

**PRIMA VERSIUNE DE PLAN**

<b>Denumirealucrării:</b>	<b>Ansamblu locuinte individuale si functiuni 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: VALCU ELENA, VALCU FLORIN, ANTON STERIE
<b>Proiectant:</b>	PRO ARHITECTURA URBANA S.R.L. - Bucuresti

## 1. OBIECTUL PROIECTULUI

Prezentul studiu este intocmit pentru faza P.U.Z si analizeaza doua terenuri, in suprafata totala de **10.000,00mp** (din acte), 10.010,00mp (din masuratori) , situat in extravilanul comunei Berceni, cu deschidere la DE 119/4 – Strada Gradinari, in tarlaua **T39**, parcela **P119/3/9,10** proprietari: ANOTN STERIE – Propietar teren: T39 P119/3/9, NC:68249 in suprafata de 5.000,00 mp (acte); VALCU ELENA, VALCU FLORIN Propietar teren: T39 P119/3/10, NC:64296 in suprafata de 5.000,00 mp (acte);

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. Accesul se va face prin DE119/4 – Strada Gradinari, drum acces propus (longitudinal) si prin drumul propus transversal adiacent malului de lac, (DE119/4 – Strada Gradinari, drumul propus transversal sunt strazi propuse spre modernizare in strategia de dezvoltare a comunei Berceni).

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 locuinte gistreaza o accentuata tendinta de extindere;
- terenul are deschidere la DE119/4 – Strada Gradinari, drum acces propus (longitudinal) si prin drumul propus transversal adiacent malului de lac, parcelare localizata in imediata proximitate a intravilanului vechi in vecinatatea unor zone rezidentiale nou constituite, fapt care permite transformarea zonei agricole in zona de locuinte;
- intocmirea unui P.U.Z. pentru aceste doua terenuri 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 concordantă 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 județul Ilfov, in comuna Berceni, aflata in zona periurbana a Municipiului Bucuresti, in partea de sud est a acesteia.

Zona studiată are acces direct din DE119/4 – Strada Gradinari, drum acces propus (longitudinal) si prin drumul propus transversal adiacent malului de lac,

(strazi existente si propuse spre modernizare in strategia de dezvoltare a comunei Berceni).

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 - Loturi teren intravilan – PUZ avizat

la est - Loturi teren intravilan – PUZ avizat

la sud - drum transversal propus adiacent malului de lac

la nord - DE 119/4 – strada Gradinari

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

Conform datelor furnizate de către beneficiar si a actelor de proprietate, rezultă că terenurile care fac obiectul prezentei documentatii sunt in proprietate privata a persoanelor private: Propietar teren: T39 P119/3/9, NC:68249 in suprafata de 5.000,00 mp (acte); VALCU ELENA, VALCU FLORIN Propietar teren: T39 P119/3/10, NC:64296 in suprafata de 5.000,00 mp (acte). T39 P119/3/9,10 total suprafata 10.000,00mp.

#### **3.3. Căi de comunicatie**

Terenul este amplasat in partea de sud est a comunei, cu acces direct din DE119/4 – Strada Gradinari, drum acces propus (longitudinal) si prin drumul propus transversal adiacent malului de lac, (strazi existente si propuse spre modernizare in strategia de dezvoltare a comunei Berceni). Strada Gradinari face legatura cu DJ401, astfel zona beneficiaza de accesibilitate ridicata.

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 existenta la nivelul anului 2011, este de aprox 500 m, aceasta

fiind amplasata pe DJ401 iar pe strada adiacenta zonei de studiu DE119/4 sunt propuse urmatoarele dotari tehnico-edilitare: retea de apa si de canalizare.

Terenul analizat este situat într-o zonă fara dotări tehnico-edilitare.

*Alimentarea cu apa.* In comuna Berceni s-a realizat sistemul centralizat de alimentare cu apa, care va asigura alimentarea cu apa potabila a populatiei.

*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.

*Evacuarea apelor pluviale* se va face prin infiltrare liber la teren, adica vor fi dirijate prin sistematizare spre spatiile verzi de pe teren. Apele pluviale de pe circulatii vor fi preluate de rigolele din profilul drumului.

*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 retea 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 nivelulanului 2011 se afla la ~500 m pe Bulevardul 1 Mai (DJ401)	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 rețelei de alimentare cu gaze naturale.
<b>MEDIU</b>	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.
		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, 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 rutier.

#### BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	SUPRAFETE			
	EXISTENT		REGLEMENTARI	
	mp	%	mp	%
Domeniu privat				
TEREN ARABIL	10.000,00	100.00	-	-
ZONA LOCUIRE	-	-	<b>6.275,13</b>	<b>62,75</b>
CONSTRUCTII	-	-	1.882,53	30.00
CIRCULATII	-	-	2.510,07	40.00
SPATII VERZI	-	-	1.882,53	30.00
ZONA INSTITUTII SI SERVICII	-	-	<b>1.002,30</b>	<b>10,03</b>
CONSTRUCTII	-	-	400,92	40.00
CIRCULATII	-	-	300,69	30.00
SPATII VERZI	-	-	300,69	30.00
ZONA PROTECTIE MAL DE LAC	-	-	<b>218,06</b>	<b>2,18</b>
Domeniul public al statului	-	-	-	-
CIRCULATII (Total)	-	-	<b>2.504,51</b>	<b>25,04</b>
CAROSABIL	-	-	1.901,68	75,93
TROTUAR	-	-	578,79	23,11
SPATII VERZI	-	-	24,04	0,96
TOTAL SUPRAFATA	10.000,00	100.00	10.000,00	<b>100.00</b>

### **Echipare edilitara**

- se impune racordarea la sistemul central de alimentare cu apa potabila, investitie realizata la nivelul comunei Berceni.
- se impune racordarea la sistemul centralizat de evacuare a apelor uzate pentru care a fost intocmit studiul de fezabilitate la nivelul comunei Berceni;
- evacuarea apelor pluviale se va face prin infiltrare liber la teren, adica vor fi dirijate prin sistematizare spre spatiile verzi de pe teren.
- alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea conductelor amplasate in lungul drumului satesc;
- reseaua telefonica – functie de necesarul de posturi se va solicita realizarea legaturii la reseaua 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 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/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/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. Distanța aproximativa de la amplasament pana la depozitul ecologic Vidra este de aproximativ 3,7km.

## 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 celornoi, 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



