

**MEMORIU JUSTIFICATIV
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ S+P+1E
BAZIN VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ S+P+1E, BAZIN VIDANJABIL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**

Amplasament: **Strada Fermei J, nr. 6, cvartal 20, parcelele 763-766, nr.cad./C.F.107366, Oraș Otopeni, jud. Ilfov**

Inițiatorii investiției:

Elaboratorul studiului: **URBEE STUDIO SRL**

Coordonator proiect: **urb. UNGUREANU ELIZA**

Data elaborării: **2025**

1.8. Obiectivul lucrării

Prezentul P.U.D. urmărește să detalieze modul de amplasare pe parcelă a construcției propuse, indicând retragerile laterale și posterioare și față de aliniament (implicit a edificabilului maxim), stabilirea accesurilor carosabile și pietonale, numărul și amplasarea locurilor de parcare, conform temei beneficiarului și a reglementărilor impuse de documentațiile de urbanism de nivel superior aprobate anterior prezentei documentații.

Prin tema program se dorește realizarea unei clădiri cu funcțiunea de locuință individuală, amenajarea rețelelor interioare și a accesurilor/aleilor auto și pietonale și refacerea împrejuririi terenului. Clădirea va avea regim de înălțime S+P+1E.

Construcția se va poziționa față de aliniamentul **str. Ferma J** la o distanță de **min 8 m (conform PUG este necesar asigurarea unei distanțe de minim 4m)**, iar față de limitele de proprietate **laterale la o distanță de minim 2,5 metr, respectiv la minim 10,0 metri față de limita posterioară.**

Necesitatea elaborării P.U.D. survine din necesitatea detalierii edificabilului propus.

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic M.L.P.A.T. GM-009-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic de Detaliu nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor.

P.U.D. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru un număr limitat de imobile dintr-o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte și a eventualelor planuri urbanistice zonale care îl preced.

Scop / Obiective P.U.D.:

- utilizarea rațională a terenului în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin P.U.G.;
- facilitarea elaborării proiectului de investiții prevăzut prin tema beneficiarului;
- valorificarea în scop economic, social sau utilitar a terenurilor libere;
- Stabilirea limitelor laterale și posterioare pentru construirea în interiorul parcelei;
- Stabilirea conformării volumetrice a construcției propuse;
- Stabilirea accesurilor carosabile și pietonale pe lot;
- Stabilirea numărului de locuri de parcare necesare funcțiunii propuse;

În conținutul P.U.D. se tratează și reglementează în detaliu următoarele categorii generale de probleme:

- regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- asigurarea accesibilității și racordarea la rețele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite/ ale amenajărilor;
- integrarea noilor construcțiilor și corelarea lor cu cele existente învecinate;
- circulația carosabilă și pietonală;
- echiparea edilitară;

1.9. Surse documentare

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia – cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114 /1996-Legea locuinței;
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu”;
- NP 24-97/1997 Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- P.U.G. Oraș Otopeni, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Otopeni nr. 36/10.07.2000 a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. Otopeni nr. 8/29.01.2016 și nr. 51/18.12.2018

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Amplasamentul care a generat P.U.D. se află în partea nordică a Oraşului Otopeni, în proximitatea Aeroportului "Hanri Coană", cu acces direct la Strada Fermei J, într-o zonă cu parcelar constituit, unde predomină locuinţele individuale. Terenul este identificat prin planuri cadastrale O.C.P.I., fiind compus din numărul cadastral 107366 şi având o suprafaţă de **1342 mp (conform acte) respectiv 1368 (conf măsurători cadastrale)**.

Conform Certificatului de urbanism nr. 130/4692 din 26.02.2024 imobilul se încadrează conform **P.U.G. Oraş Otopeni, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al oraşului Otopeni nr. 36/10.07.2000** a carui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. Otopeni nr. 8/29.01.2016 şi nr. 51/18.12.2018, în **zona de locuinţe individuale**.

Indicatori urbanistici:

POT maxim admis conform PUG = 40%

CUT maxim admis conform PUG

- pt. Construcţii având Rh P, CUT = 0,4 mp ADC/mp teren
- pt. Construcţii având Rh P+M sau P+1E, CUT = 0,8 mp ADC/mp teren
- pt. Construcţii având Rh P+1E+M sau P+2E, CUT = 1,2 mp ADC/mp teren

H maxim admisibilă la cornişă conform PUG

- pt. Construcţii având Rh P sau P+M, H max = 5,0 m
- pt. Construcţii având Rh P+1E sau P+1E+M, H max = 7,0 m
- pt. Construcţii având Rh P+2E, H max = 10,0 m

3. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Evoluția zonei

Imobiul care generează P.U.D.-ul se află într-un areal preponderent de locuire individuală. În ultimii ani, în zonă s-a manifestat o creștere a numărului de locuințe individuale având Rh maxim P+1E+M. De asemenea, în zonă se află și Aeroportul "Henri Coandă".

BILANȚ TERITORIAL		
	SITUAȚIE EXISTENTĂ	REGLEMENTAT CONFORM PUG Otopeni
		UTR Li1- Locuințe individuale
P.O.T. max.	X	40.00%
C.U.T. max.	X	0.4 – 1.20
S.C.D. max. (mp)	X	536.8 – 1610.5
Rh. max.	X	P - P+2E
H max. (m)	X	5,0 m – 10,0 m
Funcțiune	Teren liber de construcții	Locuințe individuale

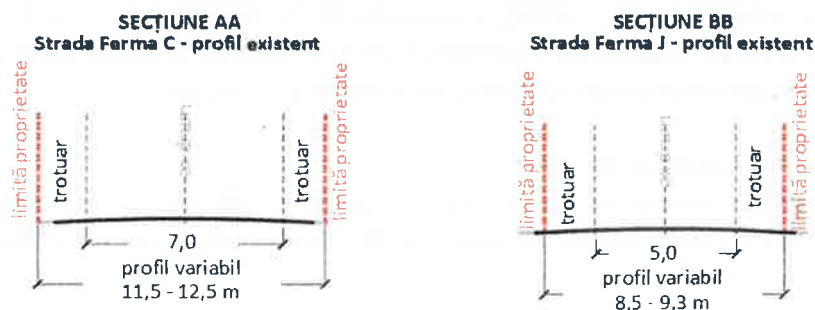
Suprafață maximă construită la sol	x	x	536.8	40.00%
Suprafață minimă spații verzi, amenajări (mp)	x	x	268.4	50.00%
Suprafață minimă circulații pietonale, carosabile, parcuri (mp)	x	x	536.8	10.00%
Suprafață neamenajată	x	x	X	X
Suprafață teren/ U.T.R. (mp)	1342.00	100.00%	1342.00	100.00%

3.2. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul de intervenție are deschidere principală de aproximativ 24.8 metri la Strada Ferma J, stradă de categoria a IV-a ce comunică la nord cu Strada Ferma C – arteră de categoria a IIIa. Legătura în teritoriu se face prin intermediul Str. Ferma C care comunică direct cu Calea Bucureștilor (DN 1) – arteră de categoria I.

Strada Ferma J este o arteră de categoria a IV-a cu, dublu sens și trotuar pe ambele părți, cu un gabarit variabil între 8.50 m și 9,30 metri, nefiind sistematizată complet.

Str. Ferma C are și ea un gabarit variabil între 11.50 și 12.50 m.



Profile existente.

3.3. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul care a generat P.U.D. are o suprafață de **1342 mp (conform acte), respectiv 1368 (conform măsurători cadastrale)**.

Acesta are o formă relativ regulată, aproximativ dreptunghiulară și se învecinează:

- de la Nord cu imobilul cu numărul cadastral 101112, locuire individuală – proprietate privată;
- de la Sud la cu imobilul cu numărul cadastral 103873, locuire individuală – proprietate privată;
- la Est cu imobilul cu numărul cadastral 2307, locuire individuală – proprietate privată;
- la Vest cu Strada Ferma J.

3.4. Destinația clădirilor

Imobilele din vecinătate sunt ocupate de construcții. Conform reglementărilor urbanistice ale P.U.G. Otopeni, zona este una destinată locuințelor individuale, admitând funcțiuni precum locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri.

Terenul care a generat PUD-ul este liber de construcții.

3.5. Proprietatea asupra terenurilor

Terenul cu numărul cadastral 107366 este situat în Otopeni, județul Ilfov și conform încheierii de intabulare nr. 156480 / 07.04.2022 pentru Contractul de Vânzare-Cumpărare nr. 1212, din 06/04/2022 emis de Grigore Cristian, imobilul se află în proprietatea privată a persoanelor Vistian Bogdan-Mario (cotă indiviză de 1/2) și Manea Mihaela (cotă indiviză de 1/2)

3.6. Accidente de teren

Conform Studiului Geotehnic pentru terenul studiat elaborat de ing. Cristian Lesciuc, terenul destinat construirii face parte dintr-o zonă caracterizată printr-o uniformitate litologică în care stratele principale se pot urmări pe sitanțe mari.

Riscut geotehnic al execuției viitoarei lucrări este moderat.

Zona din care face parte terenul studiat se încadrează în tipul climatic I – moderat uscat.

Nivelul apei subterane variază între 2-5 m, apa fiind întâlnită în forajul executat pe amplasament la adâncimea $NH_s=3,5$ m de la suprafața terenului. Astfel, se recomandă fundarea până la adâncimea maximă $D_{max} = 2m$, de la suprafața terenului actual.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de 0,80-0,90m.

Având în vedere porozitatea mare ($n > 42\%$), a terenului de fundare în special în intervalul Stratului 2, se recomandă compactarea adecvată a pământurilor de la cota de fundare. Pentru zona de subsol sau demisol, sunt necesare hiroizolații eficiente, orizontale și verticale.

3.7. Analiza fondului construit existent

Construcțiile din imediata vecinătate (locuințe individuale), se află într-o stare constructivă foarte bună, fiind construite sau modernizate după anii 2000. Regimul de înălțime al acestor construcții este P+1E+M.

De asemenea, în zona studiată, la distanță de mai puțin de 200 metri se află Aeroportul Hanri Coandă. În imediata vecinătate a acestuia se regăsesc diverse hale, zone de depozitare și logistică ce fac parte din ansamblul aeroportului.

3.8. Echiparea existentă

Zona este una care beneficiază de echipare edilitară (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, internet). Pe parcursul elaborării documentației se vor obține avize de amplasament emise de operatorii locali, după cum urmează:

- Aviz Alimentare cu apă
- Aviz Alimentare cu energie electrică
- Aviz Alimentare cu gaze naturale.

4. REGLEMENTĂRI PROPUSE

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Investiția presupune realizarea unei locuințe individuale în regim de construire izolat pe lot cu regim de înălțime S+P+1E. Necesitatea elaborării PUD survine din necesitatea detalierei amplasării construcției propuse pe teren și datorită faptului că una din laturile construcției este mai lungă de 15 m.

4.2. Funcționalitate, amplasare și conformarea construcțiilor

Se dorește realizarea unei clădiri cu funcțiunea de locuință individuală, împrejmuirea terenului și realizarea unui bazin vidanjabil. Clădirea va avea regimul de înălțime S+P+1E, o amprentă la sol de aproximativ 300 mp și o suprafață desfășurată de aproximativ 650 mp.

Prin tema program se dorește realizarea unei clădiri cu funcțiunea de locuință individuală, amenajarea rețelilor interioare și a accesurilor/aleilor auto și pietonale și împrejmuirea terenului.

Se propune definirea unui edificabil maxim admis cu următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

- Vest (aliniament)- retragere de 8,0 m față de aliniamentul străzii Ferma J;
- Nord (retragere laterală) - retragere minimă 2,5 m față NC 101112;
- Sud (retragere laterală)- retragere minimă 2,5 m față de NC 103873;
- Est (retragere posterioară) - retragere minimă 10,0 m față de NC 2307;

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Planul clădirii va fi unul în formă de L, retras față de toate limitele de proprietate.

Se vor respecta reglementările P.U.G. în vigoare în ceea ce privește amplasarea față de aliniamente, conform căreia clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniamentul Str. Ferma J la o distanță de minim 4.0 metri.

Atât accesul pietonal, cât și cel auto se vor realiza pe latura vestică, respectiv din strada Ferma J. Accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor va fi posibil din aceeași arteră de acces.

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții

Aspectul exterior al construcției va fi tratat într-o manieră modernă, cu finisaje din spectrul tencuielilor decorative, placărilor cu plăci ceramice, lemn sau compozit. Iluminarea naturală a spațiilor se va face prin intermediul ferestrelor ce vor fi amplasate pe cele patru fațade - est, sud, vest și nord. Se vor realiza alei de acces pavate și se va amenaja spațiul verde.

4.5. Modalități de organizare și rezolvare a circulațiilor carosabile și pietonale

Propunerile de modernizare ale circulațiilor din zonă se vor realiza conform documentațiilor avizate anterior, dacă acestea prevăd modificări de la forma actuală a acestora.

Accesurile pietonale și carosabile se vor rezolva pe latura vestică, din strada Ferma J.

Parcarea și gararea autovehiculelor necesare investiției se va realiza în incinta proprietății.

4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei/ Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi
Zona este una construită, formată din loturi preponderent cu suprafețe medii și mari și cu un grad de mineralizare relativ scăzut.

Posibilitățile de valorificare a cadrului natural, din punct de vedere peisagistic, se vor realiza în concordanță cu reglementările PUG, respectiv, se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 50%.

Realizarea investiției va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde la nivelul solului, pentru care se va asigura o grosime a solului în așa fel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate (în cazul în care este amenajat peste subsol).

Suprafețele de teren din cadrul imobilului care nu vor fi amenajate ca circulații carosabile, pietonale, sau trotuare de gardă, vor fi amenajate astfel încât să permită drenarea naturală a apelor naturale. Spațiile plantate vor fi realizate cu specii de plante care să reziste condițiilor climaterice specifice zonei, pentru a reduce costurile de mentenanță.

4.7. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată

Terenul nu are înscrieri privitoare la sarcini, nu se află amplasat în zonele contruite protejate reglementate prin P.U.G. Oraș Otopeni, nu este cuprins în Lista Monumentelor istorice actualizată sau în zona de protecție a acestora.

4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Amplasarea noii construcții nu perturbă vecinătățile. Modul de încadrare al construcției în spațiul natural nu perturbă echilibrul natural existent, încadrarea ține cont de vecinătăți. Funcțiunea de locuire prevăzută prin P.U.D. nu generează noxe sau alți factori de poluare a mediului, fiind conforme cu reglementările urbanistice existente și cu funcțiunile existente în zonă.

Sunt încurajate, de altfel, utilizarea unor soluții constructive pentru eficiență energetică sporită și minimizare a consumului de resurse în utilizarea zilnică, însă aceste aspecte vor fi dezbătute și analizate la faza de autorizare a construcției și adoptate în limita posibilităților financiare.

4.9. Regim juridic și obiective de utilitate publică

Imobilul studiat prin prezentul PUD cu numărul cadastral 107366 este situat în Otopeni, județul Ilfov. Conform încheierii de intabulare nr. 156480 / 07.04.2022 pentru Contractul de Vânzare-Cumpărare nr. 1212, din 06/04/2022 emis de Grigore Cristian, acesta se află în proprietatea privată a persoanelor Vistian Bogdan-Mario (cotă indiviză de 1/2) și Manea Mihaela (cotă indiviză de 1/2) ✨

4.10. Lucrări necesare pentru sistematizarea verticală ✨

În vederea realizării investiției nu sunt necesare lucrări majore de sistematizare verticală, având în vedere planeitatea relativă a terenului. Pentru a consolida construcția propusă se vor excava zonele necesare pentru realizarea fundațiilor, conform temei de arhitectură de la faza de proiectare D.T.A.C.

În vederea realizării acestor lucrări, se vor lua toate măsurile de siguranță care se impun, conform legislației în vigoare și, în situația în care proiectul de autorizare o va impune, se vor obține acordurile notariale ale vecinilor.

4.11. Procentul maxim de ocupare și Coeficientul maxim de utilizare a terenului

P.O.T. maxim reglementat prin P.U.G Otopeni este de 40%.

Prin propunerea de intervenție se urmărește încadrarea într-un P.O.T. maxim de 30%.

CUT maxim admis conform PUG

- pt. Construcții având Rh P, CUT = 0,4 mp ADC/mp teren

- pt. Construcții având Rh P+M sau P+1E, CUT = 0,8 mp ADC/mp teren
- pt. Construcții având Rh P+1E+M sau P+2E, CUT = 1,2 mp ADC/mp teren

Prin propunerea de intervenție se urmărește realizarea unei locuințe cu Rh S+P+1E și un C.U.T. max. propus de 0,7 mp ADC/mp teren.

H maxim admisibilă la cornișă conform PUG

- pt. Construcții având Rh P sau P+M, H max (cornișă) = 5,0 m
- pt. Construcții având Rh P+1E sau P+1E+M, H max (cornișă) = 7,0 m
- pt. Construcții având Rh P+2E, H max (cornișă) = 10,0 m

Prin propunerea de intervenție se urmărește realizarea unei locuințe cu Rh S+P+1E cu o înălțime maximă de 6,7 m la atic.

4.12. Asigurarea utilităților

Imobilului care a generat P.U.D. i se va asigura branșarea la toate tipurile de dotări edilitare, după cum urmează:

- alimentare cu apă;
- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu gaze naturale;
- telefonie și internet;
- gospodărie comunală (depozitare/colectare deșeuri).

Alimentarea cu apă și canalizarea

Conform **Avizului de amplasament nr. 92460536 emis de SC VEOLIA ROMANIA SOLUTII INTEGRATE SA** pe Strada Fermei J exista rețea publică de alimentare cu apă, PEID 110mm. Rețelele de canalizare din Str. Fermei J sunt în curs de execuție prin programul de investiții al Primăriei Orasului Otopeni. Imobilul se va racorda la rețelele stradale de apa existenta, dupa obtinerea avizului de racordare ce va fi eliberat de detinatorul retelelor publice de apa si canalizare.

Branșamentul de apa se va executa cu o conducta PEHD care se va poza ingropat la adancimea de inghet, pana la caminul de branșament amplasat la limita de proprietate a terenului. În caminul de branșament se va face contorizarea consumului de apa, printr-o linie de masura compusa din contor apa rece, 2 robineti manevra, clapeta de sens, filtru impuritati.

Pentru eliberarea apelor uzate menajere se propune realizarea unui **bazin vidanjabil**. Deversarea apelor menajere se va face în bazinul vidanjabil etans, din beton armat, **cu capacitatea de 20 mc** si cu capac vizitabil la nivelul terenului. Acest bazin vidanjabil va fi amplasat în zona de sud vestică a amplasamentului, la o distanță mai mare de 10m față de noua construcție propusă.

Evacuarea apelor uzate menajere de la obiectele sanitare proiectate se va face în tuburi PVC-KG Dn110 mm montate în canal de protecție catre căminul de canalizare Cc, iar de aici la bazinul vidanjabil propus in incinta.

Conductele de canalizare se monteaza in canal de protecție cu o panta corespunzatoare pentru a se asigura viteza de autocurățire.

Deversarea apelor menajere se va face în bazinul vidanjabil etans, din beton armat, cu capacitatea de 20 mc si cu capac vizitabil la nivelul terenului. Acest bazin va fi realizat cu un grad de etanșeitate adecvat astfel încât să nu existe posibilitatea infiltrării apelor uzate în apa subterană.

Apele uzate menajere vor fi înmagazinate în bazinul vidanjabil etans, montat subteran, care va fi vidanjat periodic, ori de câte ori va fi nevoie.

Conductele și toate instalațiile legate de evacuarea apelor uzate trebuie să fie rezistente la îngheț. De asemenea, apele meteorice provenite din ploii sau din topirea zăpezii de pe acoperișul imobilului propus se vor infiltra la nivelul solului.

În viitor, atunci când operatorul S.C. VEOLIA SA va realiza o extindere a rețelelor de canalizare și pe Strada Femei J beneficiarul va depune o documentație în vederea racordării imobilului la aceste rețele.

Pentru cele menționate mai sus a fost obținut Avizul Sistemului de Gospodărire a apelor Ilfov-București cu nr. 5633 din 13.07.2024.

4.13. Bilanțul teritorial

BILANȚ TERITORIAL						
	SITUAȚIE EXISTENTĂ		REGLEMENTAT CONF.PUG		PROPUS	
	UTR Li1-Locuințe individuale		UTR Li1-Locuințe individuale		UTR Li1-Locuințe individuale	
P.O.T. max.	X		40,00%		30,00%	
C.U.T. max.	X		0.4 – 1.20		0,7	
S.C.D. max. (mp)	X		536.8 – 1610.5		700	
Rh. max.	X		P - P+2E		S+ P+1E	
H max. (m)	X		5,0 m – 10,0 m		6.7 m (pt S+P+1E)	
Funcțiune	Teren liber de construcții		Locuințe Individuale		Locuință individuală	
Suprafață max. construită la sol	X	X	536,8	40,00%	402,6	30,00%
Suprafață min. spații verzi pe teren natural (mp)	x	x	402,6	30,00%	402,6	30,00%
Suprafață min. spații verzi pe placă subsol, terase, amenajări (mp)	x	x	268,4	20,00%	268,4	20,00%
Suprafață max circulații pietonale, carosabile, parcări (mp)	X	X	134,2	10,00%	268,4	20,00%
Suprafață neamenajată	1342,0	100%	X	X	X	X
Suprafață teren/ U.T.R. (mp)	1342,0	100,00%	1342,0	100,00%	1342,0	100,00%

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

UTR Li1 - locuințe individuale

POT max = 30%

CUT max = 0,7 mp ADC/mp teren

RH max = S+P+1E

H max = 6.7 metri (pt.S+P+1)

Necesarul de locuri parcare se va asigura conf H.C.L.nr. 21/2017

5. CONCLUZII

5.1. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.

Ulterior aprobării Planului Urbanistic de Detaliu prin Hotărâre de Consiliu Local, beneficiarul va depune spre autorizare Proiectul pentru emiterea Autorizației de Construire (P.A.C.), după obținerea tuturor avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism specific. După emiterea autorizației de construire, beneficiarul va realiza construcția și împrejmuirea, după care le va supune procesului de recepție și le va intabula ca atare.

La fazele ulterioare de proiectare și autorizare se vor respecta reglementările propuse prin prezentul P.U.D.

5.2. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Elaboratorul consideră că Planul Urbanistic de Detaliu în discuție este unul oportun, întrucât adaptează, actualizează și detaliază prevederile Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiată, fără a aduce atingere calității urbanistice a zonei, răspunzând în mod specific nevoilor și solicitărilor beneficiarului, în vederea construirii locuinței, investiție pe care acesta din urmă dorește să o realizeze.

Intervenția urmează să se desfășoare pe o parcelă liberată de construcțiile, însă, pentru a exploata potențialul parcelei este necesară detalierea ocupării terenului, aspecte pe care prezentul studiu urbanistic le stipulează.

Întocmit,

SC URBEE STUDIO SRL

Urb. Ungureanu Ana Eliza



