

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU REGIM DE INALTIME P+POD_{MANSARDABIL}

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

BENEFICIAR

PETRE Raul-Florin si
PETRE Daniela-Madalina

ADRESA BENEFICIAR

Strada [REDACTED], bloc [REDACTED], scara [REDACTED],
etajul [REDACTED], apartamentul [REDACTED], Bucuresti, Sectorul [REDACTED]

AMPLASAMENT LUCRARE

strada Nerei, F.N., IE 122043,
orasul Pantelimon, judetul Ilfov

LISTA SEMNATURI

BENEFICIAR: PETRE Raul-Florin si Daniela-Madalina

ADRESA BENEFICIAR: strada [REDACTED], bloc [REDACTED], scara [REDACTED],
etajul [REDACTED], apartamentul [REDACTED], Bucuresti, Sectorul [REDACTED]

TITLU PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU
REGIM DE INALTIME P+POD_{MANSARDABIL}

AMPLASAMENT LUCRARE: strada Nerei, F.N., tarla 28, parcela 178/4, IE
122043, oras Pantelimon, Judet Ilfov

NUMARUL PROIECTULUI: 3U

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_{MANSARDABIL}

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 parcare in incinta proprietatii
- echiparea edilitara a imobilului

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu a fost impus prin Certificatul de Urbanism nr. 432/25.06.2024 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:

PETRE Raul-Florin si PETRE Daniela-Madalina - 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:

PETRE Raul-Florin si PETRE Daniela-Madalina

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 823/04.08.2023 de VOICU Bianca Maria in calitate de notar public si documentatie cadastrala, imobilul este in proprietatea exclusiva a familiei PETRE Raul-Florin si Daniela-Madalina.

Descrierea imobilului:

Imobilul este compus din:

- teren liber de constructii cu suprafata de 307m² si categoria de folosinta "arabil", identificat cadastral cu IE 122043, este amplasat in zona destinata construirii de locuinte si
- suprafata 67.90m² reprezentand cota parte de 5.5339% din drum de acces (privat) aflat in proprietate indiviza, identificat cu IE 118289

$$S_{\text{TEREN}} \text{CONSTRUIBIL} = 307\text{m}^2$$

III. SITUATIA EXISTETA

1. DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

Terenul liber de constructii cu deschiderea de 12m si adancimea de 25.57m, 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. 432 emis de Primaria Orasului Pantelimon la data de 25.06.2024 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._{MAXIM} = 35%
- C.U.T._{MAXIM} = 1.35m²ADC/m²TEREN
- H_{MAXIM} = 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÷500m², 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 122607 existent la limita de vest 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 fata de drumul de acces, pentru a putea asigura spațiul pentru o fosa septica ecologica și o mica zona verde (gradina de fatada).

Va menține o distanță de minimum 1m fata de limita laterala estica a proprietatii și minimum 3m fata de limita vestica a acesteia, zona ramasa in partea posterioara a imobilului va fi gradina.

INDICATORI URBANISTICI

$POT_{MAXIM}propus = 35.00\%$

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

pentru $R_H = P$

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

pentru $R_H = P+1E$

In situatia mansardarii constructiei se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu 0.6 din AC

BILANT TERITORIAL

	m^2	%
S_{TEREN}	= 307.00	100
A_C	= 107.45	35
$S_{PARCARE}$	= 42.00	14
$S_{PIETONALA}$	= 36.59	12
S_{VERDE}	= 120.96	39

2. CIRCULATII SI ACCESE

Accesul auto se va face din drumul de acces iar parcare in curte pentru doua autoturisme va fi asigurata in zona de vest a terenului, paralel cu locuinta propusa.

3. ASIGURAREA UTILITATILOR URBANE

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

Canalizarea va fi rezolvata in sistem individual, cu o fosa septica ecologica, amplasata in zona verde prevazuta la limita drumului de acces, fosa care va fi dimensionata la etapa urmatoare de proiectare – PTh și DE cand vor fi calculate și consumurile necesare locuintei proiectate.

Alimentarea cu apa menajera va fi asigurata dintr-un put de medie adancime, amplasat in partea de NV a terenului, in zona verde prevazuta.

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 122043 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 432/25.06.2024 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