

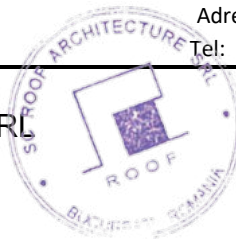
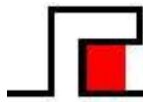
## **MEMORIU TEHNIC - PLAN URBANISTIC ZONAL**

Amplasament:

JUD. ILFOV, COMUNA DOBROESTI, SAT FUNDENI, STR. MARULUI,  
NR. 22-24, (TARLA 21, PARCELA 81/9), NR. CAD. 56916, CF 56916

Beneficiar:

VLAD MARIUS MIHAI



PROIECTANT: SC ROOF ARCHITECTURE SRL  
BENEFICIAR: VLAD MARIUS MIHAI  
FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

## BORDEROU

### **A. PIESE SCRISE:**

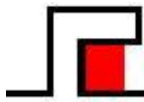
1. Borderou
2. Lista de semnaturi
3. Memoriu justificativ
4. Regulament local de urbanism

### **B. PIESE DESENATE:**

- |                                |            |
|--------------------------------|------------|
| - Plan de incadrare in P.U.G.  | sc. 1/1000 |
| - Vecinatati – PUZ uri avizate | sc. -/--   |
| - Vedere din satelit           | sc. -/--   |
| - Incadrare in plan parcelar   | sc. 1/1000 |
| - Situatie existenta           | sc. 1/500  |
| - Regim Juridic                | sc. 1/500  |
| - Reglementari edilitare       | sc. 1/500  |
| - Reglementari urbanistice     | sc. 1/500  |
| - Mobilare urbanistica         | sc. 1/500  |
| - Documentatie fotografica     | sc. -/--   |

### **C. ANEXE**

1. Acte de proprietate – Act de dezmembrare
2. Intabulare
3. Declaratie de renuntare asupra dreptului de proprietate a unui imobil (15mp cedare)
4. Extrase de carte funciara
5. Planuri cadastrale
6. Ortofotoplan
7. Copie carte de identitate
8. Certificat de Urbanism + prelungire si planse anexe
9. Studiu geotehnic
10. Avizul de principiu
11. Aviz de Oportunitate
12. Avize utilitati



PROIECTANT: SC ROOF ARCHITECTURE SRL  
BENEFICIAR: VLAD MARIUS MIHAI  
FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

### LISTA PROIECTANTI ELABORATORI

SEF PROIECT

ARH. URB. ADRIAN BOROS

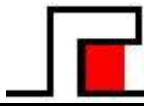
PROIECTAT

ARH. RALUCA BOROS

INTOCMIT

ARH. URB. ADRIAN BOROS





## MEMORIU TEHNIC - PLAN URBANISTIC ZONAL

### CAPITOLUL 1 - SITUATIA EXISTENTA\_DATE GENERALE

#### 1.DATE GENERALE

Proprietarul terenului care face obiectul prezentei documentatii este VLAD MARIUS MIHAI care detine terenul conform actului de dezmembrare autentificat cu nr. 670 din 20.02.2017 de n.p. Popovici Alexandra.

Suprafata terenului este de 2485,00 mp conform documentatiei cadastrale si conform actului de dezmembrare. Terenul are nr. cad. 56916.

Acesta se afla in intravilanul com. Dobroesti, sat Fundeni adiacent strazii Marului.

In contextul actual al necesitatii cresterii cererii pe piata a locuintelor colective, se observa o dezvoltare a zonelor limitrofe Bucurestiului, incluzand astfel si comuna Dobroesti. Acest proiect vine in sprijinul acestei directii majore ce caracterizeaza implicit si evolutia comunei.

In zona din care face parte terenul in discutie, la strada principala, cladirile ajung pana la regimul de inaltime P+4E+5R. Se poate observa ca terenul ce a generat documentatia este in imediata apropiere a unei zonei in dezvoltare in ceea ce priveste imobilele locuintelor colective. Terenul este liber de constructii.

#### 2. DESCRIEREA IMOBILULUI

Terenul analizat care se afla in tarlăua 21, parcela 81/9 se va realiza o cladire de locuinte colective cu regimul de inaltime Ds+P+3E SI ETAJ 4 RETRAS. Terenul se afla in zona L1 conform PUG comuna Dobroesti avizat prin HCL nr. 60/28.03.2017. Imobilul va cuprinde cuprinde garsoniere si apartamente de 2, 3 camere si spatii de parcare in demisol.

In teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, pe terenul în suprafață de 2485 mp se dorește edificarea UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E SI ETAJ 4 RETRAS, AMENAJARE LOC DE JOACA PENRU COPII, SPATII VERZI, LOCURI DE PARCARE, CIRCULATII, IMPREJMUIRE SI UTILITATI, in acest sens solicitandu-se si obtinandu-se de la Consiliul Judetean Ilfov – Certificatul de Urbanism nr. 115 din 17.04.2018 si Avizul de Oportunitate nr. 8680/22/8c din 28.08.2018. Astfel se propune schimbarea regimului de inaltime din P+2E+M (10M) in P+3E+4R (15M).

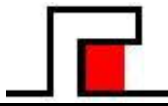
Amplasamentul beneficiaza de acces facil din strada Marului si se afla in proximitatea unor artere importante de circulatie atat la nivelul comunei cat si a judetului, precum șoseaua Fundeni care leagă zona Andronache de cartierul Pantelimon.

Teritoriul studiat prin P.U.Z. și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni diverse, care nu se incomodează reciproc, fiind compatibile:

- Locuire
- Comerț , servicii

În ceea ce privește calitatea fondului construit, aceasta este medie spre bună.

Conținutul documentației de urbanism « ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E SI ETAJ 4 RETRAS, AMENAJARE LOC DE JOACA PENRU COPII, SPATII VERZI, LOCURI DE PARCARE, CIRCULATII, IMPREJMUIRE SI UTILITATI - JUD. ILFOV, COMUNA DOBROESTI, SAT FUNDENI, STR. MARULUI, NR. 22-24, (TARLA 21, PARCELA 81/9), NR. CAD. 56916, CF 56916 » răspunde cerințelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:



- zonificarea funcțională a terenurilor
- organizarea rețelei stradale
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T., etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- **zone protejate și servituți, permisiuni, restricții – reglementări specifice detaliate, incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.**
- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică.

Prezenta documentație de tip P.U.Z. este menită să completeze și să accentueze dezvoltarea zonei, crescând valoarea acesteia atât din punct de vedere economic, dar și din punctul de vedere al calității vieții și al imaginii urbane.

Laturile terenului au dimensiunile :

- Latura nord-estica : 29.54 m
- Latura sud-estica : 84.49 m
- Latura sud-vestica : 29.54 m
- Latura nord-vestica : 84.49 m

### 3. SITUATIA JURIDICA A TERENULUI

Terenul este proprietate privata a beneficiarului Vlad Marius Mihai.

Nu exista nici o notificare emisa de autoritatile competente cu privire la exproprierea terenului pentru o cauza de utilitate publica.

Terenul este lipsit de sarcini si nici nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instante judecatoresti.

Terenul nu face parte dintr-un sit arheologic si nu este declarat zona de interes national cu patrimoniu arheologic.

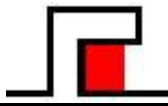
### 4. VECINATATILE SI CONFIGURATIA TERENULUI, ANALIZA GEOTEHNICA

Vecinatatile acestui teren sunt urmatoarele:

- Sud – Strada Marului;
- Est – teren proprietate privata;
- Nord – teren proprietate privata;
- Vest – teren proprietate privata;

Din punct de vedere geotehnic terenul a fost analizat si s-a intocmit un studiu geotehnic in scopul furnizarii de date referitoare la :

- stratificatia terenului,
- grosimea stratului de sol vegetal
- capacitatea portanta a terenului
- recomandari de solutii de fundare
- cotele de fundare
- utilizarea si depozitarea stratului vegetal
- epuismenle si captari ale apei subterane pe perioada existentei santierului
- capacitatea de drenare a stratelor terenului
- sisteme de drenaj
- recomandari cu privire la evacuarea apelor meteorice



Perimetrul studiat este acoperit cu un depozit loessoid, alactuit din argile prafoase si prafuri argiloase, cu plasticitate mare la foarte mare, plastic la plastic consistente, umede, avand compresibilitatea mare la foarte mare, sensibile la umezire si inghet,avand si o contractibilitate moderata in partea superioara a profilului geotehnic.

Intreg perimetrul este acoperit cu un strat de sol vegetal , cafeniu spre negru, care are grosimea cuprinsa intre 0,50m si 0,80 m, acest strat urmand a se decapa si depozita, pentru a putea fi utilizat la nevoie.pentru saptiile verzi dintre constructii.

Sub stratele de argila prafoasa ,se dezvoltă strate de praf argilos,uneori nisipos, in care se acumuleaza apele provenite din precipitatiile in exces , formand un acvifer suprafreatic, sezonier, care poate produce umezirea straturilor superioare , ducand la scaderea capacitatii portante a terenului de fundare chiar cu 50% fata de valorile normale.

Nivelul hidrosopic al stratului acvifer este masurat in zona la adancimi cuprinse intre 5,00 si 7,50m , dar se poate ca acest nivel sa fie cu cel putin 2,00- 3,00m mai ridicat in functie de regimul pluviometric.

Adancimea minima de fundare se recomanda sa fie la 1,20m.

Presiunea admisibila a terenului de fundare este 180KPa in cazul prafurilor argiloase si 2,00KPa in cazul argilelor prafoase.

Cotele de fundare vor fi sub adancimea de înghet - la 1,20m. de la suprafata terenului sistematizat .

Tasarile diferentiale sunt de circa 4,00cm, pe care urmeaza sa le suporte structura de rezistenta a constructiei, aceste tasari pot fi diminuate prin compactarea fundului sapaturii , cu maiul greu .

Pentru exploatarea normala a constructiilor se recomanda :

Realizarea pantelor de scurgere a apelor meteorice din jurul constructiilor, prin nivelarea terenului.

In jurul constructiilor se vor realiza trotuare impermeabile , cu latimi de pana la 1,00m cu panta transversala de minimum 0,03 %

Retelele interioare si exterioare se vor proiecta astfel incat sa se asigure accesul usor la ele si posibilitatea de reparare, luandu-se masuri de preintimpinare a infiltratiilor de apa in terenul de fundare.

Apele meteorice care cad pe suprafata studiată , se vor scurge in general odata gravitational spre stratul de acvifer si adata prin sistemul de canalizare.

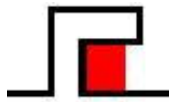
## **5. ACCESUL LA TEREN**

Accesul la teren se face prin strada Marului care in prezent are latimea de 7,00m. Conform adresei nr. 3112/08,03,2019 referitor la avizul de principiu, faza PUZ. Strada Marului are un profil propus de minim 8,00m. In vederea supralargirii strazii Marului, beneficiarul a realizat « Declaratie de renuntare la dreptul de proprietate asupra unui bun imobil » (autentificata sub nr. 793/27.02.2017 de N.P. POPOVICI ALEXANDRA) reprezentat de terenul intabulat in Cartea Funciară nr. 56917 cu încheierea nr. 37631/20.02.2017, la O.C.P.I. Ilfov – respectiv a dezmembrat suprafata de 15mp, donand-o Comunei Dobroesti.

Amplasamentul beneficiaza de acces facil din strada Marului si se afla in proximitatea unor artere importante de circulatie atat la nivelul comunei cat si a judetului precum, șoseaua Fundeni, care leagă Soseaua Pantelimon in sud-est de Soseaua Colentina in nord-est.

## **6.CATEGORIA DE FOLOSINTA A TERENURILOR**

Terenul analizat, are categoria actuala de folosinta de teren arabil intravilan. Prin emiterea autorizatiei de construire, acesta va fi inscris in categoria de folosinta curti constructii.



## 7. UTILITATI EXISTENTE

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu legislația în vigoare.

**In prezent in comuna Dobroesti exista o retea publica de apa care ajunge pana in dreptul proprietatii analizate. In vederea alimentarii cu apa potabila a obiectivului beneficiarul va realiza un bransament propriu dimensionat corespunzator .**

**De asemenea in comuna Dobroesti exista retea de canalizarea publica care ajunge pana in dreptul terenului analizat. In vederea realizarii evacuarii apelor uzate menajere a obiectivelor, beneficiarul va executa un racord in canalizarea publica dimensionat corespunzator.**

Din punctul de vedere al electricitatii toate cladirile existente in prezent in intravilanul comunei Dobroesti sunt racordate la rețeaua de curent electric.

Pe raza comunei exista o vasta rețea de linii electrice aeriene de inalta tensiune, tensiune medie si joasa tensiune atat pentru consumatorii casnici sau obiectivele social culturale, cat si pentru iluminatul stradal.

Alimentarea cu energie electrica a comunei este realizata intr-un procent de 100%.

### **Pentru amplasamentul studiat s-au obtinut urmatoarele avize:**

**Alimentarea cu apa :** - Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la rețeaua existenta conform Aviz Apa-Ilfov

**Canalizarea :** - Canalizarea Apelor Uzate menajere se va realiza conform Aviz Apa-Ilfov

**Apele Pluviale :** - Evacuarea apelor pluviale provenite de pe acoperisuri si terase se va realiza gravitational si prin sistemul de colectare jgheaburi si burlane si receptorii de terase scurgandu-se gravitational conform pantei terenului. Apele provenite de pe suprafata carosabila vor fi preluate prin rigole carosabile si trecute printr-un separator de hidrocarburi urmand a fi folosite la udarea spatiilor verzi.

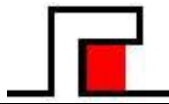
**Alimentare cu energie electrica :** - Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racord la rețeaua existent;

**Alimentare cu gaze naturale :** - se va realiza prin racord la rețeaua existenta conform aviz;

## **CAPITOLUL II - PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI**

Prezentul Plan Urbanistic Zonal vizeaza modificarea coeficientului de utilitate a terenului si a regimului de inaltime, pentru terenul in suprafata de 2485,00 mp, pentru care se doreste edificarea unui IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+3E SI ETAJ 4 RETRAS, AMENAJARE LOC DE JOACA PENTRU COPII, SPATII VERZI, LOCURI DE PARCARE, CIRCULATII, IMPREJMUIRE SI UTILITATI. Astfel s-au urmarit urmatoarele aspecte:

- realizarea unei zonificari functionale a terenului care sa poata respecta atat necesitatile zonei cat si cerintele beneficiarilor precum si acomodarea cu prevederile planului urbanistic general pentru Comuna Dobroesti;



- asigurarea calitatii viitoarei imagini printr-o compozitie spatio-volumetrica si de plastica arhitecturala adecvata;
- pastrarea unui microclimat adecvat care sa faca legatura intre teritoriu urban si cel rural;
- realizarea in timp a unei configuratii corespunzatoare a lotizarii si a accesului;
- respectarea unui P.O.T. si C.U.T. adecvat zonei;
- dezvoltarea unei retele edilitare, echilibrata prin stabilirea unei esalonari si etapizari a asigurarii utilitatilor;
- realizarea unei retele stradale echilibrate precum si respectarea viitoarelor propuneri;
- respectarea reglementarilor din studiile anterioare de urbanism elaborate adiacent zonei si imbunatatirea lor in limita posibilitatilor aducand un aport in plus la evolutia zonei;

U.T.R. L – Zonă destinată preponderent locuirii cu locuințe de înălțimi medii și accente de înălțime, cu dotări aferente acestora, spații verzi amenajate, parcaje publice subterane și supraterane;

## **1. CATEGORIA DE FOLOSINTA A TERENULUI**

La solicitarea beneficiarului s-a analizat posibilitatea realizarii unui imobil de locuinte colective, gandit intr-un ansamblu unitar si functional din punct de vedere al acceselor auto si pietonale, al spatiilor de parcare, al spatiilor de joaca pentru copii si al spatiilor verzi aferente .

Regimul de inaltime propus pe teren pentru cladirile de locuinte colective este Ds+P+3E SI ETAJ 4 RETRAS. Demisolul imobilului va avea functiune exclusiva de parcare, neintrand in calculul coeficientului C.U.T.

Terenul analizat, are categoria actuala de folosinta de teren arabil intravilan. Prin emiterea autorizatiei de construire, acesta va fi inscris in categoria de folosinta curti constructii.

## **2. ALINIAMENTUL CLADIRILOR SI AMPLASAREA CLADIRILOR CONFORM PUG**

Aliniamentul impus cladirilor fata de strada Marului este de 6m.

Fata de celelalte limite de proprietate vor fi urmatoarele retrageri :

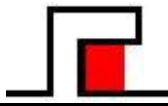
- retragerea de min 14.60 m fata de limita de proprietate nordica
- retragerea de min 5.00 m fata de limita de proprietate vestica
- retragere de min 5.00 m fata de limita de proprietate estica

Se va respecta retragera fata de limitele laterale cu 1/3 din h maxim, dar nu mai putin de 5m;

## **3. SITUATIA JURIDICA A TERENULUI .**

Terenul ce a generat documentatia este proprietatea dl. Vlad Marius Mihai conform actului de dezmembrare autentificat cu nr. 670 din 20.02.2017 de n.p. Popovici Alexandra, intabulat in Cartea Funciară nr. 56916, la O.C.P.I. Ilfov.





#### 4. CAILE DE COMUNICATIE PROPUSE

Calea principala de acces spre ansamblul de locuinte se va face prin strada Marului care are in prezent un profil de 7,00m, dar conform PUG aprobat va trebui sa se mareasca la 8.00m. Accesul auto la demisolul cladirii cat si pe aleea de circulatie paralela cu latura lunga a terenului va fi prevazut cu o bordura coborata pentru a permite intrarea autovehiculelor .

**In interiorul lotului analizat circulatia se va face in principal pe o alee carosabila cu latimea de 5,00 m care are un traseu longitudinal.**

**Parcarea si gararea autoturismelor se va realiza exclusiv pe proprietate privata si locuirile de parcare vor fi dimensionate in functie de necesitatile activitatii propuse. Calculul necesarului de parcaje / garaje se face conform legislatiei in vigoare (Hotărârea nr. 66 din 06.04.2006– Norme privind asigurarea numărului de parcări).**

**In cadrul incintei apele pluviale de pe aleile carosabila interioare si zonele de parcare se vor scurge in lungul drumurilor prin rigolele laterale sau se vor scurge spre zonele de spatii verzi din incinta prin sistematizare verticala sau spre canalizare publica.**

#### 5. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

**Locurile de parcare se vor amplasa atat la nivelul terenului conform plansei de reglementari urbanistice si de circulatie cat si la nivelul demisolului. Nu se va permite stationarea vehiculelor pe domeniul public al comunei.**

**Accesul la demisolul cladirii se va face prin intermediul unei rampe cu panta de maxim 10 grade. Rampa va fi prevazuta cu sistem de incalzire in pardoseala si rigole de colectarea apelor pluviale. Numarul locurilor de parcare va fi calculat in functie de numarul de apartamente realizate la care se va suplimenta cu 10% vizitatori. 1 loc de parcare pentru fiecare apartament de max 100mp.**

**Se vor aplica normele specifice de calcul a numarului de parcarilor astfel :**

- Se estimeaza crearea unui nr. de 64 apartamente cu aria mai mica decat 100mp

Numarul locurilor de parcare va fi in jur de 70 :

Numarul locurilor de parcare preconizate va fi 46 suprateran , 24 subteran

#### 6. UTILITATI PROPUSE

**Obtinerea apei potabile** se va face prin reseaua de apa existenta pe strada Marului conform avizului obtinut de la SC Apa Canal Ilfov SA.

**Evacuarea apelor uzate menajere** se va face in reseaua de canalizare publica existente pe strada Marului conform avizului obtinut de la SC Apa Canal Ilfov SA

**Evacuarea apelor meteorice** se va realiza prin sistematizarea verticala a terenului.

**Asigurarea apei pentru stingerea incendiilor** se va face conf. Aviz PSI .

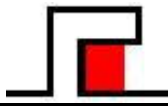
**Energia termică – necesară încălzirii spațiilor va fi obținuta cu ajutorul unor centrale termice moderne cu combustibil gaze naturale .**

**Energia electrică – se va asigura prin bransamente proprii în rețeaua electrică existentă conform proiect întocmit de proiectanti de specialitate și conform aviz.**

#### 7. PROTECTIA MEDIULUI

**a. Situația existentă calitatea mediului (apă, aer, sol ).**

In zona analizata nu exista surse de poluare a aerului, apei sau solului.



Astfel :

#### PROTECTIA CALITATII APELOR

• Apa proaspătă, potabilă, va fi preluată de la rețeaua existentă în zonă, conform avizului furnizorului de apă la care imobilele sunt racordate. Debitele de apă sunt necesare acoperirii nevoilor menajere și de întreținere a spațiilor verzi. Apele vor fi utilizate în scop menajer și pentru stropirea spațiului verde. Apele uzate menajere vor fi redirecționate către rețeaua existentă în vecinătate. Apele pluviale, de pe spațiul carosabil, sunt colectate prin geigere, trecute prin separatoare de hidrocarburi înainte de a fi evacuate în rețeaua de canalizare existentă. Nu există legături cu anumite cursuri de apă de suprafață și nici utilități care ar putea influența stratul de apă subterană.

#### PROTECTIA AERULUI

• Lipsa oricărei activități de producție sau comerciale face ca aerul să nu fie afectat. Încălzirea corpului din complex (agent termic apă caldă) și prepararea apei calde menajere se va face local prin intermediul centralei termice pe gaze, amplasată în fiecare apartament.

#### PROTECTIA SOLULUI

• Principalele măsuri de diminuare a impactului asupra solului sunt:

- respectarea limitelor amplasamentului conform planului de situație
- interzicerea depozitării temporare a deșeurilor, imediat după producere, direct pe sol, sau în alte locuri decât cele special amenajate pentru depozitarea acestora
- în cazul apariției unor scurgeri de produse petroliere se va interveni imediat cu material absorbant
- transferul cât mai rapid al deșeurilor din zona de generare către zonele de depozitare, evitând stocarea acestora timp îndelungat în zona de producere și apariția unor depozite neorganizate și necontrolate de deșeuri.

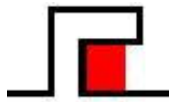
#### **b. Situația propusă**

Prin propunerile făcute în PUZ s-a prevăzut o suprafață de cca. 30.18% (750.00 mp.) spații verzi din totalul terenului studiat.

Funcțiunea propusă se încadrează la locuire colectivă – nepoluantă.

- se vor respecta toate normele de protecție a mediului în vigoare
- nu se vor depozita substanțe poluante sau toxice ;
- se vor amenaja spații verzi în interiorul incintei în suprafață de cel puțin 30%
- se vor amenaja platforme gospodărești proprii fiecărei incinte ;
- gunoier menajer va fi evacuat periodic , de către o unitatea teritorială de salubritate conform avizului unității emitente de specialitate;
- ambalajele de carton , hârtie , material textil , plastic sau metal vor fi depozitate în containere diferite și apoi valorificate .

Pe tot parcursul execuției și activității ulterioare se vor respecta normele de protecția muncii, de protecție a mediului și normele sanitare în vigoare.



## 8. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Indicatorii urbanistici propusi prin P.U.Z. sunt urmatorii :

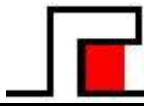
	<b>Situatie Existenta</b>	<b>Situatie Propusa</b>
<b>Teren studiat</b>	2485,00 mp	<b>2485,00 mp</b>
<b>Funcțiune</b>	Locuire colectiva	<b>Locuire colectiva</b>
<b>Constructii:</b> Locuire colectiva	-	<b>32,19% (800,00 mp)</b>
<b>Parcaje</b>	-	<b>37.63% (935.00 mp)</b>
<b>Spatii verzi</b>	-	<b>30,18% (750,00 mp)</b>
<b>S. Teren cedat</b>	-	<b>15.00 mp</b>
<b>P.O.T. max</b> (procent de ocupare al terenului)	35%	<b>33%</b>
<b>C.U.T. max</b> (coeficient de utilizare al terenului)	1,4	<b>1,68</b>
<b>Regim de inaltime</b>	P-P+2E+M	<b>P+3E+4R (15m H max. cornisa)</b>

**Nr de locuri de parcare asigurate cca 70**

### **Surse documentare**

Baza de date pentru elaborarea PUZ-ului este constituita din :

- Regulamentele locale de urbanism – instituite prin PUG reactualizat al orasului Bragadiru cu HCL nr. 98/ 15.10.2015 privind limitele teritoriului intravilan, zonificarile functionale, caile de comunicatie, stabilirea aliniamentelor si a regimului de aliniere ;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN nr. 176/ N/ 16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL” Indicativ G M 010-2000;
- Hotărârea nr. 66 din 06.04.2006– Norme privind asigurarea numărului de parcări;
- OMS 119/2014;
- ORDIN MDRT 2701/ 2010 modificat si completat.
- Studiul topografic avizat si aprobat de Oficiul de Cadastru, Geodezie si Cartografie al Judetului Ilfov, se inscrie in sistemul de coordonate al Municipiului Bucuresti cat si in sistemul de coordonate national « Stereografic 1970 »;
- Contractele de vanzare-cumparare si fisele corpului de proprietate ;



## 9.CONCLUZII :

Pe acest teren beneficiarul doreste edificarea unui imobil de locuinte colective Ds+P+3E+4R, in acest sens

Solicitand si obtinand de la Consiliul Judetean Ilfov–Certificatul de Urbanism nr. 115 din 17.04.2018 si prelungit

pana la data de 27.09.2019 si Avizul de Oportunitate nr. 8680/22/8c/28.08.2018.

Planul urbanistic zonal furnizeaza elementele pentru cadrul urbanistic general de viitor si tot odata parametri

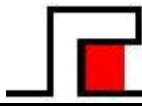
tehnici necesari luarii unor decizii in vederea studiilor ulterioare necesare pentru finalizarea investitiilor (C.U., avize

si acorduri, A.C.) .

Intocmit

arh. urb. ADRIAN BOROS





**PROIECTANT:** S.C. ROOF ARCHITECTURE S.R.L.  
**DENUMIRE PROIECT:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+3E SI ETAJ 4 RETRAS, AMENAJARE LOC DE JOACA PENTRU COPII, SPATII VERZI, LOCURI DE PARCARE, CIRCULATII, IMPREJMUIRE SI UTILITATI.  
**AMPLASAMENT :** JUD. ILFOV, COMUNA DOBROESTI, SAT FUNDENI, STR. MARULUI, NR. 22-24, (TARLA 21, PARCELA 81/9), NR. CAD. 56916, CF 56916;  
**BENEFICIAR:** VLAD MARIUS MIHAI  
**FAZA:** PLAN URBANISTIC ZONAL

## REGULAMENT

### DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al Comunei Dobroesti, precum și în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General a fi efectuate până în anul 2020.

Suprafața de teren care a generat PUZ este de **2485.00mp**. Terenul se afla in zona **L – subzona L1** conform PUG comuna Dobroesti avizat prin HCL nr. 60/28.03.2017.

### DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

**Regulamentul se refera la următoarea unitate teritoriala de referință:** L - ZONA LOCUINTELOR – **In alcatuirea acesteia intra subzona L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P - P+2 niveluri;**

### **ZONE CUPRINSE ÎN PREZENTUL PUZ**

**In prezent terenul studiat apartine subzonei L1 – subzona pentru locuire individuala cu regim de inaltime mai mic de P+2E, iar în proximitatea acestuia se regăsește zona mixta M1 – zona de comert, servicii si echipamente publice compatibile cu locuirea.**

### STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

#### **L1 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P-P+2 niveluri**

#### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

Articolul 3 - Utilizări interzise

#### SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela

Articolul 8 - Circulații și accese

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

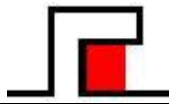
Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitara

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

Articolul 14 - Împrejmuiri



### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

#### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

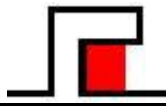
se admit următoarele utilizări

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P-P+2+M niveluri în regim de construire izolat și cuplat;
- locuințe colective medii P+3 - P+5 nivele;
- locuințe cu comerț și servicii la etajele inferioare;
- reparații și extinderi la locuințele existente;
- locuințe individuale în regim de construire continuu și discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;
- locuri de joacă pentru copii.

##### ARTICOLUL 2-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit condiționat următoarele utilizări:

- condiția obligatorie pentru oricare dintre utilizări este păstrarea tramei stradale;
- condiția obligatorie pentru oricare dintre utilizări este descarcarea de sarcină arheologică
- locuințe individuale cu maxim P+2 nivele în regim de construire continuu și discontinuu;
- locuințe colective mici maxim P+2+M nivele cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/2014;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 50 mp/unitate locativă;
- adaposturi pentru maxim 5 animale de casă
- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfășurată a construcției, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 2200 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și/sau producție
- pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrală a spațiilor de parcare și manevră auto în incintă
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția păstrării ponderii locuirii în proporție de minim 70%
- spații de întreținere corporală și recreere în spații acoperite;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci etc.;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere;
- locuințe colective cu parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter (și mezanin) nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare



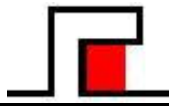
- supraetajarea/mansardarea este admisa daca structura de rezistenta permite incarcarea suplimentara si numai daca este posibila asigurarea parcajelor aferente, a spatiilor verzi si celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 119/2014 si pentru locuitorii existenti si pentru cei suplimentari
- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activități pentru servicii specializate si practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultantă, asigurări, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.;
- lucrări ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai în conditiile promovării unor proiecte vizand transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depășesc suprafata de 200 mp ADC (sau 30% din suprafata desfasurata), sau care genereaza transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 2200 sau care utilizeaza terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc);
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- panouri pentru reclame cu suprafata mai mare de 2,00 mp instalate in curti sau pe fatade
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice;
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2;
- se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scărilor etc.;
- curățătorii chimice;
- constructii provizorii de orice natură;
- statii de betoane.





## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se considera construibile parcelele care respecta rețeaua stradala a parcelarului protejat cu deschiderea la strada de minim 12m;
- se considera construibile parcelele care respecta condițiile 5.1.B din Titlul I a RLU Dobroesti;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținuta pe una dintre parcelele adiacente care are iesire la drumul public, servitute avand latimea de minim 3.0m;
- adancimea parcelei este mai mare sau egala cu lățimea;
- suprafata minima a parcelei este de 700 mp cu deschiderea la strada de minim 20,00 m.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- constructiile vor fi retrase de la aliniament cu **minim 6 metri** de la aliniamentul rezultat din extinderea tramei stradale;
- pot face exceptie garajele situate pe strazi secundare si spatiile comerciale cu suprafata construita desfasurata sub 25 mp; acest tip de constructii se pot amplasa la aliniament cu conditia ca nu afecteze domeniul public (deschidere usi, rampe, trepte, etc);
- banda de construibilitate are o adancime de maxim 20,0 m de la alinierea cladirilor.

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor fi dispuse pe parcela cu conditia de a respecta condițiile din RLU 2017, Titlul I, art. 5.1.B (scheme) privind limitele laterale si limita posterioara;
- retragerile minime fata de limitele laterale sunt de minim 5m. Retragerile fata de limitele **posterioare sunt de 14.60m.**

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanta minima dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,5m, in cazul in care nici una dintre constructii nu are pe fatadele respective decat ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

### ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.50 m lățime.

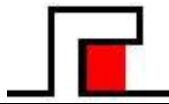
### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice
- pentru numarul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul 9 din titlul 1 – prescriptii generale
- 10% din numarul minim de parcaje se va asigura la sol si cu acces direct dintr-o circulatie publica.

### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- înălțime maxima admisibila la cornișa 15,00 metri (P+3E+4R); se admite o mansarda/un etaj mansardat in scris in volumul acoperisului in suprafata maxima de 60% - 80% din aria construita a nivelului inferior, fara a depasii cu 20% coeficientul de utilizare al terenului.





## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- acoperișul clădirilor poate fi de tip sarpanta sau de tip terasa cu condiția asigurării unui aspect contemporan și integrat în caracterul general al arhitecturii zonei;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

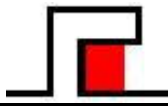
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare existente în oraș;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+N) pe platforme organizate; se instituie colectarea selectivă a deșeurilor;
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiilor și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compositionale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcției și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă";
- terasele vizibile de pe înălțimile înconjurătoare vor fi înverzite pe minim 50% din suprafață
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

## **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și gradina vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- în lipsa acordului vecinului, arborii se vor planta la 2,00 m de limita de proprietate comună
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran.
- se recomandă ca minim 25% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

## **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00 m.** și minim **1.80 m** din care un soclu opac de **0.60 m.** și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu;
- gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă 2,20 m și se



recomanda a se realiza din materiale opace

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** (Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, POT - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.)

**L1 - POT maxim = 33 %**

### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, CUT - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.)

**L1 - CUT maxim = 1,68 cu excepțiile cuprinse în TITLUL 1**

INTOCMIT

**ARH.URB. ADRIAN BOROS**

