

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

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_{MANSARDABIL}

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_{MANSARDABIL}

PLAN URBANISTIC DE DETALIU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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_{MANSARDABIL}

ADRESA LUCRARE: strada Nerei, F.N., oras Pantelimon, judet
Ilfov

DATE DE IDENTIFICARE A IMOBILULUI:
tarla 28, parcela 178/4, Carte Funciara
122607 Pantelimon, numar cadastral 122607

NUMARUL PROIECTULUI: 2U

DATA PROIECTULUI: noiembrie 2024

FAZA DE PROIECTARE: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECTANT URBANISM: ALVALDI GRAPHICS S.R.L.

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

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU:

Planul Urbanistic de Detaliu are caracter de reglementare specifica pentru o parcela in raport cu parcelele invecinate si nu poate modifica planurile de nivel superior.

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu detaliaza:

- modul specific de construire in raport cu functiunea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia;
- retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- modul si procentul de ocupare a terenului;
- accesele auto si pietonale in incinta proprietatii;
- asigurarea utilitatilor urbane.

2. BAZA LEGALA:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordin pentru aprobarea reglementarilor tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu" indicativ GM 009-2000
- Ordin 119/04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Certificatul de Urbanism numarul 337/15.05.2024 emis de Pimaria Orasului Pantelimon

3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU REGIM DE INALTIME P+POD_{MANSARDABIL}:

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplica la proiectarea, autorizarea si executia lucrarilor de constructii pentru locuinta solicitata, pe parcela care face obiectul prezentei documentatii, cu mentinerea incadrarii functionale si reglementarile generale stabilite prin PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 163/2016, respectiv

UTR LP – functiuni mixte, institutii, servicii si echipamente publice, comert, depozitare, industrie, locuire,

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

- $P.O.T._{MAXIM} = 35\%$
- $C.U.T._{MAXIM} = 1.35m^2ADC/m^2TEREN$
- $H_{MAXIM} = 12m$

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE:

Activitatea de construire pe terenul care face obiectul prezentei documentatii de urbanism are in vedere urmatoarele obiective:

- respectarea cu rigurozitate a limitelor proprietatii;
- ocuparea terenului cu respectarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata a populatiei si buna vecinatate
- amenajarea caii de circulatie (drumul de acces)
- asigurarea utilitatilor urbane pentru locuinta

2. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT:

2.1. Amplasarea noii constructii nu trebuie sa afecteze integritatea mediului natural inconjurator.

In acest sens, se va amenaja gradina de fatada in zona de aliniere la drumul de acces si se va asigura spatiu verde in portiunea libera de curte, ramasa in partea posterioara a terenului, pentru a mentine minimum 35% zona verde pe proprietate.

În zona de acces auto și de parcare în incintă, se va evita impermeabilizarea excesivă a terenului.

2.2. Nu au fost identificate indicii cu privire la existența unor vestigii arheologice în zona de interes, sau a unor zone aflate sub incidența oricărei forme de protecție.

2.3. Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei

Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului

- colectarea și îndepărtarea apelor uzate menajere se va face la fosa septică ecologică;
este interzisă evacuarea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, drum de acces, etc) a apelor uzate menajere;
- apele meteorice vor fi colectate cu sistem de jgheaburi și burlane și vor fi distribuite pe zonele verzi ale terenului;
- salubritate – generalități
administratia locală va asigura pre-colectarea reziduurilor stradale în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre în locuri special amenajate;
locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu polueze sursele locale de apă;
la poziționarea și dimensionarea punctelor stradale de colectare a deșeurilor menajere se vor avea în vedere normele specifice în vigoare și caracterul zonei;
- colectarea deșeurilor menajere se va face la nivel de gospodărie individuală prin recipiente de tip europubele;
este exclusă colectarea și depozitarea acestora în saci menajeri.

2.4. Reguli pentru etapa de organizare a execuției și construire

În etapa de organizare a execuției lucrărilor de construcții vor fi asigurate toate condițiile pentru menținerea calității mediului ambiant; organizarea de șantier se va face exclusiv în incinta proprietății, materialele care urmează a fi puse în operă fiind depozitate pe platforme special amenajate, care să evite poluarea solului;

pentru prevenirea riscurilor naturale vor fi respectate condițiile de fundare din studiul geotehnic ce va fi elaborat la etapa următoare aprobării prezentului P.U.D. și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale, astfel încât scurgerea apelor meteorice să nu afecteze proprietățile vecine;

deșeurile rezultate din activitățile de construcții vor fi colectate în recipiente speciali și evacuate conform legii, în locuri special amenajate, prin contract încheiat între beneficiar și o firmă abilitată de administrația locală;

la finalizarea execuției lucrărilor de construcții, toate spațiile verzi din incinta proprietății vor fi amenajate conform prevederilor prezentului P.U.D.

3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Lucrările de construire pot fi autorizate doar cu asigurarea utilitatilor urbane, respectiv furnizarea de energie electrică și gaze naturale din

rețelele publice existente, iar alimentarea cu apă și canalizarea în sistem individual prin put și fosa septică ecologică, amplasate exclusiv în incinta proprietății.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții pentru locuința solicitată se face doar cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi stabiliți prin prezentul R.L.U.

4. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

4.1. Retragera față de aliniament

Aliniamentul este definit ca limită între proprietatea privată și drumul public.

În situația studiată, imobilul reglementat nu are limită comună cu drumul public, accesul pe proprietate făcându-se din drum privat.

Distanța amplasării suprafeței edificabile față de limită comună cu drumul a proprietății, va fi de 4m.

4.2. Retragera față de limitele laterale și posterioară a proprietății

Locuința va fi amplasată izolat pe teren, păstrând distanța minimă de 4m față de fiecare dintre limitele laterale ale imobilului (E și V).

Distanța față de limită posterioară a proprietății (N) va fi de minimum 5m.

4.3. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu se admite amplasarea de anexe gospodărești în zona către drumul de acces.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

5.1. Accesul auto în incinta proprietății este asigurat din drum privat de acces.

5.2. Parcarea și gararea autovehiculelor, se va face exclusiv în incinta proprietății, asigurându-se minimum 2 locuri.

5.3. Accesul pietonal este asigurat de asemenea din drumul privat.

6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face doar cu respectarea obligației racordării locuinței propuse la rețelele urbane existente în zonă, respectiv energie electrică și gaze naturale și cu condiția asigurării alimentării cu apă și canalizării în sistem individual.

7. REGULI CU PRIVIRE LA CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI

7.1. Înălțimea maximă a construcției

Înălțimea maximă a locuinței va fi P+POD_{MANSARDABIL}

Înălțimea maximă a anexelor gospodărești poate fi S+P

7.2. Aspectul exterior al clădirilor

Locuința se va armoniza cu construcțiile existente în zonă, va avea un aspect urban, modern, menținând scara peisajului.

Anexele gospodărești se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu construcția principală.

8. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

8.1. Spatii libere si plantate:

- spatiul liber vizibil din drumul de acces va fi tratat ca gradina de fatada
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti
- se va asigura minimum 35% spatiu verde in incinta proprietatii

8.2. Imprejmuiri:

- imprejmuirea catre strada va avea $H_{MAXIM} = 2.10m$ fata de cota trotuarului si va fi compusa din:
soclu opac cu $H_{MAXIM} = 0.60m$ pe care se vor monta panouri transparente dublate de gard viu
- portile de acces in incinta se vor deschide glisant sau catre interiorul parcelei;
- imprejmuirea catre proprietatile vecine va avea $H_{MAXIM} = 2.10m$ fata de cota terenului si va fi opaca.

III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE (POT):

$POT_{MAXIM} \text{ admis} = 35\%$

2. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE (CUT):

Pentru locuinta P

$CUT_{MAXIM} \text{ admis} = 0.35m^2ADC/m^2TEREN$

Pentru locuinta P+1E

$CUT_{MAXIM} \text{ admis} = 0.70m^2ADC/m^2TEREN$

In situatia mansardarii constructiei, se admite o depasire a Coeficientului de Utilizare a Terenului proportional cu suplimentarea Ariei Desfasurate Construite (ADC) cu 0.6 din Aria Construita (AC).

INTOCMIT

arhitect GABRIELA – ANGELA BALANESCU