vor folosi pentru fațade materiale care asigură o izolare fonică superioară.
4. Se vor monta ferestre care asigură o izolare fonică superioară. 5. Nu va fi permis acces pe amplasament al autovehiculelor care prezintă scurgeri de ulei ori combustibil. Dacă totuși se întâmplă ca astfel de scurgeri să aibă loc pe suprafețele betonate, trebuie intervenit imediat cu un absorbant pentru hidrocarburi (preferabil unul biodegradabil, pentru a putea fi eliminat ca deșeu nepericulos).
6. Motoarele autovehiculelor sosite pe amplasament vor fi pornite doar pe perioada deplasării.
7. Se va interzice utilizarea pe amplasament a claxoanelor ori a altor mijloace de semnalizare sonoră.
8. Se va evita desfășurarea de activități generatoare de zgomot în exteriorul clădirilor (tuns iarba, diverse reparații etc.) în timpul orelor de liniște (22.00 – 7.00 și 13.00 – 14.00).
9. Se va face revizia tuturor echipamentelor de pe amplasament – centrale termice, aparate de aer condiționat etc. - conform calendarului propus de furnizori ori, în lipsă, de o firmă specializată, pentru a le menține în stare optimă de funcționare.
10. Instalațiile pentru colectarea apelor pluviale vor fi întreținute și curățate periodic sau ori de câte ori este nevoie pentru a se evita colmatarea și stagnarea apei uzate.
11. Separatoarele de hidrocarburi și bazinele de retenție vor fi întreținut și curățate periodic sau ori de câte ori este nevoie pentru ca indicatorii de calitate a apelor uzate evacuate în rețeaua de canalizare să se încadreze în limitele prevăzute de NTPA 002/2002.
12. Se va amenaja platforma pentru depozitarea recipientelor în care se colectează selectiv deșeurile solide. Aceasta trebuie să fie impermeabilizată și racordată la o sursă de apă și la rețeaua de colectare și dirjare a apelor uzate către rețeaua municipală de canalizare. Pe

platformă vor fi amplasate pubele pentru colectarea separată a deșeurilor, colorate și/sau inscripționate corespunzător.

13. Pentru a reduce la minim un eventual efect negativ asupra comunității învecinate, circuitul deșeurilor generate pe amplasament va fi următorul:

13.1 Deșeurile municipale vor fi colectate selectiv în componente reciclabile și nereciclabile, în containere specifice inscripționate, dimensionate în funcție de cantitatea produsă și amplasate pe platforma de depozitare deșeuri, de unde vor fi preluate ori de câte ori este cazul de operatorul autorizat.

13.2 Deșeurile provenite de la separatorul de hidrocarburi vor trebui procesate în acord cu prevederile legale. Suplimentar, beneficiarii proiectului de construire a Cartierului pot lua în calcul și următoarele recomandări:

-- Se vor planta arbori și eventual arbuști pe aliniamentul gardului de delimitare a Cartierului, sau cel puțin pe laturile de nord-vest și sud-vest (către amplasamentul Societății) și respectiv sud-est (către imobilele din strada Păunului). Ajunsă la maturitate, perdeaua vegetală poate diminua nivelul de poluare a aerului și poluare fonică. Perdeaua verde de protecție va avea lățimea de 5,00 metri – conform planului de amplasament anexat.

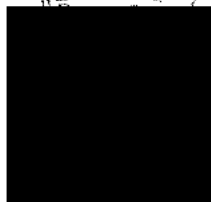
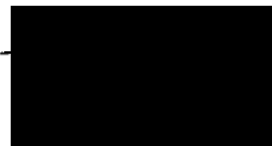
-- Se vor amplasa cu respectarea legislației în vigoare indicatoare de limitare a vitezei pe amplasament.

-- Dacă se va dovedi necesar – locatarii zonei locuite vor acuza disconfort creat de zgomot – Se va realiza un set de determinări de zgomot cu o societate acreditată, selectată eventual împreună cu reprezentanții generatorului de zgomot (atunci când acesta poate fi identificat).

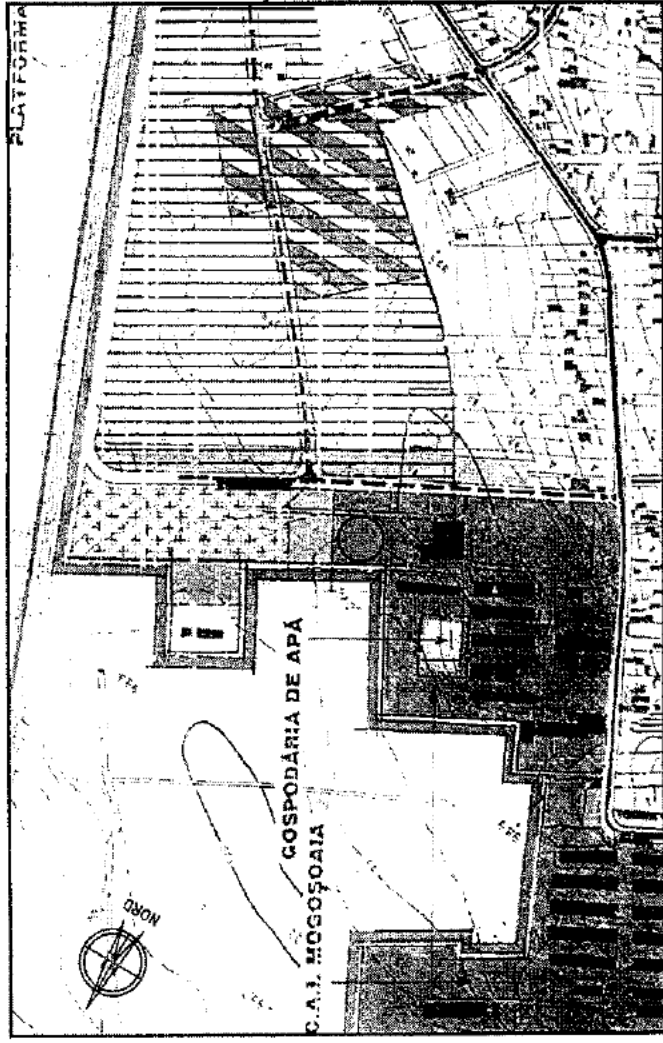
Dacă măsurătorile vor releva că sunt depășiri ale valorilor maxim admise pentru nivelul de zgomot, se poate lua în calcul montarea de panouri fonoabsorbante cu dimensiunea și pozițiile stabilite de un proiectant specializat.

-- Se va iniția un dialog proactiv și sistematic cu managementul Societății, apelând eventual la un facilitator profesionist, pentru a evalua eventualul impact al activităților desfășurate pe amplasamentul acesteia din urmă.

Intocmit, arh. urb. Paul Ion

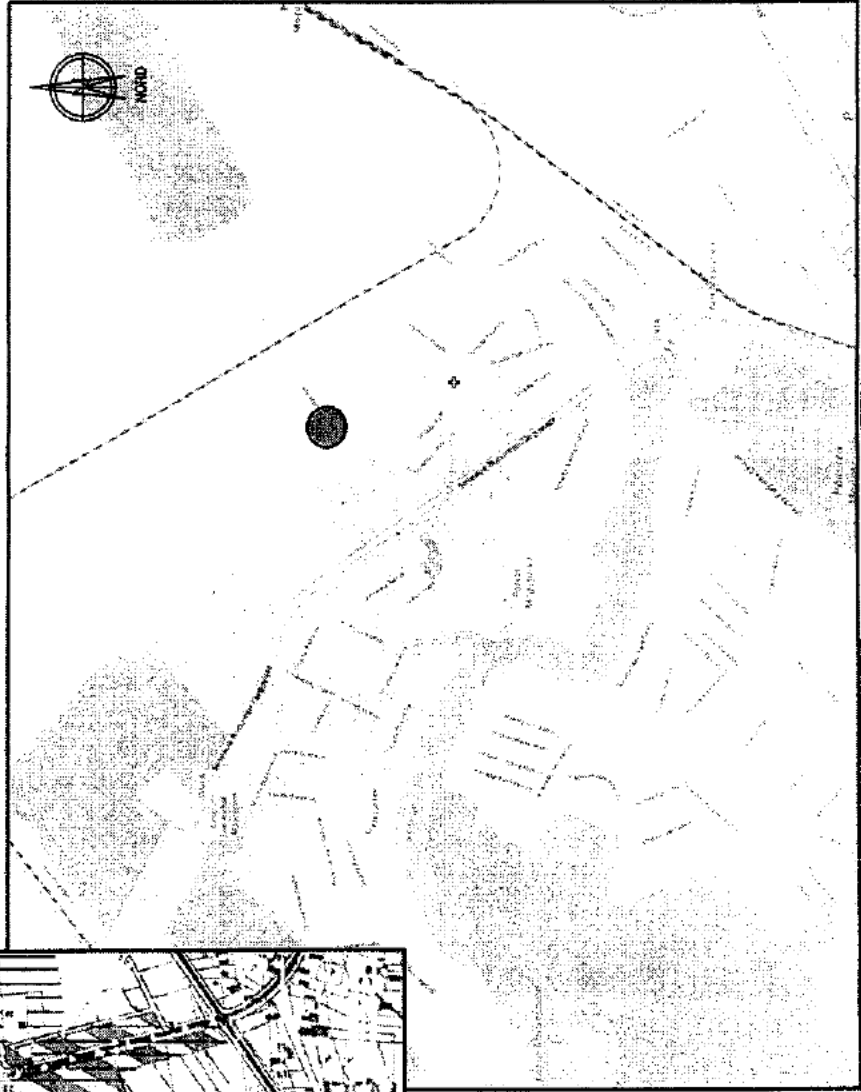


PLAN URBANTISTIC ZONAL STRADA AGRICULTORILOR NR. 8, COMUNA MOGOSOAIA, JUDETUL ILFOV

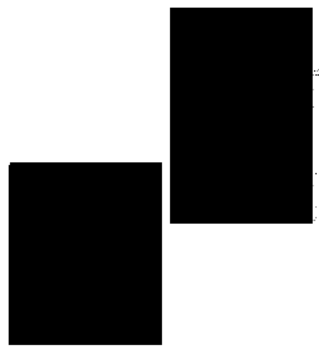


340/11/11.03.2014

AMPLASAREA TERENULUI IN COMUNA MOGOSOAIA



AMPLASAREA TERENULUI IN PUG MOGOSOAIA



TERENUL STUDIAT IN PUZ

PROIECTANT GENERAL: I.C. ION PROIECTARE SRL Calea Bucureștilor nr. 130, Sector 4, București Adresa Biroului: Strada Ștefan cel Mare nr. 21, Buzău (Proiectul) Județul Buzău	Sof de proiect: Buzău, Măgureni
PROIECTANT DE SPECIALITATE: IRE INVESTIV PROIECT SRL Aleea Dealului nr. 13, Sector 4, București Strada Ștefan cel Mare nr. 21, Buzău E-mail: ireinvestiv@proiect.ro TEL: 0781 105 802	SCHEMA DE PROIECTARE: PROIECT DE AMPLASARE A TERENULUI STUDIAT ÎN PUG Adresa: Strada Agricultorilor nr. 8, nr. cad. 87487, comuna Mogosoaia, județul Ilfov CONSTRUCȚIE ANSAMBLU DE LOCUINȚE ÎMPREJURĂRIE SUTILITATI
PROIECTANT: Ion Popescu, 19.11.1948, nr. 145, CAR 13 PROIECTANT DE SPECIALITATE: Ion Popescu, 19.11.1948, nr. 145, CAR 13	INCADRAREA TERENULUI ÎN COMUNA MOGOSOAIA SITUL P.U.G. MOGOSOAIA
DATA: 11.03.2014	Planșă nr. P.42
	P.42
	P.42
	P.42

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE P+1E, ÎMPREJMUIRE, UTILITAȚI

PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN CADASTRU AL ZONELOR DE CONSTRUCȚII ÎN CADASTRU, ÎN CALITATEA MĂGĂLIȘII, JUD. ILFOV

SUPRAFAȚA TEREN
S TEREN CEDAT DOM PUBLIC PT STRADA AGRICULTURILOR CU TITLU GRATUIT
S SUPRAFAȚA TEREN RAMAS
S TEREN SPATIU VERDE
TOTAL TEREN RAMAS
S SUPRAFAȚA LOTURII
S SUPRAFAȚA CAROSABIL TROTUAR
S SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ
S SUPRAFAȚA DESFAȘURATĂ
S SUPRAFAȚA TEREN SPATIU VERDE, CCA 95%

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI	EXISTENT	PROPUȘ
SUPRAFAȚA DE TEREN	11724 00	11000 75
ARIA CONSTRUITĂ	2946 20	2946 20
ARIA CONSTRUITĂ DESFAȘURATĂ	5892 40	5892 40
ARIA SPATIU VERDE min 20%	6208 97	6208 97
H MAXIM = 9 00 m		
POT MAX = 35% CUT MAX = 1 00		

AX EXISTENT SI MENTINUT

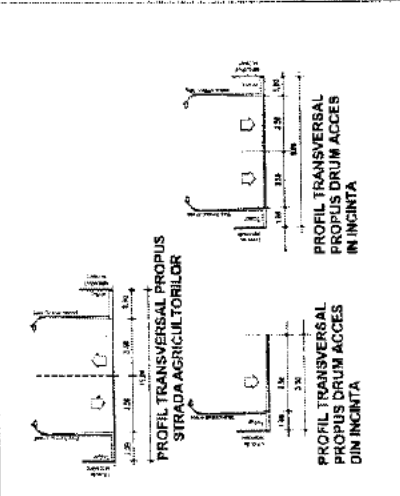
Nr. Pct.	Coordonată p.ct. în sistem		Lungimea [m] (L+L1)
	X (m)	Y (m)	
1	337407.244	579783.091	88.54
2	337552.376	579819.328	31.15
3	337527.667	579839.450	10.15
4	337553.864	579846.779	5.42
5	337547.412	579851.722	2.25
6	337555.928	579853.489	2.36
7	337548.068	579856.054	3.42
8	337546.918	579858.493	3.52
9	337531.012	579881.902	7.25
10	337523.218	579857.810	9.95
11	337482.913	579875.873	10.04
12	337569.023	579883.970	4.02
13	337571.307	579887.277	14.75
14	337579.689	579899.411	7.41
15	337578.650	579899.774	1.03
16	337584.048	579904.480	1.59
17	337584.976	579906.772	4.02
18	337587.254	579910.679	0.57
19	337587.587	579910.842	13.79
20	337591.196	579921.437	3.04
21	337591.329	579923.119	3.04
22	337597.379	579924.368	0.21
23	337604.599	579924.821	12.61
24	337611.031	579924.973	4.11
25	337611.853	579925.135	26.21
26	337611.853	579925.135	26.21
27	337612.128	579924.758	8.31
28	337612.128	579924.758	8.31
29	337612.128	579924.758	8.31
30	337612.128	579924.758	8.31
31	337612.128	579924.758	8.31
32	337612.128	579924.758	8.31

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN P&Z
- LIMITA TERENULUI CARIL A GENERAL P&Z
- CAROSABIL
- LOCURILE PROPUSE
- BIBLIOTECĂ LOCUINTE RURALE EXISTENTE
- TROTUAR
- LOC PARCARE AUTOMOBILE
- ACCES AUTO. SENS UNIDIRECȚIONAL
- ACCES PIETONAL
- TEREN CEDAT DOM.PUBLIC PENTRU STR.
- INSTITUȚIE PUBLICE ȘI SERVICII AGRICOL
- SUBZIȘIA UNITĂȚI AGRICOLE EXISTENTE
- PERECIA VERDE PROTECȚIE
- TEREN EXTRAVALĂ AGRICOL
- TEREN ÎN TRAVILIAN AGRICOL
- LIMITA ÎN TRAVILIAN
- LIMITA ÎN TRAVILIAN
- LIMITA ÎN TRAVILIAN

PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN CADASTRU
ÎN CALITATEA MĂGĂLIȘII, JUD. ILFOV
SCALA 1:200
DATE 2021.01.02
13.04.2021

Floric-Marian
Florica
Marius-Constantin
Chiriac



PROFIL TRANSVERSAL PROPUS STRADA AGRICULTURILOR
PROFIL TRANSVERSAL PROPUS DRUM ACCES ÎN ÎNCINTA



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ

Ca urmare a cererii adresate de S.C. MOGO REAL INVEST S.R.L., VASILE MARIUS DANIEL, VASILE MONIKA JOANNA, VASILESCU TIBERIU-ANDREI-EUGEN, VASILESCU CRISTINA MARIANA, prin împuternicit Burlacu Ana-Cristina cu domiciliul în str. Argeșelu nr.17-19, bl.37, sc.4, et.4, ap.79, sector 4, București, înregistrată cu nr. 340 din 08.01.2024, cu completări înregistrate cu nr. 649 din 10.01.2024, 3675 din 07.02.2024, 6007 din 27.02.2024,

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

AVIZ

Nr. 340/8/1F din 14.03.2024

PENTRU

**PUZ – „EDIFICARE ANSAMBLU LOCUINȚE”,
COMUNA MOGOȘOAIA, STR. AGRICULTORILOR NR.8, TARLA 35, PARCELA 1,
JUDEȚUL ILFOV**

Generat de imobilul: identificat prin nr. cadastral 67482, amplasat în județul Ilfov, comuna Mogoșoaia, tarla 35, parcela 1, cu suprafața totală de 11.724 mp, conform actelor de proprietate, proprietate privată a persoanelor fizice/juridice. Pentru acest imobil a fost emis Certificatul de urbanism nr. 440/13.12.2023, de Primăria comunei Măgosaia.

Inițiatori: S.C. MOGO REAL INVEST S.R.L., VASILE MARIUS DANIEL, VASILE MONIKA JOANNA, VASILESCU TIBERIU - ANDREI - EUGEN, VASILESCU CRISTINA MARIANA

Proiectant: S.C. INVENTIV PROIECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Paul P. ION, lit. D₁, E, F₆, G₅

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul comunei Mogoșoaia și este delimitată astfel: nord vest – str. Agricultorilor, nord est – domeniu privat al UAT, sud est – proprietăți private și sud vest – proprietate privată.

În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr.7326/19/10C din 20.12.2022 emis de Consiliul Județean Ilfov.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: Conform PUG și Regulamentului Local de Urbanism al comunei Mogoșoaia aprobat cu H.C.L. nr.34/18.11.1999, terenul este situat în intravilanul comunei Mogoșoaia, cu următoarele reglementări urbanistice:

UTR 2 - zonă unități agrozootehnice: subzonele Ae+Pp

Ae – subzonă unități agricole:

- POT max = 50%
- Hmax = 9,00m

Pp – subzonă perdele de protecție

- POT max = 10%
- Hmax = 7,00m

Pagina 1 din 3



35 Etnest Ilyan
Secția 6, 060104 București
România

00340 21 212 56 93
+40740 001103
00340 21 212 56 99

http: www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

L 1 – subzonă locuințe individuale:

- Regim de construire: izolat;
- Funcțiuni predominante: locuire;
- POT max = 35%;
- CUT max = 1,0 mp ADC/mp teren;
- Rh max = P+1E;
- H max (măsurată în planul fațadei de la CTN la cornișă) = 9,00m;
- **Retragere** față de aliniamentul rezultat la str. Agricultorilor = 5,00m, conform planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare;
- **Retragere** față de aliniamentul rezultat la drumul interior lotizării = 6,00m, conform planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare;
- **Retragere minimă** față de limita posterioară privind din drumul propus = 3,00m-12,50m conform planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare;
- **Retragere minimă** față de limitele laterale privind din drumul propus = 3,00m, conform planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Conform Certificatului de urbanism nr.440/2023, strada Agricultorilor va avea un profil final de 11,00m. Drumul interior lotizării cu un profil de 9,00m, va intersecta de două ori strada Agricultorilor. Parcarea autovehiculelor se va realiza în incinta proprie.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Alimentarea cu apă/canalizare se va asigura conform soluției avizate de Agenția pentru Protecția Mediului nr.120/09.11.2023 și de Administrația Națională Apele Române nr.16787/21.02.2023, respectiv:

- Asigurarea utilităților apă-canal se va face prin intermediul rețelelor publice;
- „Apele pluviale provenite din zona carosabilă, parcări, vor fi trecute prin două separatoare de hidrocarburi, după care vor fi evacuate în două bazine de retenție, de unde vor fi utilizate la stropitul spațiilor verzi”;
- „Apele pluviale de pe acoperișuri vor fi evacuate liber la teren;
- Deșeurile menajere organice se vor colecta în pubele acoperite, preluate de firma de salubritate;
- Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se va face prin bransament îngropat din rețeaua publică a comunei Mogoșoaia.

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).

SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT: în conformitate cu prevederile R.L.U. și avizului Agenției pentru Protecția Mediului nr. 120/09.11.2023, suprafața de spațiu verde va fi **33,02%**. Deasemenea, se va amplasa o **perdea verde de protecție cu lățimea de 5,00m** reprezentând 11,83%, pe trei laturi ale terenului: spre strada Agricultori, pe latura din dreapta și pe latura stângă a terenului către vecinii cu funcțiuni agro - industriale și domeniul privat al UAT Mogoșoaia pe care se va realiza o bază sportivă. Se vor respecta prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi în intravilanul localităților.

CONDIȚII IMPUSE PRIN AVIZE: se vor respecta toate condiționările/prevederile specificate în avizele/punctele de vedere, solicitate prin Certificatul de Urbanism și Avizul de Oportunitate și anume:

- **Direcția de Sănătate Publică a județului Ilfov nr. 4028/03.07.2023, conform căreia „ansamblul de locuințe propus poate fi construit pe amplasamentul menționat doar în condițiile în care S.C.**

Pagina 2 din 3



3-5 Traseu Jivani
Sector 6, 060114 București
România

01 40 21 212 56 93
40 40 JI IFOV
01 40 21 212 56 99

http://www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

COLECTARE DEȘURI MOGOSOAIA S.R.L. nu detine autobaza serviciilor de salubritate în imediata vecinătate, respectiv la adresa din comuna Mogoșoaia, Intrarea Agricultori nr.2, județul Ilfov, în vederea respectării prevederilor Ord. M.S. 119/2014.

• **E-distribuție Muntenia nr. 19512615/06.03.2024**, conform căreia "se vor respecta distanțele de vecinătate față de liniile electrice aflate în zonă conform normativelor în vigoare".

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.01.2024 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.

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.

Suprafața de 39,00 mp se propune a fi trecută în domeniul public al comunei cu titlu gratuit după realizarea infrastructurii rutiere și de utilități aferentă, conform planșei de reglementări urbanistice și planului de acțiune.

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. 440/13.12.2023, 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



As. Incepi Juvani
Sector 6, 060104 Bucuresti
România

011 40 21 212 56 93
011 40 21 212 56 93
011 40 21 212 56 99

http://www.cjilfov.ro
cjlfov@cjilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, URBANISM, PLANIFICARE ȘI AMENAJARE TERITORIALĂ

Nr. 340/8/1F din 14.03.2024

Către S.C. MOGO REAL INVEST S.R.L., VASILE MARIUS DANIEL, VASILE MONIKA JOANNA, VASILESCU TIBERIU-ANDREI-EUGEN, VASILESCU CRISTINA MARIANA prin împuternicit Burlacu Ana-Cristina
Str. Argeșelu nr.17-19, bl.37, sc.4, et.4, ap.79, sector 4, București

Subiect: Aviz Arhitect-Șef pentru P.U.Z.

În baza prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Județului Ilfov,
întrunită în ședința din data de 30.01.2024 propune

AVIZAREA FAVORABILĂ

a documentației de urbanism: Plan Urbanistic Zonal, întocmită de **S.C. INVENTIV PROIECT S.R.L.**, privind obiectivul de investiții (funcțiunile) - **PUZ - „EDIFICARE ANSAMBLU LOCUINȚE”**, pentru terenul amplasat în județul Ilfov, comuna Mogoșoaia, str. Agricultorilor nr.8, tarla 35, parcela 1, nr. cadastral 67482, cu suprafața 11.724,00 mp, conform actelor de proprietate, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. 340 din 08.01.2024 (cu completări înregistrate cu nr. 649 din 10.01.2024, 3675 din 07.02.2024, 6007 din 27.02.2024).

Avizul asigură preluarea informației urbanistice în banca de date de specialitate a Consiliului Județean Ilfov. În acest scop, după aprobarea documentației prin hotărâre de către consiliul local, un exemplar original din documentație însoțit de Hotărârea Consiliului Local va fi transmis Consiliului Județean Ilfov.

Taxa pentru avizare în valoare de 1000 lei a fost achitată conform O.P.- BCR din 18.12.2023.

PRESEDINTE

Hubert Petru Ștefan THUMA



S.C. Inventiv
Secția 6, 060114 București
România

021 40 21 212 56 93
4040311 FOV
021 40 21 212 56 99

Pagina 1 din 1

http://www.ilfov.ro
c@ilfov.ro/ilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov



Nr. 6415/11.04.2022

Raportul informării și consultării publicului privind „PUZ – edificarea unui ansamblu de locuințe P+IE – str. Agricultorilor, nr. 8, comuna Mogoșoaia – nr. cadastral 64782

În conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.L 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 s-a întocmit prezentul raport:

- Persoana responsabilă din partea Comunei Mogoșoaia
Alexandru Nae – șef serviciu urbanism

- Grup de lucru permanent din partea Comunei Mogoșoaia
Alexandru Nae – șef serviciu urbanism
Daniel Dobre – consilier
Paul Mihai Nicu Precup – primar

- Beneficiar
SC Mogo Real Invest SRL

- Proiectant
SC Inventiv Proiect SRL

În etapa pregătitoare, a fost publicat anunțul cu nr. 6554/09.03.2022 și a fost afișat la avizierul Comunei Mogoșoaia, fiind disponibil pentru consultarea publicului în perioada 09.03.2022 – 11.04.2022.

Menționăm că în această perioadă nu au fost înregistrare în scris sugestii, observații sau propuneri din partea cetățenilor asupra propunerilor de PUZ .

Serviciu Urbanism și
Amenajarea Teritoriului
Alexandru Nae

