

## CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU REGIM DE INALTIME P+POD<sub>MANSARDABIL</sub>

### PLAN URBANISTIC DE DETALIU

#### BENEFICIAR

GHITA Adrian-Adi si  
GHITA Victoria

#### ADRESA BENEFICIAR

bulevardul [REDACTED] numarul [REDACTED], bloc [REDACTED],  
scara [REDACTED], etajul [REDACTED], apartamentul [REDACTED], Bucuresti, Sectorul [REDACTED]

#### AMPLASAMENT LUCRARE

strada Nerei, F.N., IE 122607,  
orasul Pantelimon, judetul Ilfov

## LISTA SEMNATURI

**BENEFICIAR:** GHITA Adrian-Adi si Victoria

**ADRESA BENEFICIAR:** bulevardul [REDACTED] numarul [REDACTED],  
bloc [REDACTED], scara [REDACTED], etajul [REDACTED], apartamentul  
[REDACTED], Bucuresti, Sectorul [REDACTED]

**TITLU PROIECT:** CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU  
REGIM DE INALTIME P+POD<sub>MANSARDABIL</sub>

**AMPLASAMENT LUCRARE:** strada Nerei, F.N., tarla 28, parcela 178/4, IE  
122607, oras Pantelimon, Judet Ilfov

**NUMARUL PROIECTULUI:** 2U

**DATA PROIECTULUI:** noiembrie 2024

**FAZA DE PROIECTARE:** PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**PROIECTANT URBANISM:** ALVALDI GRAPHICS S.R.L.

**C.U.I.** 36166684

**R.C.** J23/5142/2020

**ADRESA PROIECTANT:** soseaua Giurgiului 76A, comuna Jilava,  
judetul Ilfov

**SEF PROIECT:** arhitect Gabriela-Angela BALANESCU

**ELABORAT:** arhitect Gabriela-Angela BALANESCU

## CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU REGIM DE INALTIME P+POD<sub>MANSARDABIL</sub>

### FAZA PLAN URBANISTIC DE DETALIU MEMORIU

#### I. DATE GENERALE

##### 1. OBIECTIVUL DE INVESTITIE:

Edificarea unei locuinte individuale unifamiliale, pe un teren liber de constructii.

##### 2. OBIECTUL ELABORARII PREZENTEI DOCUMENTATII:

Reglementarea modului de construire pe teren, respectiv:

- modul de ocupare si utilizare a terenului (P.O.T. si C.U.T.)
- functiunea si aspectul arhitectural al constructiei si amenajarilor
- integrarea noii constructii in zona
- accesul auto si parcarea in incinta proprietatii
- echiparea edilitara a imobilului

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu a fost impus prin Certificatul de Urbanism nr. 337/15.05.2024 emis de Primaria Orasului Pantelimon.

##### 3. AMPLASAMENT:

Imobilul este situat in intravilanul orasului PANTELIMON, in zona nou constituita prin lotizarea unor foste terenuri agricole si este destinata construirii de locuinte de mici dimensiuni.

##### ADRESA POSTALA:

Judetul ILFOV, orasul PANTELIMON, strada NEREI, F.N., tarla 28, parcela 178/4.

##### 4. PROPRIETARUL IMOBILULUI:

GHITA Adrian-Adi si GHITA Victoria - persoane fizice de nationalitate romana.

##### 5. PROIECTANTUL LUCRARILOR:

##### PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM

ALVALDI GRAPHICS S.R.L.

Numar de ordine in registrul comertului: J23/5142/30.10.2020

Cod Unic de Inregistrare 36166684/06.06.2016

Sediul social: comuna JILAVA, soseaua Giurgiului 76A, etajul 1, judetul ILFOV

##### 6. BENEFICIARUL LUCRARILOR:

GHITA Adrian-Adi si GHITA Victoria

## II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

### 1. OPORTUNITATEA INVESTITIEI:

Imobilul situat in intravilanul orasului PANTELIMON, in zona nou constituita destinata locuintelor de mici dimensiuni, cu activitate intensa de construire, cu perspective de dezvoltare urbanistica si edilitara, ofera posibilitatea locuirii intr-un mediu cu nivel minim de poluare si in armonie cu natura.

#### **Regimul juridic al imobilului:**

Conform Contract de Vanzare autentificat cu incheierea numarul 822/04.08.2023 de VOICU Bianca Maria in calitate de notar public si documentatie cadastrala, imobilul este in proprietatea exclusiva a familiei GHITA Adrian-Adi si Victoria.

#### **Descrierea imobilului:**

Imobilul este compus din:

- teren liber de constructii cu suprafata de 474m<sup>2</sup> si categoria de folosinta "arabil", identificat cadastral cu IE 122607, este amplasat in zona destinata construirii de locuinte si
- suprafata 70.56m<sup>2</sup> reprezentand cota parti de 5.7506% din drum de acces (privat) aflat in proprietate indiviza, identificat cu IE 118289

$$S_{\text{TEREN}} \text{CONSTRUIBIL} = 474\text{m}^2$$

## III. SITUATIA EXISTETA

### 1. DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

Terenul liber de constructii cu deschiderea de 17.99m si adancimea de 26.57m, desi are adresa postala din strada Nerei – artera publica de circulatie, este accesibil din drumul privat de acces, identificat cu IE 118289, nu este aliniat la drumul public.

Zona este nou constituita si cu activitate intensa de construire.

### 2. INCADRARE IN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE

Conform Certificatului de Urbanism nr. 337 emis de Primaria Orasului Pantelimon la data de 15.05.2024 in baza documentatiilor de urbanism:

Plan Urbanistic General 6133/25.05.2000 aprobat cu H.C.L. nr. 14/07.08.2000, H.C.L. nr. 12/2011, H.C.L. nr. 9/2012

Plan Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 163/2016

### 3. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: teren intravilan construibil liber de constructii  
Folosinta propusa: locuire  
Zona de impozitare: B

### 4. REGIMUL TEHNIC

Conform documentatiilor de urbanism mentionate la punctul 2., imobilul este inclus in UTR LP – functiuni mixte, institutii, servicii si echipamente publice, comert, depozitare, industrie, locuire,

cu urmatorii indicatori urbanistici maximali admisi pentru locuinte P+1+M:

- P.O.T.<sub>MAXIM</sub> = 35%
- C.U.T.<sub>MAXIM</sub> = 1.35m<sup>2</sup>ADC/m<sup>2</sup>TEREN
- H<sub>MAXIM</sub> = 12m

Drumul privat este constituit la dimensiunea profilului stabilit prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Pantelimon, nr. 163/2016

## **5. INCADRARE IN LOCALITATE**

Imobilul este amplasat in partea de est a intravilanului orasului Pantelimon, in zona cu functiune mixta, nou constituita prin lotizarea unor foste terenuri agricole.

## **6. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL SI PROBLEME DE MEDIU**

Amplasat pe foste terenuri agricole, configuratia terenului pentru imobilul propus spre reglementare nu favorizeaza aparitia proceselor geomorfologice active sau degradarea terenului (eroziuni, alunecari de teren, etc).

Nu sunt semnalate pe amplasament, manifestari anterioare de tipul prabusirilor sau alunecarilor, care sa atentioneze asupra unor evolutii specifice viitoare.

Zona care include imobilul propus spre reglementare este plata, nu are diferente notificabile de nivel si este lipsita de zone naturale de interes.

## **7. OCUPAREA TERENURILOR**

Terenurile agricole din zona au fost dezmembrate in loturi de mici dimensiuni, cu suprafete cuprinse intre 300÷500m<sup>2</sup>, accesibile auto dintr-un drum privat, desi adresa lor postala este din strada Nerei – drum public.

Activitatea de construire este foarte intensa in zona, dar loturile din imediata vecinatate a celui reglementat prin prezenta documentatie sunt inca, libere de constructii.

Terenul cu IE 122043 existent la limita de est a proprietatii face obiectul reglementarii printr-un Plan Urbanistic de Detaliu in curs de elaborare pentru amplasarea unei locuinte individuale cu regim mic de inaltime.

Constructiile existente sau in curs de executie din zona, sunt exclusiv locuinte individuale cu regim mic de inaltime.

## **8. CIRCULATII SI ACCESE**

Circulatia in zona este rezolvata printr-o retea de drumuri publice in care este inclusa si strada Nerei.

Accesul la lotul aflat in reglementare prin prezenta documentatie este de pe un drum privat de acces, cu intrare/iesire din strada Nerei si strada Parcului care este constituit la dimensiunea profilului stabilit prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Pantelimon, nr. 163/2016

## **9. REELE URBANE**

Exista retele urbane care asigura alimentarea cu gaze naturale si energie electrica.

Alimentarea cu apa si canalizarea trebuiesc rezolvate in sistem individual pentru fiecare imobil in parte.

#### IV. PROPUNERE

##### 1. REGIMUL TEHNIC

Proprietarul dorește construirea unei locuințe individuale, unifamiliale, amplasată izolat pe teren, cu regim de înălțime P și un pod mansardabil, pentru a putea extinde la un moment dat, spațiul locuibil.

Amplasarea pe teren va fi la 4m față de drumul de acces, pentru a putea asigura spațiul pentru o fosa septică ecologică și o mică zonă verde (gradina de față).

Va menține o distanță de minimum 4m față de limitele laterale ale terenului (4m E și 4m V), iar zona rămasă în partea posterioară a imobilului va fi gradina.

##### INDICATORI URBANISTICI

$$POT_{MAXIM}propus = 35.00\%$$

$$CUT_{MAXIM}propus = 0.35m^2ADC/m^2TEREN$$

$$\text{pentru } R_H = P$$

$$CUT_{MAXIM}propus = 0.70m^2ADC/m^2TEREN$$

$$\text{pentru } R_H = P+1E$$

În situația mansardării construcției se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu 0.6 din AC

##### BILANT TERITORIAL

|                        | m <sup>2</sup> | %   |
|------------------------|----------------|-----|
| S <sub>TEREN</sub>     | = 474.00       | 100 |
| A <sub>C</sub>         | = 165.90       | 35  |
| S <sub>PARCARE</sub>   | = 62.00        | 13  |
| S <sub>PIETONALA</sub> | = 41.26        | 9   |
| S <sub>VERDE</sub>     | = 204.84       | 43  |

##### 2. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul auto se va face din drumul de acces iar parcare în curte pentru două autoturisme va fi asigurată în zona de vest a terenului, paralel cu locuința propusă.

##### 3. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR URBANE

Energia electrică și gazele naturale vor fi asigurate prin racorduri la rețelele stradale existente, realizate conform legii.

Canalizarea va fi rezolvată în sistem individual, cu o fosa septică ecologică, amplasată în zona verde prevăzută la limita drumului de acces, fosa care va fi dimensionată la etapa următoare de proiectare – PTh și DE când vor fi calculate și consumurile necesare locuinței proiectate.

Alimentarea cu apă menajeră va fi asigurată dintr-un put de medie adâncime, amplasat în partea de NE a terenului, tot în zona verde prevăzută.

## **V. CONCLUZII**

Elaborarea prezentei documentatii Plan Urbanistic de Detaliu pentru construirea unei locuinte unifamiliale pe terenul existent pe strada Nerei F.N., tarla 28, parcela 178/4, numar cadastral 122607 din orasul Pantelimon, judetul Ilfov, sustine si completeaza conform legii, Planul Urbanistic General elaborat pentru orasul Pantelimon cu scopul autorizarii lucrarilor de constructii aferente, in conformitate cu solicitarea proprietarului.

Respecta cerintele Certificatului de Urbanism numarul 337/15.05.2024 emis de Primaria Orasului Pantelimon si se subordoneaza reglementarilor generale stabilite prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 163/2016.

INTOCMIT

arhitect GABRIELA – ANGELA BALANESCU