



s.c. urban arte studio s.r.l.
birou de proiectare
C.U.?. 25083230
JHO/2429/2014

Faza: **Plan Urbanistic Zonal** - proiect nr. **U22/64/2019**

MEMORIU GENERAL

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ – SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE
ÎN LOCUINȚE COLECTIVE CU RMH S/D+P+3E**
- Beneficiar : **S.C. TOOYA RESIDENCE S.R.L.
J40/5025/11.04.2017
CUI: RO 37367465**
- Adresa beneficiar **București, sector 2, str. Vatra Luminoasă,
nr. 118, et.2, ap.6**
- Adresa investitie **Str. Jupiter, Nr. FN, Tarla 74, Parcela 753/1,
NC 115411, 115412, 115413, Oras Pantelimon,
Judet Ilfov**
- Baza legală a proiectării : **Legea nr. 350/2001
Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13N/1999
Legea nr. 50/1991/republicată 1996
și completată prin Legea nr. 453/2001
Ordin nr. 91/1991 al M.L.P.A.T.
H.G.R. nr. 525/1996**
- Proiectant : **S.C. URBAN ARTE STUDIO S.R.L. - București**
- Data elaborării : **Nov. 2019**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

În vederea valorificării la maximum a potențialului imobilului aflat în proprietatea societății **S.C. TOOYA RESIDENCE S.R.L.** și ținând cont de tendința de dezvoltare a zonei din care face parte terenul analizat, beneficiarii doresc realizarea unui ansamblu rezidențial de locuințe colective.



Intrucat functiunea existenta in zona analizata este de locuinte individuale, beneficiarul a solicitat schimbarea de functiune in locuinte colective.

La baza acestui studiu sta certificatul de urbanism nr. **102** din **19/02/2019** si **avizul de oportunitate nr. 1 din 25.02.2019** emise de Primaria Orasului Pantelimon.

Terenul pe care se va realiza investitia este situat in intravilanul Orasului Pantelimon si are o suprafata de **1348 mp.**

Lucrarea își propune stabilirea reglementarilor necesare pentru ca dezvoltarea zonei respective, în corelare cu prevederile de amenajare a teritoriului în contextul mai larg al interesului asupra zonei in care se situeaza sa se realizeze in condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public.

Prezenta documentatie se va elabora în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Legea nr. 50/1991, republicată privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991.
- Ordinul nr. 91/1991 al M.L.P.A.T. privind procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de urbanism.
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Alte acte legislative și normative apărute, cu implicații directe asupra domeniului urbanismului.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

In scopul intocmirii prezentei lucrari se vor cerceta surse documentare, referitoare la stadiul actual de dezvoltare al Orasului Pantelimon și propuneri de perspectivă.

Reglementarile prezentei documentatii se vor corela cu reglementarile din PUZ aprobat cu HCL Pantelimon nr. **40/2005**, PUZ de trama stradala pentru tarla 74.

- Suportul cadastral al lucrării, scara 1:1000, 1:500
- 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.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul aflat in studiu este situat in **intravilanul orasului Pantelimon, judetul Ilfov, avand acces din strada Jupiter și din strada Calea București.**

Intregul teren in suprafata de **1348 mp** reprezinta proprietatea S.C. TOOYA RESIDENCE S.R.L. conform CVC autentificat sub nr. 900/31.05.2018.

2.2. FUNCTIUNI ALE ZONEI

Folosinta actuala a terenului este teren-agricol, iar cea propusa este curti-constructii.



Pe teren s-a inceput construirea celor doua locuinte individuale conform A.C. 640 din 24.10.2018.

3. DATE GENERALE ALE INVESTITIEI

3.1. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI:

Este necesara intocmirea unui PUZ pentru schimbarea de functiune din locuinte individuale in locuinte colective si realizarea a doua imobile cu mai multe apartamente, avand un regim de inaltime S+P+3E.

3.2. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE

Imobilul este situat in intravilanul Orasului Pantelimon si este format din teren in suprafata de **1348 mp**.

3.3. DATE REFERITOARE LA INVESTITIE

Proiectul prezentat propune realizarea a doua imobile de locuinte colective.

Coeficientii urbanistici propusi sunt urmatoarii:

Pentru subzona de locuinte colective mici cu P+P+3 niveluri – Lc1:

POT max = 35 %

CUT = 1.08

R.M.H = S/D+P+3E (15,50 m de la CTA)

• **AMPLASAMENT SI VOLUMETRIE**

Retragerile minime de construire sunt următoarele:

Amplasarea cladirilor fata de aliniament (fata de domeniul public):

Viitoarele constructii se vor retrage de la aliniamentul propus al străzii Jupiter la minim **3,00 metri** (7,50 m din axul străzii) și la minim **5,00 m** fata de aliniamentul propus al străzii Calea București (9,00 metri de la limita terenului la strada Calea București, respectiv 9,5m din axul strazii).

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare:

Viitoarele constructii se vor retrage fata de limitele laterale astfel:

- fata de limita laterala nordică (fata de limita de proprietate privata cu NC 102500) cu **minim 5,00 metri;**

- fata de limita laterala estică cu **minim 4,00 metri;**

Pe teren se vor amplasa **doua imobile** cu regim de inaltime **S/D+P+3E** si etaj tehnic.

Distanța dintre cele două imobile va fi de minim H/2.

Incinta se va amenaja cu alei pietonale si carosabile, cu locuri de parcare si spatii verzi.

• **ACCESSE PIETONALE, AUTO SI GARAJE**

Accesele pietonale si carosabile in incinta se vor realiza prin partea vestica, din strada Jupiter care are un profil transversal de 9 m și prin partea sudică, din strada Calea București care are un profil de 9 m.

• **DESCRIERE FUNCTIONALA**



Beneficiarii au solicitat prin tema de proiectare o singura categorie de functiune: cea de locuire colectiva.

Incinta va fi prevazuta cu spatii verzi, alei pietonale, piese de mobilier urban, care se vor integra si vor completa arhitectura specifica investitiei.

Bilant teritorial:

Zonă PUZ		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
Locuinte colective		0	0	472	35
Circulatii	private	0	0	326	25
	publice	0	0	145	10
Spatiu verde		0	0	405	30
Teren		1.348	100	1.348	100

4. REGIMUL TEHNIC

Constructiile propuse se vor realiza pe o structura de rezistenta pe cadre, cu fundatii, grinzi si stalpi din beton armat, cu plansee din beton armat si acoperire cu terasa.

Inchiderile perimetrare ale cladirilor vor fi cu tamplarie din PVC sau aluminiu cu ruperea puntii termice si geam termoizolant, peste care va fi aplicata folie in culorile naturale ale lemnului. La exterior constructiile vor fi placate cu minimum 10 cm grosime de polistiren expandat / vata minerala si finisate cu tencuieli decorative sau caramida aparenta.

Compartimentarile interioare se vor realiza din caramida sau gips-carton.

Finisajele vor corespunde functiunilor respective si prevederilor reglementarilor tehnice.

Constructiile va fi echipate cu instalatii interioare de apa-canal, incalzire si ventilatie, electrice, alarmare incendiu etc. si se va racorda la retelele asigurate de investitor.

5. PROTECTIA MEDIULUI

Surse de poluanti si protectia factorilor de mediu:

Politica de amenajare și conservare a resurselor naturale prezinta o deosebita importanta. În aceste conditii, conservarea arborilor și a speciilor existente, managementul ariilor verzi, prevenirea degradarii spațiilor verzi reprezinta preocupări fundamentale în definirea strategiei de protectie a mediului.

În afara acestor preocupări, politica de protejare a mediului include o serie de alte măsuri legate de asigurarea calității aerului, protejarea apelor subterane și de suprafata, managementul deseurilor, etc. Sintetizate, aceste aspecte impreuna cu actiunile ce trebuie intreprinse, se prezinta astfel:

Protejarea resurselor naturale

- limitarea degradarii spațiilor verzi existente
- amenajarea curtii cu spatii verzi

Protejarea atmosferei

- diminuarea noxelor emise de mijloacele de transport motorizate

Protejarea apelor subterane și de suprafata

- asigurarea conditiilor pentru extinderea retelelor de alimentare cu apă în scopul asigurarii cantitatii necesare
- conservarea și gospodarirea rezervelor de apă potabila
- colectarea eficienta a apelor menajere



Managementul deșeurilor

- gestionarea eficientă a colectării, transportului, depozitării și reciclării deșeurilor
- încurajarea participării locuitorilor la protejarea mediului
- realizarea unor acțiuni voluntare privind ecologizarea

Asadar, în ceea ce privește protejarea mediului, strategia prezentată va urmări deopotrivă conservarea patrimoniului natural precum și dezvoltarea și conservarea diversității culturale.

În acest sens, ansamblul propus va lua măsuri în direcția conservării și extinderii spațiilor verzi, respectarea reglementărilor privind calitatea în construcții și a regulilor de design urban, organizării riguroase a managementului deșeurilor, creșterea calității apei și aplicarea unor măsuri stricte de prevenire a poluării surselor de apă.

Un alt aspect important în protejarea și creșterea calității mediului îl reprezintă proiectarea construcțiilor. Aceasta trebuie să țină seama de respectarea unor cerințe legate de asigurarea unor sisteme optime de încălzire, iluminat, eliminarea surselor de zgomot, curățenia și evacuarea deșeurilor și a apelor menajere, proiectarea parcarilor și aleilor pietonale în concordanță cu nevoile vizitatorilor fără distrugerea chiar și parțială a spațiilor verzi, etc.

6. UTILITATI

- instalații electrice – racord la rețeaua publică
- alimentare cu apă – racord la rețeaua publică
- canalizare – racord la sistemul de canalizare public
- apele pluviale vor fi evacuate la teren
- instalații termice – centrala termică proprie pentru fiecare apartament

7. CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ

Conform HG 766/1997 – categoria de importanță este „C”. Se vor respecta cerințele impuse de Legea 10/18.01.1995 privind calitatea în construcții.

8. MASURI P.S.I. – conform NORMATIV P118/99

Conform normelor PSI.

9. DOCUMENTAȚIA PENTRU OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUCȚIE (ulterioare avizului PUZ) NECESITA VERIFICARE LA EXIGENȚELE

- B – siguranța în exploatare pentru construcții
- C – siguranța la foc
- D – igiena, sănătatea oamenilor, protecția mediului
- E – izolare termică

Intocmit:
Urb. Elena Dinu