

**ANSAMBLU DE LOCUINTE, INSTITUTII PUBLICE, SERVICII  
P+2E+M, P+3E**

**COM. STEFANESTII DE JOS, JUD ILFOV T 11,P 45/1**

**PROIECT NR. 101 /2009**

**FAZA : PLAN URBANISTIC ZONAL**

ANSAMBLU DE LOCUINTE, INSTITUTII PUBLICE, SERVICII P+2E+M, P+3E  
ANEXE, IMPREJMUIRE, UTILITATI, AMENAJARE SPATII VERZI,  
RETELE DE CIRCULATIE

**PROIECTANT : NBC ARHITECT S.R.L.**

**BENEFICIAR : SC MONDO STAR IMOB SRL**

**DOCUMENTATIE CUPRINDE :**

- piese scrise : - Memoriu general
- - Regulament local de urbanism
- 
- piese desenate :
- 

A 00 - PLAN INCADRARE IN PUG com STEFANESTII DE JOS	sc. 1/50000
A01- PLAN INCADRARE IN ZONA	sc. 1/5000
A02- PLAN SITUATIE EXISTENTA	sc. 1/1000
A03- PLAN SITUATIE JURIDICA	sc. 1/1000
A04 - PLAN REGLEMENTARI, PROFILE CARACTERISTICE	sc. 1/1000
A05 - PLAN REGLEMENTARI - ECHIPARE TEHNICO- EDILITARA, INCADRARE IN SISTEMUL TEHNICO- EDILITAR AL ZONEI	sc. 1/1000

MAI 2012

# MEMORIU GENERAL

## ICAP. 1 OBIECTUL PROIECTULUI

Prezentul proiect cuprinde documentatia pentru P.U.Z. ansamblu de locuinte , institutii publice, servicii P+2E+M, P+3E, cu anexe, utilitati, imprejmuire parcele propuse, amenajare de spatii verzi si retea de circulatii-Com. Stefanestii de Jos, Jud Ilfov T11,P 45/1.

## CAP. 2 AMPLASAMENT

Lotul analizat este situat in intravilanul comunei Stefanestii de Jos, Jud Ilfov (conform PUG reactualizat in vigoare), la o distanta de aproximativ 55 m fata de cea mai apropiata limita a unui PUZ de la nord si la o distanta de aproximativ 690 m fata de cea mai apropiata limita a unui PUZ din sud, ambele P.U.Z.-uri aprobat cu HCL avand functiunea de locuire, respectiv locuire, institutii publice si servicii.

Parcela este amplasata pe partea stanga a drumului judetean nr.27, pe sensul dinspre Bucuresti. Zona este astfel foarte accesibila atat dinspre Bucuresti, cat si dinspre Brasov, fiind pozitionata in proximitatea autostrazii Brasov.

Parcela are forma de paralelogram, cu un front de 79,76m - situat la aproximativ 20-25 m fata de D.E.45; si unul de 82,13 m, situat la aproximativ 11 m ( banda de protectie ) fata de D.J.27 ; si adancime max de 487,55m, rezultand o suprafata totala a parcelei de **37 239** mp.

## CAP. 3 VECINATATI

Terenul prezinta urmatoarele vecinatati:

- La N – proprietate privata
- La E– un canal ( 5 m), o banda de protectie ( 11 m) si D.J.27
- La S – proprietate privata
- La E – proprietate privata

## CAP. 4 SITUATIE EXISTENTA

In prezent majoritatea terenurilor din zona studiata in PUZ au folosinta de terenuri agricole si sunt libere de constructii. In nordul zonei analizate se afla o parcela pentru care s-a intocmit PUZ - cu UTR L1a1- zona de locuinte individuale mici P+1E+M ( P.O.T. = 30 %, C.U.T. = 0.9) si UTR M1a1 – zona mixta P+2E+M ( P.O.T. = 40 %, C.U.T. = 1,5).

Folosinta propusa pentru parcela ce face obiectul acestei documentatii este cea de curti constructii, iar Primarul comunei Stefanesti a avizat favorabil executarea lucrarilor propuse prin P.U.Z., potrivit avizului nr. 8398/02.10.2008.

Pe latura estica a parcelei analizate se afla un canal de desecare lat de 5 m, bordat de o zona de protectie plantata, lata de 11 m si de drumul judetean DJ 27. Nu exista podeste amenajate pentru accesul direct dinspre drumul judetean.

## CAP. 5 INCADRARE IN P.U.G. COM. STEFANESTII DE JOS, JUD. ILFOV reactualizat, in vigoare

Conform P.U.G. -ului, reactualizat, in vigoare, intravilanul comunei Stefanestii de Jos s-a extins inspre nord pana la limita cu padurile Dascalu si Runcu, (urmand tendinta de extindere inspre aceasta zona rezultata din P.U.Z.-urile aprobate cu HCJ pana in prezent). Astfel, intrega zona analizata in aceasta documentatie a fost introdusa in intravilan, odata cu aprobarea P.U.G.-ului reactualizat; parcela T11, P45/1 -cuprinzand trei unitati administrativ teritoriale:

- - **UTR M1 a1** – zona mixta – locuinte individuale, institutii publice, servicii
- P.O.T. = 40 %
- C.U.T. = 1,5
- RMH = P+2E+M
- - **UTR IS** – zona institutii publice, servicii
- P.O.T. = 50 %
- C.U.T. = 2
- RMH = P+3E
- - **UTR C** – zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente  
(traseu propus , paralel cu DJ 27)

## CAP. 6 SITUATIA JURIDICA

Terenul se afla in proprietate privata, conform actelor de proprietate anexate. Strazile, podestul, spatiile verzi publice propuse vor ramane in domeniul privat – (deservesc strict ansamblul propus).

## CAP.7 REGLEMENTARI

Ansamblul va cuprinde 60 parcele de locuinte cuplate cu anexe, zone verzi cu o suprafata totala de 15.900 mp, o zona mixta de locuinte individuale, servicii, institutii- formata din 17 parcele – cu o suprafata de 6612 mp, o parcela cu institutii publice, servicii, cu o suprafata de 1325 mp, o gospodarie comunala- S= 95 mp, un parc – S= 582 mp, doua zone insumand 33 locuri parcare si circulatiile auto si pietonale aferente.

Solutia propusa preia zonificarea functionala, traseele de circulatie propuse in P.U.G. reactualizat, in vigoare si se racordeaza la retelele existente sau avizate prin P.U.Z. din vecinatate:

Regimul de inaltime propus este **P+2E+M**, cu Hmax.la cornisa = 12,00 m  
**P+3E** , Hmax. Cornisa = 14,00 m.

Spatii verzi - 30%

Circulatii auto - 24.12%

Circulatii pietonale, trotuare de garda - 20%

Edificabil servicii , institutii P+3E - 2,15%

Edificabil locuinte, servicii , institutii P+2E+M - 24.2%

Gospodarie - 0,29%

Parcele cu locuinte cuplate 42,7 %	Parcele cu locuinte individuale 17,8 %	Parcele institutii, servicii 3,55 %
suprafata nr. parcele 256 mp 26	suprafata nr. parcele 344 mp 1	suprafata nr. parcele 1325 mp 1
257.5 mp 28	375 mp 13	
261 mp 1	447.5 mp 1	
284 mp 1	464 mp 1	
311 mp 1	478 mp 1	
340,5 mp 1		
370 mp 1		
390 mp 1		
<b>P.O.T. 40 %</b> <b>C.U.T. 1,5</b> <b>RMH P+2E+M</b>	<b>P.O.T. 40 %</b> <b>C.U.T. 1,5</b> <b>RMH P+2E+M</b>	<b>P.O.T. 50 %</b> <b>C.U.T. 2</b> <b>RMH P+3E</b>

Suprafata terenului este de **37 239 mp**.

Edificabilul propus va respecta o retragere minima impusa de 3 m fata de aliniament ( pentru trama locala de tip D), respectiv o retragere minima de 5 m fata de aliniament ( pentru trama propusa prin PUG, de tip C);

- o retragere de 5 m fata de fundul de lot
- retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor propuse:
  - pentru locuintele cuplate: retrageri de 4 m, respectiv 0 m ( alipire la calcan)
  - pentru locuintele individuale: retrageri de 3 m, respectiv 6 m
  - pentru instituti publice: retragere de 3 m

## ● **STRUCTURA**

Structura cladirilor propuse se va realiza din pereti structurali si cadre din b.a. cu plansee din b.a. Inchiderile se vor realiza din zidarie. Acoperirea este in sarpanta de lemn sau metal.

## **CIRCULATII**

Zona va fi strabatuta de doua strazi principale propuse, legate de D.J.27 printr-un podet ce va traversa canalul de pe latura estica a parcelei.  
De pe aceste doua strazi se vor realiza accesele auto si pietonale pe parcelele propuse. Carosabilul va avea latimea de 8 m, ( cu rigole perimetrare de cate 0,5 m) iar trotuarele propuse de 1,5 m ( profil tip D – conform PUG reactualizat in vigoare).

Se va prevedea o strada perpendiculara pe trama locala propusa, corelata cu traseele propuse in PUG reactualizat in vigoare, avand un profil stradal de tip C – cu carosabil de 8 m (cu rigole perimetrare de cate 0,5 m), zone plantate de 0,5 m si trotuare de cate 1,5 m. Drumurile nou create, propuse in interiorul parcelei vor ramane in proprietatea privata a coproprietarilor si vor fi inchise cu bariera catre drumul judeten si drumul de exploatare De 45, pana la dezvoltarea zonei si concretizarea tramei colectoare generale prevazuta in PUG reactualizat in vigoare. Parcarea masinilor se va face pe parcela si in zonele de parcaje special amenajate.

## **CAP. 8 RETELE EDILITARE**

Se vor asigura toate utilitatile necesare:

Alimentarea cu apa potabila se va realiza din reseaua publica de alimentare cu apa, in momentul extinderii, conform acord Primaria Stefanestii de Jos nr. 9320/03.11.2010.

Apele menajere uzate vor fi colectate printr-un sistem local de canalizare si apoi vor fi evacuate in canalizarea publica, in momentul extinderii in zona, conform acord Primaria Stefanestii de Jos nr. 9320/03.11.2010.

Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizarea verticala spre spatiile verzi din zona PUZ-ului. Ansamblul va fi dotat cu un post de transformare racordat la reseaua de electricitate existenta in zona.

Data,  
2.05.2012

Intocmit,  
arh. Bogdan Neagu