



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

**DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT - ȘEF**

Ca urmare a cererii adresate de S.C. APS PIPES S.R.L. cu sediul în Calea Dorobanți nr. 32, corp B, biroul 520 Resco-Work01, et. 5, sector 1, București, înregistrată cu nr. 20960 din 28.07.2025,

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

## AVIZ

Nr. 27206 / 15/6.1F din 25.09.2025

### PENTRU

**PUZ – „MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN UNITĂȚI AGRICOLE ÎN ZONĂ DE MICĂ PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI BIROURI (ACCESE, AMENAJARE CIRCULAȚII ȘI UTILITĂȚI)”, ȘOS. BUCUREȘTI – TÂRGOVIȘTE NR. 176, 176A, 178B, COMUNA MOGOȘOAIA, JUDEȚUL ILFOV**

**GENERAT DE IMOBILELE:** identificate prin nr. cadastrale 60088, 60082, 60078, amplasate în județul Ilfov, comuna Mogoșoaia, tarla 23, parcelele 109, 202, cu suprafața totală de 12.990,00 mp, conform actelor de proprietate, proprietate privată a persoanelor juridice. Pentru acest imobil a fost emis certificatul de urbanism nr. 383 din 22.10.2024, de către Primăria comunei Mogoșoaia.

**Inițiator:** S.C. APS PIPES S.R.L.

**Proiectant:** S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** urb. Andrei MLENAJEK, lit. D, D3, Dz0, E.

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:** Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul comunei Mogoșoaia și este delimitată astfel: Nord Est – pădurea Bogdana, Nord Vest – teren privat, pădurea Bogdana, Sud Est – terenuri private cf. PUG, pădurea Bogdana, Sud Vest – DN 1A (șos. București – Târgoviște).

În vederea elaborării documentației PUZ s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 5782 din 19.03.2025 emis de Primăria comunei Mogoșoaia.

**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. 34/1999, terenurile sunt situate în intravilanul comunei Mogoșoaia și sunt afectate de zona de protecție a pădurii Bogdana. Terenurile se află în zonă cu servituți aeronautice și militare, fiind necesar avizul MapN pentru H>108m față de cota Mării Negre, conform legii nr. 21/2020, după caz.

Terenurile au următoarele reglementări urbanistice:

#### **Ae - subzona unități agrozootehnice existente**

- POT max = 50% în zone cu soluție colectivă de canalizare;
- Hmax = 9,00m.

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

##### **ID – subzonă unități de producție și depozitare:**

- Regim de construire izolat;

20960/2025

Întocmit: consilier superior arh. Anda Bălașa

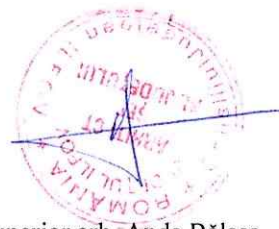
Pagina 1 din 4



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





# România Județul Ilfov Consiliul Județean

## DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT - ȘEF

- Funcțiune predominantă: mică producție, depozitare și birouri;
- POT max = 50%;
- CUT volumetric max = 10,50;
- RHmax = P+1E;
- H max = 10,00m.
- Procent min. spații verzi = 20%.
- **Retragerea față de aliniamentul rezultat al DN 1A:** min. 30,35m față de axul drumului național, conform planșei de reglementări urbanistice;
- **Retragerea față de limita laterală dreapta privind din DN 1A:** min. 5,00m, conform planșei de reglementări urbanistice;
- **Retragerea față de limita laterală stânga privind din DN 1A:** min. 6,00m, conform planșei de reglementări urbanistice;
- **Retragerea față de limita posterioară privind din DN 1A:** min. 5,00m conform planșei de reglementări urbanistice.

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

### SP – subzona spațiilor plantate cu rol de protecție

Adiacent laturii de sud est a terenului studiat se propune prin PUG o perdea verde de protecție între funcțiuni incompatibile, respectiv ID și L. În acest sens se va realiza și pe terenul cu NC 60082 o zonă verde la limita cu subzona de locuire, a cărei suprafață se va încadra în 20% necesarul de spațiu verde.

### Zonă funcțională C – căi de comunicație, subzona Cr – căi de comunicație rutieră:

Accesul pe terenul studiat se va face din DN 1A (șos. București Târgoviște), cu un profil existent de 24,00m. Raportat la dispozițiile OG 43/1997 privind regimul drumurilor, profilul reglementat va avea 26,00m, respectiv 13,00m din axul drumului până la noul aliniament.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Parcarea și gararea se vor realiza numai în incinta proprie. Se vor prevedea locuri de parcare în plus față de numărul minim necesar, respectiv echivalentul a 20% din numărul total de locuri de parcare, pentru vizitatori / angajați. De asemenea va exista o zonă pentru acces și staționare în vederea aprovizionării.

**SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT:** în conformitate cu prevederile R.L.U. și avizului Agenției pentru Protecția Mediului nr. 54/07.07.2025, procentul de spații verzi va fi 20% din totalul terenului reglementat. Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi, nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, în conformitate cu prevederile legii nr. 24/2007, republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

**ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:** Alimentarea cu apă se va asigura din rețeaua publică a comunei Mogoșoaia. Apele uzate menajere vor fi colectate prin sistem local de canalizare și dirijate spre rețeaua publică de canalizare a comunei în momentul extinderii acesteia. Ca soluție alternativă se propune un bazin vidanjabil etanș.

**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, până la extindere rețelelor publice apă/canal, după caz.**



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

**DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT - ȘEF**

**CONDIȚII IMPUSE PRIN AVIZE:**

**Aviz Distrigaz Sud nr. 68166-320.900.253/31.03.2025:** „(...) construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie”.

**Aviz CNAIR S.A. nr. 15/70842/48 din 03.07.2025:** „Construcțiile propuse se vor amplasa conform proiectului prezentat, la distanța de minim 30,35m față de axul drumului național”.

**Aviz Regia Națională a Pădurilor - Romsilva nr. 1638/M.-N.G./07.04.2025:** „realizarea lucrărilor și obiectivelor în fondul forestier național, precum și a construcțiilor în afara fondului forestier național la distanțe mai mici de 50m față de liziera pădurii, angajează răspunderea exclusivă a proprietarului/beneficiarului/administratorului, după caz, cu privire la siguranța persoanelor care locuiesc/vizitează/tranzitează terenul pe care se realizează lucrările/obiectivul/construcția, urmare căderii arborilor limitrofi proprietății ori a pagubelor produse de animalele sălbatice asupra bunurilor aferente proprietății/construcției”.

**Aviz Garda Forestieră București nr. 3378/14.05.2025:** „Întrucât terenurile care fac obiectul elaborării Planului de Urbanism Zonal menționat sunt amplasate la o distanță mai mică de 50m de limita fondului forestier național, în situația edificării unor obiective pe terenurile respective, beneficiarul are obligația ca anterior obținerii autorizației/autorizațiilor să solicite instituției noastre, avizul specificat la art. 41, alin. (12), din Legea nr. 331/2024 privind Codul Silvic, (...)”.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 02.09.2025 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 Urbanistice 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/condiționărilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente conform legii. Totodată, conform prevederilor art.5, alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, privitor la principiul autonomiei, prezentul aviz sprijină și asigură fundamentarea tehnică de specialitate în vederea luării deciziei arhitectului-șef din cadrul structurii de specialitate a Primăriei orașului Măgurele. Prin urmare, se va emite avizul arhitectului-șef conform competențelor stabilite de lege.

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.

20960/2025

Întocmit: consilier superior arh. Anda Bălașa

Pagina 3 din 4



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



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

**DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT - ȘEF**

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 este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 383 din 22.10.2024, emis de către 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. Iulian VIȘANU**