

Plan Urbanistic Zonal - LOCUIRE INDIVIDUALA SI SEMI-COLECTIVA, PARCELARE
- Reglementari - zonificare functionala

Tarla 32, Parcela 289/1, Nr. Cadastral 119688
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov



Pr. Nr.

U70/185
2022

Faza

P.U.Z

Titlul proiectului

P. U. Z.
LOCUIRE
INDIVIDUALA SI
SEMI-COLECTIVA,
PARCELARE

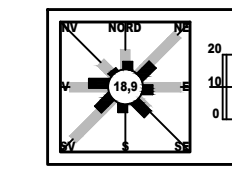
Tarla 32, Parcela 289/1, Nr. Cadastral 119688
Pantelimon, Jud. Ilfov

Beneficiar

VOICAN ANDREI, VOICAN
IONELA DENISA, VOICAN ALIN,
IOAN CRISTINA, IOAN
GHEORGHE, IOAN ELENA

Titlul planșei

REGLEMENTARI
- ZONIFICARE
FUNCTIONALA



Scara

1:500

Data revizuirii

Semn

Sef proiect

Data

Urb. E. Dinu

MAR.
2023

Intocmit

Arh. C.E.
FRATICA-DRAGOMIR

Pl. nr.

Verificat

Urb. E. Dinu

U.03

Data revizuirii

Semn

Sef proiect

Data

Urb. E. Dinu

MAR.
2023

Intocmit

Arh. C.E.
FRATICA-DRAGOMIR

Pl. nr.

Verificat

Urb. E. Dinu

U.03

Data revizuirii

Semn

Sef proiect

Data

Urb. E. Dinu

MAR.
2023

Intocmit

Arh. C.E.
FRATICA-DRAGOMIR

Pl. nr.

Verificat

Urb. E. Dinu

U.03

LEGENDA

(MOBIL CARE A GENERAT PUZ-UL, Tarla 32, Parcela 289/1,
Nr. Cadastral 119688, Orasul PANTELIMON, Jud. ILFOV)

S teren = 10 000 mp

Proprietari: VOICAN ANDREI, VOICAN IONELA DENISA, VOICAN ALIN,
IOAN CRISTINA, IOAN GHEORGHE, IOAN ELENA

Limite

- Limita zonei studiate
- Limita loturi
- Limita intravilan aprobat prin PUG
- Edificabil

Funcțiuni

- Zona locuinte INDIVIDUALA
- Zona terenuri extravilane
- Suprafață rezervată drumuri publice
- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Circulații carosabile de incinta
- Circulații pietonale de incinta
- Spatiu verde privat de incinta
- Spatiu verde aferent circulațiilor

Construcții existente

- Locuinte INDIVIDUALA existente

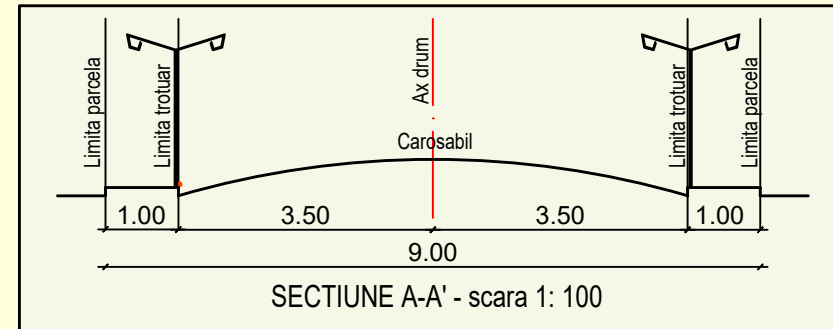
Accese

- Acces carosabil
- Acces pietonal

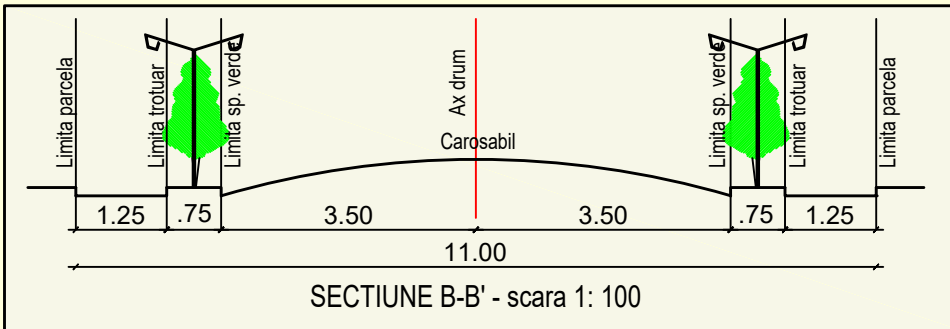
UTR Li - FUNCȚIUNI PROPUSE: LOCUINTE
INDIVIDUALA SI SEMI- COLECTIVE MICI

POT max = 35%
CUT max = 1.3
Reg. inaltime max = P+2E+M (11 m)-
pentru loturile 1- 12 aflate in zona de
protecție al obiectivului SEVESO-
ROMPETROL GAS (Zona U04 - Zona IV
vătmări reversibile, având rază de 869,00m
și categoriile de construcții și zone
funcționale admise de tip A,B,C,D);

= P+2E (10 m) -
pentru loturile 13, 14, 15 aflate in zona de
protecție al obiectivului SEVESO-
ROMPETROL GAS (Zona U.03 - Zona III
vătmări ireversibile, având raza de 678.0m
și categoriile de construcții și zone
funcționale admise de tip A,B,C), conform
aviz Primăria Orașului Pantelimon
înregistrat cu nr. 31752/02.02.2023



SECȚIUNE A-A' - scara 1: 100



SECȚIUNE B-B' - scara 1: 100

Criteriu	EXISTENT		PROPOS PUZ	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren	10 000 mp	100%	10 000 mp	
Suprafață teren rezervată drumuri	485 mp (NC 120075, NC 120077)		485 mp + 46 mp = 531 mp	
Suprafață teren rezultat	0	0%	9 469 mp	100%

UTR Li - locuire individuala si semicolectiva

Suprafață locuire	0	0%	3 314 mp	35%
Suprafață spațiu verde	0	0%	2 841 mp	30%
Suprafață alei pietonale/carosabile + parcuri sol	0	0%	3 314 mp	35%

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
P1	329665.616	598004.870
P2	329473.431	598331.879
P3	329462.010	598325.290
P4	329450.590	598318.710
P5	329642.780	597991.690
P6	329654.200	597998.280

UTR 3, conform PUG

Funcțiuni propuse: locuinte, funcțiuni de interes
public, gospodărie comunală, cimitir.

POT maxim = 30%
CUT maxim = 0.9 mp ADC/ mp teren
RH maxim = 10,00m pentru P+2

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL:
LOCUIRE INDIVIDUALA SI SEMI-COLECTIVA,
PARCELARE**
- Beneficiar : **VOICAN ANDREI, VOICAN IONELA DENISA,
VOICAN ALIN, IOAN CRISTINA, IOAN
GHEORGHE, IOAN ELENA**
- 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 : **MARTIE 2023**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

În vederea valorificării la maximum a potențialului imobilului aflat în proprietatea dlor **VOICAN ANDREI, VOICAN IONELA DENISA, VOICAN ALIN, IOAN CRISTINA, IOAN GHEORGHE, IOAN ELENA** și ținând cont de tendința de dezvoltare a zonei (zona locuințe individuale cu maxim P+2E+M niveluri, servicii complementare locuirii) din care face parte terenul analizat, beneficiarii doresc parcelarea terenului în vederea construirii unui ansamblu de locuințe individuale și semicolective mici cu regim maxim de înălțime P+2E+M.

La baza acestui studiu sta certificatul de urbanism nr. **495 din 09/05/2022** emis de Primaria Orasului Pantelimon. Terenul pe care se va realiza investiția este situat în extravilanul Orasului Pantelimon și are o suprafață de **10 000 mp**, conform măsurătorilor cadastrale.

**Plan Urbanistic Zonal – LOCUIRE INDIVIDUALA SI SEMI-COLECTIVA, PARCELARE
Tarla 32, Parcela 289/1, Nr. Cadastral 119688,
Oras Pantelimon, judetul Ilfov**

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 în care se situează și să se realizeze în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public.

Prezenta documentație 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

În scopul întocmirii prezentei lucrări se vor cerceta surse documentare, referitoare la stadiul actual de dezvoltare al Orasului Pantelimon și propuneri de perspectivă.

Reglementările documentației în discuție se vor corela cu reglementările din următoarele documentații de urbanism aprobate anterior prezentei lucrări:

- Plan Urbanistic General Pantelimon nr. 6433 din 25.05.2000 aprobat prin H.C.L. nr. 14 din 07.08.2000, H.C.L. nr.224/2018.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul aflat în studiu este situat în extravilanul orașului Pantelimon aprobat prin PUG 6433/25.05.2000, în partea nordică a localității, în proximitatea DNCB-Centurii rutiere a Mun. București

Terenul este amplasat la 15 minute față de principalele dotări complementare ale orașului Pantelimon, respectiv: instituții publice (sediul primăriei, secția de poliție locală), centru comercial, grădinița, școala, zona de agrement (centru de echitație).

Vecinătățile terenului sunt următoarele:

- la E: Str. Campului, pe o deschidere de 26.35 ml;
- la V: Str. Intrarea Rascoalei, pe o deschidere de 26.37 ml;
- la N: terenuri proprietate privată, pe o deschidere de 379.30 ml;
- la S: Strada generată prin soluție PUZ, pe o deschidere de 379.31 ml;

2.2. FUNCTIUNI ALE ZONEI

Folosinta actuala a terenului este: - teren extravilan arabil.

3. DATE GENERALE ALE INVESTITIEI

3.1. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI:

Este necesara intocmirea unui PUZ pentru: intrare in intravilan si parcelare teren in vederea construirii unui ansamblu de locuinte individuale si semi-colective cu regim maxim de inaltime P+2E+M.

3.2. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE

Imobilul situat in extravilanul Orasului Pantelimon, format din teren liber de constructii in suprafata de 10 000 mp, este proprietatea dlor VOICAN ANDREI, VOICAN ALIN, IOAN CRISTINA, IOAN ELENA conform acte atasate prezentei documentatii.

In urma actului de dezlipire nr. 1712 din 25.05.2022 terenul a fost dezmembrat in 3 loturi dupa cum urmeaza:

- **Lotul nr.1.** imobil identificat cu NC 120076, situat in extravilanul Orasului Pantelimon, Judetul Ilfov, Tarla 32, Parcela 289/1, compus din teren in suprafata de 26 mp, categoria de folosinta „arabil”, avand destinatia de drum acces;

- **Lotul nr.2.** imobil identificat cu NC 120075, situat in extravilanul Orasului Pantelimon, Judetul Ilfov, Tarla 32, Parcela 289/1, compus din teren in suprafata de 9 515 mp, categoria de folosinta „arabil”;

- **Lotul nr.3.** imobil identificat cu NC 120077, situat in extravilanul Orasului Pantelimon, Judetul Ilfov, Tarla 32, Parcela 289/1, compus din teren in suprafata de 459 mp, categoria de folosinta „arabil”, avand destinatia de drum acces;

3.3. DATE REFERITOARE LA INVESTITIE

Proiectul prezentat propune: parcelarea terenului in suprafata de 10 000 mp in vederea construirii unui ansamblu de locuinte individuale si semicolective mici cu regim maxim de inaltime P+2E+M, asigurarea accesului, a spatiilor verzi minime si a utilitatilor.

Coeficientii urbanistici propusi sunt urmatoarii:

UTR Li

POT max = 35 %

CUT = 1,3 mp ADC/mp teren;

R.M.H = P+2E +M – 11 m (la streasina/ cornisa)

- **AMPLASAMENT SI VOLUMETRIE**

Retragerile edificabile vor respecta retragerile minime prevăzute prin Codul Civil, astfel încât să fie respectate normele de intimitate și de siguranță.

Plan Urbanistic Zonal – LOCUIRE INDIVIDUALA SI SEMI-COLECTIVA, PARCELARE
Tarla 32, Parcela 289/1, Nr. Cadastral 119688,
Oras Pantelimon, judetul Ilfov

Proprietatea analizata cu NC 120076 se va parcela intr-un numar de 15 loturi pentru locuinte individuale si semi-colective, iar celelalte doua loturi avand NC 120075 si NC 120077 au destinatia de drum acces conform plansei de reglementari. Imobilele propuse vor avea un regim maxim de inaltime P+2E+M. Incinta se va amenaja cu alei carosabile, cu locuri de parcare si spatii verzi.

- **ACCESSE PIETONALE, AUTO SI GARAJE**

Drumurile de exploatare agricole (De), amplasate la limita E si V a terenului se vor moderniza si vor avea:

- pentru Str. Intrarea Rascoalei, amplasat la limita vestica un profil transversal de 11,00 m compus din carosabil 7,00m - o bandă pe sens de 3,50 m și trotuare de 1,25 m si spatiu verde de 0,75 m pe fiecare sens.

- pentru Str. Campului, amplasat la limita estica un profil transversal de 11,00 m compus din carosabil 7,00m - o bandă pe sens de 3,50 m și trotuare de 1,25 m si spatiu verde de 0,75 m pe fiecare sens.

Accesul la loturi se va realiza pe limita sudica printr-un drum de acces cu un profil transversal de 9,00 m compus din carosabil 7,00m - o bandă pe sens de 3,50 m și trotuare de 1,00 m fiecare.

Parcare/garare/asigurarea numărului minim de locuri de parcare:

Numărul minim de locuri de parcare se vor calcula conform *HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului Local de Urbanism* și se va asigura în incinta proprie.

Dimensiunea minimă a locului de parcare va fi conform *Normativ NP 24-97, Normativ pentru proiectarea, execuția și exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme*.

- **BILANT TERITORIAL:**

Beneficiarul a solicitat prin tema de proiectare două categorii de functiuni: locuire individuala și/ sau locuire semi-colectivă.

Criteriu	EXISTENT		PROPUS PUZ	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren	10 000 mp	100%	10 000 mp	
Suprafață teren rezervată drumuri	485 mp (NC 120075, NC 120077)		485 mp + 46 mp = 531 mp	
Suprafață teren rezultat	0	0%	9 469 mp	100%
UTR Li - locuire individuala si semicolectiva				
Suprafață locuire	0	0%	3 314 mp	35%
Suprafață spațiu verde	0	0%	2 841 mp	30%
Suprafață alei pietonale/carosabile + parări sol	0	0%	3 314 mp	35%

4. REGIMUL TEHNIC

Toate 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/ sau grinzi de lemn. Acoperirea acestora poate fi fie in terasa, fie cu sarpanta.

Inchiderile perimetrare ale cladirilor vor fi cu tamplarie din PVC sau aluminiu cu ruperea puntii termice si geam termoizolant. La exterior constructiile vor fi placate cu termosistem si finisate cu tencuiali decorative si/sau caramida aparenta. Compartimentarile interioare se vor realiza din zidarie sau gips-carton.

Finisajele vor corespunde functiunilor respective si prevederilor reglementarilor tehnice.

Constructiile vor fi echipate cu instalatii interioare de apa-canal, incalzire si ventilatie, electrice, alarmare incendiu etc. si se vor 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 suprafață, managementul deșeurilor, etc. Sintetizate, aceste aspecte impreuna cu actiunile ce trebuie întreprinse, se prezinta astfel:

Actiuni ce trebuie întreprinse:

Protejarea resurselor naturale

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

Protejarea atmosferei

- diminuarea noxelor emise de mijloacele de transport motorizate

Protejarea apelor subterane și de suprafață

- asigurarea conditiilor pentru extinderea rețelilor de alimentare cu apă în scopul asigurării cantității necesare
- conservarea și gospodărirea rezervelor de apă potabilă
- colectarea eficientă a apelor menajere

Managementul deșeurilor

- gestionarea eficientă a colectării, transportului, depozitării și reciclării deșeurilor
- încurajarea participării locuitorilor la protejarea mediului
- realizarea unor actiuni 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.

**Plan Urbanistic Zonal – LOCUIRE INDIVIDUALA SI SEMI-COLECTIVA, PARCELARE
Tarla 32, Parcela 289/1, Nr. Cadastral 119688,
Oras Pantelimon, judetul Ilfov**

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, curatenia 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 existentă
- alimentare cu apă – racord la rețeaua orășenească de alimentare cu apă
- canalizare – racord la sistemul de canalizare orășenească; colectarea apelor pluviale provenite de pe platformele de parcare și de pe acoperișurile clădirilor se va realiza prin intermediul unui sistem de gheaburi și burlane, apele fiind direcționate către teren
- instalații termice – centrală termică proprie

7. CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ

Conform HG 766/1997 – categoria de importanță este „C” și „D”. 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) NECESITĂ VERIFICARE LA EXIGENȚELE

- A – rezistența și stabilitate mecanică

Întocmit,
Urb. Elena Dinu

variistic Zonal - LOCUIRE INDIVIDUALA SI SEMI-COLECTIVA, PARCELARE



	EXISTENT		PROPOSU	
Criteriu	mg	%	mg	%
Siguranța teren	10 000 mg	100%	10 000 mg	100%
Siguranța teren împotriva prăbușirii	485 mg (INC. 0,0005%)	0,0005%	485 mg + 48 mg (INC. 0,0005%)	0,0005%
Siguranța teren înaltului	0	0%	9 485 mg	98%
UT 1B - Insusiri industriale si administrative				
Siguranța locului	0	0%	2 314 mg	31%
Siguranța apelor curate	0	0%	2 441 mg	33%
Siguranța din planimetrie + calcul = pentru aer	0	0%	2 314 mg	30%

1. **EXERCISES**

© 1999 by The McGraw-Hill Companies, Inc. All rights reserved.
This publication is intended for use with the McGraw-Hill Companies, Inc.
1-800-421-8747

Copyright © 2000 by John Wiley & Sons, Inc.

- 1. Laying power studies
- 1. Laying power studies
- 1. Laying power studies
- 1. Laying power studies

[illegible]

100

☐ Extra Income
☐ INDEVELOPABLE
☐ Extra Income - other/other

 Hatched intercalation pattern
 Circular intercalation pattern
 Circular intercalation pattern

☐ Circuții pasive pe sine
☐ Circuți variabile de intrare
☐ Circuți putându-se la intrare

☐ Spina: vada gravat de scuturi

Constructiva existente

Laureate UNIVERSITY, ALA. & associates

 Asterisk symbol
 Delta symbol

10

100

10

10

Current: JOURNAL OF
1920

31/57/12-40-23

UTR 11 - FUNCTION PROPOSED: LOCATION

POT index	= 35%
CUT index	= 1.3

Reg. Insulină max. $\approx P+2E+M$
 pentru loturile 1-12 afiate în zona
 proiectie al subscrisului SEVENCO-
 COMPETROL GAS (2000-2002)

și categoriile de construcții și zone funcționale admise de tip A,B,C,D.

= P+2E (1)

KOMPETROL GAS (Zona U.D.)
vitalizării ireversibile, având născ
și categoriile de construcții și me

Funcționare admisă de tip A.B.C.
asv Primaia Orașului Pustulnic
Inregistrat cu nr. 31752/02.02.20

100

04/09

Domnule Primar

1199

Subsemnatul Voican Andrei domiciliat în
oraș Pantelimon st. [redacted]
jud. ILFOV v.-ă rog să-mi aprobați documentația
PUZ, avizată de Consiliu Județean ILFOV.

Serie: 179515/2023 OP Nr: 13238 (76)
REGISTRUL DE INTRARE SI IESIRE
1 - Recim special

Cod fiscal: 4420759

Județul Ilfov Pantelimon

Adresa: Strada Sfântul Gheorghe, Nr. 32
Telefon: 0213502440
Site: www.primariapantelimon.ro
Email:

24-05-2023 11:26

Înregistrat de: Registratura Generală

Bon de înregistrare

Data: 18.05.2023

Număr înregistrare:	38130
Tip document:	Intrare - Cerere
Descriere conținut:	CFRERE AVIZ PUZ
Proveniență / Destinatar:	[redacted]
Adresă:	[redacted]
Număr file:	[redacted]
Termen soluționare:	17.06.2023
Cod bare:	