



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. 41415/08.04.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 232 din 08.04.2024

in scopul CONSTRUIRE 6 LOCUNTE CUPLATE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA
UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER

Urmare a cererii adresate de: S.C. VEWE IMMOBEL S.R.L. reprezentata prin STOIAN VLADIMIR

Cu sediul/domiciliul in judetul _____ municipiul MUCUREȘTI, sector _____
cod postal _____, str. ANDREI PUGA nr. 22, bloc _____, sc. _____, etaj _____, ap. _____,
telefon/fax: _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 41415 din 18.07.2023.

Pentru imobilul-teren și/sau construcții situate în județul ILFOV, orasul PANTELIMON,
cod postal _____, str. _____, nr. _____, bloc _____, sc. _____, etaj _____, ap. _____, tarla _____, parcela _____, cu nr. cadastral 121465.
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 1.582 mp. este proprietatea lui S.C. VEWE IMMOBEL S.R.L. conform extras CF nr. 121465/2023.

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

2.REGIMUL ECONOMIC: Folosinta actuala este teren agricol.

Se solicita construire 6 locuntes cuplate, imprejmuire, bransamente la utilitati, organizare de santier
Terenul se afla in UTR 3: zona locuinte, functiuni de interes public, gospodarie comunală, 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

Construcțiile se vor va fi 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.

Distanța între clădiri va fi de H/2 dar nu mai puțin de 4,00 m.

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

Împrejmuirea 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 retea 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 obtinerii autorizatiei de construire pentru

CONSTRUIRE 6 LOCUNTE CUPLATE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE
SANTIER

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFINTARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

Intocmit: A. REMEȘTE



11. 1997年12月1日，某公司因故被吊销营业执照，其债权债务由清算组负责清理。清算组在清理过程中，发现该公司在1997年10月10日与某银行签订了一份借款合同，借款金额为100万元，期限自1997年10月10日至1998年10月10日。借款合同约定，该笔借款用于购买原材料。清算组在清理过程中，发现该公司在1997年10月10日与某银行签订了一份借款合同，借款金额为100万元，期限自1997年10月10日至1998年10月10日。借款合同约定，该笔借款用于购买原材料。清算组在清理过程中，发现该公司在1997年10月10日与某银行签订了一份借款合同，借款金额为100万元，期限自1997年10月10日至1998年10月10日。借款合同约定，该笔借款用于购买原材料。



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 asupra mediului, 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 AUTORIZATIEI 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 si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);**

c). **documentatia tehnica DT** dupa caz:

☒ **DTAC**

☐ **-DTAD**

☒ **DTOE**

☒ **Referate intocmite de verificatori atestati conform legislatiei in vigoare**

d). **avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism**

d.1) **avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:**

☒ **S.C. APA CANAL ILFOV SA** (apa- canal)

☒ **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SUD SA** (electrica)

☒ **PREMIER ENERGY SRL** (gaze naturale)

☒ **S.C. ECOVOL SRL** (salubritate)

d.2) **avize si acorduri privind:**

- **securitatea la incendiu**

- **apărare civilă**

- **sănătatea populației**

Intocmit: A REMITAT





ROMÂNIA
JUDETUL 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

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora : - Acordul notarial al vecinilor privind împrejmuirea dacă se depășesc limitele proprietății; Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată conform Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată cu modificările și completările ulterioare (după caz); Proces verbal de trasare; Calculul coeficientului G; acord administrator pentru bransamente

d.4) Studii de specialitate: - Studiu Geotehnic verificat pe cerința Af;

- PUD avizat și aprobat conform legislației în vigoare;

g) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale;

Documente de plată ale următoarelor taxe: autorizație de construire, taxa timbru arhitectura

Prezentul certificat de urbanism solicitat de

~~VLADIMIR~~ prin cererea cu nr. 41415 din 18.07.2023 are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Marian IVAN

SECRETAR.

Cristian George SI

INOVEANU



ARHITECT SEF,
Elena Otilia TARIȚA CIMPEANU

Achitat taxa de 25.0 lei conform chitanței nr. 006705 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 construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

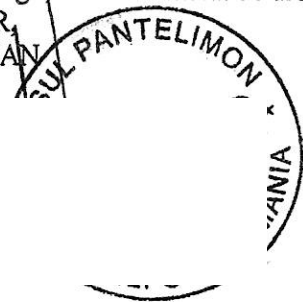
SE PRELUNGESTE VALABILITATEA

CERTIFICATULUI DE URBANISM

De la data de 08.04.2025 până la data de 08.04.2026

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
Marian IVAN



SE
Cristian George SI

CARNOVEANU

Elena Otilia

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de 710 lei conform chitanței nr. 3951 din 12.02.2025

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă

P.U.D.

PROIECT: "CONSTRUIRE 6 LOCUINTE CUPLATE, ÎMPREJMUIRE, BRÂNSĂMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER"
ADRESA: TARLA 32, PARCELA 289/1, NR.CAD.121465, ORAȘ PANTELIMON, JUDE. ILFOV

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PLANȘA A06

LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
 - LIMITĂ TEREN CE A GENERAT P.U.D.
 - ALINIEMENT

- CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚII CAROSABILE
 - CIRCULAȚII PIETONALE PROPUSE
 - ▲ ACCES CAROSABIL PE PARCELA
 - ▲ ACCES PIETONAL PE PARCELA

- ZONE FUNCȚIONALE**
- ZONĂ LOCUINTE

- PROPUNERE PE TERENUL STUDIAT**
- LOCUINTE ÎNSURITE / CUPLATE
 - TERASE DESCOPERTE
 - SPAȚII VERZI AMENAJATE
 - PARCARI

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- REGLEMENTĂRI IMPUSE PRIN P.U.G. PANTELIMON**
- POT maxim = 30% - pentru locuințe P, P+1E
 - CUT maxim = 0.6 - pentru locuințe P, P+1E
 - H max = 8 m
- REGLEMENTĂRI PROPUSE**
- POT propus = 26.63 %
 - CUT propus = 0.57 mp / AOC
 - H max = 6.65 m
 - RH propus: P+1E

Imobilul supus studiului, în suprafață de 1.582,13 mp este situat în intravilanul orașului Pantelimon, pe tarla 32, parcele 289/1, nr.cad. 121293 și la momentul actual este liber de construcții și nu prezintă denivelări majore. Contextul urbanistic al zonei studiate este unul de zonă rezidențială.

Funcțiunea care generează caracterul zonei este aceea de locuințe cu regim mic de înălțime (P+1 / P+2 etaje) - locuințe unifamiliale. Pe terenul intravilan agricol având suprafața de 1.582,13 mp se propune construirea a 6 locuințe cuplate, împrejmuite, bransămente la utilități și organizate de șantier.

Căminul se întinde 5,00 m față de Drum de Acces (109926), 3,95 m față de limita laterală dinspre vest, 4,15 m față de limita laterală dinspre est și 6,81 m față de limita posterioară dinspre nord. Linie compune C2-C3 și C4-C5 există o distanță de 7,75 m.

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECTANT GENERAL DE URBANISM

S.C. TIUGA STUDIO S.R.L.
Strada Izvoia nr.1 Șirina, JALOC
Căminul 236-550219 CUT 4073377
Nr. Tel: +40 774 687 135 e-mail
Bucuresti, Romania

BENEFICIAR S.C. YVEE IMMOBEL S.R.L.

ADRESA P.U.D. ORAȘ PANTELIMON, JUDE. ILFOV

SPECIFICATIE NUME

ȘEF PROIECT DR. MARGARETA

PROIECTANT DR. MARGARETA

INTOCMIT DR. MARGARETA

SEMNĂTURA

321202

LEGENDA PLAN

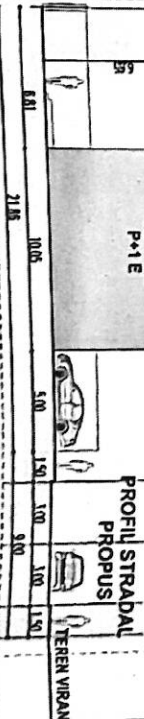
- Șalin din beton
- Căle robinate, concesie apă
- Huzar
- FDC(ferel)
- Camin
- Geiger
- Căle de fontă - robinet gaze
- Limita drumului
- Gard de beton
- Gard din metal
- Gard din lemn
- Gard de piatră
- Teren interese din zona(NC 121465)
- Imobile în evidențele OCPI

P.I.A. MASTER CADASTRU S.R.L. Cămin. de salc. - 30-9-1 nr. 1918/2010.2020		PROIECT Documentație topografică conform certificat de urbanism nr. 223 din 09.04.2024, emis de Primăria orașului Pantelimon, Județul Ilfov - P.A.C. 17010		Planșă 1
OPERATOR Ing. Ștefan K.		LOCATIE Teria 32, Parcela 289/1		Scara 1:800
OPERATOR Ing. Ștefan K.		Oras Pantelimon, Jud. Ilfov		Data 07.2024
VERIFICAT Ing. Ștefan K.		SISTEM DE PROIECTARE SISTEM DE PROIECTARE CORELATA		

ACCESIBILITATE:

Accesul pe lot se va face din Drum de Acces (109926) conform noilor în vigoare
Se vor asigura 2 locuri de parcare / Imobil (12 locuri de parcare)
Drumul de acces (109926) va va dimensiuni cu vârstă de 1,50 m conform profilului transversal alăturat.

SECTIUNE TRANSVERSALA AA





URBANISM
& PEISAGISTICĂ

1

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

TARLA 32, PARCELĂ 289/1, NR.CAD.121465, 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



CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

1. PREZENTARE GENERALA
 - a. DELIMITAREA SITULUI;
 - b. INCADRARE IN PREVEDERILE P.U.G. ORAS PANTELIMON
2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE
 - 2.1. Situația existentă – ocuparea terenului
 - 2.2. Regim economic – funcțional
 - 2.3. Regim tehnic - aspecte de ordin formal - volumetric
 - 2.4. Regim juridic
 - 2.5. Echipare edilitară
 - 2.6. Potențial de dezvoltare
3. REGLEMENTĂRI DE URBANISM

PIESE DESENATE

- | | |
|--|---------------|
| A01. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU | |
| A02. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. ORAS PANTELIMON | |
| A03. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE | - scara 1/500 |
| A04. ANALIZA REGIMULUI JURIDIC | - scara 1/500 |
| A05. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ | - scara 1/500 |
| A06. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE | - scara 1/500 |
| A07. ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ | |



Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC DE DETALIU – “CONSTRUIRE 6 LOCUINȚE CUPLATE, ÎMREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER”

Adresă: TARLA 32, PARCELĂ 289/1, NR.CAD.121465, 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 1.582 mp este situat în intravilanul orașului Pantelimon, pe tarla 32, parcela 289/1, NR.CAD.121465 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.

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 ÎN PREVEDERILE P.U.G. ORAS PANTELIMON

Încadrare funcțională:

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.:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire

discontinuu (cuplat sau izolat);

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale- servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);
- scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;
- parcaje publice supraterane, multietajate, subterane
- lacăsuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor - construcții aferente echipamentelor edilitare;

Înălțimea maximă admisibilă:

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

Staționarea autovehiculelor:

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

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

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

Coeficientul maxim de utilizare a terenului

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

Studii și proiecte existente aprobate

Terenul este situat în interdicție de construire până la elaborarea documentației de urbanism P.U.D. ce se va supune informării și consultării populației.

Prezenta documentație este elaborată la faza P.U.D. și respectă prevederile Ordinului MLPAT nr. 37N/08.06.2000 privind « Metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu ».

2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1. OCUPAREA TERENULUI

Terenul are o suprafață de 1582 mp și este liber de construcții.

Prin prezenta documentație se solicită construirea unui ansamblu de 6 locuințe cuplate unifamiliale P+1, împrejmuire, organizare de santier, bransamente la utilități, amenajări exterioare.

2.2. REGIM ECONOMIC - FUNCȚIONAL

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

Funcțiunea solicitată de beneficiar – aceea de construire locuințe unifamiliale înșiruite P+1E, este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă și se încadrează în prevederile P.U.G. Pantelimon.

2.3. REGIM TEHNIC – ASPECTE DE ORDIN FORMAL - VOLUMETRIC

Strada pe care este aplatat terenul nu este una de importanță locală ridicată și 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 suprafața de 1.582 mp este proprietatea lui S.C. VEWE IMMOBEL S.R.L. conform extras C.F. nr. 121465/2023.

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 Orașului Pantelimon - Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului și proiectantul general de urbanism al documentației 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 rețelilor 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 celorlalte rețele existente în zonă.*

Se vor lua toate măsurile pentru evitarea stănenirii 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. POTENȚIAL

Potențialul de dezvoltare

Lucrarea " PLAN URBANISTIC DE DETALIU – " CONSTRUIRE 6 LOCUINȚE CUPLATE, ÎMREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER " se referă la lotul în suprafață de 1.582 mp delimitat în documentația detaliată.

Lucrarea se întocmește în vederea reglementării modului viitor de construire a terenului menționat, ținând cont de oportunitățile de dezvoltare și de necesitatea remedierii unor disfuncționalități spațial – urbane, de circulații și accesibilitate.

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

Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

TIUGA STUDIO SRL
www.tiuga.studio

+40 726 390 790
contact@tiuga.studio

Teiului 1, bl.1, sc.c, ap.7
Slatina, 230107 Olt

J28 / 355 / 2019
CUI 40733370

- **stabilirea unui mod de organizare coerentă** precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulații, accese, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, etc)
- **configurarea unui cadru spațial-volumetric, ambiental și de imagine al noului ansamblu propus** corelat cu vecinătățile.

Documentația analizează posibilitatea construirii a 6 locuințe unifamiliale cuplate P+1E în acord cu indicatorii urbanistici și reglementările stabilite prin prevederile P.U.G. pentru zona studiată.

3. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziția în oraș și prin valențele sale funcționale în relație cu vecinătățile imediate și cu caracterul zonei, se profilează ca având vocație pentru funcțiunea de locuire. Valorificarea lotului se încadrează în tendințele zonei.

Recomandăm utilizarea pereților exteriori din blocuri ceramice Porotherm de 25 cm, izolați termic cu un termosistem de 15 cm, completate de tâmplărie exterioară cu rupere de punte termică și geam termoizolant, pentru un plus de eficiență energetică.

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

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

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

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

Împrejmuirea se va amplasa în interiorul proprietății pe aliniamentele existente iar deschiderea porților se va realiza spre interiorul proprietății. Organizarea și scurgerea apelor pluviale se vor asigura în incinta proprie.

Clădirile se retrag 5,00 m față de Drum de Acces (109926) - strada Banat, 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.

4. REGLEMENTĂRI DE URBANISM

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- SUPRAF. CONSTRUITĂ = 453,70 mp
- POT propus = 28,68 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT):

- SUPRAF. DESFĂȘURATĂ = 907,40 mp
- CUT propus = 0,57 mp. ADC/mp. teren, conform prevederilor regulamentului aferent P.U.G.

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%	453,70	28,68%
SUPRAFAȚĂ CONSTR. DESFĂȘURATĂ	00,00	00,00%	907,40	57,37%
SUPRAFAȚĂ TERASE, ALEI, PARCAJE	00,00	00,00%	355,84	22,49%
SPAȚII VERZI AMENAJATE	00,00	00,00%	772,59	48,83%
SUPRAFAȚĂ TEREN	1.582	100%	1.582	100%



ÎNTOCMIT,
arh. Margareta FOTACHE
.urb.peisg. Alina Larisa ȚUGULAN

