ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ
A ORAȘULUI PANTELIMON
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
Cod fiscal: 4420759
Str. Sf. Gheorghe nr. 32, Oras Pantelimon, Judet Ilfov Tel./Fax +4021.301.70.01;
Email: www.primariapantelimon.ro, www.urbanism@primariapantelimon.ro

Nr. 41416/08.04.2024

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 235 din 08.04.2024

în scopul CONSTRUIRE 2 LOCUINTE CUPLATE SI 16 LOCUINTE INSIRUITE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI ORGANIZARE DE SANTIER

Urmare a cererii adresate de: §

Cu sediul\domiciliul în judetul _____ || _____ municipiu
cod postal _____ ; _____, sc. _____, etaj _____, ap. _____.
telefon\fax : _____, e-mail _____ || _____, inregistrata la nr. 41416 din 18.07.2023.

Pentru imobilul-teren și \ sau construcții situate în judeţul ILFOV, orasul PANTELIMON,
cod poștal __, str. _____, nr. ___, bloc __, sc. __, etaj __, ap. __, tarla ___, parcela ____, cu nr. cadastral 121293.

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 6433/25.05.2000 faza P.U.G., aprobat cu H.C.L. nr. 14/ 07.08.2000; HCL nr.224/2018;

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC: Teren intravilan conform PUG, cu suprafața de 4.000 mp. este proprietatea lui S.C. VEWE IMMOBEL S.R.L. conform extras CF nr. 121293/2023.

Nota: In cazul unor eventuale litigii privind acest teren, in conformitate cu art.7 si art.9 din L50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare, institutia noastra nu este responsabila de prejudiciile cauzate de acestea.

2.REGIMUL ECONOMIC: Folosinta actuala este teren agricol.

Se solicita construire 2 locuinte cuplate si 16 locuinte insiruite, imprejmuire, bransamente la utilitati,organizare de santier
Terenul se afla în UTR 3: zonă locuinte, functiuni de interes public, gospodarie comunala, cimitir.

3. REGIMUL TEHNIC: Conform P.U.G.: - pentru locuinte P,P+1 : POTmax.= 30%; CUT=max. 0,6;
- pentru locuinte: P+1 +M, P+2E: POTmax.= 30%; CUT=max. 0,9

Constructiile se vor amplasata intr-un edificabil determinat de urmatoarele retrageri:
- min. 3,00 m de la limita de fata, dar nu mai putin de 7,50 m din axul drumului de servitute;
- min. H/2 dar nu mai putin de 2,00 m (pentru locuinte P) fata de la limite laterale si de spate.

Distanta intre cladiri va fi de H/2 dar nu mi putin de 4,00 m.

Împrejmuirea va avea : - Hmax. 2,60 m pe limitele laterale si de spate.

Imprejmuirea se va amplasa in interiorul proprietatii pe aliniamentele existente iar deschiderea portilor se va realiza spre interiorul proprietatii. Organizarea de santier si scurgerea apelor pluviale se vor asigura in incinta proprie.

Bransamente: La realizarea lucrarilor pentru bransamente, se vor avea in vedere respectarea normativelor in vigoare privind executarea unor astfel de lucrari, precum si protectia si siguranta celorlalte retele existente in zona. Se vor lua toate masurile pentru evitarea stanjenirii circulatiei rutiere si pietonale; Se vor lua toate masurile pentru reducerea la minim a duratei de executie a lucrarilor; Pe perioada executiei, lucrarile se vor semnaliza corespunzator. Dupa incheierea lucrarilor, terenul se va aduce la starea initiala.

Accesul: se va face prin drumul creat prin parcelare; Parcarea: se va face in incinta terenului;

Utilitati: racordare la reteaua electrica, racordare la gaze, provizoriu pana la extinderea retelelor publice de apa si canalizare in zona, se vor realiza put si statie de epurare ecologica; Planul de situatie se va realiza pe ridicare topografica stereo 70; Se va respecta O.M.S. 119/2014.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul obtirea autorizatiei de construire pentru
CONSTRUIRE 2 LOCUINTE CUPLATE SI 16 LOCUINTE INSIRUITE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI,ORGANIZARE DE SANTIER

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

PRIMAR,

Intoc

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ
A ORAȘULUI PANTELIMON
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
Cod fiscal: 4420759
Str. Sf. Gheorghe nr. 32, Oras Pantelimon, Judet Ilfov Tel./Fax +4021.301.70.01;
Email: www.primariapantelimon.ro, www.urbanism@primariapantelimon.ro

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI Jud. Ilfov, str. Lacul Morii nr.1, sector 6, Bucuresti

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente. In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupramediului,solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE va fi insotita de urmatoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului,teren si/sau constructii, sau dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi siextrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c).documentatia tehnica DT dupa caz:

X DTAC -DTAD **X DTOE**

X Referate intocmite de verificatori atestati conform legislatiei in vigoare

d). avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane si infrastructura

X S.C. APA CANAL ILFOV SA (apa- canal)
X E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SUD SA (electrica)
X PREMIER ENERGY SRL (gaze naturale)
X S.C. ECOVOL SRL (salubritate)

d.2) avize şi acorduri privind:

- securitatea la incendiu
- apărare
- sănătatea populaţiei

ORAȘUL PANTELIMON
PRIMAR

Intocl

ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ
A ORAŞULUI PANTELIMON
SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
Cod fiscal: 4420759
Str. Sf. Gheorghe nr. 32, Oras Pantelimon, Judet Ilfov Tel./Fax +4021.301.70.01;
Email: www.primariapantelimon.ro, www.urbanism@primariapantelimon.ro

d.3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora : **- Acordul notarial al vecinilor privind imprejmuirea daca se depasesc limitele proprietatii; Studiu privind posibilitatea utilizarii unor sisteme alternative de eficienta ridicata conform Legii 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare (dupa caz); Proces verbal de trasare; Calculul coeficientului G; acord administrator pentru bransamente**

d.4) Studii de specialitate: **- Studiu Geotehnic verificat pe cerinta Af;**
- PUD avizat si aprobat conform legislatiei in vigoare;

e) actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale;

Documente de plată ale urmatoarelor **taxe: autorizatie de construire, taxa timbru arhitectura**

Prezentul certificat de urbanism solicitat de VLADIMIR prin cererea cu nr. 41416 din 18.07.2023 are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Marian IVAN — Cristian Georg[illegible]EANU

Elena [illegible]NU

Achitat taxa de 49,0 lei conform chitantei nr. 006703 din 18.07.2023

- Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin posta la data de_____.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicata, cu modificările si completările ulterioare,

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

De la data de 08.04.2025 până la data de 08.04.2026

După aceasta dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solici[illegible] în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
Marian IVAN — Cristian Geor[illegible]EANU

Elena O[illegible]NU

Data prelungirii valabilităţii: _____
Achitat taxa de 15,0 lei conform chitantei nr. 3957 din 12.02.2025
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poştă

Intocmit:

P.U.D.

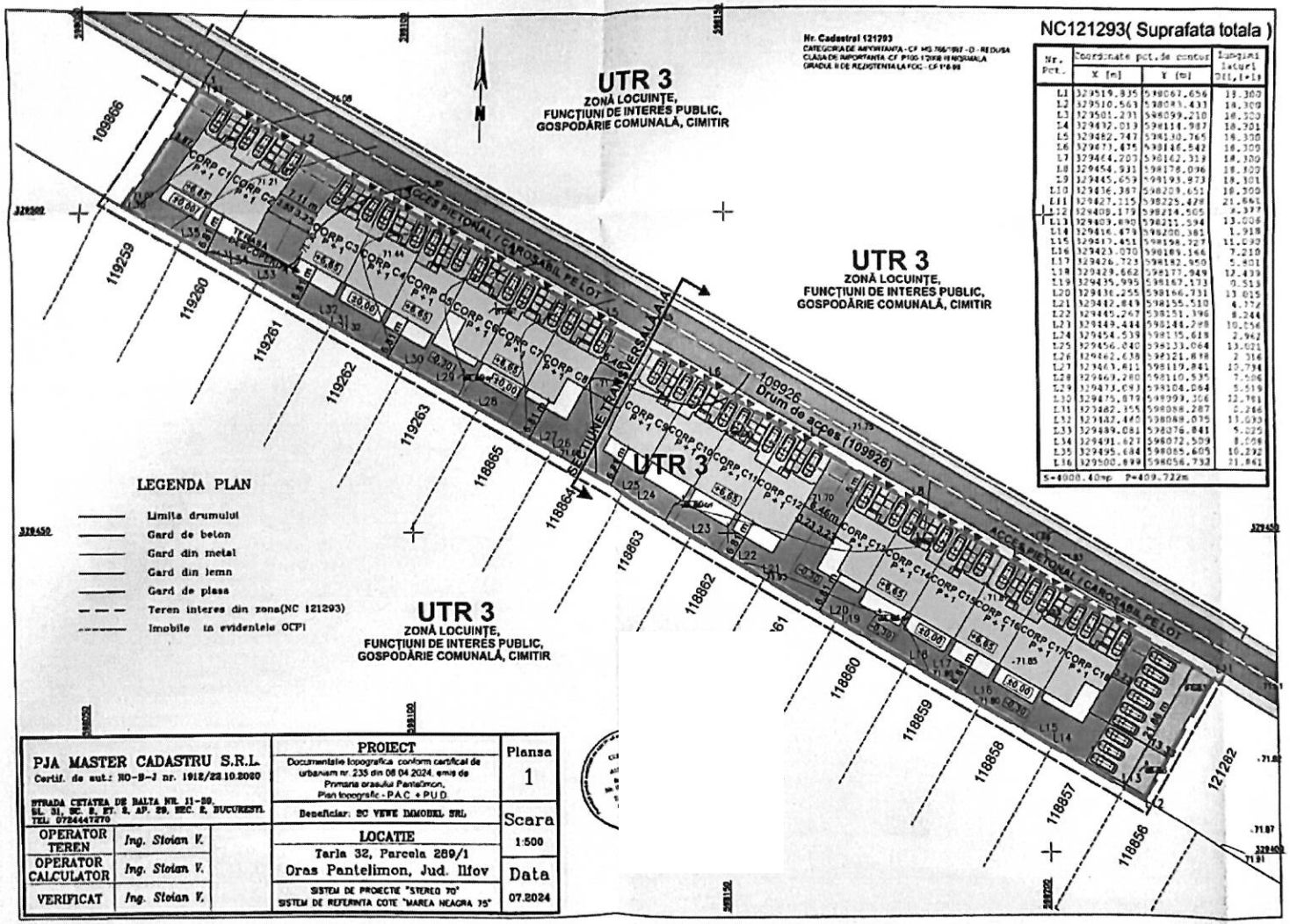
PROIECT: " CONSTRUIRE 2 LOCUINȚE CUPLATE ȘI 16 LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, ÎMREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER"

ADRESĂ: TARLA 32, PARCELĂ 289/1, NR.CAD.121293, ORAȘ PANTELIMON, JUD. ILFOV

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

PLANȘA A06

Scanat cu CamScanner



NC121293(Suprafata totala)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi [m]
L1	329519.835	598067.656	18.300
L2	329510.563	598083.433	18.300
L3	329501.291	598099.210	18.300
L4	329492.019	598114.987	18.301
L5	329482.747	598130.765	18.300
L6	329473.475	598146.542	18.300
L7	329464.203	598162.319	18.300
L8	329454.931	598178.096	18.300
L9	329445.659	598193.873	18.301
L10	329436.387	598209.651	18.300
L11	329427.115	598225.428	21.661
L12	329408.179	598214.505	4.377
L13	329403.890	598211.594	13.006
L14	329416.479	598200.381	1.918
L15	329417.451	598198.327	11.093
L16	329423.070	598189.166	7.210
L17	329426.721	598182.959	5.401
L18	329429.662	598177.949	12.439
L19	329435.995	598167.173	0.513
L20	329436.255	598166.731	13.015
L21	329442.849	598155.510	4.372
L22	329445.267	598151.396	8.244
L23	329449.444	598144.298	10.056
L24	329454.538	598135.618	2.942
L25	329456.840	598133.064	13.021
L26	329462.638	598121.818	2.316
L27	329463.812	598119.841	10.736
L28	329469.280	598110.535	7.506
L29	329473.693	598104.064	5.519
L30	329475.879	598099.306	12.981
L31	329482.355	598088.287	2.246
L32	329482.445	598088.035	13.030
L33	329489.081	598076.841	5.025
L34	329491.627	598072.509	8.008
L35	329495.684	598065.605	10.292
L36	329500.899	598056.733	21.861

S=4000.40mp P=409.722m

PJA MASTER CADASTRU S.R.L. Certif. de aut.: RO-B-J nr. 1912/22.10.2020 STRADA CETATEA DE BALTA NR. 11-20, SL. 31, SC. B, ET. 2, AP. 29, SEC. 2, BUCUREȘTI. TEL: 0724447270	PROIECT: Documentatie topografica conform certificat de urbanism nr. 235 din 08.04.2024, emis de Primaria orasului Pantelimon. Plan topografic - P.A.C. + P.U.D.	Planșa 1
OPERATOR TEREN: Ing. Stoian V.	Beneficiar: SC VEWE IMMOBEL SRL	Scara 1:500
OPERATOR CALCULATOR: Ing. Stoian V.	LOCATIE: Tarla 32, Parcela 289/1, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov	Data 07.2024
VERIFICAT: Ing. Stoian V.	SISTEM DE PROIECTIE "STEREO 70" SISTEM DE REFERINTA COTE "MAREA NEAGRA 75"	

PLAN DE SITUAȚIE SCARA 1:500 - SUPRAPUNERE PESTE RIDICARE TOPOGRAFICĂ STEREO 70

BILANȚ TERITORIAL - TEREN CE A GENERAT P.U.D.

	EXISTENT MP	EXISTENT %	PROPUS MP	PROPUS %
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	00,00	00,00%	1.200,12	30,00%
SUPRAFAȚĂ CONSTR. DESFĂȘURATĂ	00,00	00,00%	2.400,24	60,00%
SUPRAFAȚĂ TERASE, ALEI, PARCAJE	0	0%	1.293,63	32,34%
SPAȚII VERZI AMENAJATE	0	0%	1.506,65	37,66%
SUPRAFAȚĂ TEREN	4.000,40	100%	4.000,40	100%

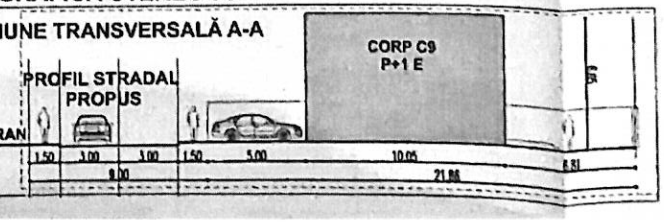
ACCESIBILITATE:

Accesul pe lot se va face din Drum de Acces (109926) conform normelor în vigoare.

Se vor asigura 2 locuri de parcare / imobil (36 locuri de parcare) + locuri de parcare pentru vizitatori / spațiu de întoarcere.

Drumul de acces (109926) va fi amenajat cu trotuar de 1.50 m conform profilului transversal alăturat.

SECȚIUNE TRANSVERSALĂ A-A



LEGENDĂ

LIMITE
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ TEREN CE A GENERAT P.U.D.
- ALINIAMENT
- ALINIERE

CIRCULAȚII
- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE PROPUSE
- ACCES CAROSABIL PE PARCELĂ
- ACCES PIETONAL PE PARCELĂ

ZONE FUNCȚIONALE
- ZONĂ LOCUINȚE

PROPUNERE PE TERENUL STUDIAT
- P+1E LOCUINȚE ÎNȘIRUITE / CUPLATE
- TERASE DESCOPERITE
- SPAȚII VERZI AMENAJATE
- P PARCĂRI

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

REGLEMENTARI IMPUSE PRIN P.U.G. PANTELIMON
- POT maxim =30% - pentru locuințe P, P+1E
- CUT maxim = 0.6 - pentru locuințe P, P+1E
- Hmax= 8 m

REGLEMENTARI PROPUSE
- POT propus = 30 %
- CUT propus = 0.6 mp / ADC
- H imobil propus de la CTA: 6.65 m
- RH propus: P+1E

Imobilul supus studiului, în suprafață de 4 000 mp este situat în intravilanul orașului Pantelimon, pe tarla 32, parcela 289/1, nr cad. 121293 și la momentul actual este liber de construcții și nu prezintă denivelări. Contextul urbanistic al zonei studiate este unul de zonă rezidențială.

Funcțiunea care generează caracterul zonei este aceea de locuire cu regim mic de înălțime (P+1 / P+2 etaje) – locuințe unifamiliale.

Pe terenul intravilan agricol având suprafața de 4 000 mp se propune construirea a 2 locuințe cuplate și 16 locuințe înșiruite, împrejmuire, branșamente la utilități și organizare de șantier.

Clădirile se retrag 5,00 m față de Drum de Acces (109926), 3,87 m față de limita laterală dinspre est și 6,81 m față de limita posterioară dinspre nord. Între corpurile C2-C3 există o distanță de 7,11 m și între corpurile C8-C9 și C12-C-13 există o distanță de 6,46 m.

Regimul de înălțime propus este P+1E cu înălțimea de 6,65 m de la CTA.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECTANT GENERAL DE URBANISM

S.C. TIUGA STUDIO S.R.L.
Strada Tiului, nr 1, Slatina, jud Olt, nr. Reg Comerțului J28/355/2019, C.U.I. 40733370, nr. tel. +40 774 667 135, e-mail: tiugastudio@gmail.com

NR. PROIECT	URB10 / 2024
BENEFICIAR	S.C. VEWE IMMOBEL S.R.L.
ADRESA P.U.D.	TARLA 32, PARCELĂ 289/1, N. ORAȘ PANTELIMON, JUD. I
SPECIFICAȚIE	NUME
ȘEF PROIECT	arh. MARGARETĂ FOTACHE
PROIECTAT	arh.urb peisg. ALINA LARISA ȚUGULAN
ÎNTOCMIT	arh.urb peisg. ALINA LARISA ȚUGULAN

URBANISM
& PEISAGISTICĂ

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

TARLA 32, PARCELĂ 289/1, NR.CAD.121293, ORAȘ PANTELIMON, JUD. ILFOV

Faza de proiectare: **P.U.D.**

Specialitatea: **URBANISM**

Beneficiar: S.C. VEWE IMMOBEL S.R.L.

Proiectant urbanism: S.C. TIUGA STUDIO S.R.L.

Colectiv elaborare:
arh. Margareta FOTACHE
arh. urb.peisg. Alina Larisa ȚUGULAN

TIUGA
URBANISM
& PEISAGISTICĂ

CONŢINUTUL DOCUMENTAŢIEI

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

1. PREZENTARE GENERALA
   a. DELIMITAREA SITULUI;
   b. INCADRARE IN PREVEDERILE P.U.G. ORAS PANTELIMON

2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE
   2.1. Situaţia existentă – ocuparea terenului
   2.2. Regim economic – funcţional
   2.3. Regim tehnic - aspecte de ordin formal - volumetric
   2.4. Regim juridic
   2.5. Echipare edilitară
   2.6. Potenţial de dezvoltare

3. REGLEMENTĂRI DE URBANISM

PIESE DESENATE

A01. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

A02. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. ORAS PANTELIMON

A03. ANALIZA SITUAŢIEI EXISTENTE - scara 1/500

A04.ANALIZA REGIMULUI JURIDIC - scara 1/500

A05. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ - scara 1/500

A06. PROPUNERI ŞI REGLEMENTĂRI URBANISTICE - scara 1/500

A07. ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ

Denumirea lucrarii: PLAN URBANISTIC DE DETALIU – "CONSTRUIRE 2 LOCUINȚE CUPLATE ȘI 16 LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, ÎMREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER"
Adresă: TARLA 32, PARCELĂ 289/1, NR.CAD.121293, ORAȘ PANTELIMON, JUD. ILFOV

Beneficiar: S.C. VEWE IMMOBEL S.R.L.

Proiectant urbanism: S.C. TIUGA STUDIO S.R.L.

1. PREZENTARE GENERALA

a. DELIMITAREA SITULUI

Încadrare în zonă:

Imobilul supus studiului, în suprafață de 4.000 mp este situat în intravilanul orașului Pantelimon, pe tarla 32, parcela 289/1, NR.CAD.121293 și la momentul actual este liber de construcții și nu prezintă denivelări. Contextul urbanistic al zonei studiate este unul de zonă rezidențială.

Funcţiunea care generează caracterul zonei este aceea de locuire cu regim mic de înălțime (P+1 / P+2 etaje) – locuințe unifamiliale.

Accesibilitate:

Accesul în incintă se face din Drum de acces (109926) - strada Banat situată în partea de sud a lotului.

Acesta are o accesibilitate bună, atât pietonală cât și carosabilă, dar nu este deservit de transport în comun de proximitate.

b. INCADRARE IN PREVEDERILE P.U.G. ORAS PANTELIMON

Încadrare funcţională:

Zona cuprinsă în studiu se încadrează conform P.U.G. – ORAS PANTELIMON în zona de locuințe, utilități publice.

Principalele prevederi ale Regulamentului de urbanism aferent zonei de locuinte sunt:

Utilizări admise conform P.U.G.:

- locuinţe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);

- echipamente publice specifice zonei **rezidenţiale**- servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);
- scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;
- parcaje publice suprateran,e multietajate, subterane
- lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor - constructii aferente echipamentelor edilitare;

Înălţimea maximă admisibilă:

- înălţimea maximă a clădirilor pentru P+1 = **8 metri**

Staţionarea autovehiculelor:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- se va asigura 1 loc parcare/ 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

- POT maxim pentru înălţimi P, P+M,P+1E = **30%**

Coeficientul maxim de utilizare a terenului

- CUT maxim pentru înălţimi P, P+M,P+1E = **0,6 mp. ADC/mp. teren**

Studii şi proiecte existente aprobate

Terenul este situat în interdicţie de construire **până** la elaborarea documentaţiei de urbanism P.U.D. ce se va supune **informării şi consultării** populaţiei.

Prezenta documentatie este elaborata la faza P.U.D. si respecta prevederile Ordinului MLPAT nr. 37N/08.06.2000 privind « Metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detaliu ».

2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.1. OCUPAREA TERENULUI

Terenul are o suprafaţă de 4.000 mp şi este liber de construcţii.

Prin prezenta documentaţie se solicită construirea unui ansamblu de 16 locuinţe înşiruite unifamiliale P+1 şi 2 locuinţe cuplate, imprejmuire, organizare de santier, bransamente la utilitati, amenajari exterioare.

2.2. REGIM ECONOMIC - FUNCŢIONAL

Fondul construit al zonei este în stare variabilă, de la imobile noi sau bine întreţinute, la imobile degradate.

Funcţiunea solicitată de beneficiar – aceea de construire locuinţe unifamiliale înşiruite P+1E, este compatibilă cu funcţiunile existente în zonă şi se încadrează în prevederile P.U.G. Pantelimon.

2.3. REGIM TEHNIC – ASPECTE DE ORDIN FORMAL - VOLUMETRIC

Strada pe care este aplasat terenul nu este una de importanţă locală ridicată şi nu constituie o arie atractivă din punct de vedere imobiliar.

Elementele naturale sunt prezente în zona studiată în majoritate sub forma micilor grădini private din incintele loturilor individuale.

2.4. REGIM JURIDIC

Terenul intravilan conform PUG, cu suprafaţa de 4.000 mp este proprietatea lui S.C. VEWE IMMOBEL S.R.L. conform extras C.F. nr. 121293/2023.

Imobilul nu figurează în lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul Ministerului Culturii - nr.2828/2015.

**** In cazul unor eventuale litigii privind acest teren, in conformitate cu art.7 si art.9 din L50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare, Unitatea administrativ-teritoriala a Oraşului Pantelimon - Serviciul Urbanism şi Amenajarea Teritoriluişi proiectantul general de urbanism al documentaţiei P.U.D. - S.C. TIUGA STUDIO S.R.L. nu este responsabilă de prejudiciile cauzate de acestea.*

2.5. ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

Zona dispune actualmente de un echipament edilitar de capacitate bună, dar parcela nu este racordată la utilitati.

Racordarea la rețeaua electrică, racordarea la gaze, provizoriu până la extinderea rețelelor publice de apă și canalizare în zonă, se vor realiza put și stație de epurare ecologică.

Propunerea va respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă solicitate prin Certificatul de Urbanism anexat prezentei documentații.

****La realizarea lucrărilor pentru branșamente, se vor avea în vedere respectarea normativelor în vigoare privind executarea unor astfel de lucrări, precum și protecția și siguranța celorlale rețele existente în zonă.*

Se vor lua toate măsurile pentru evitarea stanjenirii circulației rutiere și pietonale. Se vor lua toate măsurile pentru reducerea la minim a duratei de execuție a lucrărilor. Pe perioada execuției, lucrările se vor semnaliza corespunzător.

După încheierea lucrărilor, terenul se va aduce la starea inițială.

2.6. POTENŢIAL

Potenţialul de dezvoltare

Lucrarea* PLAN URBANISTIC DE DETALIU – "CONSTRUIRE 2 LOCUINȚE CUPLATE ȘI 16 LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, ÎMREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER" *se referă la lotul în suprafaţă de 4.000 mp delimitat în documentaţia detaliată.

Lucrarea se întocmeşte în vederea reglementării modului viitor de construire a terenului menţionat, ţinând cont de oportunităţile de dezvoltare şi de necesitatea remedierii unor disfuncţionalităţi spaţial – urbane, de circulaţii şi accesibilitate.

Studiul răspunde temei formulate de beneficiar şi se elaborează în conformitate cu prevederile P.U.G. Pantelimon.

Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

- **stabilirea unui mod de organizare coerentă** precizând toate elementele necesare (funcţiuni, circulaţii, accese, regim de aliniere, regim de înălţime, mod de ocupare, etc)
- **configurarea unui cadru spaţial-volumetric, ambiental şi de imagine al noului ansamblu propus** corelat cu vecinătăţile.

Documentaţia analizează posibilitatea construirii a 16 locuinţe unifamiliale înşiruite P+1E şi 2 locuinţe cuplate, în acord cu indicatorii urbanistici şi reglementările stabilite prin prevederile P.U.G .pentru zona studiată.

3. CONCLUZII ŞI RECOMANDĂRI

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziţia în oraş şi prin valenţele sale funcţionale în relaţie cu vecinătăţile imediate şi cu caracterul zonei, se profilează ca având vocaţie pentru funcţiunea de locuire. Valorificarea lotului se încadrează în tendinţele zonei.

Recomandăm utilizarea pereţilor exteriori din blocuri ceramice Porotherm de 25 cm, izolaţi termic cu un termosistem de 15 cm, completate de tâmplărie exterioară cu rupere de punte termică şi geam termoizolant, pentru un plus de eficienţă energetică.

Pentru compartimentările interioare, se vor folosi pereţi din cărămidă cu goluri verticale de 15 cm, oferind o bună izolare fonică şi termică.

Finisajele interioare ar trebui să includă materiale de calitate, precum parchet, gresie, faianţă şi vopsea lavabilă albă, pentru un aspect modern şi durabil.

La exterior, recomandăm tencuieli texturate şi placaje din lemn compozit sau cărămidă, alături de alei şi terase pavate cu dale de beton, dale înierbate sau deck din lemn compozit, pentru un design estetic şi funcţional.

În ceea ce priveşte acoperişurile, variantele de tip terasă necirculabile, hidroizolate cu membrane bituminoase şi prevăzute cu atic, sunt ideale pentru durabilitate. Recomandarea pentru dotările tehnice include racordarea la reţelele de apă, energie electrică şi gaze naturale, iar încălzirea să fie asigurată prin corpuri statice şi ventiloconvectoare, cu agent termic furnizat de o centrală proprie, pentru confort optim.

Împrejmuirea se va amplasa în interiorul proprietăţii pe aliniamentele existente iar deschiderea porţilor se va realizsa spre interiorul proprietăţii. Organizarea şi scurgerea apelor pluviale se vor asigura în incinta proprie.

Construcţiile propuse respectă retragerile impuse prin C.U. Clădirile se retrag 5,00 m faţă de Drum de Acces (109926) - strada Banat, 3,87 m faţă de limita laterală dinspre est şi 6,81 m faţă de limita posterioară dinspre nord. Între corpurile C2-C3 există o distanţă de 7,11 m şi între corpurile C8-C9 şi C12-C-13 există o distanţă de 6,46 m.

Regimul de înălţime propus este P+1E cu înălţimea de 6,65 m de la CTA.

TIUGA
URBANISM
& PEISAGISTICĂ

4. REGLEMENTĂRI DE URBANISM

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- **SUPRAF. CONSTRUITĂ = 1.200,12 mp**
- **POT propus = 30.00 %**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT):

- **SUPRAF. DESFĂȘURATĂ = 2.400,24 mp**
- **CUT propus = 0,6 mp. ADC/mp. teren**

Înălțime maximă:

- **H MAX ADMIS PENTRU P+1 = 8 m**
- **H MAX IMOBIL propus (de la CTA)= 6.65 m**

BILANȚ TERITORIAL - TEREN CE A GENERAT P.U.D.				
	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	00,00	00,00%	1.200,12	30,00%
SUPRAFAȚĂ CONSTR. DESFĂȘURATĂ	00,00	00,00%	2.400,24	60,00%
SUPRAFAȚĂ TERASE, ALEI, PARCAJE	0	0%	1.293,63	32,34%
SPAȚII VERZI AMENAJATE	0	0%	1.506,65	37,66%
SUPRAFAȚĂ TEREN	4.000,40	100%	4.000,40	100%

ÎNTOCMIT,
arh. Maragareta FOTACHE
na Larisa ȚUGULAN

RUR
Margareta L. FOTACHE
arhitect
DE