



**ANTE ARH**

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3+4Er, IMOBIL SERVICII-COMERT P+1, REABILITARE HALA  
EXISTENTA SI SCHIMBARE DESTINATIE- SALA ACTIVITATI SPORTIVE P+1

Proiect: 215/2017

Adresa: Buftea, Jud. Ilfov, str. Santierului nr.4

Beneficiar: S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

faza AVIZ ARH SEF, AVIZE, PUZ

**S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.**

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE  
P+3+4Er, IMOBIL SERVICII-COMERT P+1, REABILITARE HALA  
EXISTENTA SI SCHIMBARE DESTINATIE – SALA ACTIVITATI  
SPORTIVE P+1**

Buftea, Jud Ilfov, str. Santierului nr.4

febr 2020





**ANTE ARH**

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017

CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3+4Er, IMOBIL SERVICII-COMERT P+1, REABILITARE HALA  
EXISTENTA SI SCHIMBARE DESTINATIE- SALA ACTIVITATI SPORTIVE P+1

Adresa: Buftea, Jud. Ilfov, str. Santierului nr.4

Beneficiar: S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

faza AVIZ ARH SEF.AVIZE, PUZ

## FOAIE DE CAPAT

### Denumirea obiectivului de investitie :

*CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er,  
IMOBIL SERVICII-COMERT P+1, REABILITARE HALA EXISTENTA SI SCHIMBARE  
DESTINATIE – SALA ACTIVITATI SPORTIVE P+1*

**Amplasamentul :** BUFTEA, JUD. ILFOV, STR. SANTIERULUI NR. 4

**Beneficiar** S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

**Proiectant arhitectura/ urbanism:** S.C. ANTE ARH S. R. L.

**Proiect nr.:** 215/ 2017

**Faza de proiectare:** PLAN URBANISTIC ZONAL

**Data elaborarii:** febr 2020







**ANTE ARH**

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017

CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3+4Er, IMOBIL SERVICII- COMERT P+1, REABILITARE HALA  
EXISTENTA SI SCHIMBARE DESTINATIE- SALA ACTIVITATI SPORTIVE P+1

Adresa: Buftea, Jud. Ilfov, str. Santierului nr.4

Beneficiar: S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

faza AVIZ ARH SEF, AVIZE, PUZ

## LISTA DE SEMNATURI

Proiectant arhitectura/ urbanism:

**S.C. ANTE ARH S. R. L.**

**Arh. Horatiu Serban**



**Arh. Alexandra Radu**

**Arh.urb.Mihnea Marcu**







**ANTE ARH**

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3+4Er, IMOBIL SERVICII- COMERT P+1, REABILITARE HALA  
EXISTENTA SI SCHIMBARE DESTINATIE- SALA ACTIVITATI SPORTIVE P+1

Proiect: 215/2017

Adresa: Buftea, Jud. Ilfov, str. Santierului nr.4

Beneficiar: S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

faza AVIZ ARH SEF.AVIZE, PUZ

## MEMORIU TEHNIC

### 1. INTRODUCERE- PREZENTARE GENERALA -

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er, IMOBIL SERVICII - COMERT P+1, REABILITARE HALA EXISTENTA SI SCHIMBARE DESTINATIE -SALA ACTIVITATI SPORTIVE P+1

AMPLASAMENT: BUFTEA, JUD. ILFOV, STR. SANTIERULUI NR. 4

BENEFICIAR: S.C.BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

PROIECTANT: S.C. ANTE ARH S.R.L. – Arh. SERBAN HORATIU  
- Arh. ALEXANDRA RADU  
- Arh.urb. MIHNEA VASILE V. M. MARCU

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

DATA ELABORARII: febr 2020



#### 1.2. OBIECTIVUL P.U.Z.

Scopul prezentei documentati de urbanism este acela de a reglementa modul in care se vor amplasa constructiile in interiorul parcelei studiate, precum si circulatia inspre zona studiata si in interiorul acesteia.

La baza acestei documentatii de urbanism a stat intentia beneficiarilor de a construi etapizat o **zona rezidentiala – imobile P+3+4Er**, construire bransamente retele utilitati publice, organizare santier.

Suprafata limita PUZ este de **45225,94 mp** conform ridicare topo vizata OCPI din data de 25.02.2020.

Terenul care a generat prezenta documentatie de urbanism este amplasat in zona de est a localitati Buftea, pe str. Santierului nr. 4.

In abordarea lucrarii s-au avut in vedere atat respectarea si asumarea conditionarilor rezultate din statutul juridic si dreptul constitutional de valorificare a unei proprietati private, cat si necesitatea promovarii unui amplasament valoros avand in vedere potentialul zonei aflata in plina dezvoltare .



## ANTE ARH

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017

CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3+4Er, IMOBIL SERVICII- COMERT P+1, REABILITARE HALA  
EXISTENTA SI SCHIMBARE DESTINATIE- SALA ACTIVITATI SPORTIVE P+1

Adresa: Buftea, Jud. Ilfov, str. Santierului nr.4

Beneficiar: S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

faza AVIZ ARH SEF, AVIZE, PUZ

Avand in vedere amplasamentul terenului documentatia stabileste reglementarile specifice pentru:

- Stabilirea unui mod de organizare coerenta (din punct de vedere urbanistic, arhitectural, peisagistic), precizand toate elementele necesare (functiuni, circulatii, accese, regim de aliniere, regim de inaltime, mod de ocupare, mod de plantare)
- Configurarea unui cadru spatial-volumetric, ambiental si de imagine corelat cu vecinatatile
- Amenajarea urbanistica a terenului considerat
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare a zonei: alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaze naturale, alimentare cu retele CATV.
- In solutia prezentata se tine cont de accesul facil, actual si viitor catre gr. Buftea situata in imediata proximitate cat si a unei linii de transport public asigurat de catre primarie.
- s-au prevazut puncte de incarcare pentru automobile electrice si locuri de parcare biciclete in proximitatea fiecarui imobil de locuit si zona comert.

## 2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Terenurile sunt in proprietatea SC BUFTEA FAMILY RESIDENCE SRL conform Actului de vanzare anexat in documentatia prezentata.

Amplasamentul care a determinat elaborarea prezentei documentatii Plan Urbanistic Zonal, se afla situat in intravilanul orasului Buftea, judetului Ilfov, in zona de nord - est, pe str. Santierului, nr 4.

Pentru acest amplasament a fost emis de catre Primaria Orasului Buftea **Certificatul de Urbanism nr. 209 din 22.04.2019.**

**Terenul are o suprafata totala de 45225,94 mp** conform masuratori cadastrale si ridic. topo vizata OCPI.

### 2.2. Regim economic :

Conform PUG – orasului Buftea, amplasamentul se incadreaza in zona INTRAVILAN-ZONA A2 – zona comertului si serviciilor, depozitarii si parcurilor de activitati.

Folosinta actuala a terenurilor este : curti-constructii, cai ferate, drumuri, cu destinatia conform PUG si RLU de unitati industriale, depozitare, transport.

Delimitare:

- zona este delimitata de Strada Santierului la vest

2.3. Regim tehnic : Conform PUG al orasului Buftea, amplasamentul se incadreaza in zona INTRAVILAN-ZONA A2 – zona comertului si serviciilor, depozitarii si parcurilor de activitati

### 2.4. Vecinatati :

- Nord Vest – nr cadastral 50716 ;
- Nord Est – nr cadastral 624 si SC BETOMAT SRL
- Sud Est – nr cadastral 57646, nr cadastral 57565, nr cadastral 1710
- Sud Vest – str. Santierului





### 3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

#### **3.1. Evolutia zonei**

Avand in vedere directiile principale enuntate in PUG privind reabilitarea urbana si imbunatatirea plasticei arhitecturale si ridicarea serviciilor ,principalele directii ale evolutiei zonei sunt:

-asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare

-dezvoltarea conform noilor cerinte in ceea ce priveste spatiul verde, pomi plantati si nr de locuri de parcare

-asigurarea relatiilor functionale si estetice cu vecinatatea

-asigurarea compatibilitatii intre functiuni si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor in indicia urbanistici aprobati prin PUG.

#### **3.2 Incadrarea in localitate:**

Zona studiata este amplasata in zona A2 conform PUG al Orasului Buftea, in zona de est a orasului, in apropierea unei zone si nucleu central .

#### **3.3. Elementele cadrului natural**

Conform studiului geotehnic.

#### **3.4. Ocuparea terenurilor:**

La momentul intocmirii prezentei documentatii pe teren exista un numar de 26 de constructii care vor fi desfiintate conform Autorizatiei de Desfiintare nr 76 din 22.04.2019.

Conform PUG aprobat prin HCL in zona studiata permite un POT maxim de 40% si un CUT maxim de 1,6 conform reglementarilor specifice uzuale pentru aceste functiuni - **industriale.**

Prin prezenta documentatie se vor propune un nou POT maxim si un nou CUT maxim - conform functiunilor - zona comerciala-servicii , zona rezidentiala – imobile, conform RLU , legislatiei in vigoare , Codul Civil si suprafetei parcelelor.

#### **3.5. Echiparea edilitara**

Toate constructiile noi, propuse se vor racorda la retelele edilitare publice existente in zona.

In zona obiectivului exista :

-RETEA DE CANALIZARE MENAJERA,

-RETEA DE ENERGIE ELECTRICA

-RETEA DE GAZE NATURALE

-RETEA DE ALIMENTARE CU APA

La nivelul incintei daca va fi necesar conform legislatiei in vigoare pentru functiunile adapostite sa va realiza o rezerva intangibila necesara stingerii unui eventual incendiu.

Gospodaria de apa va fi alcatuita din doua compartimente unul pentru instalatii de stingere incendiu cu hidranti interiori si exteriori si unul pentru instalatii automate de stingere cu sprinkelere (acolo unde va fi necesar in functie de destinatia imobilului).

In camera gospodariei de apa se vor instala doua grupuri de pompare pentru cele doua tipuri de instalatii.

- se vor prevedea transformatoare de putere electrica si puncte noi de bransament si racord la toate retelele (care le vor inlocui pe cele existente) corespunzator functiunilor noi proiectate.

#### **3.6. Probleme de mediu: surse de poluanti si protectia factorilor de mediu**



### 3.6.1. Protectia calitatii apelor

Alimentarea cu apa se va realiza prin bransament la reseaua de distributie apa a localitatii BUFTEA . Apele menajere se vor lega de reseaua de canalizare a localitatii Buftea. Apele pluviale vor fi colectate separat si prin rigole se vor dirija inspre canalele existente in zona printr-un racord contorizat agreat cu societatea comerciala care deserveste reseaua de canalizare menajera.

Reseaua de canalizare menajera exterioara va fi realizata cu tevi PVCKG SN4. Pentru tratarea apelor uzate cu continut de grasimi rezultate din zonele de preparari alimentare si condens vitrine frigorifice vor fi prevazute separatoare de grasimi.

Dupa tratare prin intermediul separatoarelor de grasimi, apele uzate vor fi deversate în reseaua exterioara de canalizare menajera. Toate separatoarele de grasimi vor fi prevazute punct de prelevare probe . Apele uzate menajere la descarcarea in reseaua publica canalizare menajera vor respecta conditiile/parametrii impusi de NTPA002-2005 – Normativ privind conditiile de evacuare a apelor uzate în retelele de canalizare ale localitatilor si direct în statiile de epurare.

Apele pluviale de pe platforme (drumuri interioare de acces si parcare autoturisme) se vor colecta cu ajutorul gurilor de scurgere si a rigolelor , transportate cu ajutorul unei retele distincte. Inainte de descarcare aceste ape vor fi tratate de posibilele infestari cu hidrocarburi cu ajutorul unui separator de hidrocarburi,cu fitru coalescent si decantor de namol..

Apele pluviale de pe acoperisurile cladirilor vor fi colectate prin intermediul unei retele de canalizare exterioara realizata exclusiv în acest scop.

### 3.6.2. Protectia aerului

In timpul realizarii constructiei propuse, pentru a preveni raspindirea in aer a prafului generat de lucrarea aflata in desfasurare sunt prevazute protectii din panza pentru spa in care se desfasoara lucrarile. Pe timpul exploatarii constructiei, data fiind functiunea propusa de: construire zona comerciala-servicii , construire zona rezidentiala, construire bransamente retele utilitati publice , organizare santier - o protectie speciala a aerului nu este necesara deoarece nu se genereaza factori majori de poluare a mediului.

Pentru incalzirea spatiilor se vor utiliza :

- pentru zona zone servicii ,comert – chillere ,pompe de caldura si centrale termice pe gaze naturale dimensionate corespunzator
- pentru zonele de locuire fiecare unitate locativa - apartament va fi prevazuta cu centrala termica pentru fiecare locuinta, centrala care va functiona pe gaz natural.

Centrala va fi amplasata in spatiu tehnic special amenajat / bucatarie si va fi dotata cu filtre.

Funcțiunile prevăzute prin proiect nu generează noxe sau alți factori de poluare ai mediului; Ansamblul de racire-climatizare nu va produce emisii nocive pentru mediu.

### 3.6.3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Activitatile ce se vor desfasura nu vor implica procese tehnologice care sa produca zgomot sau vibratii. Ca si functiune principala constructiile propuse vor deservi functiunea - comert, servicii, de locuire si servicii conexe locuirii. Prin natura acestor activitati, nu sunt prezente surse de zgomot sau de vibratii puternice, care sa poata afecta constructiile din jur.



## ANTE ARH

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3+4Et, IMOBIL SERVICII- COMERT P+1, REABILITARE HALA  
EXISTENTA SI SCHIMBARE DESTINATIE- SALA ACTIVITATI SPORTIVE P+1

Proiect: 215/2017

Adresa: Buftea, Jud. Ilfov, str. Santierului nr.4

Beneficiar: S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

faza AVIZ ARH SEF.AVIZE, PUZ

Prin proiectare se respecta prevederile Normativului C 125-2005 privind proiectarea și executarea măsurilor de izolare fonică și a tratamentelor acustice în clădiri. Se asigura izolarea la zgomotul aerian, între compartimentările clădirii și față de exterior, izolarea la zgomotul de impact.

### **3.6.4. Protectia impotriva radiatiilor**

Nu este cazul

### **3.6.5. Protectia solului si subsolului**

In timpul executiei se vor lua masuri de precautie in asa masura incat materialele ce pot afecta calitatea solului sa nu fie depozitate direct pe sol.

Apa menajera cu continut ridicat de grasimi se va directiona catre un separator de grasimi inainte de a fi deversata in reseaua de canalizare. Apele pluviale sunt colectate prin doua retele separate, una care preia apele de pe cladire si una care preia apele pluviale de pe platforma si parcari. Inainte se descarcarea în colectorul public, pentru apele de pe platforme si parcari este prevazut un separator de namol si hidrocarburi cu by-pass. Apele pluviale de pe cladire se racordeaza dupa separator. Natura activităților, substanțelor, produselor, reziduurilor nu pot determina contaminări ale solului.

### **3.6.6 Protectia ecosistemelor terestre si acvaticice:**

Nu este cazul

### **3.6.7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:**

Zona studiata este amplasata in zona rezidentiala de est a localitatii Buftea .Ca si incadrare in PUG, terenul face parte din zona A2.

### **3.6.8. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament:**

Pentru evacuarea deseurilor in urma construirii obiectivelor propuse, beneficiarul va incheia un contract cu o firma specializata de colectare a deseurilor menajere ce vor fi depozitate la o rampa ecologica, va amenaja pe fiecare parcela de locuit a unei zone speciale pentru pubele.

Deșeurile menajere rezultate din activitatea zonelor comerciale se vor colecta prin intermediul rampei de salubritate si vor fi stocate in containere metalice. Evacuarea deseurilor menajere se va face pe baza de contract cu o societate de salubritate abilitata. Ambalajele vor fi depozitate în spatiul rampei amenajate de ambalaje și vor fi preluate periodic de firme specializate.

### **3.6.9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase: -**

- nu este cazul

### **3.6.10 Prevederi pentru monitorizarea mediului :**

- nu este cazul

## **3.7. DISFUNCTIONALITATI**

La momentul realizarii prezentei documentatii categoria de folosinta a Terenului studiat este „comert, servicii, depozitari si parcuri de activitati”.

Prin prezenta documentatie PUZ se doreste schimbarea destinatiei actuale in comert servicii ,dotari sportive si rezidential.



### **3.8.NECESITATI SI OPTIUNI:**

Prevederile PUG, corelat cu optiunile autoritatilor locale de dezvoltare urbana si optiunile beneficiarului care suporta investitia, au relevat urmatoarele necesitati: trebuie reglementat modul in care se vor amplasa constructiile in interiorul loturilor/ parcelelor studiate si trebuie reglementat modul in care se va realiza circulatia in interiorul zonei studiate.

## **4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:**

### **4.1.Necesitati si optiuni:**

In urma studierii surselor documentare si a temei de proiectare intocmita de beneficiar, s-a tras urmatoarele concluzii: modul in care se vor amplasa constructiile in interiorul parcelelor studiate va respecta prevederile CODULUI CIVIL cu privire la servituti si prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

### **4.2.Valorificarea cadrului natural:**

Se vor asigura spatii verzi plantate in proportie minima de 30% pentru zona rezidentiala .

### **4.3.Organizarea circulatiei:**

Accesul in zona se va face din str. Santierului si din zona Garii Buftea.

In interiorul terenului studiat se vor amenaja 3 strazi majore care vor delimita si deservi loturile propuse prin solutia de PUZ.Se prevad strazi cu profilul transversal carosabil de 7m, 6m si 3,5 m, care vor avea sensuri duble de mers si sensuri unice.

Acestea vor fi dimensionate pentru preluarea traficului usor –autoturisme cat si tonaj greu – TIR si autospeciale de interventie.

Se vor prevedea locuri de parcare conform normelor in vigoare .In proiectarea acestora s-a tinut cont de evolutia societatii in conditiile unei dezvoltari durabile.In solutia prezentata s-a tinut cont de accesul facil ,actual si viitor catre gara Buftea situata in imediata proximitate, cat si a unei linii de transport public asigurat de catre primarie.

s-au prevazut puncte de incarcare pentru automobile electrice si locuri de parcare biciclete in proximitatea fiecarui imobil de locuit si zona comert.

Accesele se vor proiecta conform cu documentatia prezenta si profile stradale si se vor definitiva ulterior odata cu stabilirea si conformarea amplasarii constructiilor pe aceste suprafete printr-o documentatie DTAC.

### **4.4. Zonificare functionala, reglementari, regim de inaltime si aliniere, indici urbanistici:**

#### **4.4.1. Organizarea arhitectural –urbanistica**

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Materialele folosite vor fi de buna calitate, in acord cu programul si arhitectura cladirilor.

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistica a zonei au fost urmatoarele:

- asigurarea orientarilor corecte fata de punctele cardinale
- organizarea circulatiilor carosabile la nivelul zonei
- asigurarea acceselor adecvate la zona constructiilor
- integrarea si armonizarea cadrului construit cu cel natural.



- solutia urbanistica propusa, imbina armonios toate elementele care vor contribui la crearea unui cadru adecvat unei locuiri moderne si care va tine de evolutia societatii in conditiile unei dezvoltari durabile.

#### **4.4.2. Zonificarea teritoriala:**

- pentru punerea in practica a criteriilor de mai sus in corelare cu tema de proiectare se propune amenajarea terenului studiat conform prevederilor codului civil si a **RLU** –
- pentru **LOT 1 - ZONA COMERCIALA SERVICII, AGREEMENT SI DOTARI SPORTIVE**
  - comert Supermarket cu regim de inaltime P+E1
  - comert servicii AGREEMENT SI DOTARI SPORTIVE cu regim de inaltime P
- pentru **LOT 2 -ZONA– REZIDENTIAL**, locuire cu regim de inaltime P+3E+4Er
- pentru **LOT 3 -ZONA– REZIDENTIAL**, locuire cu regim de inaltime P+3E+4Er
- pentru **LOT 4 -ZONA– REZIDENTIAL**, locuire cu regim de inaltime P+3E+4Er
- pentru **LOT 5 -ZONA– REZIDENTIAL**, locuire cu regim de inaltime P+3E+4Er
- pentru **LOT 6 -ZONA MIXTA– REZIDENTIAL SI INVATAMANT** cu regim de inaltime P+3E+4Er
- pentru **LOT 7 -drumuri**

#### **4.4.3.Regim de inaltime**

- conform RLU regimul de inaltime maxim admis nu poate depasi nici una dintre urmatoarele configuratii :
- **LOT 1 - P+1E**
- **LOT 2- P+3+E4r**
- **LOT 3- P+3+E4r**
- **LOT 4- P+3+E4r**
- **LOT 5- P+3+E4r**
- **LOT 6- P+3+E4r**
- **LOT 7 -**

Inaltimea maxim admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, si in punctul cel mai inalt , se vor reglementa prin plansele PUZ si RLU.

#### **4.4.4.Regim de alinieri si retrageri**

*Pentru lotul 1*

- se vor reglementa alinierea si retragerile de la limitele parcelei prin PUZ, RLU .
- edificabilul va fi retras 10 m de la limita de proprietate spre strada Santierului

*Pentru lotul 2*

- edificabilul se va retrage la aliniament 5m spre SV, 16 m spre NE si 6,5m pe celelalte laturi

Celelalte retrageri vor fi stabilite prin PUZ, RLU si /PUD/DTAC.

*Pentru lotul 3*

- edificabilul se va retrage cu 10m fata de limita de NV si 8m fata de limita de SV a proprietatii

Celelalte retrageri vor fi stabilite prin PUZ, RLU si /PUD/DTAC.

*Pentru lotul 4*

- edificabilul se va retrage cu 7m fata de limita de NV a proprietatii si cu 5 m de la celelalte limite.

*Pentru lotul 5*



## ANTE ARH

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017

CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3+4Et, IMOBIL SERVICII- COMERT P+1, REABILITARE HALA  
EXISTENTA SI SCHIMBARE DESTINATIE- SALA ACTIVITATI SPORTIVE P+1

Adresa: Buftea, Jud. Ilfov, str. Santierului nr.4

Beneficiar: S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

faza AVIZ ARH SEF.AVIZE. PUZ

- edificabilul va fi retras 5 m de la limita lotului pe intreg conturul acesteia.

*Pentru lotul 6*

- edificabilul se va retrage cu 7m fata de limita de NV a lotului, cu 11m fata de limita de SE a proprietatii si cu 5 m de la celelalte limite.

- cladirile rezidentiale in regim izolat se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii cladirii, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt dar nu mai putin decat 3m

- Toate cladirile rezidentiale , indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5 m.

- celelalte retrageri vor fi stabilite prin PUZ, RLU si /PUD/DTAC.

### 4.4.5. Indici urbanistici

POT existent=11%

CUT existent-0.1

#### LOT 1

POT propus= 60%

CUT propus= 1

#### LOT 2

POT propus= 30%

CUT propus= 1.5

#### LOT 3

POT propus= 30%

CUT propus- 1.5

#### LOT 4

POT propus= 30%

CUT propus- 1.5

#### LOT 5

POT propus= 30%

CUT propus- 1.5

#### LOT 6

POT propus= 25%

CUT propus- 1.5

#### LOT 7

POT propus= -%

CUT propus- -

### BILANT TERITORIAL

#### Pentru Lot 1- COMERT SERVICII, AGREEMENT SI DOTARI SPORTIVE

- o teren pentru constructii /edificabil – max 60%
- o teren pt circulatii auto , parcar si alei pietonale, alte dotari in interiorul lot- 15%
- o teren pentru spatiu verde-25%

#### Pentru Lot 2, 3, 4, 5

- o teren pentru constructii /edificabil – max 30%

**ANTE ARH**

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017

CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3+4Er, IMOBIL SERVICII- COMERT P+1, REABILITARE HALA  
EXISTENTA SI SCHIMBARE DESTINATIE- SALA ACTIVITATI SPORTIVE P+1

Adresa: Buftea, Jud. Ilfov, str. Santierului nr.4

Beneficiar: S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

faza AVIZ ARH SEF.AVIZE. PUZ

- o teren pt circulatii auto , parcari si alei pietonale,alte dotari in interiorul lot- max 40%
- o teren pentru spatiu verde-30%

**Pentru LOT 6 MIXT – rezidential invatamant**

- o teren pentru constructii /edificabil – max 25%
- o teren pt circulatii auto , parcari si alei pietonale,alte dotari in interiorul lot- max 40%
- o teren pentru spatiu verde-35%

LOT	1	2	3	4	5	6	7	TOTAL
FUNCTIUNE	COMERT SERVICII	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL INVATAMANT	DRUMURI	
S TEREN	7542	13148	10002	2759	3226	2761	5787,94	45225,94
POT	60%	30%	30%	30%	30%	25%	-	
CUT	1	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	-	
REGIM H	P+1Ep	P+3E+ 4Er	P+3E+ 4Er	P+3E+ 4Er	P+3E+ 4Er	P+3E+ 4Er	-	
RETRAGERI	5m/ 10m	5m/ 16m	5m	5m	5m	5m	-	
H maxim	13 m	19 m	19 m	19 m	19 m	19 m	-	

**LOT 1 - COMERT SERVICII,AGREEMENT SI DOTARI SPORTIVE**

suprafata construita - 2450mp  
suprafata construita desfasurata-3300 mp  
locuri parcare-173 supraterane  
- 131 subterane

**LOT 2, 3, 4, 5 - REZIDENTIAL**

suprafata construita - 7650  
suprafata construita desfasurata - 34200  
locuri parcare - 491  
apartamente -1 - 4 camere – 442 unitati

**LOT 6 - MIXT – INVATAMANT SI REZIDENTIAL**

suprafata construita - 425  
suprafata construita desfasurata - 1900  
locuri parcare - 23  
apartamente -1 - 4 camere – 17unitati

**TOTAL LOT 1+2+3+4+5+6**

suprafata construita – 10480  
suprafata construita desfasurata - 39400  
locuri parcare in incinta – 687 din care 18 cu statii pentru alimentare/incarcare electrica



## ANTE ARH

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017

CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3+4Et, IMOBIL SERVICII- COMERT P+1, REABILITARE HALA  
EXISTENTA SI SCHIMBARE DESTINATIE- SALA ACTIVITATI SPORTIVE P+1

Adresa: Buftea, Jud. Ilfov, str. Santierului nr.4

Beneficiar: S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

faza AVIZ ARH SEF.AVIZE. PUZ

**locuri de parcare subterane - 131**  
**locuri parcare biciclete proiectate - 162**  
**locuri de parcare total asigurate-818**

### 4.5.Dezvoltarea echiparii edilitare:

Racordarea la retele tehnico-edilitare se vor realiza conform documentatiilor de specialitate si avizelor furnizorilor de utilitati care sunt in zona.

### 4.6.Obiective de utilitate publica:

Se vor respecta servitutile si interdictiile , temporare sau definitive, generate de obiectiile de utilitate publica conform PUG/PUZ-drumuri , retele.

Pentru dezvoltarea retelelor de utilitati beneficiarul parcelei care a generat prezenta documentatie de urbanism va face toate demersurile legale si va achita toate costurile necesare pentru realizarea lor.Pentru dezvoltarea cailor de circulatie auto si pietonala pana in dreptul accesului la terenul ce a generat prezenta documentatie de urbanism beneficiarul va face toate demersurile necesare legale si va achita costurile pentru realizarea lor.

Proprietarii celorlalte parcele adiacente zonei studiate vor putea solicita autorizarea de constructii doar in urma acceptarii accesului necesar din si in drumurile prevazute in prezenta documentatie .

## 5.CONCLUZII

Documentatia pentru PUZ este intocmita corespunzator si va constitui baza pentru operatiunile administrative ulterioare.

Masurile necesare pentru perioada urmatoare : elaborarea si avizarea proiectelor de specialitate pentru constructie , amenajarile si retelele propuse : obtinerea autorizatiei de construire.

Intocmit



arh. Horatiu Serban

arh. Alexandra Radu

arh.urb. Mihnea Marcu





**ANTE ARH**

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017

**CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er, IMOBIL SERVICII-COMERT P+1, REABILITARE HALA  
EXISTENTA SI SCHIMBARE DESTINATIE- SALA ACTIVITATI SPORTIVE P+1**

**Adresa:** Buftea, Jud. Ilfov, str. Santierului nr.4

**Beneficiar:** S.C. Buftea Family Residence S.R. L

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM FAZA PUZ

**S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

pentru  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE  
S+P+3+4Er, IMOBIL SERVICII-COMERT P+1, REABILITARE HALA  
EXISTENTA SI SCHIMBARE DESTINATIE – SALA ACTIVITATI  
SPORTIVE P+1**

Buftea, Jud Ilfov, str. Santierului nr.4

Februarie 2020





**ANTE ARH**

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er, IMOBIL SERVICII-COMERT P+1, REABILITARE HALA  
EXISTENTA SI SCHIMBARE DESTINATIE- SALA ACTIVITATI SPORTIVE P+1

Proiect: 215/2017

Adresa: Buftea, Jud. Ilfov, str. Santierului nr.4

Beneficiar: S.C. Buftea Family Residence S.R. L

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM FAZA PUZ

## FOAIE DE CAPAT

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea obiectivului de investitie :

**CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE S+P+3+4Er, IMOBIL  
SERVICII-COMERT P+1, REABILITARE HALA EXISTENTA SI SCHIMBARE  
DESTINATIE – SALA ACTIVITATI SPORTIVE P+1**

Amplasamentul : Buftea, Jud Ilfov, str. Santierului nr.4

Beneficiar S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.

Proiectant arhitectura/ urbanism:

S.C. ANTE ARH S. R. L.

Proiect nr.:

215/ 2017

Faza de proiectare:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Data elaborarii:

febr 2020



ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMANIA

1635

Horatiu Antonio  
ȘERBAN

Arhitect cu drept de semnătură





**ANTE ARH**

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017

CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Et, IMOBIL SERVICII- COMERT P+1, REABILITARE HALA  
EXISTENTA SI SCHIMBARE DESTINATIE- SALA ACTIVITATI SPORTIVE P+1

Adresa: Buftea, Jud. Ilfov, str. Santierului nr.4

Beneficiar: S.C. Buftea Family Residence S.R. L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM FAZA PUZ

## LISTA DE SEMNATURI

Proiectant arhitectura/ urbanism:

S.C. ANTE ARH S. R. L.

Arh. Horatiu Serban



Arh. Alexandru Radu

Arh. ing. Mihnea Marcu







**ANTE ARH**

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er, IMOBIL SERVICII-COMERT P+1, REABILITARE HALA  
EXISTENTA SI SCHIMBARE DESTINATIE- SALA ACTIVITATI SPORTIVE P+1

Proiect: 215/2017

Adresa: Buftea, Jud. Ilfov, str. Santierului nr.4

Beneficiar: S.C. Buftea Family Residence S.R.L

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM FAZA PUZ

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

### 1. INTRODUCERE- PREZENTARE GENERALA -

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: **PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE  
COLECTIVE P+3+4Er, IMOBIL SERVICII-COMERT P+1, REABILITARE HALA  
EXISTENTA SI SCHIMBARE DESTINATIE – SALA ACTIVITATI SPORTIVE P+1**

AMPLASAMENT:

Buftea, Jud Ilfov, str. Santierului nr.4

BENEFICIAR:

**S.C.BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.**

PROIECTANT:

**S.C. ANTE ARH S.R.L. – arh.SERBAN HORATIU ,**

FAZA:



Arh. Alexandra Radu

Arh.urb.MIHNEA MARCU

DATA ELABORARII:

febr 2020

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1.1.Scopul

-prezentei documentatii de urbanism este acela de a reglementa modul in care se vor amplasa constructiile in interiorul parcelei studiate, precum si circulatia inspre zona studiata si in interiorul acesteia.

La baza acestei documentatii de urbanism a stat intentia beneficiarilor de a construi etapizat o **zona rezidentiala – imobile P+3+4Er**, construire bransamente retele utilitati publice, organizare santier.

Suprafata limita PUZ este de **45225,94 mp** conform ridicare topo vizata OCPI din data de 25.02.2020.

Terenul care a generat prezenta documentatie de urbanism este amplasat in zona de est a localitati Buftea, pe str. Santierului nr. 4.

In abordarea lucrarii s-au avut in vedere atat respectarea si asumarea conditionarilor rezultate din statutul juridic si dreptul constitutional de valorificare a unei proprietati private, cat si necesitatea promovarii unui amplasament valoros avand in vedere potentialul zonei aflata in plina dezvoltare .



Avand in vedere amplasamentul terenului documentatia stabileste reglementarile specifice pentru:

- Stabilirea unui mod de organizare coerenta (din punct de vedere urbanistic, arhitectural, peisagistic), precizand toate elementele necesare (functiuni, circulatii, accese, regim de aliniere, regim de inaltime, mod de ocupare, mod de plantare)
- Configurarea unui cadru spatial-volumetric , ambiental si de imagine corelat cu vecinatatile
- Amenajarea urbanistica a terenului considerat
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare a zonei: alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu energie electrica.alimentarea cu gaze naturale,alimentare cu retele CATV

## **1.2 INCADRAREA IN ZONA**

2.1. Terenurile sunt in proprietatea SC BUFTEA FAMILY RESIDENCE SRL conform Actului de vanzare anexat in documentatia prezentata .

Amplasamentul care a determinat elaborarea prezentei documentatii Plan Urbanistic Zonal, se afla situat in intravilanul orasului Buftea, judetului Ilfov, in zona de nord - est, pe str. Santierului, nr 4 .

Pentru acest amplasament a fost emis de catre Primaria Orasului Buftea **Certificatul de Urbanism nr. 209 din 22.04.2019.**

**Terenul are o suprafata totala de 45225.94 mp** conform masuratori cadastrale si ridicare topo vizata OCPI.

## **2. Baza legala**

Regulamentul local de urbanism a fost elaborat in conformitate cu: Ordinul nr. 176 / N /16. 08. 2000 privind aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal – indicative GM – 010 – 2000." in cadrul prezentului Regulament local de urbanism, al Planului Urbanistic Zonal pentru **PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er, IMOBIL SERVICII-COMERT P+1, REABILITARE HALA EXISTENTA SI SCHIMBARE DESTINATIE- SALA ACTIVITATI SPORTIVE** se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior si aprobate conform legii.

## **3.Domeniul de aplicare**

Planul Urbanistic Zonal pentru: pentru **CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er, IMOBIL SERVICII- COMERT P+1, REABILITARE HALA EXISTENTA SI SCHIMBARE DESTINATIE- SALA ACTIVITATI SPORTIVE** impreuna cu **Regulamentul local de urbanism** aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in terenul situat in intravilanul orasului Buftea, judetului Ilfov, in zona de nord a est, pe str. Santierului, nr 4

### **3.1. Regim economic :**

Conform PUG – orasului Buftea, amplasamentul se incadreaza in zona INTRAVILAN-ZONA A2 – zona comertului si serviciilor, depozitarii si parcurilor de activitati.

Folosinta actuala a terenurilor este : curti-constructii, cai ferate, drumuri, cu destinatia conform PUG si RLU de unitati industriale, depozitare, transport.





## ANTE ARH

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er, IMOBIL SERVICII- COMERT P+1, REABILITARE HALA  
EXISTENTA SI SCHIMBARE DESTINATIE- SALA ACTIVITATI SPORTIVE P+1  
Adresa: Buftea, Jud. Ilfov, str. Santierului nr.4  
Beneficiar: S.C. Buftea Family Residence S.R. L

Proiect: 215/2017

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM FAZA PUZ

Delimitare:

- zona este delimitata de Strada Santierului la vest

**3.2. Regim tehnic :** Conform PUG al orasului Buftea, amplasamentul se incadreaza in zona INTRAVILAN-ZONA A2 – zona comertului si serviciilor, depozitarii si parcurilor de activitati

**3.3. Vecinatati :**

- Nord Vest – nr cadastral 50716 ;
- Nord Est – nr cadastral 624 si SC BETOMAT SRL
- Sud Est – nr cadastral 57646, nr cadastral 57565, nr cadastral 1710
- Sud Vest – str. Santierului

## 4.PROPUNERE

### 4.1.INDICI URBANISTICI

POT existent=11%  
CUT existent=0.1

#### LOT 1

POT propus= 60%  
CUT propus= 1

#### LOT 2

POT propus= 30%  
CUT propus= 1.5

#### LOT 3

POT propus= 30%  
CUT propus= 1.5

#### LOT 4

POT propus= 30%  
CUT propus= 1.5

#### LOT 5

POT propus= 30%  
CUT propus= 1.5

#### LOT 6

POT propus= 25%  
CUT propus= 1.5

#### LOT 7

POT propus= -%  
CUT propus= -

### BILANT TERITORIAL

#### Pentru Lot 1- COMERT SERVICII,AGREEMENT SI DOTARI SPORTIVE

- o teren pentru constructii /edificabil – max 60%
- o teren pt circulatii auto , parcarri si alei pietonale,alte dotari in interiorul lot- 15%
- o teren pentru spatiu verde-25%

**ANTE ARH**BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017

**CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er, IMOBIL SERVICII- COMERT P+1, REABILITARE HALA  
EXISTENTA SI SCHIMBARE DESTINATIE- SALA ACTIVITATI SPORTIVE P+1**

Adresa: Buftea, Jud. Ilfov, str. Santierului nr.4

Beneficiar: S.C. Buftea Family Residence S.R. L

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM FAZA PUZ

**Pentru Lot 2, 3, 4, 5**

- o teren pentru constructii /edificabil – max 30%
- o teren pt circulatii auto , parcari si alei pietonale,alte dotari in interiorul lot- max 40%
- o teren pentru spatiu verde-30%

**Pentru LOT 6 MIXT – rezidential invatamant**

- o teren pentru constructii /edificabil – max 25%
- o teren pt circulatii auto , parcari si alei pietonale,alte dotari in interiorul lot- max 40%
- o teren pentru spatiu verde-35%

LOT	1	2	3	4	5	6	7	TOTAL
FUNCTIUNE	COMERT SERVICII	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL INVATAMANT	DRUMURI	
S TEREN	7542	13148	10002	2759	3226	2761	5787,94	45225,94
POT	60%	30%	30%	30%	30%	25%	-	
CUT	1	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	-	
REGIM H	P+1Ep	P+3E+ 4Er	P+3E+ 4Er	P+3E+ 4Er	P+3E+ 4Er	P+3E+ 4Er	-	
RETRAGERI	5m/ 10m	5m/ 16m	5m	5m	5m	5m	-	
H maxim	13 m	19 m	19 m	19 m	19 m	19 m	-	

**LOT 1 - COMERT SERVICII,AGREEMENT SI DOTARI SPORTIVE**

suprafata construita - 2450mp  
suprafata construita desfasurata-3300 mp  
locuri parcare-173 supraterane  
- 131 subterane

**LOT 2, 3, 4, 5 - REZIDENTIAL**

suprafata construita - 7650  
suprafata construita desfasurata - 34200  
locuri parcare - 491  
apartamente -1 - 4 camere – 442 unitati

**LOT 6 - MIXT – INVATAMANT SI REZIDENTIAL**

suprafata construita - 425  
suprafata construita desfasurata - 1900  
locuri parcare - 23  
apartamente -1 - 4 camere – 17unitati

**TOTAL LOT 1+2+3+4+5+6**

suprafata construita – 10480  
suprafata construita desfasurata - 39400



## ANTE ARH

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017

CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er, IMOBIL SERVICII- COMERT P+1, REABILITARE HALA  
EXISTENTA SI SCHIMBARE DESTINATIE- SALA ACTIVITATI SPORTIVE P+1

Adresa: Buftea, Jud. Ilfov, str. Santierului nr.4

Beneficiar: S.C. Buftea Family Residence S.R. L

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM FAZA PUZ

locuri parcare in incinta – 687 din care 18 cu statii pentru alimentare/incarcare electrica  
locuri de parcare subterane - 131  
locuri parcare biciclete proiectate - 162  
locuri de parcare total asigurate-818

### 4.2.REGIMUL DE INALTIME

se propune:

- conform RLU regimul de inaltime maxim admis nu poate depasi nici una dintre urmatoarele configuratii :
  - **LOT 1 – S+P+E1**
  - **LOT 2,3,4,5,6- P+E4r**
- Inaltimea maxim admisa a cladirilor va fi de 19,00m masurata la coama si de 13,00m la cornisa etajului 3.

### 4.3.REGIMUL DE ALINIERE-RETRAGERI

*Pentru lotul 1*

- se vor reglementa alinierele si retragerile de la limitele parcelei prin PUZ, RLU .
- edificabilul va fi retras 10 m de la limita de proprietate spre strada Santierului

*Pentru lotul 2*

- edificabilul se va retrage la aliniament 5m spre SV, 16 m spre NE si 6,5m pe celelalte laturi

Celelalte retrageri vor fi stabilite prin PUZ, RLU si /PUD/DTAC.

*Pentru lotul 3*

- edificabilul se va retrage cu 10m fata de limita de NV si 8m fata de limita de SV a proprietatii

Celelalte retrageri vor fi stabilite prin PUZ, RLU si /PUD/DTAC.

*Pentru lotul 4*

- edificabilul se va retrage cu 7m fata de limita de NV a proprietatii si cu 5 m de la celelalte limite.

*Pentru lotul 5*

- edificabilul va fi retras 5 m de la limita lotului pe intreg conturul acesteia.

*Pentru lotul 6*

- edificabilul se va retrage cu 7m fata de limita de NV a lotului, cu 11m fata de limita de SE a proprietatii si cu 5 m de la celelalte limite.

- cladirile rezidentiale in regim izolat se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii cladirii, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt dar nu mai putin decat 3m

- Toate cladirile rezidentiale ,indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5 m.

- celelalte retrageri vor fi stabilite prin PUZ, RLU si /PUD/DTAC.

## **5. DEFINIRE ZONA**

Pentru punerea in practica a criteriilor de mai sus in corelare cu tema de proiectare se propune amenajarea terenului studiat conform prevederilor codului civil si a **RLU**

1.Pentru LOT 1 - Zona COMERCIALA SERVICII, AGREEMENT SI DOTARI SPORTIVE

- comert Supermarket cu regim de inaltime **S+P+E1**



# ANTE ARH

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN  
Sector 6, Bucuresti, mobil. 0722 309 642

Proiect: 215/2017

CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er, IMOBIL SERVICII- COMERT P+1, REABILITARE HALA  
EXISTENTA SI SCHIMBARE DESTINATIE- SALA ACTIVITATI SPORTIVE P+1

Adresa: Buftea, Jud. Ilfov, str. Santierului nr.4

Beneficiar: S.C. Buftea Family Residence S.R.L

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM FAZA PUZ

- comert servicii AGREEMENT SI DOTARI SPORTIVE cu regim de inaltime **P+E1/supanta**
- 2.Pentru ZONA- REZIDENTIAL -LOT 2, 3, 4, 5 locuire cu regim de inaltime **P+3E+4Er**
- 3.Pentru ZONA MIXTA - LOT 6 REZIDENTIAL SI INVATAMANT cu regim de inaltime **P+3E+4Er**
- 4.Pentru LOT 7 - drumuri

Intocmit



SC ANTEARH SRL

arh. Horatiu Serban

arh. Alexandra Radu

arh.urb. Mihnea Marcu



# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE P+3+4Er ,  
IMOBIL SERVICII - COMERT P+1, REABILITARE HALA EXISTENTA  
SI SCHIMBARE DESTINATIE -SALA ACTIVITATI SPORTIVE

Buftea, Jud. Ilfov ,str. Santierului, Nr. 4

## REGLEMENTARI URBANISTICE

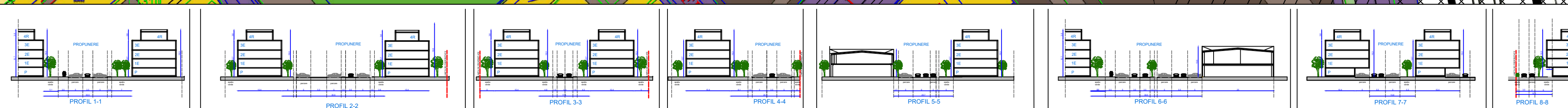
LOT	1	2	3	4	5	6	7	TOTAL
FUNCTIUNE	COMERT SERVICII	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL	DRUMURI	
S TEREN	7542	13148	10002	2759	3226	2761	5787,94	45225,94
POT	60%	30%	30%	30%	30%	25%	-	-
CUT	1	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	-	-
REGIM H	P+1Ep	P+3E+ 4Er	P+3E+ 4Er	P+3E+ 4Er	P+3E+ 4Er	P+3E+ 4Er	-	-
RETRAGERI	5m/ 10m	5m/ 16m	5m	5m	5m	5m	-	-
H maxim	13 m	19 m	19 m	19 m	19 m	19 m	-	-

BILANT TERITORIAL - EXISTENT				BILANT TERITORIAL - PROPUIS											
Suprafata(m²)	Spatii construite	Spatii verzi	Circulatii	TOTAL	Suprafata(m²)	Spatii construite	Spatii verzi	Circulatii	TOTAL						
5137	7117	32971,94	45225,94	10480	13567	21178,94	45225,94								
11%	15%	74%	100%	23%	30%	47%	100%								
POT = 11%				CUT = 0,1				POT = 23%				CUT = 0,9			



### LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA P.U.Z.
  - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUZ
  - LIMITA LOTURI
  - LIMITA EDIFICABIL
- ZONE FUNCTIONALE**
- TA zona TA - TEREN AGRICOL, INTRAVILAN
  - L zona L - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P, P+1, P+2
  - LI1 zona LI 1 - LOCUINTE COLECTIVE MICI SI MEDII P+3 - 5E
  - IS zona IS - INSTITUTII PUBLICE, SERVICIIDE INTERES GENERAL , COMERT
  - M zona M - LOCUINTE COLECTIVE MICI SI MEDII P+3 - 5E SI INVATAMANT
  - ID 2 zona ID 2 - UNITATI INDUSTRIALE - PRODUCTIE
  - SV SPATII VERZI - CULOARE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA
  - V5 ECHIPAMENTE DE SPORT, AGREMENT
- INTERDICTII SI ZONE DE PROTECTIE**
- Interdicție definitivă de construire, zona de siguranță a infrastructurii publice feroviare (Ordonanța de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române)
    - Distanța de siguranță în limita a 20 de metri de o parte și de alta a caii ferate
  - Zona de protecție a infrastructurii publice feroviare (Ordonanța de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române)
    - Zona de protecție în limita a 100 de metri de o parte și de alta a caii ferate
- FOND CONSTRUIT**
- CONSTRUCTII
- CAI DE CIRCULATIE:**
- DRUMURI COMUNALE
  - DRUMURI INTERIOARE PRIVATE
  - PIETONALE
- SIMBOLURI:**
- LOCURI DE PARCARE PENTRU MASINI ELECTRICE



Verificatori/Experti: Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr./data
SC ANTE.ARH SRL PROIECTARE DE ARHITECTURA MANAGEMENTUL DE CONSTRUCȚII AUT.40242000		Beneficiar: S.C. BUFTEA FAMILY RESIDENCE S.R.L.	
Specificație:	Nume	Semnatura	Scara
Sef proiect:	arh. Horatiu Serban		1/2000
Proiectat:	arh. Alexandra Radu		Data
Proiectat:	urb. Mihnea Marcu		02-2020
PLAN URBANISTIC ZONAL Jud Ilfov, Buftea, Str. Santierului, Nr. 4			Faza P.U.Z.
REGLEMENTARI URBANISTICE			Nr. Plansa 04