

## PRIMA VERSIUNE DE PLAN

<b>Denumirea lucrării:</b>	<b>Ansamblul de locuințe individuale și funcții complementare P+1E+M</b>
<b>Faza de proiectare:</b>	Plan Urbanistic Zonal - <b>P.U.Z.</b>
<b>Beneficiar:</b>	<b>CONSILIUL LOCAL BERCENI</b> Initiat: LAZAR STERICA
<b>Proiectant:</b>	URBAN ARHITECT CONSTRUCT S.R.L. - București

## 1. OBIECTUL PROIECTULUI

Prezentul studiu este intocmit pentru faza P.U.Z si analizeaza terenul, in suprafata de **18.798mp** (din acte), 18.798 mp (din masuratori) , situat in extravilanul comunei Berceni, cu deschidere la DE11/139 in tarlaua **T3**, parcela **P11/46/01, 11/46** proprietari: DUMITRU MARIA, COVRIGEA CRISTINA GABRIELA, DUMITRU GEORGEL, LAZAR TUDOR, BIZON GHERGHINA, LAZAR STERICA.

Terenul este liber si neamenajat, fiind inscris in categoria de folosinta arabil. Se propune introducerea terenului in intravilan si realizarea unei parcelari in vederea amplasarii constructiilor. Particularitatea acestui teren este faptul ca este traversat in zona de nord de autostrada de centura sud (in faza de proiect), iar zona de protectie a acesteia va ramane arabil. Accesul se va face prin DE (adiacent canal), drum acces propus, si DE 11/139 (Str. Padurea Craiului).

Documentatia serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

Oportunitatea sistematizarii terenului, in vederea construirii unei zone de locuinte, este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

- comuna Berceni este in plin proces de dezvoltare, iar zonele de locuit inregistreaza o accentuata tendinta de extindere;
- terenul are deschidere la DE11/139 si prin DE (adiacent canal), drum acces propus, Judet Ilfov in vecinatatea unor zone rezidentiale nou constituite, fapt care permite transformarea zonei agricole in zona de locuinte;
- intocmirea unui P.U.Z. pentru acest teren asigura dezvoltarea coerenta a zonei, prin propunerea unui plan de lotizare si realizarea constructiilor si dotarilor aferente pe baza de proiecte de specialitate, intocmite de proiectanti autorizati, respectand normele si prescriptiile in vigoare si cu efectuarea prealabila a unor studii geotehnice.

În această documentatie sunt tratate toate elementele caracteristice investitiei, dotările si utilitățile necesare funcționării normale, în concordanță cu prevederile normativelor actuale. Deasemenea s-a acordat o atentie deosebită rezolvării fluxurilor de circulatie auto si pietonale, respectarea normelor P.S.I. si de Protectia Mediului etc., cerute de normativele si reglementărilor specifice, în conformitate cu cerintele investitorilor.

## 2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE, CADRU NATURAL

Terenul este situat în judetul Ilfov, in comuna Berceni, aflata in zona periurbana a Municipiului Bucuresti, in partea de sud-vest a acesteia.

Zona studiată are acces direct din DE11/139 si prin DE (adiacent canal), drum acces propus.

Comuna Berceni se afla in zona de est a Campiei Romane si apartine spatiului Sabar – Cainau, situate in interfluviul Arges-Dambovita.

Teritoriul se incadreaza in climatul temperat-continental excesiv al macrozonei (ierni friguroase si veri fierbinti), caracterizata prin temperaturi medii anuale de cca. 10°C, cu temperatura minima pana la - 30°C in intervalul decembrie-februarie si o medie minima pentru luna ianuarie de - 3<sup>o</sup>/-4<sup>o</sup>, iar maximele pot ajunge la valori de pana la + 35°C in intervalul iulie – august.

Relieful dominant este de tip campie inalta, usor ondulata, cu altitudini cuprinse intre 60-70m.

### **3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

#### **3.1. Utilizarea actuală a terenului**

Terenul aferent investitiei propuse este situat in extravilanul comunei Berceni, in partea de nord, având urmatoarele vecinătăți:

- la vest - Lot teren intravilan proprietate privata
- la est - Lot teren extravilan proprietate privata
- la sud - DE11/139 (Str. Strada Padurea Craiului)
- la nord - DE – drum adiacent canalului de aductiune

#### **3.2. Regimul juridic al terenului**

Conform datelor furnizate de către beneficiar si a actelor de proprietate, rezultă că terenul care face obiectul prezentei documentatii este in proprietate privata a persoanelor: DUMITRU MARIA, COVRIGEA CRISTINA GABRIELA, DUMITRU GEORGEL, LAZAR TUDOR, BIZON GHERGHINA, LAZAR STERICA iar terenurile aferente sunt drumuri: DE 11/139, DE adiacent canal de aductiune, toate acestea apartinand domeniului public al comunei.

#### **3.3. Căi de comunicatie**

Terenul este amplasat in partea de nord a comunei, cu deschidere la **DE 11/139, DE – adiacent canalului de aductiune, drum propus** care se leaga de DJ 401, putand beneficia astfel de accese directe rutiere si pietonale. Beneficiarul isi asuma solutionarea pe proprie cheltuiala a acceselor si a lucrarilor de modernizare a drumurilor existente.

#### **3.4. Echiparea tehnico-edilitară a zonei**

Terenul analizat este situat într-o zonă fara dotări tehnico-edilitare. Distanța fata de rețeaua existentă la nivelul anului 2011, amplasată pe Bulevardul 1 Mai este de aproximativ 400m iar pe strada adiacentă zonei de studiu DE 11/139 (Str. Padurea Craiului) sunt propuse urmatoarele dotari tehnico-edilitare: rețeaua de apă si de canalizare.

*Alimentarea cu apa.* In comuna Berceni s-a realizat sistemul centralizat de alimentare cu apa, care va asigura alimentarea cu apa potabila a populatiei, iar in momentul de fata este in curs un proiect de modernizare a rețelei existente initiat de catre detinatorul de rețea S.C. Euro Apavol S.A.

**Canalizarea.** Comuna Berceni a initiat studiul de fezabilitate pentru realizarea unui sistem de canalizare centralizat, care sa asigure preluarea apelor uzate menajere de la populatie si dupa un proces de epurare sa le evacueze in emisar. in momentul de fata este in curs un proiect de modernizare a retelei existente initiat de catre detinatorul de retea S.C. Euro Apavol S.A.

Evacuarea apelor pluviale se va efectua printr-un sistem separat de colectare si evacuare intr-un emisar– respectiv in portiunea canalizata a acesteia.

**Alimentarea cu caldura si gaze naturale.** De curand a fost realizata alimentarea cu gaze naturale a comunei, iar conducta principala de alimentare este amplasata in lungul D J 401 de unde se distribuie prin ramificatii pe strazile si drumurile laterale.

**Alimentarea cu energie electrica.** Zona beneficiaza de alimentare cu energie electrica din reseaua de distributie locala de joasa tensiune.

**Telecomunicatii.** Exista o retea telefonica de tip aerian, care urmareste trama stradala a localitatii, iar de-a lungul drumului judetean Dj 401 exista un cablu telefonic international, pozat subteran.

### 3.5. Analiza geotehnică

Datele geomorfologice sunt prezentate intr-un studiu separat, ce a fost comandat de beneficiar si care contine elementele specifice amplasamentului.

- se consideră că viitoarele constructii pot fi fundate la adâncime  $D_{fmin} = -1,10m$  in stratul de argila prafosa cafenie, si presiune conventională de 180 KPa ( $1,80daN/cm^2$ );
- adâncimea de înghet în zona este de 90-100cm - conform STAS 6054-77;
- din punct de vedere seismic, terenul este situat in macrozona de grad 8, conform STAS11.100/1-93, iar potrivit normativului P100-92 apartine zonei de calcul "C".

Conform prezentelor date, se poate aprecia că obiectivul propus, se poate realiza din punct de vedere al conditiilor geotehnice oferite de structura terenului.

### 3.6. Tabel disfunctionalitati si prioritati

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
TEHNICO-EDILITARE	Drumuri de exploatare in stare degradatasilipsacontinuitatiiidrumurilor	Modernizareadrumurilor de exploataresirealizareadrumurilorpropuseprin PUZ.
	Lipsareteaalimentare cu apa. Reteauaexistenta la nivelulanului 2011 se afla la ~400 m pe Bulevardul 1 Mai	Extinderearetelei de alimentare cu apasibransarea la aceasta
	Lipsareteacanalizare ape uzatemenajere	Extinderearetelei de canalizaresibransareaansamblului la aceasta
	Lipsareteaelectricade joasatensiune	Extinderearetelei de alimentare cu energieelectricade joasatensiune
	Lipsaretea de alimentare cu gaze naturale	Extinderearetelei de alimentare cu gaze naturale.
	Zona de studiestetraversata in partea de N, de traseulrezervatpropunerii de autostrada de centurasud	Respectareazoneisi a culoarului de protectivede autostrazii de centurasudsidezvoltareaansamblului

		in conformitatea cu acesta.
MEDIU	Protectie ape, sol, subsol	Deseurile vor fi colectate selectiv, pe categorii, in containere, amplasate pe o platforma betonata si care vor fi preluate de o firma specializata. Activitatea de locuire nu evacueaza noxe in atmosfera si nu necesita instalatii de epurare speciale.
	Zona de studiu este localizata la aprox. 100m de o zona cu declivitate ridicata, (Valea Gurii), nefunctionala in prezent	In perspectiva dezvoltarii armonioase si controlate a zonei, disfunctionalitatile regasite in proximitate vor fii planificate si amenajate conform zonei

#### 4. PROPUNERI

Se analizeaza totalitatea corpurilor de proprietate din extravilan, in scopul introducerii terenului in intavilanul comunei si construirea unui ansamblu de locuinte individuale si functiuni complementare – institutii publice si servicii de interes general P+1E+M, cu amenajarea circulatiilor si asigurarea utilitatilor.

Tema de proiectare a fost intocmita de beneficiar si proiectat si in acord cu primaria Berceni, pentru care a fost emis avizul primarului si adresa de incadrare nr. 65/6913 din 19.06.2019 in studiile tehnice de fundamentare care stau la baza elaborarii PUG. Totodata in aceasta este mentionata ca propunerea se incadreaza in strategia de dezvoltare a localitatii in ceea ce priveste extinderea retelor edilitare precum si modernizarea infrastructurii rutiere.

##### BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	SUPRAFETE			
	EXISTENT		REGLEMENTARI	
	mp	%	mp	%
Domeniuprivat				
TEREN ARABIL	18.798,00	100.00	-	-
ZONA LOCUIRE	-	-	<b>8.530,02</b>	<b>45,40</b>
CONSTRUCTII	-	-	2.559,006	30.00
CIRCULATII	-	-	3.412,008	40.00
SPATII VERZI			2.559,006	30.00
ZONA INSTITUTII SI SERVICII			<b>2.874,93</b>	<b>15,29</b>
CONSTRUCTII			1.149,972	40.00
CIRCULATII			862.479	30.00
SPATII VERZI			862.479	30.00
ZONA PROTECTIE AUTOSTRADA	-	-	<b>2.663,34</b>	<b>14,16</b>
Domeniul public al statului(CULOAR AUTOSTRADA)	-	-	<b>1.819,25</b>	<b>9,67</b>
CIRCULATII (Total)	-	-	<b>2.910,46</b>	<b>15,48</b>
CAROSABIL	-	-	2.162,95	73,31
TROTUAR	-	-	720,35	25,75
SPATII VERZI			27,16	0,94

TOTAL SUPRAFATA	18.798,00	100.00	18.798,00	100.00
-----------------	-----------	--------	-----------	--------

### **Echipare edilitara**

- bransarea ansamblului de locuinte si functiuni complementare se va face la retea publică de alimentare cu apă prin extinderea acesteia la zona studiata prin PUZ
- se propune racordarea ansamblului de locuinte si functiuni complementare la retea publică de canalizare in momentul in care aceasta retea va fi realizate in zona studiata prin PUZ
- evacuarea apelor pluviale se va efectua direct la terenul liber din incinta PUZ
- alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea conductelor amplasate in lungul drumului satesc;
- retea telefonica – functie de necesarul de posturi se va solicita realizarea legaturii la retea telefonica existenta.

### **Dotari publice**

Peteritoriul administrativ al comunei Berceni exista 3 gradinite de stat si 1 gradinita privata, 2 scoli de stat si 1 scoala privata si 2 after-school. Acestea impreuna cu celelalte dotari publice (Parcul Berceni, terenul de sport, stadion, locuri de joaca, zona agrement) asigura un numar suficient de locuri pentru necesitățile actuale ale locuitorilor acoperindu-se chiar si cererile din localitățile invecinate.

Analizand caracterul locuirii in zona, se observa extinderea locuintelor de tip sedinta semi-permanenta lucru indicat si de numarul de locuitori care au domiciliul permanent fata de numarul real de persoane care au optat sa isi edifice o a doua locuinta pe domeniul comunei. Peteritoriul analizat pot aparea noi dotari in functie de evolutia demografica.

### **Indicatori urbanistici propusi :**

#### **zona Li – locuire individuala izolata sau cuplata**

- P.O.T. = 30%
- C.U.T. = 0.9
- R.h = P+1E+M (maxim 8,50 m la cornise, 12,00 m la streasina)

#### **zona Is - Instituti publice si servicii de interes general**

- P.O.T. = 40%
- C.U.T. = 1.2
- R.h = P+1E+M (maxim 8,50 m la cornise, 12,00 la streasina)

#### **zona Cr - Cai de comuncatie rutiera**

- P.O.T. = 0%
- C.U.T. = 0
- R.h = nu e cazul
- H max = nu e cazul

## 5. PROTECTIA MEDIULUI

Constructiile si dotarile ce vor fi realizate pe amplasamentul studiat, nu vor produce poluari ale aerului si apei si nu vor produce zgomote.

Activitatea de locuire nu evacueaza noxe in atmosfera si nu necesita instalatii de epurare speciale. Noxele evacuate dupa arderea gazului metan se incadreaza in limitele impuse de normele in vigoare. Evacuarea gazelor arse de la centralele termice se va face conform normativelor in vigoare.

Activitatea de locuire nu induce in mediu inconjurator zgomote peste limita impusa de STAS 10009/2017, respectiv 50dB (a) si nici vibratii statice sau dinamice.

## 6. CONCLUZII

Prezenta propunere pentru parcelare a terenului in vederea realizarii de constructii de locuinte si functiuni complementare a fost facuta la initiativa persoanelor fizice titulari ai terenurilor analizate care isi vor asuma obligativitatea de a ceda suprafetele necesare modernizării drumurilor actuale și înființării celor noi, precum și responsabilitatea asigurării pe proprie cheltuială a utilităților.

Terenul este liber si neamenajat, fiind inscris in categoria de folosinta arabil. Prin aceasta documentatie se propune introducerea terenului in intravilan si realizarea unei parcelari in vederea amplasarii constructiilor de locuinte si a celor pentru dotarile aferente.

Lucrarile de modernizare a strazilor se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane, pentru a evita desfacerile ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane si pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normativele si standardele in vigoare

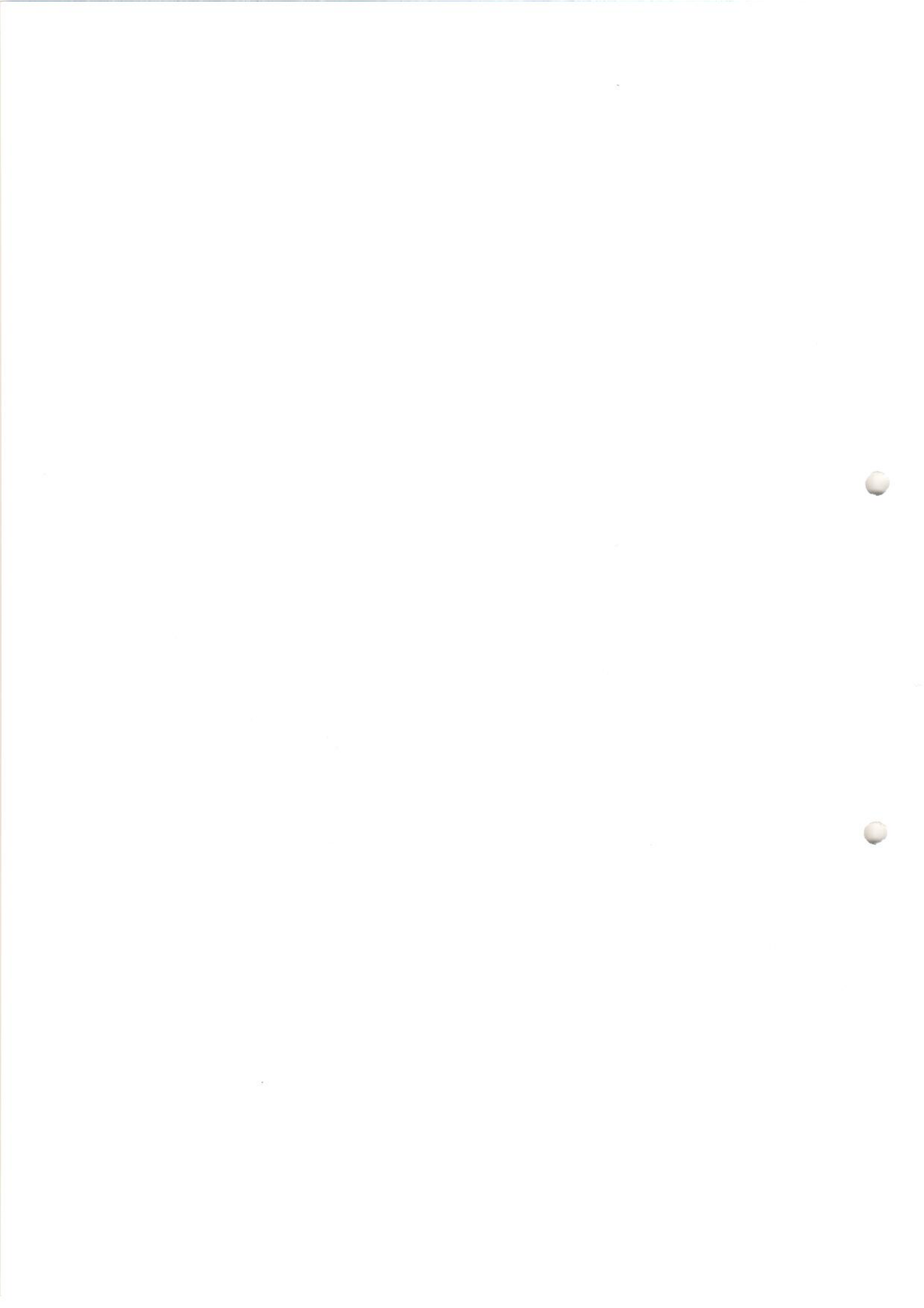
Fiecare locuinta va fi conceputa, functional si constructiv, astfel incat sa se creeze un ansamblu echilibrat în teren, cu fronturile principale expuse către arterele rutiere.

Solutia propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafetelor construite, pentru a nu duce la costuri de investitii exagerate si nefundamentate functional, precum si pentru a se realiza încadrarea în coeficientii urbanistici, de ocupare si utilizare a terenului, propusi prin prezentul P.U.Z. pentru această zonă.

Intocmit,  
urb. DIANA MORUZI

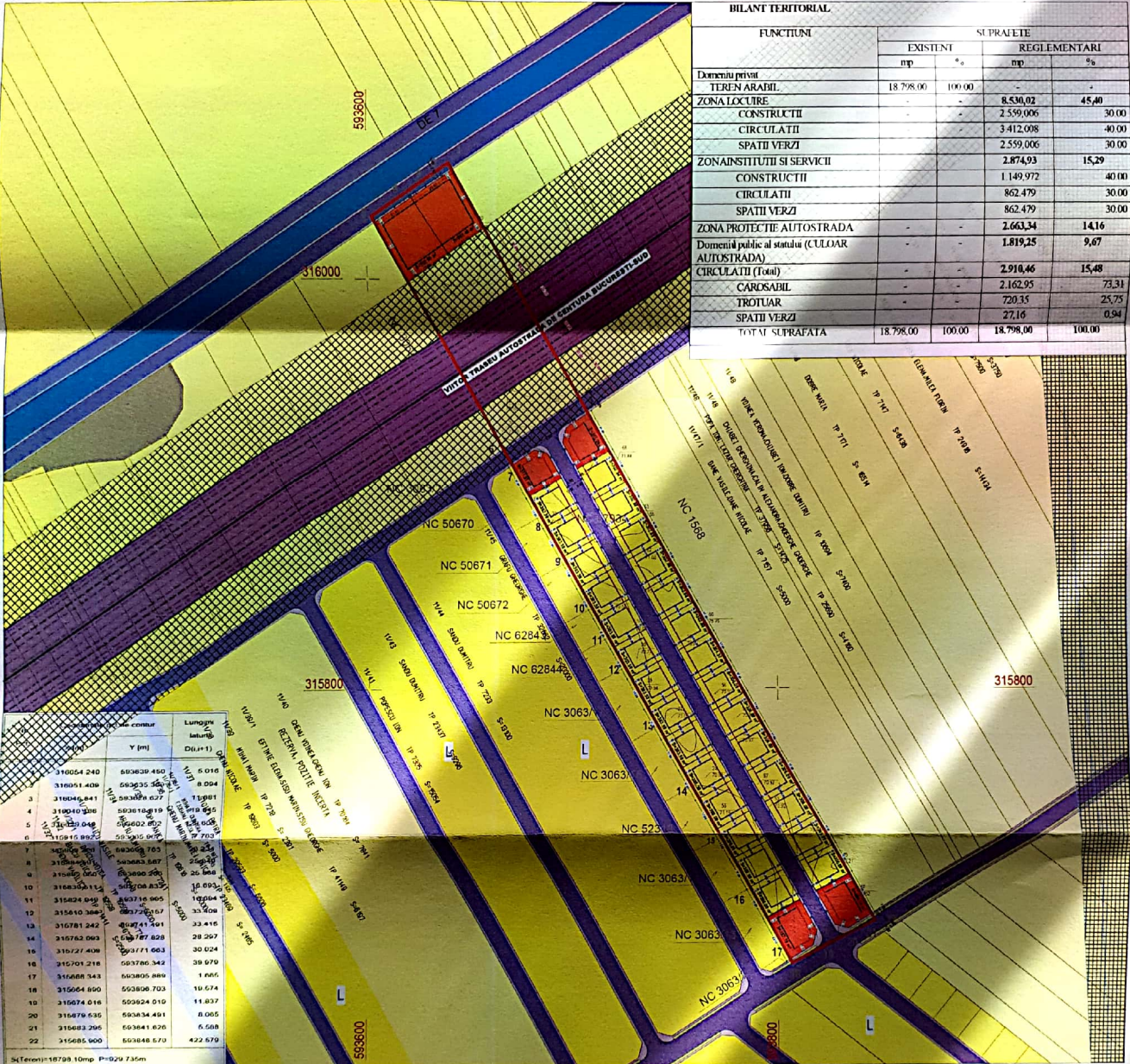
Coordonator,  
urb. ANDREI MLENAJEK











**BILANT TERITORIAL**

FUNCTIUNI	SUPRAȚETE			
	EXISTENTE		REGLEMENTARI	
	mp	%	mp	%
Domeniu privat				
TEREN ARABIL	18.798,00	100,00	-	-
ZONA LOCUINȚE			8.930,02	45,40
CONSTRUCTII	-	-	2.559,006	30,00
CIRCULAȚII	-	-	3.412,008	40,00
SPATII VERZI	-	-	2.559,006	30,00
ZONĂ ÎNSTITUȚII ȘI SERVICII			2.874,93	15,29
CONSTRUCTII	-	-	1.149,972	40,00
CIRCULAȚII	-	-	862,479	30,00
SPATII VERZI	-	-	862,479	30,00
ZONA PROTECȚIE AUTOSTRADA			2.663,34	14,16
Domeniu public al statului (CULOAR AUTOSTRADA)	-	-	1.819,25	9,67
CIRCULAȚII (Total)	-	-	2.910,46	15,48
CAROSABIL	-	-	2.162,95	73,31
TROTUAR	-	-	720,35	25,75
SPATII VERZI	-	-	27,16	0,94
<b>TOTAL SUPRAFATA</b>	<b>18.798,00</b>	<b>100,00</b>	<b>18.798,00</b>	<b>100,00</b>

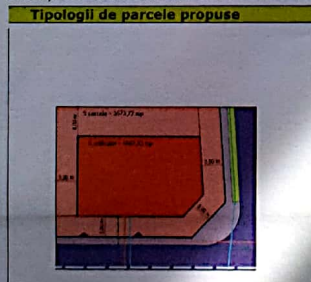
Y (m)	X (m)	Lungimea lotului (m)
310054,240	583829,450	6,016
310051,408	583830,360	8,054
310046,841	583839,627	11,981
310040,338	583810,819	19,895
310339,048	583802,852	15,058
310815,983	583815,078	17,703
310820,321	583826,703	25,234
310820,321	583833,887	25,234
310820,321	583840,390	26,894
310820,321	583798,835	18,894
310810,389	583795,905	16,994
310781,242	583792,617	33,408
310783,093	583771,301	33,416
310727,408	583777,828	28,267
310701,218	583771,663	30,624
310688,343	583780,342	39,670
310688,343	583806,889	1,865
310664,890	583808,703	10,674
310674,018	583824,010	11,837
310678,535	583834,481	8,065
310683,295	583841,626	6,568
310685,900	583848,570	42,679

Reglementări propuse prin PUZ

UTR	L	la
UTR	P+1+M	8,50m
PVT	CUT	30%

S teren = 18.798mp din acte.  
Nr. loturi = 34 - 6 loturi Institutii, servicii  
- 28 loturi locuințe  
Terenul beneficiază de acces pe latura de sud DE 11/139 (Str. Padurea Craiului) și de un acces pe latura de nord conf. strazii propuse prin strategia de dezvoltare.  
Folosința actuală a terenului este extravilanarabil - Teren Agricol -

- LEGENDA**
- LIMITE**
- Cadastru existente
  - Limite de proprietate
  - Limite teren ca a făcut obiectul P.U.Z
- RESTRIȚII**
- Zona protecție LEA 400
  - Zona protecție - autostradă centura sud
  - Edificabil propus
  - Altersă propusă
- ZONE FUNCȚIONALE**
- Zona teren extravilan agricol
  - Zona locuințe propuse
  - Zona instituții și servicii
  - Drum de exploatare - carosabil
  - Drum prevăzut pe vilor - carosabil
  - Drum - pietonal
  - Vegetație de aliniament
  - Teren neproductiv
  - Canal aducțiune

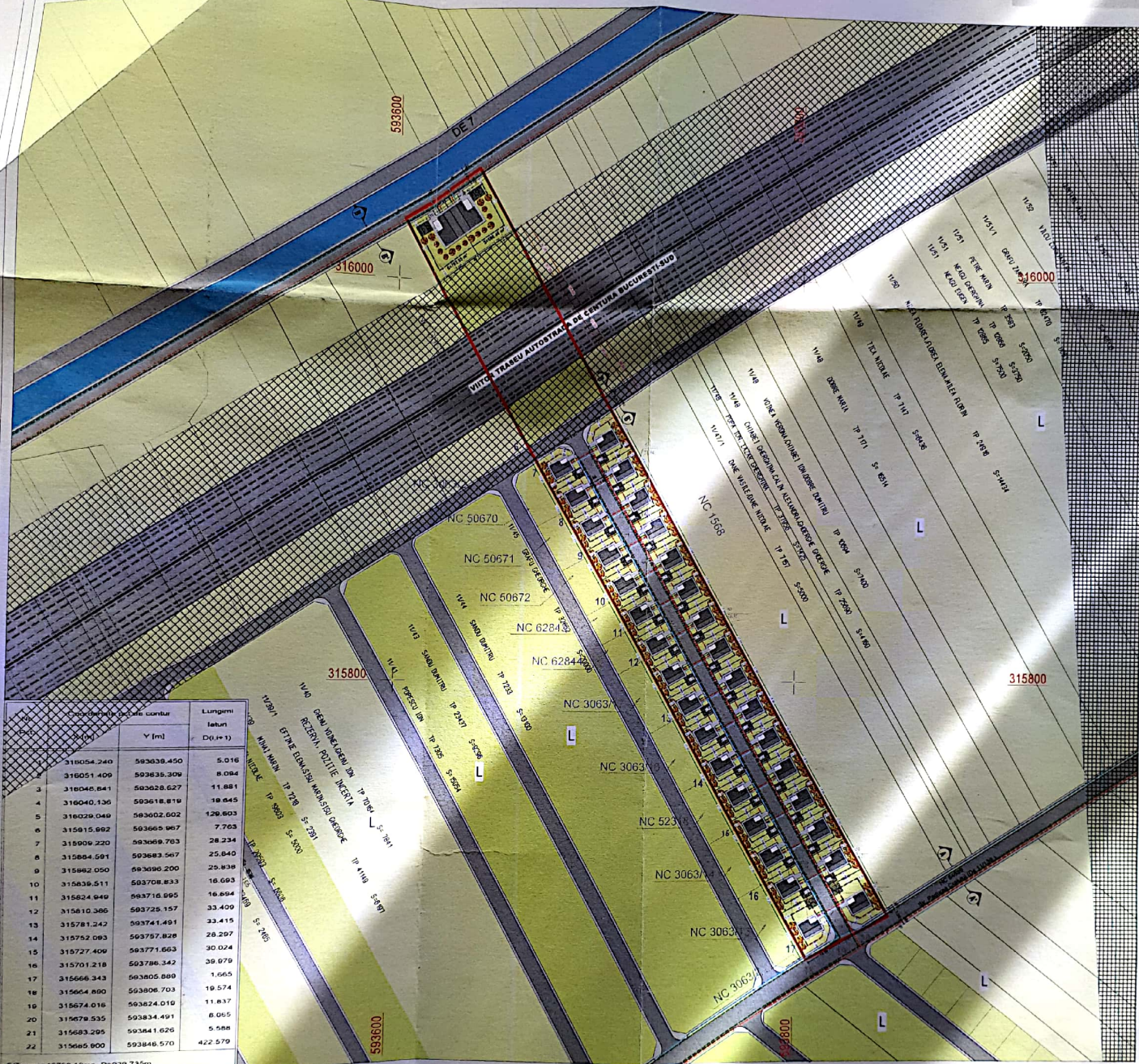
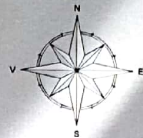


**UAC URBAN ARHITECTONIC CONSTRUCT S.R.L.**

SPECIFICAȚIE	NUME	SCALA	PROIECTANT	DATA
COORDONAT	ING. VIROEL ANDREI W. ȘNAJAK	1:1000	ING. VIROEL ANDREI W. ȘNAJAK	2014
PROIECTAT	ING. VIROEL ANDREI W. ȘNAJAK			
DESEINAT	ING. VIROEL ANDREI W. ȘNAJAK			

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL BERGENI  
Titlu proiect: P.U.Z. Locuințe individuale și funcțiuni complementare  
P+1+M JUDEȚUL ILFOV, COMUNA BERGENI  
Tariașu 3, Parcela 11/46/01, 11/46, NC. 67934

Proiect Nr. 13  
Faza: P.U.Z.  
Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE  
Planșă nr.: 7



Lot nr.	Suprafața terenului (m <sup>2</sup> )	Lungimea laterii (m)	Lungimea laterii (m)
1	318004.240	593039.450	5.016
2	318005.409	593038.309	8.084
3	318046.841	593028.627	11.881
4	318040.136	593618.819	18.845
5	318029.046	593602.502	129.803
6	315815.892	593665.967	7.703
7	318009.220	593668.763	28.234
8	315884.591	593683.567	25.840
9	315882.050	593690.200	25.838
10	315836.511	593708.833	16.693
11	315824.949	593741.491	33.415
12	315810.396	593725.157	33.409
13	315781.242	593741.491	28.207
14	315752.093	593757.828	30.024
15	315727.409	593771.663	38.079
16	315701.218	593786.342	1.665
17	315666.343	593805.889	19.574
18	315664.880	593806.703	11.837
19	315674.016	593824.019	8.065
20	315678.535	593834.491	5.588
21	315683.295	593841.626	422.579
22	315685.900	593848.570	

S(Teren)=18798.10mp P=929.735m

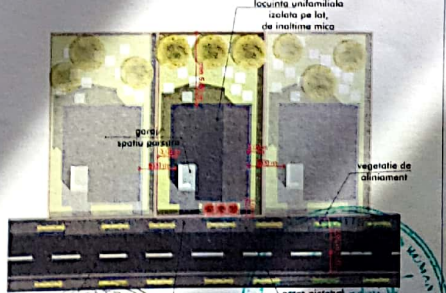
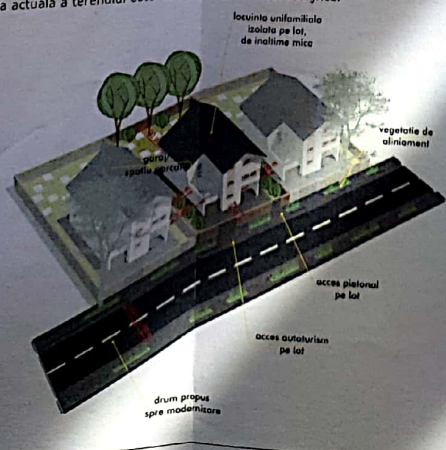
**Reglementari propuse prin PUZ**

UTR	L	Is
2h	8.50m	8.50m
POT	30%	46%
CUT	8.9	1.2

S teren = 18.798mp din acte.  
Nr. loturi = 34 - 6 loturi institutii, servicii  
- 28 loturi locuinte  
Terenul beneficiaza de acces pe latura de sud DE 11/139 (Str. Padurea Craiului) și de un acces pe latura de nord conf. strazii propuse prin strategia de dezvoltare.  
Folosinta actuală a terenului este extravilanabil - Teren Agricol -

**LEGENDA**

- LIMITE**
  - Cadastru existente
  - Limita de proprietate
  - Limita teren ce a facut obiectul P.U.Z.
- RESTRICTII**
  - Zona protectie LEA 400
  - Zona protectie - autostrada centura sud
  - Edificabil propus
  - Aliniere propusă
- RETELE PROPUSE**
  - Rețea apă
  - Rețea canalizare
  - Rețea energie electrică
- ZONIFICARE**
  - Teren extravilan
  - Teren intravilan
  - Locuinte individuale izolate pe lot
  - Drum - carosabil
  - Drum - trotuar
  - Arbori/arbusti incinta



URBAN ARHITECT CONSULTING S.R.L. J 40 / 8900 / 001

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL BERCENI  
Proiectant: MR. ANDREI MLENAJUK  
Proiectat: MR. DIANA MORUZ  
Deșenat: MR. DIANA MORUZ

Titlu proiect: P.U.Z. Locuinte individuale și funcțiuni complementare  
Titlu planșă: EXEMPLIFICATIV

Faza: P.U.Z.  
Planșă nr.: 8

Stampa: URBAN ARHITECT CONSULTING S.R.L. BERCEA