Ca urmare a cererii adresate de **SC Panorama Lake SRL,** cu sediul în str. Bucureşti-Târgovişte nr. 4A, bl. C1, sector 1, București, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. 9703 din 29.03.2024, completată cu nr. 10181/03.04.2024, nr. 14230/15.05.2024, nr. 18886/27.06.2024, nr. 22125/30.07.2024, nr. 23791/12.08.2024; nr. 26273/ 10.09.2024; nr. 26698/ 12.09.2024; nr. 26941/16.09.2024 şi

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

AVIZ

Nr. 29580 /26/3F din 08.10.2024

PENTRU

P.U.Z. „ansamblu rezidențial locuințe individuale P+1E+E2r și funcțiuni complementare"
Str. Lupu F.N., T 63, P 564, 564/6, 564/7
comuna MOGOȘOAIA, JUDEȚ ILFOV

GENERAT DE IMOBILELE: amplasamentul se află în județul Ilfov, comuna Mogoşoaia, str. Lupu F.N., T 63, P 564, 564/6, 564/7, nr. cad. 67001, 67024, 66997, cu suprafața de **16.581mp** conform proceselor verbale de recepție nr. 3180/2023 şi nr. 3197/2023, proprietate a unor persoane fizice, conform acte de proprietate şi extrase C.F. anexate. Pentru teren, Primăria comunei Mogoşoaia a emis Certificatul de urbanism nr. 88 din 29.03.2023 (valabil până la data de 27.03.2025).

INIȚIATOR: [redacted]

PROIECTANT: SC Pro Sign Design S.R.L.;

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: urb. Sorina Tache atestat lit. D, E.

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: se află în intravilanul comunei Mogoşoaia şi este delimitată astfel: Nord - proprietăți private; Est - str. Lupu; Sud - proprietăți private; Vest - proprietate publică.

În vederea elaborării documentației P.U.Z. s-a emis Avizul de oportunitate nr. 16710/49/8C din 14.11.2023 de către Consiliul Județean Ilfov.
Terenurile sunt încadrate în zonă cu interdicție temporară de construire până la întocmirea unei documentații de urbanism şi în zonă cu servituți aeronautice militare. Terenurile se află parțial în zona de protecție a lacului şi parțial în zona de protecție a căii ferate.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior –prin H.C.L. Mogoşoaia nr. 34/1999, prelungit prin H.C.L. nr. 320/2018, terenul se află în intravilanul comunei, în zona mixtă de locuințe şi spații verzi, sport, agrement.

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:
Zonă funcțională L – locuire; subzonă Li: zonă locuințe individuale şi funcțiuni complementare - 34 loturi;

ISO 9001 OSCert
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
Consiliul Judetean Ilfov

- Regim de construire: discontinuu;
- Funcțiune predominantă: locuire individuală;
- H.max. (măsurată în planul fațadei de la C.T.N. la cornișă/atic) =10,00m
- R.h.max. = P+1E+E2R;
- P.O.T.max. = 30%;
- C.U.T.max. = 0,75 ADC/ mp teren;
- Retragerea față de aliniamentul străzilor constituite și/sau propuse = conform planșă de reglementări;
- Retragerea față de limitele laterale și posterioară = conform planșă de reglementări;

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea specificațiilor planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare. Retragerile astfel definite sunt obligatorii - depășirea lor nu se admite.

Zona funcțională V – spații verzi; subzona Va: zonă spații verzi, agrement - 1 lot;

- Regim de construire: izolat;
- Funcțiune predominantă: spații verzi;
- R.h.max.=P;
- H.max. (măsurată în planul fațadei de la C.T.N. la cornișă/atic) = 5,00m;
- P.O.T. cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale =maxim 10%;
- C.U.T.max. = 0 ,1 ADC/ mp teren;
- Retragerea față de aliniamentul străzilor constituite și/sau propuse = -;
- Retragerea față de limitele laterale și posterioară = -;

Zona funcțională V – spații verzi; subzona Vp – spații verzi de protecție;

- Regim de construire: - ;
- Funcțiune predominantă: - ;
- R.h.max. = - ;
- H.max. (măsurată în planul fațadei de la C.T.N. la cornișă/atic) = - ;
- P.O.T. cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = - ;
- C.U.T.max.= - ;
- Retragerea față de aliniamentul străzilor constituite și/sau propuse = -;
- Retragerea față de limitele laterale și posterioară = -;

Zonă funcțională C – căi de comunicație, subzona Cr – căi de comunicație rutieră;
Circulații si accese: accesul la teren se va face din str. Lupu, cu un profil de 11,00m (6,00m carosabil; rigolă și acostament de 0,50m fiecare pe ambele sensuri; trotuar de 1,50m pe ambele sensuri) conform adresei administrator drum local nr. 5896/03.04.2024. Drumurile de incintă propuse vor avea profile de 7,00m, 9,00m și 11,00m. Parcarea se va realiza în incintă, conform planșei de mobilare avizată C.T.U.A.T. Profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta prevederile P.U.G. și ale Regulamentului Local de Urbanism al comunei Mogoșoaia.

ISO 9001 OSCert
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
Consiliul Judetean Ilfov

SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT: min. 30% - subzona Li și 90% - subzona Va, în conformitate cu prevederile R.L.U și ale avizului Agenției pentru Protecția Mediului nr. 58/09.05.2024 – 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: conform avizelor AN Apele Române nr. 211/29.02.2024, Agenției pentru Protecția Mediului nr. 58/09.05.2024, A.I.F. nr. 31851/31.07.2023, asigurarea utilităților apă- canal se va face prin intermediul rețelelor publice, prin extinderea acestora, apele pluviale vor fi evacuate la teren.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

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 cazul în care până la extinderea rețelelor publice apă/ canal se optează pentru soluții alternative, 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.

CONDIȚII IMPUSE PRIN AVIZE:

Aviz I.P.J. Ilfov nr. 7157114/06.03.2024: la faza D.T.A.C. se va reanaliza semnalizarea rutieră propusă.

Aviz C.N.C.F. "C.F.R." S.A. nr. R.2/3/61/14.02.2024: C.N.C.F."C.F.R." nu recomandă amplasarea de construcții în zona de siguranță și de protecție a căii ferate (fâșie de 20,00m și 100,00m la stânga și dreapta c.f.); dezvoltatorul/beneficiarul are obligația de a monta panouri fonoabsorbante, proiectate în funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obținerea avizului din partea autorităților de mediu; La faza următoare de proiectare, se va solicita acordul de principiu al Sucursalei Regionale de Căi Ferate București și avizul C.N.C.F. "C.F.R.„ SA.

Aviz A.D.I.T.P.B.I. nr. 159/14.03.2024: se va respecta legislația în vigoare cu privire la accesibilizarea spațiului public pentru persoanele cu mobilitate redusă precum și asigurarea facilităților pentru alimentarea autovehiculelor electrice.

Aviz A.N. Apele Române nr. 211/29.02.2024: Orice alte lucrări care au legătură cu apele se vor face numai cu avizul organelor competente de gospodărire a conform normativelor în vigoare.

La faza D.T.A.C. se va transpune pe planuri zona de protecție a lacului conform curbelor de nivel menționate în avizul AN. Apele Române.

Aviz A.I.F., Distrigaz Sud Rețele, E-Distribuție Muntenia- la faza D.T.A.C. se va solicita un nou aviz;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 04.04.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de Reglementări Urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Suprafața de **3.758.89mp** (afectată de realizarea drumului de incintă și modernizarea drumurilor adiacente terenului în vederea realizării infrastructurii rutiere și a utilităților aferente și

ISO QSCert 9001
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
Consiliul Judetean Ilfov

spațiul verde public) vor fi cedate cu titlu gratuit către U.A.T. Mogoșoaia conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Totodată, conform prevederilor art. 5, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, privitor la principiul autonomiei, prezentul aviz sprijină şi asigură fundamentarea tehnică de specialitate în vederea luării deciziei arhitectului-şef din cadrul structurii de specialitate a Primăriei comunei Mogoșoaia. Prin urmare, se va emite aviz al arhitectului-șef conform competențelor stabilite de lege.

În vederea respectării prevederilor ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, iniţiatorul documentaţiei de urbanism va informa şi consulta publicul şi la etapa elaborării propunerii finale, procesul de informare şi consultare finalizându-se cu raportul informării publicului, raport ce se supune atenţiei administraţiei publice responsabilă cu aprobarea planului împreună cu documentaţia completă.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 88 din 29.03.2023 (valabil până la data de 27.03.2025), eliberat 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 ŞEF,
Arh. Urb. Iulian VIŞANU

[redacted]

Red. 16.09.2024

Întocmit: consilier **Loredana Crețu,** Pagina **4** din **4**