

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PUD - BAZA SPORTIVA DE TIP I**
- Beneficiari : **CONSILIUL LOCAL PANTELIMON**
- Baza legală a proiectării : **Legea nr. 350/2001
Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13N/1999
Legea nr. 50/1991/republicată 1996
și completată prin Legea nr. 453/2001
Ordin nr. 91/1991 al M.L.P.A.T.
H.G.R. nr. 525/1996**
- Proiectant : **S.C. URBAN ARTE STUDIO S.R.L. - București**
- Data elaborării : **FEBRUARIE 2020**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

CONSILIUL LOCAL PANTELIMON solicită pentru terenul amplasat in **T27, P 173/2, NC 117012, De 171/3, FN**, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov, realizarea unei baze sportive de tip I, conform ordin **M.L.P.D.A. nr. 3458/31.12.2019**.

La baza acestui studiu sta certificatul de urbanism nr. **97** din **13.02.2020** emis de Primaria Orasului Pantelimon. Terenul pe care se propune realizarea acestui complex sportiv are o suprafata cumulata de **24.892** mp.

Lucrarea își propune stabilirea reglementarilor necesare printr-o documentatie de urbanism PUD, avizata si aprobata conform legislatiei in vigoare.

**PUD - BAZA SPORTIVA DE TIP I
T27, P 173/2, NC 117012, De 171/3, FN,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov**

Prezenta documentatie se va elabora în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Legea nr. 50/1991, republicată 1996, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991.
- Ordinul nr. 91/1991 al M.L.P.A.T. privind procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de urbanism.
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Alte acte legislative și normative apărute, cu implicații directe asupra domeniului urbanismului.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

În scopul întocmirii prezentei lucrări se vor cerceta surse documentare, referitoare la stadiul actual de dezvoltare al Orasului Pantelimon și propuneri de perspectivă.

- Suportul cadastral al lucrării, scara 1:1000, 1:500
- Plan Urbanistic General Pantelimon nr. 6433 din 25.05.2000 aprobat prin H.C.L. nr. 14 din 07.08.2000. nr. 12/2011, 9/ 2012, 9/ 2016
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. 163 din 24.11.2016.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul aflat în studiu este situat în **T27, P 173/2, NC 117012, De 171/3, FN**, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov.

2.2. FUNCTIUNI ALE ZONEI

Terenurile au folosința actuală de teren intravilan agricol și este situat conform PUZ aprobat prin HCL nr. **163 din 24.11.2016** în **Lp - locuințe individuale și semicolective mici cu P, P+2+M, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII**; Zona impozitare D.

2.3. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

Terenul este liber de construcții.

3. DATE GENERALE ALE INVESTITIEI

3.1. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE

Teren intravilan conform PUZ, cu suprafața de 24.892 mp, proprietatea publica a Orasului Pantelimon asa cum rezulta din extrasul de carte funciara nr.117012 din 10.02.2020.

3.2. DATE REFERITOARE LA INVESTITIE

Proiectul prezentat propune stabilirea retragerilor fata de limitele de proprietate cat si a indicatorilor urbanistici pentru locuinta propusa.

Indicatorii urbanistici si caracteristicile pentru zona respectiva conform Certificatului de Urbanism nr. 97 din 123.02.2020 eliberat de Primaria Pantelimon sunt urmatoarii:

- POT = max. 35%;
- CUT = max.1,35, RMH – 12 m;

Baza sportiva se va amplasa conform ANEXA NR.1 din HG 525/1996 privind RGU cu modificarile si completarile ulterioare.

2.2.4.- Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.8.1-1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

3.7.- Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport. Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

4.8.- Construcții și amenajări sportive

4.8.1.- *Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.*

4.8.2.- *În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:*

PUD - BAZA SPORTIVA DE TIP I
T27, P 173/2, NC 117012, De 171/3, FN,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

- *circulația carosabilă separată de cea pietonală;*
- *alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;*
- *alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;*
- *alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.*

4.9.- Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

5.8.- Construcții sportive **5.8.1.-** *Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:*

- *pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de locuri;- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5-1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.*
- 5.8.2.-** *La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare."*

Terenul nu este situat în zona de situri arheologice.

Extras din RLU aferent PUZ TRAMA STRADALA ZONA NORD aprobat cu HCL NR. nr.163 din 24.11.2016:

L - ZONA DE LOCUIT

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcțional

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici, medii sau mari;
- caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subsistență;

(b) morfologic:

- tipul parcelarului:
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul stradal:
 - spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementări urbanistice anterioare;
 - geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpungeri (noi bulevarde și piețe ale tramei majore sau străzi / fundături care valorifică pentru construcții miezul unor insule), fie de tipul celor din noile lotizări sau din noile mari ansambluri;
 - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)

PUD - BAZA SPORTIVA DE TIP I
T27, P 173/2, NC 117012, De 171/3, FN,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

- volumetria: regim de construire (continuu sau discontinuu), înălțime mică (P - P+2+M niveluri), mod de terminare al volumelor (terasă, acoperiș, mansarda)
 - spațiul liber: continuu (vizibil din circulațiile publice), în care grădinile de fațadă sunt vizibile prin gardurile transparente discontinuu (vizibil accidental – în cazul fronturilor continue), abuziv discontinuu și marcând o evidentă scădere a nivelului civilizației anumitor locuitori (prin înlocuirea în ultimii ani a unora dintre împrejurimile transparente către stradă cu ziduri opace, contrar regulamentelor urbanistice anterioare);
- (c) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor, zonele de locuit pot fi viabile în raport cu cerințele actuale ale locuitorilor, pot fi reabilitate pentru a satisface aceste cerințe.

Pentru zonele predominant rezidențiale prezentul regulament are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațial configurative majore ale Orasului Pantelimon, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde similare cu alte orase, situate în imediata vecinătate a capitalei, valorificarea terenului urban, a fondului construit viabil, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însorire, iluminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală, protecție față de poluare și riscuri tehnologice.

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

UTR Lp - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI (SEMI) COLECTIVE MICI CU P-P+2+M NIVELURI SITUATE IN NOILE EXTINDERI SAU IN ENCLAVE NECONSTRUITE

UTR Lc1 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI CU P+3 SI INDIVIDUALE CU MAXIMUM P+2E+M NIVELURI SITUATE IN NOILE EXTINDERI SAU IN ENCLAVE NECONSTRUITE

UTR Lc2 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 NIVELURI SITUATE IN NOILE EXTINDERI SAU IN ENCLAVE NECONSTRUITE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona locuințelor individuale și (semi)colective mici se compune din următoarele unități de referință:

UTR Lp - locuințe individuale și colective mici cu maximum P+2+M niveluri situate în noile extinderi sau în enclavele neconstruite, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat)

UTR Lc1 – locuințe colective mici cu P-P+3 niveluri si individuale cu maximum P+2+M niveluri

Lc2 - locuințe colective (conform PUZ aprobat)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maximum P+2+M niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- locuințe colective mici cu P-P+3 niveluri în Lc1;

PUD - BAZA SPORTIVA DE TIP I
T27, P 173/2, NC 117012, De 171/3, FN,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

- locuinte colective in conditiile urbanistice aprobate in Lc2;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;
- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- **funcțiuni complementare locuirii (gradinite, dispensare, mici spatii comerciale, etc.)**
- orice alte funcțiuni prezentate in regulamentele PUZ-urilor aprobate pana la data intrarii in vigoare a acestei documentatii in care sunt prezente locuintele colective
- se admite construirea pe limitele loturilor a garajelor, anexelor, constructiilor cu caracter provizoriu cu regim maximum de inaltime parter.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:

(1) - dimensiuni minime:

PUD - BAZA SPORTIVA DE TIP I
T27, P 173/2, NC 117012, De 171/3, FN,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

Regimul de construire	Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolată	200	12

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

- pentru loturile care nu respecta cumulativ condițiile enunțate la punctul 1 și 2, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism de detaliu prin care să fie reglementate retragerile față de vecinătăți și modul de acces în curte
- se admite construirea pe limitele loturilor a garajelor, anexelor, construcțiilor cu caracter provizoriu cu regim maximum de înălțime parter.
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară cu acordul notarial al vecinilor.
- în cazul loturilor foarte mici ori cu restricții impuse de zonele de protecție ale rețelelor edilitare se admite construirea conform Cod Civil cu acordul notarial al vecinilor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

In cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
- retras față de aliniament cu minimum 2,50 metri pentru strazi cu profile de 6-9 m (cu PUD) și min. 3,00 m pentru strazi cu profile mai mari de 9 m
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 metri de la alinierea clădirilor.

In cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras față de aliniament cu minimum 2,50 metri pentru strazi cu profile de 6-9 m) și min. 3,00 m pentru strazi cu profile mai mari de 9.
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane.

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

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maximum 15.0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;
- clădirile semi-cuplate sau cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin de 3.0 metri;

PUD - BAZA SPORTIVA DE TIP I
T27, P 173/2, NC 117012, De 171/3, FN,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat, cu retrageri conform Codului Civil.
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale și posterioare cu H/2, dar nu mai puțin 2,00 m. Retragerile se pot micșora cu acordul notarial al vecinilor.
- în anumite cazuri Primăria poate solicita Studiu de Însorire.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la min. 2,00 metri dacă fronturile opuse nu au camere de locuit și nu au ferestre – Lp și Lc1 - pentru locuințe parter
- pentru Lc2 se vor respecta retragerile din PUZ-urile aprobate

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal constituit prin una din proprietățile învecinate;

Nota:

Strazile noi se vor racorda la strazile aprobate prin PUZ și vor respecta următoarele condiții:

1. pentru circulația pe ambele sensuri profilul minimum este de 9 m
2. pentru circulația pe un singur sens (strazi cu sens unic) profilul minimum este de 6 m și se admit numai în cazul în care adâncimea loturilor rezultate după realizarea drumului este mai mică de 12 m sau în cazul în care pentru acest drum cedează o singură fasie cu proprietari, cei de vis-a-vis având deja rezervat drum prin cadastru pe partea opusă.
3. se admit fundaturi conform RLU 525/1996 și servituti legal constituite.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2+M (12 metri) pentru Lp și P+3 (15 metri) pentru Lc1 și P+8 (27 metri) pentru Lc2
- se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maximum 60% din aria construită;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat sau pentru volumul utilajelor și instalațiilor montate peste ultimul nivel;
- Orice construcție poate avea demisol, unul sau mai multe subsoluri, mezanin sau parter înalt.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje
- se recomandă evitarea culorilor stridente pentru finisajele exterioare
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

PUD - BAZA SPORTIVA DE TIP I
T27, P 173/2, NC 117012, De 171/3, FN,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se recomandă a fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- realizarea noilor construcții va fi condiționată de amenajarea și întreținerea a unui spațiu verde de cel 30% din suprafața totală a terenului din care cel puțin 20% (2/3) va fi pe sol, iar restul de 10% va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici, și condiții de drenare a excesului de umiditate
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi cuprinse între 2.20 și 2.60 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Documentatiile de urbanism deja aprobate se vor supune noilor reglementari din prezenta documentatie.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIMUM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maximum = 35% - Lp, Lc1 (pentru loturile mai mari de 250mp)

POT maximum = 40% - Lp, Lc1 (pentru locuintele amplasate in vatra veche a localitatii si pentru loturile mai mici sau egale cu 250mp)

POT maximum = 25% - Lc2

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIMUM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maximum pentru înălțimi P+2+M = 1,35 mp. ADC/mp. Teren – H max. = 12 m la cornisa

CUT maximum pentru înălțimi P+3 = 1,5 mp. ADC/mp. Teren – H max. = 15 m la cornisa

CUT maximum pentru înălțimi P+8 = 2,3 mp. ADC/mp. Teren – H max. = 27 m la cornisa

• **AMPLASAMENT SI VOLUMETRIE**

Retragerile fata de limitele parcelei pentru edificabilul in care se va inscrie baza sportiva min. 3 m fata de toate laturile.

PUD - BAZA SPORTIVA DE TIP I
T27, P 173/2, NC 117012, De 171/3, FN,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

- ACCESE PIETONALE, AUTO, GARAJE, ANEXE

Accesul: se va face prin latura de est De 172 ce apartine domeniului public al Orasului Pantelimon.

Parcarea: se va face in incinta terenului. Calculul nr. se parcari se va face conform normelor in vigoare.

- DESCRIERE FUNCTIONALA

Beneficiarii au solicitat prin tema de proiectare o singura categorie de functiune: cea de baza sportiva.

4. REGIMUL TEHNIC

Constructiile propuse se vor realiza pe o structura de rezistenta in cadre, cu fundatii, grinzi si stalpi din beton armat, cu plansee din beton armat sau lemn si acoperire cu sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla ceramica sau tabla.

Inchiderile perimetrare ale cladirilor vor fi cu tamplarie din PVC sau aluminiu cu ruperea puntii termice si geam termoizolant, peste care va fi aplicata folie in culorile naturale ale lemnului. La exterior constructiile vor fi placate cu 10 cm de polistiren expandat si finisata cu termosistem, cu tencuiala decorativa si/sau caramida aparenta.

Compartimentarile interioare se vor realiza din caramida sau gips-carton.

Finisajele vor corespunde functiunilor respective si prevederilor reglementarilor tehnice.

Constructiile vor fi echipate cu instalatii interioare de apa-canal, incalzire si ventilatie, electrice, etc. si se va racorda la retelele asigurate de investitor.

5. BILANT TERITORIAL

Zona PUD - Functiune	mp	%
Sport si agrement - functiune complementare locuirii	8881	36
Spatiu verde	5856	24
Carosabil + parcari	5283	21
Pietonal		20
Zona PUD - total	24.892	100

6. UTILITATI

- Alimentarea cu apa se va racorda la un put de adancime medie in curtea beneficiarului, dupa care se va racorda la reseaua oraseneasca, atunci cand ea va fi realizata.
- Canalizarea se prevede prin racordarea la un bazin vidanjabil, dupa care se va racorda la reseaua oraseneasca, atunci cand ea va fi realizata.

PUD - BAZA SPORTIVA DE TIP I
T27, P 173/2, NC 117012, De 171/3, FN,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

- Energia electrica pentru iluminat si consum menajer se realizeaza prin racordarea la reseaua existenta .
- Incalzirea locuintei se face cu o minicentrala proprie, moderna, de mare randament cu tiraj forat, amplasata intr-un loc special prevazut. Alimentarea centralei termice va fi cu gaze naturale.
- Deseurile menajere sunt depozitate in europubele din material plastic, preluate de firma specializata.
- Nu se produc ape tehnologice.

7. CATEGORIA DE IMPORTANTA

Conform HG 766/1997 – categoria de importanta este „C” . Au fost respectate cerintele impuse de Legea 10/18.01.1995 privind calitatea in constructii.

8. MASURI P.S.I. – conform NORMATIV P118/99

Conform normelor PSI.

9. DOCUMENTATIA PENTRU OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUCTIE (ulterioare avizului PUD) NECESITA VERIFICARE LA EXIGENTELE

- A – rezistenta mecanica si stabilitate
- B - Siguranta in exploatare;
- C - Siguranta la foc;
- D – Igiena, sanatatea oamenilor, refacerea si protectia mediului;
- E - Izolarea termica, izolarea hidrofuga si economia de energie;
- F - Protectia impotriva zgomotului.

Întocmit,
Urb. Elena Dinu