

# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**CONSTRUIREA A DOUA HALE MULTIFUNCTIONALE CU PARTER INALT,  
IMPREJMUIRE SI UTILITATI**

Strada AEROPORTULUI nr. cad. 50393, Comuna mogosoia, Jud. ILFOV

**BENEFICIAR:**

SCARLET Catalina Florentina si SCARLAT Marius Costel

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:**

CHIRAN NICOLAE ALIN - URABANIST

**IULIE 2024**

**Adresa:** Str. Avrig nr. 10, Bl. B, Ap. 65, Sector 2, Bucuresti  
**Telefon:** 0723 851 624

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1. DATE GENERALE**

#### **1.1. DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTITIE**

Plan urbanistic de detaliu – Construirea a doua hale multifunctionale cu parter inalt, imprejmuire si utilitati

#### **1.2. AMPLASAMENTUL**

Strada AEROPORTULUI nr. cad. 50393, Comuna Mogosoaia, Jud. ILFOV

Terenul are o forma regulata - rectangulara, este in intravilanul comunei Mogosoaia si este categoria curti constructii. Pe teren nu exista nicio constructie edificata sau partial edificata. Imobilul nu este indentificat in Lista Monumentelor Istorice actualizata in anul 2015.

Conform PUZ aprobat cu HCL nr. 02/2006, terenul este incadrat in subzona mixta de birouri, servicii si comert, precum si activitati industrial nepoluante si depozitare. Se remarcă prin prezenta semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului urbanistic unitar.

#### **UTILIZARI ADMISE:**

- activități productive nepoluante desfasurate in constructii agro-industriale mari, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor, cercetarea agro-industriala care necesita suprafete mari de teren. Cuprind suprafete de parcare pentru angajati, accese auto sigure si suficient spatiu pentru camioane - incarcut/descarcut si manevre. In mod obisnuit sunt permise activitatile care necesita spatii mari in jurul cladirilor si care nu genereaza emisii poluante.
- activitati industriale productive si de servicii, IMM desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse;
- servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala;
- servicii comerciale legate de transporturi si depozitare - în suprafata maxima de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare).

#### **Se admit:**

- parcaje la sol si multietajate;
- statii de intretinere si reparatii auto;
- statii de benzina;
- comert, alimentatie publica si servicii personale;
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor.

## **CHIRAN NICOLAE – ALIN - URBANIST**

---

**Adresa:** Str. Avrig nr. 10, Bl. B, Ap. 65, Sector 2, Bucuresti

**Telefon:** 0723 851 624

### **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:**

- terenurile accesibile pe cale ferata industrială vor fi rezervate activitatilor productive si de depozitare care utilizeaza acest mod de transport pentru materia prima si produse.
- activitatile actuale vor fi permise în continuare cu conditia diminuării cu cel puțin 50% a poluarii actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii;
- se pot localiza cu aceleasi conditii de diminuare a poluarii urmatoarele functiuni:
  - birouri incluzând oricare din urmatoarele utilizari: birouri profesionale sau de afaceri;
  - servicii pentru afaceri;
  - institutii financiare sau bancare;
  - posta si telecomunicatii
- activitati productive si servicii incluzând oricare din urmatoarele utilizari:
  - productie manufacturiera;
  - birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principala, fie ca utilizare secundara;
  - activitati de cercetare - dezvoltare cu exceptia celor care utilizeaza substante explosive sau toxice conform prevederilor legale;
  - depozite si complexe vanzari en-gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explosive sau toxice conform prevederilor legale;
  - depozite si complexe vanzari en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- se admite depozitare comerciala si cornert în suprafata maxima de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafata de vanzare) per unitate si/sau amplasament;
- în cazul abandonarii sau conversiei partiale a profilului actual pot fi realizate, in loc, garaje si parcaje publice supraetajate;
- în cazul conversiei functionale se recomanda reabilitarea si adaptarea cladirilor industrial abandonate;
- în cazul conversiei functionale se recomanda identificarea si eliminarea surselor permanente poluare sau contaminare a solului.

### **UTILIZARI INTERZISE:**

- se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unitatilor de invatarnant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depaseste CMA.
- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu

#### **1.3. BENEFICIARI**

Catalina Florentina SCARLAT si Marius Costel SCARLAT

#### **1. 4. ELABORATOR**

PFI CHIRAN NICOLAE ALIN - URBANIST

#### **1. 5. DATA ELABORARII**

IULIE 2021

## **CHIRAN NICOLAE – ALIN - URBANIST**

---

**Adresa:** Str. Avrig nr. 10, Bl. B, Ap. 65, Sector 2, Bucuresti  
**Telefon:** 0723 851 624

### **1. 6. SOLICITARI ALE TEMEI**

#### **Tema beneficiarilor:**

Legea 50 I 1991 si Ordinul MLPAT nr. 91 I 1991 constituie cadrul legislativ reglementar pentru elaborarea documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, in baza carora se pot autoriza constructiile propuse. Lucrarea cuprinde documentaria premergătoare elaborarii proiectelor de investitii pentru echiparea zonei cu retele edilitare, drumuri si constructii. Având în vedere specificul acestei investitii, terenul studiat va cuprinde:

- hale de productie sau depozitare
- zona de birouri in interiorul halelor
- platforme de parcare
- zone plantate, inclusive perdele vegetale de protectie

Proiectul s-a intocmit pe baza Certificatului de urbanism nr. 117 din 23.03.2021, eliberat de Primaria Comunei Mogosoaia. Beneficiarul solicita lucrari de construire pentru doua cladiri – hale multifunctionale, cu regimul de inaltime Parter inalt, amplasat conform plan de reglementari urbanistice anexa la documentatie, motiv pentru care primaria a solicitat intocmirea unui plan urbanistic de detaliu (PUD).

Planul urbanistic de detaliu este intocmit pentru parcela din strada Aeroportului, Comuna Mogosoaia si are **numar cadastral 50393** (conform extras de carte funciara). Pentru a studia impactul propunerii asupra vecinatatilor s-a luat in studiu o zona mai mare – care cuprinde parcele invecinate.

### **1.7. SURSE DOCUMENTARE**

Planul urbanistic de detaliu s-a întocmit pe baza reglementarilor cuprinse în:

- PUG Comuna Mogosoaia aprobat cu H.C.L. nr. 34/1999;
- PUZ Comuna Mogosoaia aprobat cu H.C.L. nr. 02/2006;
- Extrase de carte funciara de informare actualizate;
- Planuri cadastrale actualizate scara 1:2000, 1:500 vizate OCPI.

## **2. SITUATIA EXISTENTA**

### **2.1. DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL**

Amplasamentul studiat este format dintr-un teren de forma regulata in suprafata de 6360 mp, conform masuratorilor efectuate cadastral si actelor de proprietate anexate prezentei documentatii. Acest teren este amplasat astfel: Pe latura **nord** si pe cea de **sud**, pe toata lungimea laturilor, se afla proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice. Pe latura **vest**, se afla domeniu privat al statului (CFR) si domeniu public – strada Aeroportului, iar pe latura **est** domeniu public – accesul in artera locala aferenta Centurii Municipiului Bucuresti.

### **2.2. BILANT TERITORIAL**

Indicatori urbanistici cf. PUZ Comuna Mogosoaia aprobat prin HCL 02/2006 sunt:

- POT maxim = 60%
- CUT maxim = 1,8

## **CHIRAN NICOLAE – ALIN - URBANIST**

---

**Adresa:** Str. Avrig nr. 10, Bl. B, Ap. 65, Sector 2, Bucuresti

**Telefon:** 0723 851 624

- H maxim= 15 m

Se va tine cont de regimul de protectie fata de elementele propuse astfel: 15 + 15m de-a lungul axului LEA IT din sud-estul terenului studiat.

### **2.3. REGIM JURIDIC**

Terenul analizat din Comuna Mogosoaia are numar cadastral si are o suprafata de **6360 mp** conform masuratorilor cadastrale; **numar cadastral 50393** cf. extras carte funciara.

Terenul este proprietatea persoanelor fizice Scarlat Catalina Florentina si Scarlat Marius Costel.

### **2.4. REGIM ECONOMIC**

Terenul este in intravilan, categoria curti constructii si nu are amenajata pe el nici o cladire.

### **2.5. REGIM TEHNIC**

Terenul care face obiectul prezentului proiect este liber de constructii si are urmatoarele vecinatati:

- pe latura de nord – proprietatati private (nr. cad. 54025);
- pe latura de vest – domeniu public (DNCB nr. cad. 58031);
- pe latura de sud – proprietatati private (fara nr. cadastral);
- pe latura de est – domeniu privat al statului (cale ferata - nr. cad. 55537) si strada Aeroportului - domeniu public (nr. cad. 279302);

### **2.6. SITUATIA ACTUALA PE TEREN**

S teren = 6360 mp (conform ridicare topografica);

Terenul in momentul de fata este liber de constructii, ingradit pe latura nordica, estica si vestica, cu vegetatie spontana pe alocuri.

### **2.7. ELEMENTE DE CADRU NATURAL**

Terenul prezintă caracteristicile reliefului de câmpie si are mici diferente între cotele de nivel.

### **2.8. CONDITII CLIMATICE**

Zona studiata se inscrie in teritoriul cu clima temperat continentală, cu nuante ușor excesive. Temperatura medie anuală este de cea. + 10 °C. Maxima din ianuarie este de +3 | +4 °C si minima din iunie este de + 22 °C. Vara însumează peste 30 zile tropicale medii. Iarna se înregistrează de regula - 10 | - 20 °C, cu alternanțe în lunile decembrie, ianuarie, februarie, uneori fiind zăpezi abundente cu viscole. Primaverile sunt în general scurte si sunt caracterizate prin contraste termice variind între +5 °C si + 17 °C, cu precipitații moderate. Toamnele au tendințe de prelungire spre iarna, sunt uneori uscate, cu temperaturi variabile, între +5 °C si + 18 °C, asemănătoare din acest punct de vedere cu primaverile.

## **3. REGLEMENTARI URBANISTICE**

### **3.1. REGIM ECONOMIC**

Destinatia stabilita: hale multifunctionale cu regim de inaltime parter inalt.

## CHIRAN NICOLAE – ALIN - URBANIST

Adresa: Str. Avrig nr. 10, Bl. B, Ap. 65, Sector 2, Bucuresti  
Telefon: 0723 851 624

### 3.2. REGIM TEHNIC

#### 3.2.1. RETRAGERI SI ALINIAMENTE

Imobilele propuse pe acest teren se vor inscrie intr-un edificabil maxim cu urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate, de la nivelul parterului si a etajului curent:

- pe latura de nord, se vor tine cont de o retragere de 4.00m, fata de limita terenului;
- pe latura de est, se vor construi tinandu se cont de o retragere de 20m;
- pe latura de sud, se vor construi tinandu se cont de o retragere de 8m fata de limita terenului;
- pe latura de vest, se va realiza o retragere a edificabilului de 20m, fata de aliniamentul stradal;

#### 3.2.2. REGIMUL DE INALTIME, INALTIMEA MAXIMA

Se propune un regim de inaltime: Rh max = Pinalt, H maxim = 10.00 m.

#### 3.2.3. BILANT TERITORIAL PROPUS

S teren = 6360 mp (cf. masuratori)

##### SOLUTIA TEHNICA PROPUSA:

POT propus = 20%

CUT propus = 0.5

	mp	%
Spatii verzi (pe teren natural)	1969	30.96
<b>Suprafata de teren rezultata</b>	<b>6360</b>	<b>100</b>

BILANT TERITORIAL				
Categorie	Existent	PUG Mun. Cluj	Propus	
Zona - UTR	Zona mixta - industrie	Zona mixta - industrie	Hale multifunctionale	
	mp	mp	mp	%
St	6360.00	6360.00	6360.00	100
Sc	0.00	max.3816.00	1200.00	18.87
Sd	0.00	max.11448 mp	1560.00	
POT max	0.00%	max 60%	20%	
CUT max	0.00	max 1.8	0.5	
Rh max	-	max. 15.00m	10.00m	
Circulatii	-	-	3191.00	50.17
Zone Verzi	-	-	1969.00	30.96

### 3.3. ECHIPARE EDILITARA

Incinta va fi racordata la toate retelele edilitare existente in zona: alimentare cu apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica, energie termica, telefonie/internet prin cablu/tvconform avizelor de utilitati ce se vor lua in baza certificatului de urbanism.

## **CHIRAN NICOLAE – ALIN - URBANIST**

**Adresa:** Str. Avrig nr. 10, Bl. B, Ap. 65, Sector 2, Bucuresti  
**Telefon:** 0723 851 624

### **3.4. CIRCULATII, PLATFORME, TROTUARE**

Accesul carosabil si accesul pietonal vor fi realizate din artera locala de 6m latime aferenta DNCB. Parcarea autovehiculelor se va face in interiorul parcelei si vor fi dimensionate conform normativelor in vigoare.

### **3.5. SPATII VERZI**

Incinta are spatii verzi amenajate in proportie de **30.96%** din suprafata terenului (1969 mp pe teren natural).

### **3.6. IMPREJMUIRE**

Pe toate limitele, gardul va avea un soclu de 40cm opac, din beton armat, iar pana la inaltimea maxima de 2,20m, acesta va fi transparent din plasa zincata sau bare metalice galvanizate. Atat pe latura estica cu deschidere la strada locala, cat si pe latura estica catre strada Aeroportului sunt executate deja porti metalice transparente cu deschidere glisanta.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Solutia propusa nu are impact negativ asupra mediului, proiectul respecta legislatia in vigoare, dupa cum urmeaza:

- in zona nu exista riscuri de poluare, iar functiunile propuse nu sunt riscurile naturale sunt de natura geofizica si geologica si pot fi prevenite prin realizarea investitiilor respectandu-se normele si normativele in vigoare atat in proiectare cat si in executie;
- alimentarea cu apa potabila se va face prin racord la retelele orasenesti;
- evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racord la retelele orasenesti;
- apele pluviale de pe constructii vor fi colectate prin jgheaburi si burlane, in instalatia interioara de incinta si evacuate in sistemul de canalizare;
- deseurile menajere colectate in europubele vor fi evacuate conform contract cu firma prestatoare de servicii de salubritate.

Intocmit,  
Arh. Urb. Nicolae Alin CHIRAN



## **CHIRAN NICOLAE – ALIN - URBANIST**

---

**Adresa:** Str. Avrig nr. 10, Bl. B, Ap. 65, Sector 2, Bucuresti  
**Telefon:** 0723 851 624

### **ANEXA**

#### **CADRUL LEGAL – ACTE NORMATIVE**

- Legea 350/2001, modificata si completata prin legea 289/2006 si legea 242/2009 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legea 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- HCL nr. 493/2014 - Hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic General Municipiul Cluj-Napoca;
- Codul civil;
- Legea 215/2001 – Legea administratiei publice locale;
- Legea 422/2001 – Legea privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea 544/2001 – Legea privind liberal acces la informatiile de interes public;
- Legea 52/2003 – Legea privind transparent decizionala in administratia publica;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;
- ORDIN Nr. 119/2014 – Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- HGR nr. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- OUG 114/2007 – OUG privind modificarea si completarea Ordonantei de urgent a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- Legea 313/2009 – Legea pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane;
- Regulamentul RUR din 26.09.2006 referitor la organizarea si functionarea registrului Urbanistilor din Romania, publicat in M.O. 853/18.10.2006;
- Regulamentul RUR din 26.09.2006 privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si de urbanism, publicat in M.O. 853/18.10.2006;
- Ordinul MLPAT 37/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – PUD;
- Ordin comun al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, al ministrului Apararii Nationale, al ministrului de Interne si al directorului Serviciului Roman de Informatii nr. 34/N/M.30/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor.