

PRIMA VERSIUNE DE PLAN

Denumirea lucrării:	Ansamblu locuinte individuale si functiuni complementare P+1E+M
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal - P.U.Z.
Beneficiar:	CONSILIUL LOCAL BERCENI Initiat: TABACUTU MIHAIL
Proiectant:	URBAN ARHITECT CONSTRUCT S.R.L. - Bucuresti

1. OBIECTUL PROIECTULUI

Prezentul studiu este întocmit pentru faza P.U.Z și analizează terenul, în suprafața de **17.758 mp** (din acte), 17.758 mp (din măsurători), situat în extravilanul comunei Berceni, cu deschidere la DE119/4 în tarlăua **T39**, parcela **P119/3/13, 14** proprietari: TABACUTU MIHAIL, TABACUTU ANDREEA ELENA.

Terenul este liber și neamenajat, fiind înscris în categoria de folosință arabil. Se propune introducerea terenului în intravilan și realizarea unei parcelări în vederea amplasării construcțiilor. Particularitatea acestui teren este faptul că este localizat adiacent malului de lac Vadu lui Mos (iar zona de protecție a acesteia este de 20m). Accesul se va face prin DE 119/4 (str. Grădinari), drum acces propus (longitudinal), și drum acces propus adiacent malului de lac, (strada propusă în prelungirea celor existente).

Documentația servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

Oportunitatea sistematizării terenului, în vederea construirii unei zone de locuințe, este justificată din următoarele puncte de vedere:

- comuna Berceni este în plin proces de dezvoltare, iar zonele de locuit înregistrează o accentuată tendință de extindere;
- terenul are deschidere la DE 119/4 și prin prin strada (adiacent malului de lac), drum acces propus longitudinal, localizată în imediată proximitate a intravilanului vechi în vecinătatea unor zone rezidențiale nou constituite, fapt care permite transformarea zonei agricole în zonă de locuințe;
- întocmirea unui P.U.Z. pentru acest teren asigură dezvoltarea coerentă a zonei, prin propunerea unui plan de lotizare și realizarea construcțiilor și dotărilor aferente pe baza de proiecte de specialitate, întocmite de proiectanți autorizați, respectând normele și prescripțiile în vigoare și cu efectuarea prealabilă a unor studii geotehnice.

În această documentație sunt tratate toate elementele caracteristice investiției, dotările și utilitățile necesare funcționării normale, în concordanță cu prevederile normativelor actuale. De asemenea s-a acordat o atenție deosebită rezolvării fluxurilor de circulație auto și pietonale, respectarea normelor P.S.I. și de Protecția Mediului etc., cerute de normativele și reglementărilor specifice, în conformitate cu cerințele investitorilor.

2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE, CADRU NATURAL

Terenul este situat în județul Ilfov, în comuna Berceni, aflată în zona periurbană a Municipiului București, în partea de vest a acesteia.

Zona studiată are acces direct din DE 119/4 (str. Grădinari), prin drum acces propus (adiacent mal de lac), și prin drum acces propus longitudinal.

Comuna Berceni se află în zona de est a Câmpiei Române și aparține spațiului Sabar – Cainau, situate în interfluviul Argeș-Dambovită.

Teritoriul se încadrează în climatul temperat-continental excesiv al macrozonei (iarnă friguroasă și veri fierbinți), caracterizată 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^o/-4^o, 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 - drum acces propus in prelungirea celor existente

la nord - DE 119/4 (str. Gradinari)

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: TABACUTU MIHAIL, TABACUTU ANDREEA ELENA iar terenurile aferente sunt terenuri in proprietate privata si drumuri: DE 119/4 (str. Gradinari), drum acces propus in prelungirea celor existente, toate acestea apartinand domeniului public al comunei.

3.3. Căi de comunicatie

Terenul este amplasat in partea de vest a comunei, cu deschidere la DE 119/4 (str. Gradinari), **drum acces propus in prelungirea celor existente adiacent malului de lac, drum propus longitudinal** care se leaga de DE 119/4 (str. Gradinari), 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. Distanta fata de reseaua existenta la nivelul anului 2011, este de aprox 400 m, aceasta fiind amplasata pe Str. Cazanului iar pe strada adiacenta zonei de studiu DE 119/4 (Str. Gradinari) sunt propuse urmatoarele dotari tehnico-edilitare: reseaua de apa 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 retelei existente initiat de catre detinatorul de retea 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 degradata si lipsa continuitatii drumurilor	Modernizarea drumurilor de exploatare si realizarea drumurilor propuse prin PUZ.
	Lipsa retea alimentare cu apa. Reteaua existenta la nivelul anului 2011 se afla la ~400 m pe Bulevardul 1 Mai	Extinderea retelei de alimentare cu apa si bransarea la aceasta
	Lipsa retea canalizare ape uzate menajere	Extinderea retelei de canalizare si bransarea ansamblului la aceasta
	Lipsa retea electrica de joasa tensiune	Extinderea retelei de alimentare cu energie electrica
	Lipsa retea de alimentare cu gaze naturale	Extinderea retelei de alimentare cu gaze naturale.
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. 20 m de malul lacului Vadu lui Mos.	In perspectiva dezvoltarii armoniase 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. 63/6112 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 retelelor edilitare precum si modernizarea infrastructurii rutiere.

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	SUPRAFETE			
	EXISTENT		REGLEMENTARI	
	mp	%	mp	%
Domeniu privat				
TEREN ARABIL	17.758,00	100.00	-	-
ZONA LOCUIRE	-	-	11.907,12	67,06
CONSTRUCTII	-	-	3.572,13	30.00
CIRCULATII	-	-	4.762,84	40.00
SPATII VERZI			3.572,13	30.00
ZONA INSTITUTII SI SERVICII			2.641,23	14,87
CONSTRUCTII			1.056,49	40.00
CIRCULATII			792,36	30.00
SPATII VERZI			792,36	30.00
ZONA PROTECTIE MAL DE LAC	-	-	665,93	3,75
Domeniul public al statului	-	-	-	-
CIRCULATII (Total)	-	-	2.543,72	14,32
CAROSABIL	-	-	1.901,72	74,77
TROTUAR	-	-	594,00	23,35
SPATII VERZI			48,00	1,88
TOTAL SUPRAFATA	17.758,00	100.00	17.758,00	100.00

Echipare edilitara

- bransarea ansamblului de locuinte si functiuni complementare se va face la reseaua publica de alimentare cu apa prin extinderea acesteia la zona studiata prin PUZ
- se propune racordarea ansamblului de locuinte si functiuni complementare la reseaua publica 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;
- rețeaua telefonica – functie de necesarul de posturi se va solicita realizarea legaturii la rețeaua telefonica existenta.

Dotari publice

Pe teritoriul 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 necesitatile actuale ale locuitorilor acoperindu-se chiar si cereri din localitatile invecinate.

Analizand caracterul locuirii din zona, se observa extinderea locuintelor de tip resedinta 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. Pe teritoriul 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 - Institutii 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 comunicatie rutiera

- P.O.T. = 0%
- C.U.T. = 0
- $R.h = \text{nu e cazul}$
- $H \text{ max} = \text{nu e cazul}$

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

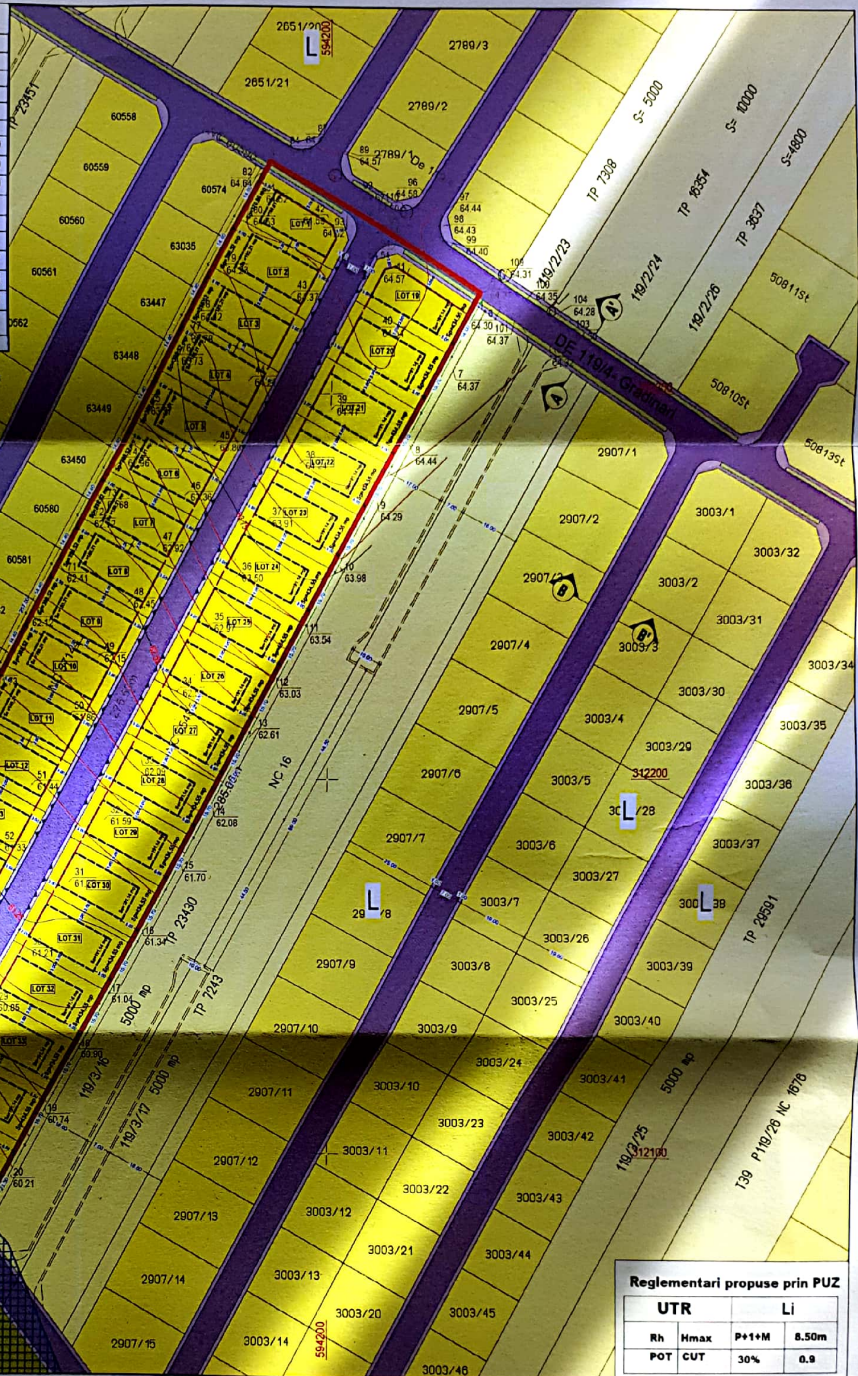
Coordonator,
urb. ANDREI MLENAJEK





PLANSA 7 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA, CAI DE COMUNICATIE SI RESTRICTII TEHNICE

FUNCTIUNI	SUPRAFETE			
	EXISTENT		REGLEMENTARI	
	mp	%	mp	%
Domeniu privat				
TEREN ARABIL	17.758,00	100,00	-	-
ZONA LOCUITRE:			14.548,35	81,92
CONSTRUCTII	-	-	4.364,50	30,00
CIRCULATII	-	-	5.819,34	40,00
SPATII VERZI	-	-	4.364,50	30,00
ZONA PROTECTIE MAL DE LAC	-	-	665,93	3,75
Domeniu public al statului	-	-	-	-
CIRCULATII (Total)	-	-	2.543,72	14,33
CAROSABIL	-	-	1.901,72	74,77
TROTUAR	-	-	594,00	23,35
SPATII VERZI	-	-	48,00	1,88
TOTAL SUPRAFATA	17.758,00	100,00	17.758,00	100,00



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	312324.820	594238.460
2	312344.210	594208.390
3	312358.968	594183.915
4	312122.420	594055.703
5	312102.000	594077.110
6	312073.730	594102.370

UTR	Li
Rh	Hmax
POT	CUT
	P+1+M
	8,50m
	30%
	0,8

- LEGENDA**
- LIMITE**
- Limita cadastru
 - Limita de proprietate
 - Limita teritoriului administrativ a comunei Berceeni
 - Propunere orientativa de dezvoltare strategica cu caracter prospectiv ce va fi detalziata printr-o documentatie de urbanism PUG/PUZ viitoare.
- RESTRICTII**
- Limita edificabil
 - Retragere fata de aliniament
 - Zona protectie locu Vadu lui Mos
- ZONE FUNCTIONALE**
- Zona teren extravilan agricol
 - Locuinte individuale propuse - Li
 - Instituti publice si servicii de interes general
 - Zona intravilan existent conform documentatiei anterioare
 - Acces pietonal/acces carosabil
 - Drum - carosabil
 - Drum de halaj 3m
 - Drum - pietonal / Vegetatie de aliniament
 - Lacul Vadu lui Mos
 - Teren spatiu verde amenajat adiacent mal de lac

S teren = 17.758 mp din acte
 S loturi = 370 mp - 499 mp
 Nr. loturi = 35 loturi cu destinatie de locuinte si functiuni complementare
 Terenul studiat se afla amplasat in partea de vest a extravilanului comunei Berceeni in vecinatatea unor zone rezidentiale (locuinte individuale). Folosinta propusa a terenului : curti constructii, locuinte individuale si functiuni complementare, instituti publice si servicii de interes general.

Tipologii de parcele propuse

- Parcela de colt localizata in zona de sud a propunerii
Regim de construire: izolat
Destinatia: Locuinte individuale si functiuni complementare
- Parcela localizata in profunzimea lesului propus
Regim de construire: izolat
Destinatia: Locuinte individuale si functiuni complementare
- Parcela localizata in profunzimea lesului propus
Regim de construire: izolat
Destinatia: Locuinte individuale si functiuni complementare
- Parcela de colt localizata in zona de nord a propunerii
Regim de construire: izolat
Destinatia: Locuinte individuale si functiuni complementare

UAS URBAN ARCHITECT CONSTRUCT S.R.L.
 4b / 8900 / 2019

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL BERCENI
 Intanz: P. U. Z. LOCAL

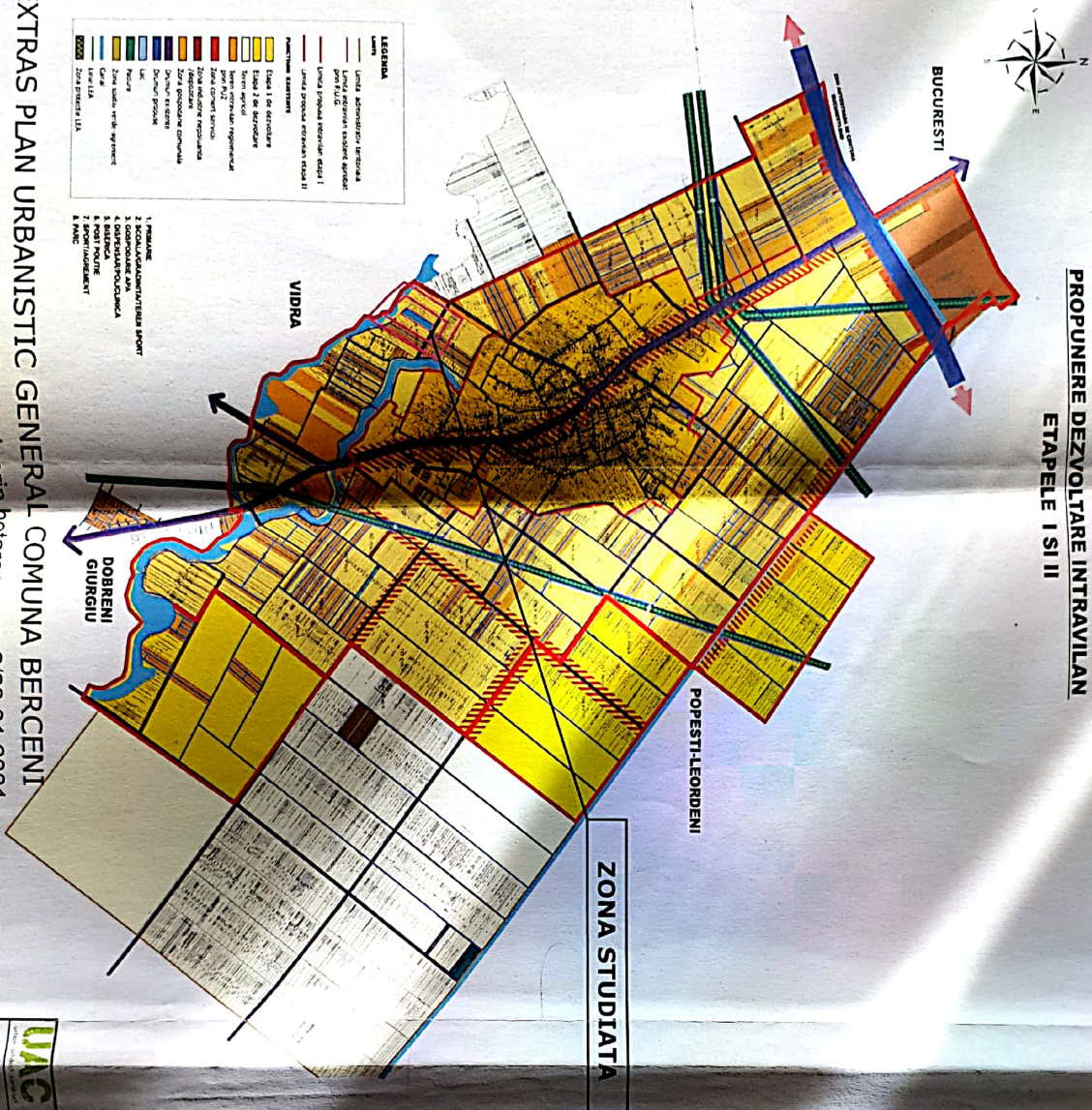
Titlu proiect: P.U.Z. Locuinte Individuale P+1+M, ILFOV, COM. BERCENI, Tariaua 39, Parcela 119/2/13, 14 NC, SGR, 57144

Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE

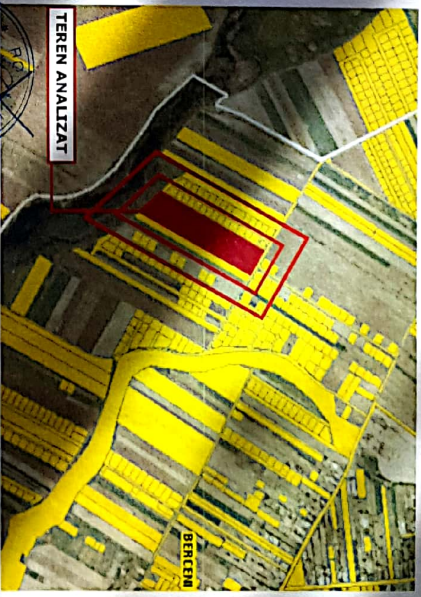
Proiect Nr. 15
 Faza P.U.Z.
 Plansa nr. 7

SEMANTURA: 1:1000
 Data iulie 2019

COORDONAT: ing. ANA-MARIA MILEA-MAR
 PROIECTAT: ing. DIANA NICOLAZI
 DESENAT: ing. DIANA NICOLAZI



ZONA STUDIATA



TEREN ANALIZAT



TEREN ANALIZAT

LEGENDA

Linii	Linia administrativă teritoriului propriu al U.L.C.
—	Linia posesiei terenurilor etajului I
—	Linia posesiei terenurilor etajului II
—	Linia posesiei terenurilor etajului III
—	Linia posesiei terenurilor etajului IV
—	Linia posesiei terenurilor etajului V
—	Linia posesiei terenurilor etajului VI
—	Linia posesiei terenurilor etajului VII
—	Linia posesiei terenurilor etajului VIII
—	Linia posesiei terenurilor etajului IX
—	Linia posesiei terenurilor etajului X
—	Linia posesiei terenurilor etajului XI
—	Linia posesiei terenurilor etajului XII
—	Linia posesiei terenurilor etajului XIII
—	Linia posesiei terenurilor etajului XIV
—	Linia posesiei terenurilor etajului XV
—	Linia posesiei terenurilor etajului XVI
—	Linia posesiei terenurilor etajului XVII
—	Linia posesiei terenurilor etajului XVIII
—	Linia posesiei terenurilor etajului XIX
—	Linia posesiei terenurilor etajului XX
—	Linia posesiei terenurilor etajului XXI
—	Linia posesiei terenurilor etajului XXII
—	Linia posesiei terenurilor etajului XXIII
—	Linia posesiei terenurilor etajului XXIV
—	Linia posesiei terenurilor etajului XXV
—	Linia posesiei terenurilor etajului XXVI
—	Linia posesiei terenurilor etajului XXVII
—	Linia posesiei terenurilor etajului XXVIII
—	Linia posesiei terenurilor etajului XXIX
—	Linia posesiei terenurilor etajului XXX
—	Linia posesiei terenurilor etajului XXXI
—	Linia posesiei terenurilor etajului XXXII
—	Linia posesiei terenurilor etajului XXXIII
—	Linia posesiei terenurilor etajului XXXIV
—	Linia posesiei terenurilor etajului XXXV
—	Linia posesiei terenurilor etajului XXXVI
—	Linia posesiei terenurilor etajului XXXVII
—	Linia posesiei terenurilor etajului XXXVIII
—	Linia posesiei terenurilor etajului XXXIX
—	Linia posesiei terenurilor etajului XL
—	Linia posesiei terenurilor etajului XLI
—	Linia posesiei terenurilor etajului XLII
—	Linia posesiei terenurilor etajului XLIII
—	Linia posesiei terenurilor etajului XLIV
—	Linia posesiei terenurilor etajului XLV
—	Linia posesiei terenurilor etajului XLVI
—	Linia posesiei terenurilor etajului XLVII
—	Linia posesiei terenurilor etajului XLVIII
—	Linia posesiei terenurilor etajului XLIX
—	Linia posesiei terenurilor etajului L

EXTRAS PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA BERGENI
 aprobat de catre Consiliul Local Bergenii prin hotararea nr. 2/28.01.2001
 si prelungit prin Hotararea nr. 8 din 11.05.2011 si 59 din 31.10.2017 a CL Bergenii

UAC URBAN ARHITECTURA CONSTRUCT		Județul Ilfov - Municipiul București	
SPECIFICATIE	NUMAR	PROIECTANT	DATE
COORDONAT	1/2019	urb. ANDREI LEON OVIDIU	2019
PROIECTAT	1/2019	urb. DIANA MORUZ	2019
DESEMAT	1/2019	urb. DIANA MORUZ	2019



Proiect Nr. 15
 Faza: P.U.Z.
 Planșa nr.: 3