

PROIECT NR. 322/2021

PUZ – Orasul Pantelimon, Jud Ilfov

FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI

Proiect nr. : 322/2021

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

Titlul lucrarii : PUZ- INTRODUCERE IN INTRAVILAN, PARCELARE SI
CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIARE CU REGIM
MAXIM DE INALTIME P+2E, AMENAJARE CIRCULATII SI
UTILITATI

Amplasament : Judetul ILFOV, Orasul PANTELIMON, Tarla 80, Parcela
855/5, 855/1, Lotul A, nr. Cadastral vechi 110163 ; nr. Cadastral nou 113716

Beneficiar : NEGRU MIHAIL

Proiectantul lucrarii : S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L.

Data : IULIE 2021



COLECTIV DE ELABORARE:

urb. Marian BOANGAR - sef proiect

urb. Petru Tiberiu MOISE

urb. Erika BERECKZI

urb. Andreea Claudia BĂCANU



MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Proiect nr.** 322 IULIE 2021
- **Denumirea lucrarii** PUZ – INTRODUCERE IN INTRAVILAN, PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIARE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+2E, AMENAJARE CIRCULATII SI UTILITATI
- **Faza** PLAN URBANISTIC ZONAL
- **Localitatea** ORASUL PANTELIMON
- **Beneficiar** NEGRU MIHAIL
- **Proiectant** S.C. CONSILIERE URBANISTICA S.R.L.

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **8.880,00 mp din acte si 8.712,00 masuratori** care a generat PUZ- ul, este situata in Judetul ILFOV, Orasul PANTELIMON, Tarla 80, Parcela 855/5, 855/1, Lotul A, nr. cadastral vechi 110163. Terenul ce a generat PUZ are suprafata de 8.712,00mp conform extras de carte funciara nr.113716 pentru imobil nr.cad.113716, amplasament: Jud. Ilfov, T80, P855/5, 855/1, Lotul A/1. Suprafata de teren este rezultata in urma dezmembrarii imobilului cu numar cadastral 110163 (S = 8.880mp) conform Act Notarial nr. 3867, din 12/10/2022 emis de POPESCU CORNELIA, intabulat in carte funciara cu incheiere nr. 429513 / 13/10/2022.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune parcelare si construire locuinte unifamilare cu regim maxim de inaltime P+2E, amenajare circulatii si utilitati.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

1. Localitatea are premize de dezvoltare, zona aferenta locuirii cunoaste actualmente o tendinta de extindere.
2. Terenul este amplasat la sud de Strada Intrarea Codrului si la Nord de Lacul Cernica, accesul in zona propusa a fi destinata constructiilor facandu-se din Strada Intrarea Codrului.
3. Executarea constructiilor se face cu forta de munca si materiale produse in Romania.
4. Realizarea unor constructii pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand

PROIECT NR. 322/2021
PUZ – Orasul Pantelimon, Jud Ilfov

normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea coerenta a zonei studiate.

5. Folosinta actuala a terenurilor este terenuri arabil extravilan.

Surse documentare :

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ :**

- Planul de Amenajarea Teritoriului National (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROIET intre anii 1994-2001
- Plan de Amenajare a teritoriului Judetean Ilfov – elaborat de URBANPROIECT Bucuresti in anul 1997 – reactualizat in anii 2003 - 2004
- Studiu privind probleme ale dezvoltarii urbane in teritoriu - Cazul zonelor periurbane ale oraselor mari : cazul Bucuresti – elaborat de URBANPROIECT intre anii 1996-1998
- Studii de circulatie in zona , cu legaturi in cadrul zonei periurbane Bucuresti si judetele limitrofe (1997)
- Plan Urbanistic General Pantelimon nr. 6433 din 25.05.2000 aprobat prin H.C.L. nr. 14 din 07.08.2000; 12/2011; 9/2012; 9/2016.

- **Surse de informatii utilizate, date statistice**

- Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate
- Informatii obtinute de proiectant de la Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Orasului Pantelimon.
- Date culese de proiectant in teren

- **Baza topografica**

Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta stereo 70 nivelment Marea Neagra

- **Metodologia utilizata**

Metodologia utilizata este in conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul ;
- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998);

PROIECT NR. 322/2021
PUZ – Orasul Pantelimon, Jud Ilfov

- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996) ;
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- Legea 265/2006 privind protectia mediului
- Codul Civil;

CAPITOLUL 2: SITUATIA EXISTENTA

2.1. Incadrare in teritoriu si localitate

Orasul Pantelimon este situat in partea de est a judetului, pe DN3, DJ 301.

Legaturile zonei cu municipiul Bucuresti si cu teritoriul periurban sunt asigurate prin intermediul Sos. Pantelimon, DN3, DJ 301.

Teritoriul administrativ al orasului Pantelimon se invecineaza la nord cu teritoriul administrativ al Comunei Ganeasa, la est cu teritoriul administrativ al comunei Branesti, la sud cu teritoriul administrativ al comunei Cernica, la vest cu teritoriul administrativ al Municipiului Bucuresti, si la nord-vest cu teritoriul administrativ al comunei Dobroesti.

Suprafata totala de teren care face obiectul studiului se afla in partea de sud-est a orasului Pantelimon, accesul facandu-se din Strada Intrarea Codrului.

Terenurile studiate se afla in extravilanul orasului Pantelimon.

2.2. Vecinatati

Vecinatati imediate:

- N – Strada Intrarea Codrului
- S – Lacul Cernica
- V – proprietate privata
- E – proprietate privata

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful dominant este cel de campie, intreg teritoriul administrativ al orasului Pantelimon facand parte din intinsa Campie a Bucurestiului, subunitate a Campiei Ifovului. Aceasta subunitate, ce se extinde in judetele Dambovita si Giurgiu, reprezinta o fasie de tranzitie catre campia subsidenta Titu si prezinta urmatoarele caracteristici:

- raurile sunt foarte putin adancite, iar albiile sunt adesea mlastinoase;
- panza freatica este la mica adancime (3-5 m), astfel ca in perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate;
- subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalari de argile, peste care sunt dispuse straturi de loess, in care s-au format mici depresiuni de tasare:
- altitudinea campiei este cuprinsa intre 102 si 107m;
- padurile ocupa suprafete importante.

Zonele impadurite din apropiere au un rol ecologic in crearea unui topoclimat in care valorile caracteristice ale climei continentale excesive sunt mult atenuate. Aceste conditii favorabile au dus la dezvoltarea unor zone de agrement.

Suprafata terenului este relativ plana cu o inclinare generala pe directia sud-est– nord-vest.

• Conditii hidrogeologice

Pe amplasamentul viitoarei investitii nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje pana la adancimea de 6,00 m (adancimea investigata).

Nivelul hidrostatic al apelor subterane se poate intalni, in general, in jurul adancimii de 8,00 m

• Conditii geotehnice

Conform studiului geotehnic, pe amplasamentul viitoarei investitii s-au executat 4 foraje geotehnice realizate pana la 6 m adancime fata de nivelul terenului natural.

Stratificatia rezultata este prezentata in detaliu in studiul geotehnic.

Studiul recomanda ca fundarea sa se faca direct. incepand de la 1,10 m adancime de la suprafata terenului.

Presiunea conventionala de calcul de care se va tine seama la proiectare va fi de 180 KPa.

Adancimea de inghet este de 0,90 m.

Amplasamentul cercetat se incadreaza in zona seismica de calcul « C » cu un coeficient de intensitate $K_s = 0,20$. Pentru perioadele de colt se va considera $T_c = 1,5$ sec.

• Conditii climatice

PROIECT NR. 322/2021
PUZ – Orasul Pantelimon, Jud Ilfov

Teritoriul apartine climei temperat-continentale cu nuante excesive, atenuata in parte datorita unor suprafete impadurite si a suprafetelor de apa prezente in zona.

In cadrul acestui tip de clima principalele caracteristici se prezinta astfel:

- temperatura medie anuala: 10,0°C;
- temperatura medie a lunii ianuarie: - 3,3°C;
- perioada medie a inghetului: 95 - 100 zile;
- temperatura medie a lunii iulie: 22,5°C;
- precipitatii medii anuale: 500-550 mm;
- numar mediu zile cu strat de zapada: circa 50;
- grosimea medie a stratului de zapada: 50 - 60 cm.

Vara insumeaza, in medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se inregistreaza de regula temperaturi de -10°C/-20°C cu alternante variabile in cele trei luni, uneori inregistrandu-se zapezi abundente si viscole.

In regimul vanturilor, pe teritoriul Orasului Pantelimon ca de altfel pe intreg teritoriul judetului Ilfov, dominante sunt cele din directiile nord-est (21,9%), urmate de cele din sud-vest (8-14%).

Directiei nord-est ii revine si cele mai mari viteze medii anuale (3,23,5 m/sec), urmata de directia est (3,2-3,3 m/sec).

Ceata este un fenomen meteo-climatic frecvent in acest spatiu cu numeroase lacuri si aibii de rauri; anual se inregistreaza 40 - 50 de zile cu ceata, cu deosebire in anotimpurile de tranzitie si iarna.

• **Consideratii asupra amplasamentului**

Amplasamentul viitoarei investitii se afla in partea de sud-est a orasului Pantelimon, accesul facandu-se din Strada Intrarea Codrului.

Suprafata studiata prin P.U.Z. este de **8.880,00mp din acte si de 8.712,00 din masuratori.**

Terenul este proprietatea privata a unor persoane fizice, liber de sarcini.

Terenul ce a generat PUZ are suprafata de 8.712,00mp conform extras de carte funciara nr.113716 pentru imobil nr.cad.113716, amplasament: Jud. Ilfov, T80, P855/5, 855/1, Lotul A/1. Suprafata de teren este rezultata in urma dezmembrarii imobilului cu numar cadastral 110163 (S = 8.880mp) conform Act Notarial nr. 3867, din 12/10/2022 emis de POPESCU CORNELIA, intabulat in carte funciara cu incheiere nr. 429513 / 13/10/2022.

2.4. Circulatia

Teritoriul administrativ al comunei este strabatut de urmatoarele drumuri principale prin care se realizeaza conexiunea locala si teritoriala:

- DJ 503
- DJ301B
- DJ301
- DNCB

Amplasamentul viitoarei investitii este deservit de strada Codrului ce debuseaza in DJ301 (strada Decebal) in aproximativ 350m.

2.5. Intravilan existent. Bilant teritorial existent

Potrivit Planului Urbanistic General al Orasului Pantelimon– aprobat de catre Consiliul Local Pantelimon prin Hotararea Consiliului Local nr. 14/7.08.2000, terenul se afla in extravilan.

Zona se caracterizeaza ca fiind o zona cu tendinta de dezvoltare.

2.6. Zone expuse la riscuri naturale

Analiza efectuata la nivel judetean, pe baza datelor obtinute de la Comisia judeteana de aparare impotriva inundatiilor, a alunecarilor de teren sau a cutremurelor de pamant, rezulta urmatoarele:

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- conform SR 11100/1-93 zona studiata este situat in zona seismica '8" (MKS)sau zona „C” conf. P100/92 cu $K_S = 0,20$ si $T_C = 1,5$ sec.

Amplasamentul nu este supus la riscuri naturale previzibile.

2.7. Echiparea edilitara

• Alimentare cu apa potabila

Localitatea dispune de instalatii centralizate de alimentare cu apa potabila.

Majoritatea cladirilor sunt bransate la reseaua de apa potabila. Exista un numar redus de locuinte vechi nebransate la retelele publice.

In zona limitrofa obiectivului investitiei mentionate mai sus, **exista** retea de apa potabila aferenta sistemului public din UAT PANTELIMON

• Canalizarea apelor uzate

În momentul de față primăria orașului Pantelimon are planuri în derulare în ceea ce privește sistemul de canalizare, însă nu este extins pe toate străzile din oraș, cele mai multe dintre gospodării folosind încă sisteme individuale - bazine vidanjabile.

In zona limitrofa obiectivului investitiei mentionate mai sus, **NU** exista retea de canal aferenta sistemului public de canalizare din localitatea PANTELIMON

Apele pluviale se scurg liber la suprafata terenului prin rigole si santuri.

- **Alimentare cu energie termica**

Alimentarea cu caldura a imobilelor din Orasul Pantelimon este realizata atat in sistem centralizat cat si in sistem local.

In zona PUZ nu exista capacitati de productie a agentului termic si nici retele majore de transport al agentului termic.

- **Alimentare cu gaze naturale**

In prezent exista retea de distributie a gazelor naturale in Orasul Pantelimon.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Localitatile sunt alimentate din statii de transformare racordate la Sistemul Energetic National.

Linile de medie tensiune ce deservesc orasul sunt de tip aerian si subteran. Pentru pozarea liniilor aeriene de medie tensiune se utilizeaza stalpi de beton - medie tensiune.

Reteaua locala de distributie de joasa tensiune (0,40 kV) este de tip aerian si subteran (in zona centrala a localitatii). Alimentarea acestei retele se face din posturi de transformare racordate la reseaua de distributie de medie tensiune.

Iluminatul public este prezent in zonele centrale ale localitatii.

Zona studiată în P.U.Z. este în apropiere de rețeaua locală de distribuție de joasă tensiune.

- **Telecomunicatii**

Reteaua de telecomunicatii a orasului Pantelimon se compune din centrale telefonice care asigura legaturi urbane, interurbane si internationale.

Amplasamentul nu este strabatut de cabluri subterane sau aeriene ale retelei telefonice.

2.8. Probleme de mediu

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al Orasului Pantelimon este apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti atat in teritoriul administrativ, cat si in cadrul localitatilor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

PROIECT NR. 322/2021
PUZ – Orasul Pantelimon, Jud Ilfov

- **Calitatea aerului**

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulatia auto/feroviara, in special de-a lungul marilor artere. Traficul rutier intens si aglomerarile de masini in spatii insuficient amenajate influenteaza negativ calitatea aerului mai ales in perioada lunilor de vara si in special la sfarsitul saptamanii.

La poluarea atmosferei participa si sursele imobile, respectiv unitatile industriale si de depozitare, unitatile de transport local.

In acest moment arderea combustibililor fosili (carbune, produse petroliere) in surse stationare, respectiv in locuintele si unele dotari. este raspunzatoare de incarcarea atmosferei cu un complex de poluanti gazosi si solizi (SO₂, NO, CO, CO₂, cenusa si zgura).

In concluzie, sunt necesare masuri pentru reducerea sau eliminarea nocivitatilor direct la sursa.

- **Calitatea apei**

Sursele de poluare în zona cursurilor de apă se refera în mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafață și subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai puțin epurate.

- **Sursele de apa**

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere:

- unul de mica adancime cu apa nepotabila si slab agresiva fata de mediu (6-8 m);
- unul de adancime medie interceptat in foraje la adancimea de 35 - 100 m, cantonat in orizontul de nisip cu pietris, a carui apa se incadreaza in limitele de potabilitate, fiind slab agresiva fata de metale.

- **Calitatea solului**

Sursele de poluare ale solului se datoreaza in principal activitatii turistice, in special in perioadele de varf, si se manifesta prin depozitarea necontrolata a deseurilor menajere provenite de la unitatile hoteliere, comerciale, cat si de la turistii individuali, pe soluri si in zone cu vegetatie din jurul apelor sau al padurilor, destinate agrementului.

Exista de asemenea posibilitatea degradarii malurilor din zona din cauza lucrarilor de consolidare sau amenajare a acestora executate individual.

In cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu functiunea propusa, va avea un impact deosebit asupra factorului natural si uman, atata timp cat nu se va urmari abordarea ecologica a problemelor de urbanism si nu vor fi respectate principiile "Dezvoltarii durabile".

2.9. Disfunctionalitati

Analiza multicriteriala a situatiei existente a pus in evidenta urmatoarele disfunctionalitati, care reclama solutii de eliminare sau remediere:

- insuficienta spațiilor plantate;
- poluarea apelor;
- nivelul de dezvoltare economică destul redus;
- populație redusă și îmbătrânită;
- lipsa multor dotări necesare;
- starea drumurilor, care necesită modernizări și reparații pentru a fi aduse la nivelul cerințelor.

2.10. Necesitati si optiuni

Eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor mentionate conduc direct la rezolvarea necesitatilor si optiunilor autoritatilor publice locale, a factorilor interesati si a populatiei cu privire la organizarea teritoriului comunelor din judetul Ilfov.

Prin documentatie se propune rezolvarea disfunctionalitatilor specifice zonei studiate si anume :

- modernizarea si amenajarea drumurilor existente
- crearea unei infrastructuri edilitare locale la nivelul standardelor internationale

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOITARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Aceasta lucrare este intocmita pe baza datelor culese din studiile si proiectele precizate la capitolul 1.3. - Surse documentare.

Beneficiarul lucrarii a pus la dispozitie studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

• Alegerea amplasamentului

Criterii avute în vedere pentru amplasarea viitoarelor obiective au fost:

- amplasamentul este situat în extravilan, tendința de dezvoltare în această zona fiind in ascensiune in ultimii 10 ani.
- La nivel local se observa ca dfunctiune domnianta locuirea individuala
- sunt premise ca în viitorul apropiat să se extindă rețelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apă și canalizare și de telercomunicații;

PROIECT NR. 322/2021
PUZ – Orasul Pantelimon, Jud Ilfov

- starea drumurilor, este din punct de vedere calitativ ridicata in zona amplasmentului

- **Prevederi ale Planului Urbanistic General**

Planul urbanistic general al Orasului Pantelimon – aprobat de catre Consiliul Local Pantelimon reglementeaza suprafata de teren studiata, ca teren extravilan.

Realizarea viitoarei investitii va determina modificari ale reglementarilor PUG-ului, la nivelul acestei zone functionale .

3.3.Valorificarea cadrului natural

Conform art. 8 din Legea nr. 422/2001 pentru fiecare monument istoric și sit arheologic se instituie zona sa de protecție, prin care se asigura conservarea integrală a monumentului istoric și a cadrului sau construit sau natural, in cazul in care acestea exista.

În zona studiată, precum și în apropierea ei nu există zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală, deoarece terenul este convențional plan.

Nivelul apei freatică fiind scăzut. nu implică precauții deosebite de fundare.

Condițiile de climă (temperat-continentală cu influente submediteraneene) nu ridică probleme pentru realizarea obiectivului propus.

Prin realizarea viitoarei investiții se va încerca păstrarea cât mai mult cu putință a vegetației înalte existente în zona și totodată se vor înființa noi plantații pentru a crea un ambient plăcut la nivelul ansamblului construit.

3.4.Organizarea circulației

Așa cum reiese din actele de proprietate, amplasamentul studiat se învecinează în partea de nord cu Strada Codrului, accesul realizandu-se din aceasta.

Pornind de la cerința Legii nr. 43/1975 și a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale și având în vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele și conform prevederilor PUG Pantelimon :

- pentru **strada Codrului** se propune un profil A-A de 9,00 m, cu un carosabil de 7,00m și trotuar de 1.00m pe fiecare parte .
- Pentru **drumul propus** din interiorul ansamblului se propun:
 - o un **profil B-B** cu carosabil de 6.00 m;

PROIECT NR. 322/2021
PUZ – Orasul Pantelimon, Jud Ilfov

- un profil C-C cu carosabil de 7.00m și trotuar de 1.00m pe fiecare parte;
- un loc de intoarcere conf. Plansei de Reglementari Urbanistice.

*** Suprafata de teren care se cedeaza cu titlu gratuit in domeniul public in vederea modernizarii tramei stradale 9,20mp**

3.5. Bilant teritorial propus

Prin planul urbanistic zonal se prevede introducerea terenului in intravilan si schimbarea functiunii zonei, cu scopul parcelarii si construirii de locuinte unifamilare cu regim maxim de inaltime P+2E, amenajare circulatii si utilitati.

BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Zona Li – zona Locuinte individuale (R.h. max.= P+2) din care:	-	-	-	-	-	-	6.947,51	79,75
- Constructii	-	-	-	-	-	-	2.084,253	30
- Spatii Verzi	-	-	-	-	-	-	2.084,253	30
- Alei Pietonale si Platforme	-	-	-	-	-	-	2.779,004	40
Va – zona spatii verzi destinate loisir, agrement							871,00	10,00
CIRCULATII-strazi carosabile si zona de protectie a lor (parcari, acostamente, santuri, trotuare, plantatii de aliniament)- modernizare existente si noi	-	-	-	-	-	-	893,49	10,26
*DIN CARE: Suprafata de teren care se cedeaza cu titlu gratuit in domeniul public in vederea modernizarii tramei stradale	-	-	-	-	-	-	9,20	
Zona arabil	8.712,00	100	-	-	-	-	-	-
Total	8.712,00	100	-	-	-	-	8.712,00	100

3.7. Zonificare functionala - Reglementari

Funcțiunea dominantă pentru zona studiată este cea rezidențială. Suprafața totală reglementată 8.712,00 mp

În concordanță cu tendința de dezvoltare a localității, tema beneficiarului și prevederile - Plan Urbanistic General Pantelimon nr. 6433 din 25.05.2000 aprobat prin H.C.L. nr. 14 din 07.08.2000; 12/2011; 9/2012; 9/2016., viitoarea investiție cuprinde următoarele zone funcționale:

- **Zona Li – zona rezidențială – Locuințe individuale (R.h. max.= P+2) cu funcțiuni complementare compatibile**
 - construcții P+2E, cu înălțime maximă la cornișă = 10,00 m;
 - spații verzi;
 - alei pietonale, parcuri;
- **Va – zona spații verzi destinate loisir, agrement**
- **Circulații – strazi carosabile și zona de protecție a lor (acostamente, santuri, trotuare, – modernizare existente și noi**

Sunt prevăzute împrejurări atât spre drumurile existente propuse pentru modernizare care vor avea înălțimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu, cât și cele din înspre terenurile învecinate care vor fi opace cu înălțimi de maximum 2,50 m.

- **Categorii de intervenții urbanistice:**
 - Amenajarea căilor rutiere – acces auto în cadrul incintei viitorului ansamblu de locuințe, parcaje autoturisme, platforme pentru întoarcere).
 -

- **Reglementari**

- edificabilul va fi delimitat de retragerile exemplificate conform *Plansei 3 - Reglementari urbanistice* astfel :

- 5.00 m față de drumul nou propus (fundatură)
- 3.00 m față de limita laterală a parcelei
- 5.00 m față de limita posterioară a parcelei
- 40.00 m față de limita Lacului Cernica
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- folosirea unor materiale de construcție durabile, cu finisaje moderne;
- plantarea ornamentală și de protecție min 30% din incinta viitoarei investiții.

INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI PROPUȘI

Zona Li – zona rezidentiala – Locuinte individuale (R.h. max.= P+2) cu functiuni complementare compatibile

POT maxim = 30 %

CUT maxim = 0.9

Zona Va – zona spatii verzi destinate loisir, agrement

POT maxim = 10 %

CUT maxim = 0.1

3.8. Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare

• **Alimentarea cu apa potabila**

Necesarul de apa va asigura :

- alimentarea cu apa potabila;
- udatul spatilor verzi;
- stropitul si spalatul platformelor interioare.

Cantitatile de apa necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Debitul de apa necesar consumului in incinta se va asigura din rețeaua orasului Pantelimon in momentul extinderii.

Rețeaua de distributie se va realiza din materiale folosite in prezent pentru transportul apei potabile. Ea va fi echipata cu camine pentru vane de aerisire si pentru golire si cu hidranti de incendiu exteriori.

Solutia de alimentare cu apă a fost avizată de către Agenția Națională Apele Române cu nr. de inregistrare 1293 din 11.04.2023.

Solutia de alimentare cu apa se va aviza de către Agenția de Protecție a Mediului.

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea alimentarii cu apa se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

• **Canalizarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate spre rețeaua publică de canalizare a orasului Pantelimon, în momentul realizării acesteia în zona studiată.

Soluția de canalizare a fost avizată de către Agenția Națională Apele Române cu nr. de inregistrare 1293 din 11.04.2023.

Soluția de canalizare se va aviza de către Agenția de Protecție a Mediului.

PROIECT NR. 322/2021
PUZ – Orasul Pantelimon, Jud Ilfov

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea canalizării se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

- **Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale vor fi preluate de pe suprafața acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafața terenului prin rigole.

Panta naturală a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

- **Alimentare cu energie termică și gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la rețeaua de distribuție de gaze naturale existentă în orașul Pantelimon.

La executarea rețelei de gaze se va ține seama obligatoriu de faptul că în spațiul disponibil urmează să se monteze și alte conducte : apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, CATV, canalizație telefonică etc. și de aceea trebuie lăuate spațiile necesare și pentru montarea acestora, realizându-se o coordonare corespunzătoare din faza de proiectare.

- **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se propune să se facă din rețeaua de medie tensiune care alimentează orașul Pantelimon.

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la rețeaua existentă prin extinderea acesteia în sistem L.E.A., în măsura în care rețeaua existentă o permite, și cu acordul detinatorului, și alimentarea prin intermediul unui post transformator.

Soluția de alimentare cu energie electrică va trebui să aibă în vedere o serie de considerații obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant și sigur.

Printre acestea enumerăm :

- alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face la parametrii impuși de standardele naționale
- postul de transformare va fi de tip construcție de zidărie (PCZ) și va fi amplasat în centrul de greutate al zonei pe care o deserveste
- racordurile electrice vor fi dimensionate astfel încât să permită o mai mare variație a cantității de energie electrică consumată de abonat
- puterile de calcul se vor face conform precizărilor chestionarului energetic.

- **Iluminatul exterior**

Incinta va fi prevazuta cu corpuri de iluminat exterior amplasate pe stalpi standard.

- **Telecomunicatii**

Reteaua locala se va extinde si la viitoarea investitie, pentru a asigura legaturi telefonice fixe.

Racordul telefonic al zonei la reseaua de telecomunicatii va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate.

3.9. Protectia mediului

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- Impactul ce are loc in timpul constructiei viitoarei locuinte
- Impact ce are loc in timpul exploatarii acestuia.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

In timpul exploatarii, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.

- **Poluarea aerului**

Faza de constructie a cladiri si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii

Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimina gaze de esapament ce contin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum si alte substante ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenti poluanti este dispersata in atmosfera, fiind totusi nesemnificativa in raport cu poluarea datorata traficului rutier, avandu-se in vedere ca se foloseste un numar redus de masini si utilaje necesare constructiei ansamblului de locuinte si a dotarilor aferente acestuia.

Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute etc.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

Efectul produs de vehiculele riveranilor si cele ce asigura aprovizionarea este redus.

- **Poluarea sonora**

Sursele de poluare sonora la nivelul viitoarei locuinte provine din:

PROIECT NR. 322/2021
PUZ – Orasul Pantelimon, Jud Ilfov

- depozitare (nivelul zgomotului este redus) ;
- transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehiculelelor, semnalizarea acustica etc. (nivel redus).

- **Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica**

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freatic.

Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agenti patogeni sau germeni de fermentatie.

Apele reziduale ce contin poluanti biologici se trateaza in mod special si din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

- **Poluarea solului**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii

Definitor la impactul asupra solului :

- evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive ;
- pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului ;
- amenajarea cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului ;
- terenurile ce necesita a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectiva va putea fi realizata numai dupa ce se vor incheia procesele verbale cu detinatorii terenurilor, la terminarea lucrarilor acestea vor fi redacte detinatorilor in stare initiala.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

- **poluarea cu apa** : ape uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare ;
- **acumulari de zapada** : configuratia terenului unde vor fi amplasate viitorul ansamblu de locuinte poate conduce teoretic, in unele puncte, la acumulari de zapada ; aceste zone pot periclita siguranta circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie ca realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din viitoarea incinta.
- **poluarea chimica** : nu este cazul
- **poluarea radioactiva** : nu se vehiculeaza materiale radioactive ;
- **poluarea biologica** : se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz folosindu-se retele de canalizare

- **Deseurile**

Faza de constructie a cladirii si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii

Infrastructura legata de aceasta investitie va implica lucrari de constructii complexe. In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri (beton, metal, lemn, hartie, plastic, textile etc.) va rezulta din constructia santierului, din santierele provizorii de montaj, precum si din materialele de constructii ramase (din cofraje, armaturi, conducte, profile metalice, foi de tabla, materiale de izolatii, fitinguri etc.)

Alte deseuri care pot rezulta :

- uleiuri si lubrefianti utilizati (deseuri periculoase) ;
- deseuri solide – rezultate din serviciile si activitatile de catering pentru lucratorii de pe santier.

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al orasului Pantelimon.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

Deseurile rezultate in timpul exploatarii, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al orasului Pantelimon, in baza unui contract de prestari servicii.

- **Afectarea biodiversitatii**

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia viitoarei investitii

nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

Impactul produs de lucrarile de realizare asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

- **Arii protejate**

Amplasamentul viitoarei investitii „*P.U.Z. – Parcelare, ansamblu de locuinte max. P+2, amenajare circulatii si utilitati*”, Oras Pantelimon, se afla in vecinatatea suprafetei Sitului Natura 2000 ROSCI0308 (sit de importanta comunitara), respectiv ROSPA0122 Lacul si Padurea Cernica (arie de protectie speciala avifaunistica), pe albia Lacului Pantelimon.

Propunerile urbanistice la nivel planimetric stabilesc o zona edificata ce se afla la o retragere de 40,00m fata de malul de apa.

Prin obiectivul propus **nu este afectata zona** si implicit, nici habitatele regasite in cadrul Sitului Natura 2000 ROSPA0122, deoarece prin solutia stabilita in cadrul obiectivului nu se propun activitati de poluare si de deteriorare a habitatelor.

PROIECT NR. 322/2021
PUZ – Orasul Pantelimon, Jud Ilfov

- **Impactul economic si social**

Nu vor fi produse efecte negative de genul : deplasarilor de populatie, pierderii unui fond de locuinte, perturbarii alimentarii cu apa din reseaua locala/urbana sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

- **Zone de risc natural – alunecari de teren si inundatii**

Conform datelor oferite de avizul geotehnic preliminar , teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural de tipul inundatiilor si alunecarilor de teren :

- terenurile sunt stabile (relief de campie, panta mica, nivelul apei freatice mai mare de 6m) ;
- nu sunt afectate de procese geomorfologice de tipul alunecarilor de teren si eroziunilor ;
- terenurile nu prezinta riscuri de supraumetire prin ridicarea nivelului freatic.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Sistemul de spatii verzi aferent viitoarei investitii va cuprinde plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirilor din incinta, cu rol de infrumusetare a zonei ; aceste plantatii pot fi de diverse inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori ;

- suprafata plantata va insuma min 30.00% din suprafata totala a terenului.

- **Masuri de ordin urbanistic si arhitectural**

Propunerile de ordin urbanistic reglementate in planurile aferente obiectivului „P.U.Z. - Parcelare, ansamblu de locuinte max. P+2, amenajare circulatii si utilitati” nu **intrevede actiuni de fragmentare a sitului natural in interiorul habitatului ariilor ROSPA0122 si ROSCI0308.**

La nivelul solutiei urbanistice propuse prin Planul Urbanistic Zonal **nu se prevad activitati de poluare si de degradare** a habitatelor speciilor identificate, ce ar putea afecta zonele proxime, inclusiv zona naturala a siturilor ROSCI0308 si ROSPA0122.

Totodata, pentru a se evita orice impact negativ asupra sitului si pentru a **nu fi afectate culoarele de zbor** ale speciilor de pasari prezente in aria naturala ROSPA0122, **inaltimea maxima la cornisa stabilita prin P.U.Z. este de 10,00m la cornisa** si sunt recomandate, la nivelul solutiei arhitecturale, **evitarea spatiilor vitrate generoase** ce ar putea dezorienta zborul pasarilor, respectiv a geamului oglindit.

- **Masuri de ordin general privind protectia mediului si a ariei protejate**

Zona edificata stabilita la nivel planimetric prin propunerile urbanistice ale obiectivului propus se afla la o distanta de 40,00m fata de malul albiei Lacului Pantelimon si nu intervine asupra Siturilor Natura 2000 ROSCI0308 si ROSPA0122

PROIECT NR. 322/2021
PUZ – Orasul Pantelimon, Jud Ilfov

Lacul si Padurea Cernica, perimetrul acestora in vecinatatea zonei studiate. Asadar, habitatele si speciile identificate in cadrul ariilor nu sunt afectate din niciun punct de vedere, fiind luate o serie de masuri :

- propunerile prin P.U.Z. nu sunt realizate in interiorul habitatului natural, astfel ca nu exista posibilitati de fragmentare pe viitor a siturilor;
- inaltimea maxima a constructiilor propuse in cadrul zonei ce se invecineaza cu ariile de protectie ROSCI0308 si ROSPA0122 este de maxim 10,00m la conisa (P+2E), pentru a nu afecta culoarul de zbor al păsărilor.
- prin proiect nu se propun activitati poluante si de deteriorare a suprafetelor din proximitatea, implicit a zonelor naturale ROSPA0122 si ROSCI0308;
- propunerea arhitecturală a constructiilor ce se vor edifica conform reglementarilor va tine cont de raportul plin-gol, astfel ca suprafetele vitrate sa nu fie mari, pentru a nu distrage zborul pasarilor si posibilitatea acestora de a se lovi ; se recomanda evitarea geamului oglindit.
- propunerile urbanistice la nivel planimetric stabilesc o zona edificata ce se afla la o retragere de 40,00m fata de malul de apa.
- se recomanda evitarea imprejmuirii cu sarba ghimpata.
- se recomanda ca amplasarea santierului sa fie la o distanta cat mai mare fata de sit.
- se recomanda respectarea prevederilor OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului cu modificarile si completarile ulterioare.

3.10. Proprietatea asupra terenurilor

Pentru terenul care face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 8.880,00 mp s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- terenuri proprietate privata a unor persoane fizice –si 8.712,00 mp.

CAPITOLUL 4 : CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul "PUZ- PARCELARE, ANSAMBLU DE LOCUINTE (P+2E AMENAJARE CIRCULATII SI UTILITATI" nu se inscrie in propunerile PUG – Orasul Pantelimon, introducerea in intravilan, lotizarea si stabilirea regulamentului zonei fiind motivul pentru care a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata. Acest obiectiv se va inscrie in tendinta de extindere a zonelor de locuire.

Realizarea viitoarei investitii se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

PROIECT NR. 322/2021
PUZ – Orasul Pantelimon, Jud Ilfov

Toata investitia propusa de la faza de proiectare pana la faza de executie se va realiza din fondurile private ale dezvoltatorului si/sau parteneriat public-privat cu operatorii de retele tehnico-edilitare din zona si primaria localitatii.

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementarilor prevazute sunt necesare, in continuare, urmatoarele masuri (in baza PUZ-ului avizat si aprobat) :

- realizarea documentatiei de investitie pentru obiectivul : 'PUZ- introducere in intravilan, parcelare si construire locuinte unifamilare cu regim maxim de inaltime P+2E, amenajare circulatii si utilitati" ;
- autorizarea executarii in zona a constructiilor inscrite conditiilor de functionalitate prevazute ;
- respingerea unor solicitari de construire in zona, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.



INTOCMIT,
urb. Marian BOANGAR

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata totala de **8.712,00 mp din masuratori**. Terenul ce a generat PUZ are suprafata de 8.712,00mp conform extras de carte funciara nr.113716 pentru imobil nr.cad.113716, amplasament: Jud. Ilfov, T80, P855/5, 855/1, Lotul A/1. Suprafata de teren este rezultata in urma dezmembrarii imobilului cu numar cadastral 110163 (S = 8.880mp) conform Act Notarial nr. 3867, din 12/10/2022 emis de POPESCU CORNELIA, intabulat in carte funciara cu incheiere nr. 429513 / 13/10/2022.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru „PUZ- PARCELARE, ANSAMBLU DE LOCUINTE (P+2E AMENAJARE CIRCULATII SI UTILITATI)”** de pe teritoriul Orasului Pantelimon, din judetul Ilfov.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aprob impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale P.U.Z.-ului , cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27 iunie 1996, modificata prin H.G.R. nr. 866/14 septembrie 2001, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.



PROIECT NR. 322/2021
PUZ – Orasul Pantelimon, Jud Ilfov

În cadrul Regulamentului local de urbanism pentru se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Printre acestea se înscrie și Plan Urbanistic General Pantelimon nr. 6433 din 25.05.2000 aprobat prin H.C.L. nr. 14 din 07.08.2000; 12/2011; 9/2012; 9/2016.

Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului studiat prin P.U.Z.

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în P.U.Z. a fost împărțit în **unități teritoriale de referință (U.T.R.)**, cu prescripții specifice.

U.T.R.-ul este o reprezentare convențională, ce cuprinde o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se va avea în vedere :

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu, conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

CAPITOLUL 2 – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

• Destinația terenurilor și construcțiilor

Conf. art. 37 – R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conf. funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

PROIECT NR. 322/2021
PUZ – Orasul Pantelimon, Jud Ilfov

• **Generalitati: Caracterul zonei**

In cadrul amplasamentului studiat se identifica urmatoarele zone functionale:

Zona Li – zona rezidentiala – Locuinte individuale (R.h. max.= P+2) cu functiuni complementare compatibile

Va – zona spatii verzi destinate loisir, agrement

Circulatii – strazi carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, spatii verzi de aliniament) – existente si modernizate

2.1. Utilizare functionala

Zona Li – zona rezidentiala – Locuinte individuale (R.h. max.= P+2) cu functiuni complementare compatibile

Utilizări admise:

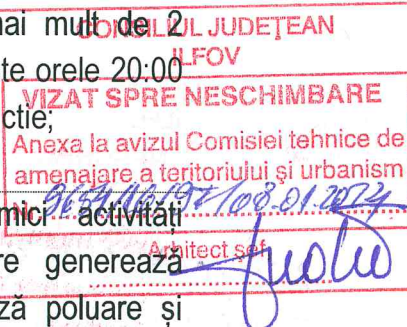
- locuinte individuale cu maximum P+2E niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale;

Utilizări admise cu condiționări:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească suprafața parterului, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 2 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 20:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

Utilizări interzise:

- se interzic funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, care depășească suprafața parterului, care generează transporturi grele, atrag mai mult de 2 autoturisme, generează poluare și prezintă un risc tehnologic, care au program prelungit peste orele 20:00 si utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- platforme de colectare și unități de prelucrare a deșeurilor;
- se interzic construcțiile destinate cercetării și dezvoltării care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- se interzic depozitele și complexe de vânzări en-gros care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;



Zona Va – zona spatii verzi destinate loisir, agrement

Utilizări admise:

- circulatii pietonale și carosabile;
- spații verzi amenajate;
- spații loisir;
- spații agrement;

2.2. Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

• **Caracteristici ale parcelelor**

- parcelele au suprafata minima de 500,00 mp;
- unghiul format de frontal la strada cu fiecare din limitele laterale ale parcelei $75^0 \div 105^0$;

• **Aliniament**

Aliniamentul variază în funcție de înălțimea clădirilor, acesta fiind stabilit astfel încât distanța dintre fronturi să fie cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri.

• **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

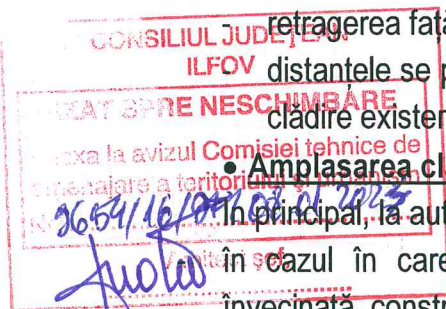
Amplasarea față de aliniament variază în funcție de înălțimea clădirilor, aceasta fiind stabilită astfel încât distanța dintre fronturi să fie cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri.

retragerea față de aliniament este va fi de 5,00m fata de drumul din incinta distantele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situate mai retras, pentru a nu se creea noi calcane.

• **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția noua se va realiza cuplată cu cea existentă;
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limita la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00m; 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 realize în regim izolat;
- clădirile izolate și cuplate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00m;



PROIECT NR. 322/2021
PUZ – Orasul Pantelimon, Jud Ilfov

- clădirile izolate se vor putea retrage față de limitele laterale ale parcelei și cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00m;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.00m
- **distanța identificată între limita terenului studiat și malul de apă este variabilă, iar propunerile urbanistice la nivel planimetric stabilesc o zonă de retragere de minim 40,00m față de malul de apă**

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare se va face astfel încât distanța dintre clădiri să fie cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri.

La autorizarea construcțiilor se va respecta limita edificabilului reglementat.

• **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă variază în funcție de înălțimea clădirilor, aceasta fiind stabilită astfel încât distanța dintre clădiri să fie cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri.

Nerespectarea condițiilor de amplasare și configurare a clădirilor impune elaborarea unui studiu de însorire pentru fiecare caz în parte, studiu ce are ca scop respectarea normelor sanitare în vigoare.

• **Circulații și accese**

Așa cum reiese din actele de proprietate, amplasamentul studiat se învecinează în partea de nord cu Strada Codrului, accesul realizându-se din aceasta.

Pornind de la cerința Legii nr. 43/1975 și a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale și având în vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele și conform prevederilor PUG Pantelimon :

- pentru **strada Codrului** se propune un profil A-A de 9,00 m, cu un carosabil de 7,00m și trotuar de 1.00m pe fiecare parte .
- Pentru **drumul propus** din interiorul ansamblului se propun:
 - o un **profil B-B** cu carosabil de 6.00 m;
 - o un **profil C-C** cu carosabil de 7.00m și trotuar de 1.00m pe fiecare parte;
 - o un **loc de întoarcere** conf. Plansei de Reglementari Urbanistice.

*** Suprafața de teren care se cedează cu titlu gratuit în domeniul public în vederea modernizării tramei stradale 9,20mp**



PROIECT NR. 322/2021
PUZ – Orasul Pantelimon, Jud Ilfov

Stationarea autovehiculelor

Pentru zonele funcționale stabilite prin prezentul P.U.Z., stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei în parcaje (aferente fiecărei funcțiuni potrivit R.G.U. și P132-93) supraterane și subterane, special amenajate în afara circulațiilor publice.

• **Înălțimea maxima admisibila a cladirilor**

Zona L- subzona locuințelor individuale

- construcții P+2E,
- cu înălțime maximă măsurată în planul fațadei de la CTN la cornișă = 10,00 m;

• **Aspectul exterior al cladirilor**

- clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- 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.
- propunerea arhitecturală a construcțiilor ce se vor edifica conform reglementărilor, va ține cont de raportul plin-gol astfel ca suprafețele vitrate să nu fie mari, pentru a nu distrage zborul pasărilor și posibilitatea acestora de a se lovi; se recomandă evitarea geamului oglindit.

• **Condiții de echipare edilitară**

- Soluția de alimentare cu apă a fost avizată de către Administrația Națională Apele Române cu nr. de înregistrare 1293 din 11.04.2023 și se va aviza de către Agenția de Protecție a Mediului.

Pentru alimentarea cu apă, ansamblul se va racorda la rețeaua existentă din orașul Pantelimon

- Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea alimentării cu apă se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

- Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate spre rețeaua publică de canalizare a orașului Pantelimon, în momentul realizării acestora în zona studiată.

PROIECT NR. 322/2021
PUZ – Orasul Pantelimon, Jud Ilfov

- Soluția de canalizare a fost avizată de către Administrația Națională Apele Române cu nr. de înregistrare 1293 din 11.04.2023 și se va aviza de către Agenția de Protecție a Mediului.
- Apele pluviale vor fi preluate de pe suprafața acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafața terenului prin rigole.
- alimentarea cu energie electrică se propune a se face din rețeaua de medie tensiune ce alimentează orașul Pantelimon;
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea rețelei de distribuție de gaze naturale existente în orașul Pantelimon;
- Panta naturală a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

• **Spații libere și spații plantate**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate drept grădini de fațadă;
- suprafața plantată va însuma minim 30% din suprafața totală a terenului.

• **Împrejmuiri**

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00m, din care un soclu opac de 0,60m și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maximum 2,50m.
- gardurile spre limitele posterioare ale loturilor din vecinătatea Lacului Cernica, se vor amplasa la limita exterioară a spațiului prevăzut conform legii 24/2007, conform planșei de Reglementări Urbanistice.
- se recomandă evitarea împrejmuirii cu sarmă ghimpată.

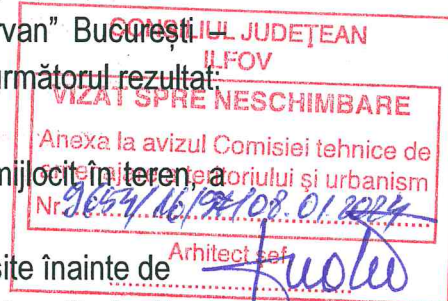
2.3. Concluzii ale studiului arheologic (raport de diagnostic arheologic non-intruziv – evaluare teoretică)

Conform „Studiu arheologic – raport de diagnostic arheologic non-intruziv – evaluare teoretică”, elaborat de Institutul de Arheologie „Vasile Pârvan” București – întocmit de prof.dr. Cristian Schuster (arheolog expert), s-a constatat următorul rezultat:

• **Prezentarea rezultatelor imediate ale cercetării**

„Diagnosticul arheologic non-intruziv – evaluarea teoretică nemijlocit în teren a permis următoarele constatări:

- Suprafața evaluată, ca de altfel și vecinătățile au fost folosite înainte de 1990 și ulterior drept terenuri agricole. Aici au fost practicate arături adânci.
- Terenul este ocupat de o vegetație de înălțime medie și mică; arbuști mai mari sunt o raritate;



PROIECT NR. 322/2021
PUZ – Orasul Pantelimon, Jud Ilfov

- Câteva areale mai lipsite de vegetație au permis vizualizarea suprafeței solului; a fost remarcat un sol brun-roșcat de pădure, cât și altele acoperite de nisip;
- **Nu au fost observate pe suprafața solului vestigii de interes arheologic.**

Pentru o mai bună verificare, au fost vizualizate și o parte a zonelor limitrofe terenului diagnosticat. Și acestea au fost lipsite de vestigii de interes arheologic.

Constatările de mai sus, coroborate cu informațiile mai vechi – din Planul Urbanistic General al comunei, din literatura de specialitate arheologică -, ne-a demonstrat că terenul diagnostic nu se află într-un sit arheologic și nici în zona de protecție a vreunuia.

2.4. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- **P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului**
 - Zona Li – 30%.
 - Zona Va – 10%
- **C.U.T. - Coeficient maxim de utilizare a terenului**



INTOCMIT,
urb. Marian BOANGAR

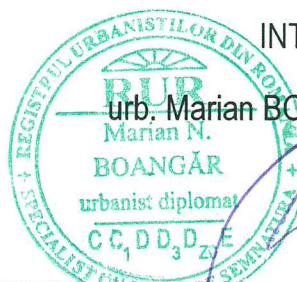
PLANUL DE ACȚIUNE PRIVIND IMPLEMENTAREA VIITOAREI INVESTIȚII

„P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN, PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIARE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+2E, AMENAJARE CIRCULATII SI UTILITATI ”

Realizarea viitoarei investiții se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investiției care se va stabili împreună cu beneficiarul lucrării.

Planul de acțiune privind implementarea viitoarei investiții „**P.U.Z. – introducere in intravilan, parcelare si construire locuinte unifamiliare cu regim maxim de inaltime P+2E, amenajare circulatii si utilitati** ” va fi realizat de către beneficiarul lucrării și va respecta următoarele etape de acțiune:

- efectuarea operațiunilor de alipire cadastrală a terenului și a celor notariale conform proiectului de P.U.Z. - avizat cu Hotărâre de Consiliu Local și realizate de persoane acreditate:
 - dezmembrare parcele;
 - intabulare;
 - trecerea în domeniul public a terenurilor necesare pentru realizarea/ modernizarea drumurilor publice;
- in vederea realizării/ modernizării tramei stradale, se propune cedarea cu titlu gratuit in domeniul public a 9,20mp de teren.
- realizarea sistematizării terenului în vederea construirii;
- trasarea infrastructurii tehnico-edilitare în vederea asigurării posibilității de branșarea a construcțiilor conform condițiilor impuse de deținătorii de rețele din zonă;
- realizarea tramei stradale conform proiectului de P.U.Z. aprobat;
- obținerea autorizației de construire a investiției;
- realizarea etapelor de construire conform autorizației și a proiectului de P.U.Z. aprobat;
- efectuarea de amenajări peisagere care să respecte condițiile prevăzute în faza de proiectare privind asigurarea spațiilor verzi;



INTOCMIT,
urb. Marian BOANGĂR