

FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI

Proiect nr. : U 072/2020

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

Titlul lucrării : LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE
INDIVIDUALE, AMENAJARE CIRCULATII SI UTILITATI

Amplasament : Jud Ilfov, Com. Berceni, T 4, P 15/1/10, 15/1/11, nr. cad. 68433 ,
CF 68433

Beneficiar : C.L. BERCENI

S.C. VERTICAL IMOB S.R.L., S.C. GEONIK TRADE S.R.L.

Proiectantul lucrării : S.C. AMA ARH.URB CONCEPT S.R.L..

Data : Martie 2020

COLECTIV DE ELABORARE:

urb. Andrei Mlenajek - sef proiect

urb. Alina Novac

urb. Andrei Dumitrescu

PRIMA VERSIUNE DE PLAN

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Proiect nr.** 072/ Martie 2020
- **Denumirea lucrarii** LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE INDIVIDUALE, AMENAJARE CIRCULATII SI UTILITATI
- **Faza** PLAN URBANISTIC ZONAL
- **Localitatea** BERCENI
- **Beneficiar** C.L.BERCENI
S.C. VERTICAL IMOB S.R.L., S.C. GEONIK TRADE S.R.L.
- **Proiectant** S.C. AMA ARH.URB CONCEPT S.R.L.

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **9.862,00 mp** care a generat PUZ- ul, este situata in jud. Ilfov, Com. **Berceni**, T 4, P 15/1/10, 15/1/11, nr. cad. 68433, CF 68433.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune introducerea in intravilan si lotizarea terenului.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

1. Localitatea are premize de dezvoltare, zona aferenta locuirii cunoaste actualmente o tendinta de extindere.
2. Terenul este amplasat la De12 si la antena de irigatii nr.7 accesul in zona propusa a fi destinata constructiilor facandu-se din acestea.
3. Executarea constructiilor se face cu forta de munca si materiale produse in Romania.
4. Realizarea unor constructii pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea coerenta a zonei studiate.
5. Folosinta actuala a terenului este teren arabil extravilan.

Surse documentare :

• **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ :**

- Planul de Amenajarea Teritoriului National (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROIET intre anii 1994-2001
- Plan de Amenajare a teritoriului Judetean Ilfov – elaborat de URBANPROIECT Bucuresti in anul 1997 – reactualizat in anii 2003 - 2004
- Studiu privind probleme ale dezvoltarii urbane in teritoriu - Cazul zonelor periurbane ale oraselor mari : cazul Bucuresti – elaborat de URBANPROIECT intre anii 1996-1998
- Studii de circulatie in zona , cu legaturi in cadrul zonei periurbane Bucuresti si judetele limitrofe (1997)
- Plan Urbanistic General Comuna Berceni – aprobat de catre Consiliul Local ||Berceni cu nr. 8/2011 si prelungit cu HCL nr.2/2014.

• **Surse de informatii utilizate, date statistice**

- Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate
- Informatii obtinute de proiectant de la Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Comunei Berceni.
- Date culese de proiectant in teren

• **Baza topografica**

Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta stereo 70 nivelment Marea Neagra

• **Metodologia utilizata**

Metodologia utilizata este in conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul ;
- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996) ;
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

PROIECT NR. U072/2020
PUZ – Com. Berceni, Jud Ilfov

- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- Legea 265/2006 privind protectia mediului
- Codul Civil;

CAPITOLUL 2: SITUATIA EXISTENTA

2.1. Incadrare in teritoriu si localitate

Comuna Berceni este situat in partea de sud a judetului, pe Dj 401.

Legaturile zonei cu municipiul Bucuresti si cu teritoriul periurban sunt asigurate prin intermediul Sos. Berceni si DNCB.

Teritoriul administrativ al comunei Berceni se invecineaza la nord cu teritoriul administrativ al municipiului Bucuresti, la est cu teritoriul administrativ al comunei Popesti Leordeni, la sud cu teritoriul administrativ al comunei Dobreni si la vest cu teritoriul administrativ al comunei Vidra.

Suprafata de teren care face obiectul studiului se afla in partea de nord-est al comunei Berceni accesul facandu-se din De12.

Potrivit reglementarilor planului urbanistic al comunei Berceni, terenul se afla in extravilanul localitatii.

2.2. Vecinatati

Vecinatati imediate:

- N – De 12
- S – antena de irigatii 7
- V – proprietate privata
- E – proprietate privata

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful dominant este cel de campie, intreg teritoriul administrativ al comunei Berceni facand parte din intinsa Campie a Bucurestiului, subunitate a Campiei Ilfovului. Aceasta subunitate, ce se extinde in judetele Dambovita si Giurgiu, reprezinta o fasie de tranzitie catre campia subsidenta Titu si prezinta urmatoarele caracteristici:

- raurile sunt foarte putin adancite, iar albiile sunt adesea mlastinoase;
- panza freatica este la mica adancime (3-5 m), astfel ca in perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate;
- subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalari de argile, peste care sunt dispuse straturi de loess, in care s-au format mici depresiuni de tasare:
- altitudinea campiei este cuprinsa intre 102 si 107m;
- padurile ocupa suprafete importante.

PROIECT NR. U072/2020
PUZ – Com. Berceni, Jud Ilfov

Raul principal in zona este Mamina, rau tipic de campie, cu o panta foarte mica, valea avand fundul plat si un curs meandrat.

Zonele impadurite din apropiere au un rol ecologic in crearea unui topoclimat in care valorile caracteristice ale climei continentale excesive sunt mult atenuate. Aceste conditii favorabile au dus la dezvoltarea unor zone de agrement.

Suprafata terenului este relativ plana cu o inclinare generala pe directia nord-vest-sud-est.

• **Conditii hidrogeologice**

Pe amplasamentul viitoarei investitii nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje pana la adancimea de 6,00 m (adancimea investigata).

Nivelul hidrostatic al apelor subterane se poate intalni, in general, in jurul adancimii de 8,00 m

• **Conditii geotehnice**

Conform studiului geotehnic, pe amplasamentul viitoarei investitii s-au executat 4 foraje geotehnice realizate pana la 6 m adancime fata de nivelul terenului natural.

Stratificatia rezultata este prezentata in detaliu in studiul geotehnic.

Studiul recomanda ca fundarea sa se faca direct. incepand de la 1,10 m adancime de la suprafata terenului.

Presiunea conventionala de calcul de care se va tine seama la proiectare va fi de 180 KPa.

Adancimea de inghet este de 0,90 m.

Amplasamentul cercetat se incadreaza in zona seismica de calcul « C » cu un coeficient de intensitate $K_s = 0,20$. Pentru perioadele de colt se va considera $T_c = 1,5$ sec.

• **Conditii climatice**

Teritoriul apartine climei temperat-continentale cu nuante excesive, atenuata in parte datorita unor suprafete impadurite si a suprafetelor de apa prezente in zona.

In cadrul acestui tip de clima principalele caracteristici se prezinta astfel:

- temperatura medie anuala: $10,0^{\circ}\text{C}$;
- temperatura medie a lunii ianuarie: $- 3,3^{\circ}\text{C}$;
- perioada medie a inghetului: 95 - 100 zile;
- temperatura medie a lunii iulie: $22,5^{\circ}\text{C}$;
- precipitatii medii anuale: 500-550 mm;
- numar mediu zile cu strat de zapada: circa 50;
- grosimea medie a stratului de zapada: 50 - 60 cm.

Vara insumeaza, in medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se inregistreaza de regula temperaturi de $-10^{\circ}\text{C}/-20^{\circ}\text{C}$ cu alternante variabile in cele trei luni, uneori inregistrandu-se zapezi abundente si viscole.

PROIECT NR. U072/2020
PUZ – Com. Berceni, Jud Ilfov

In regimul vanturilor, pe teritoriul Comunei Berceni ca de altfel pe intreg teritoriul judetului Ilfov, dominante sunt cele din directiile nord-est (21,9%), urmate de cele din sud-vest (8-14%).

Directiei nord-est ii revine si cele mai mari viteze medii anuale (3,23,5 m/sec), urmata de directia est (3,2-3,3 m/sec).

Ceata este un fenomen meteo-climatic frecvent in acest spatiu cu numeroase lacuri si aibii de rauri; anual se inregistreaza 40 - 50 de zile cu ceata, cu deosebire in anotimpurile de tranzitie si iarna.

• **Consideratii asupra amplasamentului**

Amplasamentul viitoarei investitii se afla in partea de nord-est a Comunei Berceni, accesul facandu-se din De 12 si din drumul aferent antenei de irigatii nr.7.

Suprafata studiata prin P.U.Z. este de **9.862,00 mp.**

Terenul este proprietate privata a unor persoane juridice, liber de sarcini.

Terenul studiat are numar cadastral :68433, iar dreptul de proprietate asupra lui este inscris in Cartea Funciara nr.68433 .

2.4. Circulatia

Teritoriul administrativ al comunei este strabatut de urmatoarele drumuri clasificate ca drumuri publice:

- drumul judetean DJ 401

Amplasamentul viitoarei investitii este deservit de De 12 si antenea de irigatii nr.7.

Profilul transversal al drumurilor nu este conform normelor in vigoare.

2.5. Intravilan existent. Bilant teritorial existent

Potrivit Planului Urbanistic General al Comunei Berceni– aprobat de catre Consiliul Local Berceni, terenurile se afla in extravilanul comunei.

Zona se caracterizeaza ca fiind o zona cu tendinte de dezvoltare.

2.6. Zone expuse la riscuri naturale

Analiza efectuata la nivel judetean, pe baza datelor obtinute de la Comisia judeteana de aparare impotriva inundatiilor, a alunecarilor de teren sau a cutremurelor de pamant, rezulta urmatoarele:

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- conform SR 11100/1-93 zona studiata este situat in zona seismica '8" (MKS)sau zona „C“ conf. P100/92 cu $K_s = 0,20$ si $T_c = 1,5$ sec.

Amplasamentul nu este supus la riscuri naturale previzibile.

2.7. Echiparea edilitara

- **Alimentare cu apa potabila**

Localitatea dispune de instalatii centralizate de alimentare cu apa potabila. In zona sau in apropierea zonei studiate nu exista instalatii centralizate de alimentare cu apa potabila, dar prin strategia de dezvoltare a Comunei Berceni se prevede extinderea retelelor edilitare si in zona studiata prin prezenta documentatie.

Majoritatea cladirilor sunt bransate la reseaua de apa potabila detinuta de SC EURO APAVOL SA. Exista un numar redus de locuinte vechi nebransate la retelele publice.

- **Canalizarea apelor uzate**

Localitatea nu dispune de retea de canalizare, un numar de gospodarii utilizeaza pentru colectarea apelor uzate fose septice vidanjabile.

Zona studiata nu este echipata cu retea de canalizare, dar prin strategia de dezvoltare a Comunei Berceni se prevede extinderea retelelor edilitare si in zona studiata prin prezenta documentatie.

Apele pluviale se scurg liber la suprafata terenului prin rigole si santuri.

- **Alimentare cu energie termica**

Alimentarea cu caldura a imobilelor din Comuna Berceni este realizata atat in sistem centralizat cat si in sistem local.

In zona PUZ nu exista capacitati de productie a agentului termic si nici retele majore de transport al agentului termic.

- **Alimentare cu gaze naturale**

In prezent exista retea de distributie a gazelor naturale in Comuna Berceni.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Localitatile sunt alimentate din statii de transformare racordate la Sistemul Energetic National.

Liniile de medie tensiune ce deservesc localitatile sunt de tip aerian si subteran. Pentru pozarea liniilor aeriene de medie tensiune se utilizeaza stalpi de beton tip ENEL - medie tensiune.

Reteaua locala de distributie de joasa tensiune (0,40 kV) este de tip aerian si subteran (in zona centrala a localitatilor). Alimentarea acestei retele se face din posturi de transformare racordate la reseaua de distributie de medie tensiune.

Iluminatul public este prezent in zonele centrale ale localitatilor. Reteaua de iluminat public, ce utilizeaza lampi de mercur sau sodiu, este pozata pe stalpi de betan destinati retele; de joasa tensiune.

Zona studiata in PUZ este strabatuta de reseaua locala de distributie de joasa tensiune.

- **Telecomunicatii**

Reteaua de telecomunicatii a Comunei Berceni se compune din centrale telefonice care asigura legaturi urbane, interurbane si internationale.

Amplasamentul nu este strabatut de cabluri subterane sau aeriene ale retelei telefonice.

- **2.8. Probleme de mediu**

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al Comunei Berceni este apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti atat in teritoriul administrativ, cat si in cadrul localitatilor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

- **Calitatea aerului**

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulatia auto/feroviara, in special de-a lungul marilor artere. Traficul rutier intens si aglomerarile de masini in spatii insuficient amenajate influenteaza negativ calitatea aerului mai ales in perioada lunilor de vara si in special la sfarsitul saptamanii.

La poluarea atmosferei participa si sursele imobile, respectiv unitatile industriale si de depozitare, unitatile de transport local.

In acest moment arderea combustibililor fosili (carbune, produse petroliere) in surse stationare, respectiv in locuintele si unele dotari, este raspunzatoare de incarcarea atmosferei cu un complex de poluanti gazosi si solizi (SO₂, NO, CO, CO₂, cenusa si zgura).

In concluzie, sunt necesare masuri pentru reducerea sau eliminarea nocivitatilor direct la sursa.

- **Calitatea apei**

Cursul de apa care strabate zonele inconjuratoare este Raul Mamina. Sursele de poluare in zona cursurilor de apa se refera in mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafata si subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai putin epurate.

- **Sursele de apa**

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere:

- unul de mica adancime cu apa nepotabila si slab agresiva fata de mediu (6- 8 m);
- unul de adancime medie interceptat in foraje la adancimea de 35 - 100 m, cantonat in orizontul de nisip cu pietris, a carui apa se incadreaza in limitele de potabilitate, fiind slab agresiva fata de metale.

- **Calitatea solului**

Sursele de poluare ale solului se datoreaza in principal activitatii turistice, in special in perioadele de varf, si se manifesta prin depozitarea necontrolata a deseurilor menajere provenite de la unitatile hoteliere, comerciale, cat si de la turistii individuali, pe soluri si in zone cu vegetatie din jurul apelor sau al padurilor, destinate agrementului.

Exista de asemenea posibilitatea degradarii malurilor din zona din cauza lucrarilor de consolidare sau amenajare a acestora executate individual.

In cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu functiunea de depozite si birouri aferente acestei functiuni, va avea un impact deosebit asupra factorului natural si uman, atata timp cat nu se va urmari abordarea ecologica a problemelor de urbanism si nu vor fi respectate principiile "Dezvoltarii durabile".

2.9. Disfunctionalitati

Analiza multicriteriala a situatiei existente a pus in evidenta urmatoarele disfunctionalitati, care reclama solutii de eliminare sau remediere:

- gradul redus de racordare a constructiilor la retelele de alimentare cu apa si canalizare;
- gradul de incarcare foarte mare al retelelor electrice determina pierderi in conductori (dimensionarea retelelor la un necesar de putere mai scazut decat cererea) ;
- grad de telefonizare scazut;
- insuficienta spatiilor plantate:
- poluarea apelor
- nivelul de dezvoltare economica destul redus
- populatie redusa si imbatranita
- lipsa multor dotari necesare

- **In mod special in zona studiata disfunctionalitatile specifice sunt :**

- dotari edilitare inexistente
- starea drumurilor, care necesita modernizari si reparatii pentru a fi aduse la nivelul cerintelor

2.10. Necesitati si optiuni

Eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor mentionate conduc direct la rezolvarea necesitatilor si optiunilor autoritatilor publice locale, a factorilor interesati si a populatiei cu privire la organizarea teritoriului comunelor din judetul Ilfov.

Prin documentatie se propune rezolvarea disfunctionalitatilor specifice zonei studiate si anume :

- modernizarea si amenajarea drumurilor existente
- crearea unei infrastructuri edilitare locale la nivelul standardelor internationale

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Aceasta lucrare este intocmita pe baza datelor culese din studiile si proiectele precizate la capitolul 1.3. - Surse documentare.

Beneficiarul lucrarii a pus la dispozitie studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

• Alegerea amplasamentului

Amplasamentul se afla in extravilanul Comunei Berceni.

Criterii avute in vedere pentru amplasarea viitoarelor obiective au fost:

- amplasamentul este situat in extravilan
- sunt premise ca in viitorul apropiat sa se extinda retelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apa si canalizare si de telercomunicatii
- cu toate ca actualmente situatia drumurilor este precara, sunt posibilitati de modernizare a lor.

• Prevederi ale Planului Urbanistic General

Planul urbanistic general al Comunei Berceni – aprobat de catre Consiliul Local Berceni reglementeaza suprafata de teren studiata, ca teren arabil in extravilan.

Realizarea viitoarei investitii va determina modificari ale reglementarilor PUG-ului, la nivelul acestei zone functionale .

3.3.Valorificarea cadrului natural

Conform art. 8 din Legea nr. 422/2001 pentru fiecare monument istoric si sit arheologic se instituie zona sa de protectie, prin care se asigura conservarea integrala a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

In zona studiata precum si in apropierea ei nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire.

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala, deoarece terenul este conventional plan.

Nivelul apei freactice fiind scazut, nu implica precautii deosebite de fundare.

Conditii de clima (temperat-continentala cu influente submediteraneene) nu ridica probleme pentru realizarea obiectivului propus.

Prin realizarea viitoarei investitii se va incerca pastrarea cat mai mult cu putinta a vegetatiei inalte existente in zona totodata, se vor infiinta noi plantatii pentru a crea unui ambient placut la nivelul ansamblului construit.

3.4. Organizarea circulatiei

Accesul la viitoarea investitie va fi realizat din De 12 si din drumul propus prin strategia de dezvoltare a comunei Berceni pe langa zona de protectie a LEA. Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii circulatiei pietonale si a asigurarii unui traseu pentru retele si conform prevederilor PUG Berceni , -pentru De 12 profilul este de 11,00 m, corespunzator unui drum secundar in localitate, respectiv cu un carosabil de 7.00 m, cu sant pentru scurgerea apelor pluviale de 0.75 m inclus in carosabil, doua zone verzi cu o latime de 1,00m fiecare si doua trotuare de 1.00m ;

- drumul nou propus si drumul propus pe langa zona de protectie LEA vor avea un profil de 9.00m cu un carosabil de 7.00m si doua trotuare de cate 1.00m fiecare.

3.5. Intravilan propus. Bilant teritorial propus

Prin planul urbanistic zonal se prevede introducerea terenului in suprafata de 9.862,00 mp in intravilan si schimbarea functiunii zonei, cu scopul construirii unor locuinte individuale P+1E+M, amenajare circulatii si utilitati.

BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Zona L – locuinte individuale	-	-	-	-	-	-	6.053,80	61.39
Circulatii-strazi carosabile si zona de protectie a lor (parcari, acostamente, santuri, trotuare, plantatii de aliniament)- modernizare existente si noi	-	-	-	-	-	-	2.713,00	27.51
Zona de protectie L.E.A.	-	-	-	-	-	-	1.095,20	11.10
Zona arabil	9.862,00	100	-	-	-	-	-	-
Total	9.862,00	100	-	-	-	-	9.862,00	100

3.6. Spatii verzi. Bilant teritorial propus

Zone verzi plantate	Existent		Propus	
	extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%(din S total puz)
Spatii verzi plantate pe parcela 30 % x total zona (9.862,00)=2.958,60mp	--	--	2.958,60	30.00
Zone verzi in cadrul zonei studiate	--	--	2.958,60	30.00

3.7. Zonificare functionala - Reglementari

Funcțiunea dominantă pentru zona studiată este cea rezidențială.
Suprafața totală 9.862,00 mp

În concordanță cu tendința de dezvoltare a localității, tema beneficiarului și prevederile PUG Berceni viitoarea investiție cuprinde următoarele zone funcționale:

- **Zona L – locuințe individuale – 6.053,80mp**
 - construcții S+P+1E+M, cu înălțime maximă la cornișă = 9,00 m;
 - spații verzi;
 - alei pietonale, parcuri;
- **Circulații** – străzi carosabile și zona de protecție a lor (acostamente, santuri, trotuare, – modernizare existente și noi – **2.713,00mp**

Sunt prevăzute împrejmuiri atât spre drumurile existente propuse pentru modernizare care vor avea înălțimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu, cât și cele din înspre terenurile învecinate care vor fi opace cu înălțimi de maximum 2,50 m.

- **Zona de protecție L.E.A. -- 1.095,20mp**
- **Categoriile de intervenții urbanistice:**
 - Amenajarea căilor rutiere – acces auto în cadrul incintei viitorului ansamblu de locuințe, parcaje autoturisme, platforme pentru întoarcere).
- **Reglementari**
 - edificabilul va fi delimitat de retragerea cu :
 - 5.00 m față de drumul nou creat
 - 3.00 m față de drumul nou creat pe lângă zona de protecție LEA
 - 3.00 m față de drumul de acces DE 12
 - 3.00 m față de limita laterală a parcelei
 - 5.00 m față de limita posterioară a parcelei

PROIECT NR. U072/2020
PUZ – Com. Berceni, Jud Ilfov

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- folosirea unor materiale de constructie durabile, cu finisaje moderne;
- plantarea ornamentala si de protectie min 30% din incinta viitoarei investitii.

INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUSI

Zona L –locuinte individuale

POT maxim = 30 %

CUT maxim = 0.9

3.8. Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare

• **Alimentarea cu apa potabila**

Necesarul de apa va asigura :

- alimentarea cu apa potabila a angajati ;
- udatul spatilor verzi;
- stropitul si spalatul platformelor interioare.

Cantitatile de apa necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Debitul de apa necesar consumului in incinta se va asigura din reseaua comunei Berceni in momentul extinderii.

Reteaua de distributie se va realiza din materiale folosite in prezent pentru transportul apei potabile. Ea va fi echipata cu camine pentru vane de aerisire si pentru golire si cu hidranti de incendiu exteriori.

Solutia de alimentare cu apa se va aviza de catre Agentia de Protectie a Mediului Ilfov.

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea alimentarii cu apa se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

• **Canalizarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reseaua de canalizare a comunei Berceni in momentul extinderii.

Solutia de canalizare se va aviza de catre Agentia de Protectie a Mediului Ilfov .Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea canalizarii se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

• **Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole.

Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

- **Alimentare cu energie termica si gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la rețeaua de distribuție de gaze naturale existentă în Comuna Berceni.

La executarea rețelei de gaze se va ține seama obligatoriu de faptul că în spațiul disponibil urmează să se monteze și alte conducte : apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, CATV, canalizație telefonică etc. și de aceea trebuie lăuate spațiile necesare și pentru montarea acestora, realizându-se o coordonare corespunzătoare din faza de proiectare.

- **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se propune să se facă din rețeaua de medie tensiune ce alimentează Comuna Berceni.

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la rețeaua existentă prin extinderea acesteia în sistem L.E.A., în măsura în care rețeaua existentă o permite, și cu acordul detinatorului, și alimentarea prin intermediul unui post trafo a viitoarei locuințe.

Soluția de alimentare cu energie electrică va trebui să aibă în vedere o serie de considerații obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant și sigur.

Printre acestea enumerăm :

- alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face la parametrii impuși de standardele naționale
- postul de transformare va fi de tip construcție de zidărie (PCZ) și va fi amplasat în centrul de greutate al zonei pe care o deserveste
- racordurile electrice vor fi dimensionate astfel încât să permită o mai mare variație a cantității de energie electrică consumată de abonat
- puterile de calcul se vor face conf. Precizărilor chestionarului energetic.

- **Iluminatul exterior**

Incinta va fi prevăzută cu corpuri de iluminat exterior amplasate pe stalpi standard.

- **Telecomunicații**

Rețeaua locală se va extinde și la viitoarea investiție, pentru a asigura legături telefonice fixe.

Racordul telefonic al zonei la rețeaua de telecomunicații va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate.

3.9. Protecția mediului

Impactul investiției asupra mediului se împarte în :

- Impactul ce are loc în timpul construcției viitoarei locuințe
- Impact ce are loc în timpul exploatarei acestuia.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

In timpul exploatarei, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.

- **Poluarea aerului**

Faza de constructie a cladiri si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii

Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimina gaze de esapament ce contin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum si alte substante ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenti poluanti este dispersata in atmosfera, fiind totusi nesemnificativa in raport cu poluarea datorata traficului rutier, avandu-se in vedere ca se foloseste un numar redus de masini si utilaje necesare constructiei ansamblului de locuinte si a dotarilor aferente acestuia.

Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute etc.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

Efectul produs de vehiculele riveranilor si cele ce asigura aprovizionarea este redus.

- **Poluarea sonora**

Sursele de poluare sonora la nivelul viitoarei locuinte provine din:

- depozitare (nivelul zgomotului este redus) ;
- transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehiculelelor, semnalizarea acustica etc. (nivel redus).

- **Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica**

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freactice.

Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agenti patogeni sau germeni de fermentatie.

Apele reziduale ce contin poluanti biologici se trateaza in mod special si din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

- **Poluarea solului**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii

Definitor la impactul asupra solului :

- evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive ;
- pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului ;

PROIECT NR. U072/2020
PUZ – Com. Berceni, Jud Ilfov

- amenajarea cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului ;
- terenurile ce necesita a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectiva va putea fi realizata numai dupa ce se vor incheia procesele verbale cu detinatorii terenurilor, la terminarea lucrarilor acestea vor fi redade detinatorilor in stare initiala.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

- **poluarea cu apa** : ape uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare ;
- **acumulari de zapada** : configuratia terenului unde vor fi amplasate viitorul ansamblu de locuinte poate conduce teoretic, in unele puncte, la acumulari de zapada ; aceste zone pot periclita siguranta circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie ca realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din viitoarea incinta.
- **poluarea chimica** : nu este cazul
- **poluarea radioactiva** : nu se vehiculeaza materiale radioactive ;
- **poluarea biologica** : se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz folosindu-se retele de canalizare

- **Deseurile**

Faza de constructie a cladirii si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii

Infrastructura legata de aceasta investitie va implica lucrari de constructii complexe. In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri (beton, metal, lemn, hartie, plastic, textile etc.) va rezulta din constructia santierului, din santierele provizorii de montaj, precum si din materialele de constructii ramase (din cofraje, armaturi, conducte, profile metalice, foi de tabla, materiale de izolatii, fitinguri etc.)

Alte deseuri care pot rezulta :

- uleiuri si lubrefianti utilizati (deseuri periculoase) ;
- deseuri solide – rezultate din serviciile si activitatile de catering pentru lucritorii de pe santier.

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al comunei Berceni.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

Deseurile rezultate in timpul exploatarii, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al comunei Berceni, in baza unui contract de prestari servicii.

- **Afectarea biodiversitatii**

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia viitoarei investitii nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

Impactul produs de lucrarile de realizare asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

- **Arii protejate**

In zona afectata de amplasarea viitoarei investitii nu se gasesc arii naturale protejate.

- **Impactul economic si social**

Nu vor fi produse efecte negative de genul : deplasarilor de populatie, pierderii unui fond de locuinte, perturbarii alimentarii cu apa din reseaua locala/urbana sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

- **Zone de risc natural – alunecari de teren si inundatii**

Conform datelor oferite de avizul geotehnic preliminar realizat de ing. Costin Emanuel Bunda, teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural de tipul inundatiilor si alunecarilor de teren :

- terenurile sunt stabile (relief de campie, panta mica, nivelul apei freactice mai mare de 6m) ;
- nu sunt afectate de procese geomorfologice de tipul alunecarilor de teren si eroziunilor ;
- terenurile nu prezinta riscuri de supraumezire prin ridicarea nivelului freatic.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Sistemul de spatii verzi aferent viitoarei investitii va cuprinde doua tipuri de plantatii :

- plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirilor din incinta, cu rol de infrumusetare a zonei ; aceste plantatii pot fi de diverse inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori ;
- plantatii de aliniament de-a lungul arterelor de circulatie din cadrul viitoarei incinte (posibil cu rol de protectie impotriva inzapezirii).
- suprafata plantata va insuma min 30.00% din suprafata totala a terenului.

3.10. Proprietatea asupra terenurilor

Pentru terenul care face obiectul prezentei documentatii, in suprafata de 9.862,00 mp s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- teren proprietate privata a unor persoane juridice – S= 9.862,00 mp

CAPITOLUL 4 : CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul ‘lotizare in vederea construirii unor locuinte individuale, amenajare circulatii si utilitati’ nu se inscrie in propunerile PUG – Comuna Berceni, introducerea in intravilan, lotizarea si stabilirea regulamentului zonei fiind motivul pentru care a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata. Acest obiectiv se va inscrie in tendinta de extindere a zonelor de locuire.

Realizarea viitoarei investitii se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Toata investitia propusa de la faza de proiectare pana la faza de executie se va realiza din fondurile private ale dezvoltatorului si/sau parteneriat public-privat cu operatorii de retele tehnico-edilitare din zona si primaria localitatii.

Planul de actiune privind implementarea viitoarei investitii „ **lotizare in vederea construirii unor locuinte individuale, amenajare circulatii si utilitati** ” va fi realizat de catre beneficiarul lucrarii si va respecta urmatoarele etape de actiune :

- efectuarea operatiunilor de dezmembrare cadastrala a terenului si a celor notariale conform proiectului de PUZ-avizat cu hotarare de consiliu local si realizate de persoane acreditate (dezmembrare parcele, intabulare, trecerea in domeniul public a terenurilor necesare pentru realizarea/ modernizarea drumurilor publice);

- realizarea sistematizarii terenului in vederea construirii ;
- trasarea infrastructurii tehnico-edilitare in vederea asigurarii posibilitatii de bransarea a constructiilor conform conditiilor impuse de detinatorii de retele din zona ;

- realizarea tramei stradale conform proiectului de PUZ aprobat ;
- obtinerea autorizatiei de construire a investitiei ;
- realizarea etapelor de construire conform autorizatiei si a proiectului de PUZ aprobat ;
- efectuarea de amenajari peisagere care sa respecte conditiile prevazute in faza de proiectare privind asigurarea spatiilor verzi ;

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementarilor prevazute sunt necesare, in continuare, urmatoarele masuri (in baza PUZ-ului avizat si aprobat) :

- realizarea documentatiei de investitie pentru obiectivul : „ lotizare in vederea construirii unor locuinte individuale, amenajare circulatii si utilitati ”;
- autorizarea executarii in zona a constructiilor inscise conditiilor de functionalitate prevazute ;
- respingerea unor solicitari de construire in zona, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

INTOCMIT,

urb. Andrei Mlenajek

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM afereant Planului Urbanistic Zonal

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul afereant **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de **9.862,00mp**.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru „ lotizare in vederea construirii unor locuinte individuale, amenajare circulatii si utilitati ’de pe teritoriul Comunei Berceni din judetul Ilfov.**

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aprob impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale P.U.Z.-ului , cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism afereant Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27 iunie 1996, modificata prin H.G.R. nr. 866/14 septembrie 2001, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

In cadrul Regulamentului local de urbanism pentru se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Printre acestea se inscrie si Planul urbanistic general al Comunei Berceni – aprobat de catre Consiliul Local Berceni.

Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in PUZ a fost impartit in **unitati teritoriale de referinta (UTR)**, cu prescriptii specifice.

UTR- ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , se va avea in vedere :

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit ;
- protejarea zonelor cu valoare arheologica , ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara ;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public.

Capitolul 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatie
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- asigurarea platformelor de intoarcere.

Cladirile pot avea subsol, cota $\pm 0,00$ fiind situata la min. $+0,30$ m peste cota terenului sistematizat.

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la min.1.20 m adancime, cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic anexat.

2.1 Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin **plansa 2 : Reglementari – Zonificare functionala, cai de comunicatie, restrictii tehnice**

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albiilor minore pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale, in jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor si prizelor, precum si celorlalte lucrari hidrotehnice, se instituie zone de protectie conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2. Modul de folosire a terenului va fi comunicat detinatorilor de terenuri si incripti in evidenta cadastrala si registrul funciar, constituind servitute.

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc.- depreciaza valoarea peisajului este interzisa (art. 8 din - R.G.U.).

Autorizarea constructiilor in zona sau vecinatatea siturilor arheologice se va face numai dupa descarcarea acestuia de sarcini specifice si numai cu avizul prealabil al Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural al judetului Ilfov (D.M.I. Ilfov).

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin activitati de salubritate care vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambietal si imaginea civilizata.

2.2. Reglementari privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare,cailor de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 – R.G.U.

Asigurarea echiparii tehnico- edilitare in zona se va face conform art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform art. 14 – R.G.U.

PROIECT NR. U072/2020
PUZ – Com. Berceni, Jud Ilfov

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si CUT stabiliti prin documentatiile de urbanism.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conform art. 16 – R.G.U.

Indicii P.O.T . si C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului – **P.O.T.** reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

Coeficientul de utilizare – **C.U.T.** reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelar, regim de inaltime, echipare tehnico- edilitara etc.

2.3 Reglementari privind amplasarea si retragerile minime obligatorii ale constructiilor

• **Orientarea fata de punctele cardinale**

Amplasarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr.3 din R.G.U.

• **Amplasarea fata de drumuri publice**

Amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si altor tipuri de lucrari (infrastructura, parcaje etc.) in zona drumurilor publice se va face conform art. 18 – R.G.U.

Amplasarea constructiilor si autorizarea acestora in zona de protectie a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

• **Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatia de fata urbanistica, conform art. 23 – R.G.U.

Aliniament - linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat.

Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament

• **Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei, prevazute in documentatiile urbanistice, conform art. 24 – R.G.U. si Codului Civil.

- **Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela.**

- **Distante minime obligatorii**

Distantele dintre cladirile alaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc.

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte ($H/2$), dar nu mai putin de 3,00 m.

2.4. Reglementari cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Drumuri si accese

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 si Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei conform art. 26 – R.G.U.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica P.U.Z.

2.5. Reglementari privind echiparea tehnico- edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele existente de apa, la instalariile de canalizare si de energie electrica conform art. 27 – R.G.U.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 – R.G.U.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind publica a statului, daca legea nu dispune altfel, conform art. 29 – R.G.U.

In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu exista retele tehnico—edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si realizarii unui tip de canalizare individuala sau de grup.

2.6. Reglementari privind forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

- **Parcelarea**

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza R.G.U., este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulative urmatoarele conditii, conform art. 30 – R.G.U.

PROIECT NR. U072/2020
PUZ – Com. Berceni, Jud Ilfov

- front la strada: minim 12,00 m (constructii izolate);
- suprafata minima a parcelei: 250 mp (constructii izolate);
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

- **Regimul de inaltime**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.

- **Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 – R.G.U.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin- gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compositional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale traditionale sau noi – moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

- **2.7. Reglementari privind amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**

- **Parcaje**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P132/1993 (si proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT) si cu respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U.

Parcajele vor fi organizate exclusiv in incinta.

- **Spatii verzi si plantate**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform art. 34 si Anexa nr. 6 – R.G.U. Procentul minim de spatii verzi este de 30 % din suprafata destinata functiunii.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 m de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri.

- **Imprejuriri**

Pentru realizarea imprejuririlor se vor respecta de regula prevederile art. 35 – din R.G.U.

CAPITOLUL 3 – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

• Destinatia terenurilor si constructiilor

Conf. art. 37 – R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conf. functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

• Generalitati: Caracterul zonei

In cadrul amplasamentului studiat se identifica urmatoarele zone functionale:

Zona L –locuinte individuale

Circulatii – strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament) – existente si modernizate

3.1 Utilizare functionala

ZONA L–locuinte individuale – S+P+1E+M

• Utilizari admise :

- locuinte individuale cu maximum S+P+1E+M niveluri in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat)
- spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale

• Utilizari admise cu conditionari :

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca suprafata parterului, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 2 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 20 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

3.2 Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

• Caracteristici ale parcelelor

- parcelele au suprafata minima de 350,00mp
- adancimea parcelei este mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- unghiul format de frontal la strada cu fiecare din limitele laterale ale parcelei $75^{\circ} \div 105^{\circ}$.

• Aliniament

Zona L - aliniamentul variaza in functie de inaltimea cladirilor, acesta fiind stabilit astfel incat distanta dintre fronturi sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

• Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Zona L - amplasare fata de aliniament variaza in functie de inaltimea cladirilor, aceasta fiind stabilita astfel incat distanta dintre fronturi sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

PROIECT NR. U072/2020
PUZ – Com. Berceni, Jud Ilfov

-retragerea fata de aliniament este de minim 5.00 m la drumul nou creat si de 3.00m la drumul de acces DE12 si drumul de langa zona de protectie LEA.

-distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o cladire existenta situate mai retras, pentru a nu se creea noi calcane;

• **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Zona L - In principal, la autorizarea constructiilor se va urmari:

-in cazul in care exista o constructie in limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se va realiza cuplata cu cea existenta;

-cladirile cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctual cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 3 m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realize in regim izolat;

-cladirile izolate si cuplate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3,00 m;

-retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5.00 m

Zona L - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare se va face astfel incat distanta dintre cladiri sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

La autorizarea constructiilor se va respecta limita edificabilului regelementat.

• **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

Zona L - Amplasare cladirilor una fata de cealalta variaza in functie de inaltimea cladirilor, aceasta fiind stabilita astfel incat distanta dintre cladiri sa fie cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

Nerespectarea conditiilor de amplasare si configurare a cladirilor impune elaborarea unui studiu de insorire pentru fiecare caz in parte, studiu ce are ca scop respectarea normelor sanitare in vigoare.

• **Circulatii si accese**

Trenul studiat se invecineaza in partea de N cu De 12, la S cu drumul propus pe langa zona de protectie LEA. Deschiderea la De 12 avand o lungime de 32,61m.

In cazul de fata accesul carosabil se va face direct din De 12.

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii circulatiei pietonale si a asigurarii unui traseu pentru retele si conform prevederilor PUG Berceni :

- pentru De 12 se propune un profil de 11,00 m, corespunzator unui drum secundar in localitate, respectiv cu un carosabil de 7.00 m, doua zone verzi de 1,00m latime fiecare si doua zone pietonale de 1.00 m fiecare .

PROIECT NR. U072/2020
PUZ – Com. Berceni, Jud Ilfov

- pentru drumul de acces nou creat si pentru drumul de langa zona de protectie LEA, corespunzator unui drum tertial in localitate, se propune un profil de 9,00m cu un carosabil de 7,00 m cu rigole incluse si doua trotuare de 1,00m fiecare.

- **Stationarea autovehiculelor**

Zona L- pentru aceste zone, stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in parcaje (aferente fiecarei functiuni potrivit R.G.U. si P132-93) supraterane special amenajate in afara circulatiilor publice.

Parcajele se vor asigura in afara domeniului public, in incinta, suprateran.

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

Zona L –locuinte individuale –S+P+1E+M – cu inaltimea maxima de 9,00 m la cornisa

Aspectul exterior al cladirilor

- cladirile noi sau modificarile/ reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

- **Conditii de echipare edilitara**

- alimentarea cu apa necesara consumului in zona se va asigura din reseaua comunei Berceni in momentul extinderii .

- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si evacuate sistemul centralizat al comunei Berceni in momentul extinderii.

- apele pluviale vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole.

- alimentarea cu energie electrica se propune a se face din reseaua de medie tensiune ce alimenteaza Comuna Berceni.

- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea retelei de distributie de gaze naturale existente in Comuna Berceni.

- **Spatii libere si spatii plantate**

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Procentul minim de spatii verzi pentru intreg ansamblul va fi de **30.00 %**

PROIECT NR. U072/2020
PUZ – Com. Berceni, Jud Ilfov

- **Imprejmuiri**

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maximum 2,50 m.

3.3 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- **P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului**

- **Zona L** –locuinte individuale– 30%.

- **C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului**

- **Zona L** - locuinte individuale – 0.9

INTOCMIT,
urb. Andrei Mlenajek