

PLAN URBANISTIC ZONAL
Comuna Balotesti, Sat Dumbraveni, Strada Lahovari,
T43, P127/6,7,8, Judetul Ilfov

Dezmembrare teren

Nr. Cad: 50524

Faza proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament: Comuna Balotesti, Sat Dumbraveni, Strada Lahovari,
T43, P127/6,7,8, Judetul Ilfov

Investitor / Client: SAVULESCU SERGIU CONSTANTIN
*Sos. Iancului, nr. 27, bl. 105D, Sc. 2, Et. 2, Ap.70, Sector 2,
Bucuresti*

Proiectant urbanism: S.C. AMA PROIECT CREATIVE S.R.L.
Sediu: Bd. Republicii, nr. 157, Bl. 28D, Ap.1, Ploiesti, Prahova

Februarie 2020

I – PIESE SCRISE

Prima versiune a planului.

1. Introducere

- 1.1. – Prezentare generala;
- 1.2. - Obiectul lucrării;
- 1.3. - Surse documentare;

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. - Încadrare în localitate;
- 2.2. - Incadrare în zonă;
- 2.3. – Incadrare in documentatii de urbanism aprobate
 - 2.3.1. - Incadrare în PUG
- 2.4. – Analiza situatiei existente lot si zona studiata
 - 2.4.1. – Cai de comunicatie
 - 2.4.2. – Zonificare functionala
 - 2.4.3. – Fond Construit
 - 2.4.4. – Echipare edilitara
 - 2.4.5. – Regim juridic si obiective de utilitate publica

3. Regulament local de urbanism

II – PIESE DESENATE

| | | |
|--------------------------------|---------|---|
| 1. Incadrare in zona | 1: 5000 | 1 |
| 2. Analiza situatiei existente | 1: 1000 | 3 |
| 3. Reglementari urbanistice | 1: 1000 | 4 |

III – ANEXE

- 1. Certificat de Urbanism
- 2. Contract de Vanzare Cumparare
- 3. Extras de Carte Funciara

PRIMA VERSIUNE A PLANULUI

1. INTRODUCERE

1.1. PREZENTARE GENERALĂ

Prezenta documentație servește la dezmembrarea și reglementarea terenului situat în **Comuna Balotesti, Sat Dumbraveni, Strada Lahovari, T43, P127/6,7,8, Judetul Ilfov.**

Terenul este proprietatea privată a **Savulescu Sergiu Constantin.**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

OBIECTUL prezentei documentații, îl constituie dezmembrarea terenului în loturi de aproximativ 500 mp, pe terenul situat în **Comuna Balotesti, Sat Dumbraveni, Strada Lahovari, T43, P127/6,7,8, Judetul Ilfov**

Prezenta documentație de urbanism a fost solicitată în baza CU nr. 86, emis de Primăria Comunei Balotesti la data de 19.02.2019.

Proiectul a fost realizat cu respectarea "*Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z.*" aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Prezenta documentație a utilizat ca bază documentară următoarele informații:

- PUG Comuna Balotesti;
- Documentații de urbanism aprobate sau în curs de aprobare realizate în cadrul zonei de studiu;
- "Zincurile" topografice ale zonei;
- Actele de proprietate ale beneficiarului Planului Urbanistic Zonal

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ZONEI

2.1. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Suprafața analizată are o arie totală de **14 727,00mp**, fiind compusă din parcela identificată cu Nr. Cad: 50524 . Acesata se găsește amplasată în zona de Nord a Comunei Balotesti, în satul Dumbraveni.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți directe:

- La sud: Proprietate privată

- La vest: Proprietate privată
- La nord: Proprietate privată
- La est: Drum de acces privat ce face legatura cu str. Lahovari

2.2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Terenul care a generat documentatia PUZ este situat în sat Dumbraveni.

Zona prezintă în general un caracter destructurat, fiind localizate majoritar functiuni cu caracter rezidential, dar și servicii, insa cea mai mare parte a vecinatatilor este inca neconstruita.

Regimul de înălțime al construcțiilor este mic, cu constructii P-P+2 in cea mai mare parte. In marea lor majoritate constructiile se afla intr-o stare fizica buna, fiind recent edificate.

Trama stradala din zona este in principal de categoria a III-a si a IV-a (strazile de deservire locala, cu un profil in principiu variabil). Trebuie mentionat faptul ca reseaua stradala actuala are in general o calitate slaba, fiind lipsite de amenajare.

Terenul care a generat documentația are o suprafață totală de: **14 727,00mp** și se afla in proprietatea privată a **Savulescu Sergiu Constantin**.

Relieful este relativ plan/plat, fără declivitate (cota de nivel +97,60)

2.3. ÎNCADRAREA ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

2.3.1. ÎNCADRAREA ÎN PUG

Prevederile Planul Urbanistic General al Comunei Balotesti încadrează suprafața detaliată în prezentul studiu, în:

UTR L - zona de locuit;

Posibilități maxime de utilizate și ocupare a terenului:

POT maxim = 30%

CUT maxim = 0,9 mp. ADC / mp. teren

H maxim cornisa = 10 m

Rh maxim = P+2

Utilizări admise:

- Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu sau discontinuu
- Locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale
- Echipamente publice specifice zonei rezidentiale
- Pensuni cu mai puțin de 20 de locuri de cazare
- Parcaje la sol

- Spatii veri amenajate
- Spatii libere pietonale
- Anexe gospodaresti care nu produc murdarie (garaj, magazie etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa
- Adaposturi pentru maxim 5 animale de casa
- Sere de maxim 100 mp

2.4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE LOT ȘI ZONA STUDIATĂ

2.4.1. CĂI DE COMUNICAȚIE

Accesul carosabil către lotul care a generat documentația se poate face din Str. I. Lahovari prin intermediul drumului de acces situat la est fata de lotul studiat.

2.4.2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Din punct de vedere funcțional amplasamentul studiat face parte dintr-o zonă mai degrabă destructurată, fiind ocupata in mare parte de terenuri neamenajate. Zonele construite sunt concentrate in special in lungul Str. Lahovari sau in enclave noi constituite.

Pe latura de vest a lotului, terenul se invecineaza cu mai multe loturi care adapostesc locuinte individuale.

Terenul care a generat studiul este acesta liber de construcții.

2.4.4. FOND CONSTRUIT

Calitatea fondului construit este în general buna.

Vecinatatile imediate ale lotului studiat au un regim de înălțime P-P+2 niveluri, rezidential, intr-o stare fizica buna.

Suprafata studiata este în prezent liberă de construcții.

Terenul are forma dreptunghiulara si o suprafata de **14 727,00mp**. Acesta este compus din parcela identificata cu Nr. Cad: 50524

Accesul catre suprafata studiata se face din str. Lahovari, prin intermediul drumului de acces situat la est fata de lotul studiat.

2.4.5. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zonă dispune de utilitățile necesare.

2.4.6. REGIM JURIDIC ȘI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul aferent **Comuna Balotesti, Sat Dumbraveni, Strada Lahovari, T43, P127/6,7,8, Judetul Ilfov** se afla in proprietatea privată a **Savulescu Sergiu Constantin**.

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

I.1 DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament de urbanism se aplica teritoriului delimitat in planul de reglementari, care face parte integranta din prezentul regulament, si este identificat prin adresa Comuna Balotesti, Sat Dumbraveni, Strada Lahovari, T43, P127/6,7,8, Judetul Ilfov. si prin nr. cadastral Nr. Cad: 50524. Amplasamentul are o suprafata de **14727,00mp** si este situat in intravilanul Comunei Balotesti, Sat Dumbraveni, in partea nord a comunei, cu urmatoarele vecinatati:

- La sud: Proprietate privată
- La vest: Proprietate privată
- La nord: Proprietate privată
- La est: Drum de acces privat ce face legatura cu str. Lahovari

Regulamentul de urbanism cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare a constructiilor in perimetrul aflat sub incidenta sa.

I.2 BAZA LEGALA A ELABORARII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului Local de urbanism aferent PUG Comuna Balotesti si ale R.L.U. aferent si le detaliaza in aspectele lasate prin acesta in competenta planurilor urbanistice zonale.

I.3 DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele UTR-uri:

Subzona L – Zona de locuit

I.4 DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

- Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai **in urmatoarele situatii**:

1. conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
2. descoperirea in urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor.

• Modificarea conditiilor de construire impuse prin prezentul regulament constituie modificare a regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform legii astfel:

- modificari privind functiunile admise, regimul de inaltime, P.O.T, C.U.T., aliniamentul si alinierea spre strada a constructiilor, modificarea retragerilor minime fata de limitele laterale si spre spate ale parcelei sunt posibile in baza unei documentatii de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D., dupa caz.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I I - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE FUNCTIONALE

ZONA L – Zona de locuit

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Lotul se inscrie in P.U.G. Comuna Balotesti in subzona L – zona de locuit

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Art 1. - Utilizări admise:

- Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu sau discontinuu
- Locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale
- Echipamente publice specifice zonei rezidentiale
- Pensiuni cu mai putin de 20 de locuri de cazare
- Parcaje la sol
- Spatii veri amenajate
- Spatii libere pietonale
- Anexe gospodaresti care nu produc murdarie (garaj, magazie etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa
- Adaposturi pentru maxim 5 animale de casa
- Sere de maxim 100 mp

Art.2 - Utilizari admise cu conditionari

- Clădirile pot avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale: Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea,
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100,00 metri de servicii, echipamente publice și de biserici;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zona seismică;
- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să aibă acces direct, suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau producție
- Este permisă amplasarea panourilor publicitare pe plinurile fațadelor în acord cu aspectul arhitectural al zonei și numai cu condiția refacerii finisajelor fațadelor după dezafectarea respectivelor panouri publicitare;
- sunt admise echipamente aferente rețelelor edilitare necesare

Art.3 - Utilizări interzise

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de natură să deprecieze aspectul arhitectural și funcționalitatea zonei;
- Depozitare en-gross;
- Curățătorii chimice;
- Depozitări de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozite pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Lucrări de terasament care pot să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- Parcela inițială de **14 727 mp** va fi parcelată și dezmembrată în loturi de 27 de loturi cu suprafețe de 507 mp și o parcelă cu o suprafață de 1038 mp.
- Clădirile propuse pot fi grupate pe terenul utilizat în comun și vor avea acces pietonal și carosabil din drumul de acces cu nr. Cad. 4096/2.

Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă de 3m față de aliniamentul drumului de acces cu nr. Cad. 4096/2

Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Cladirile ce se vor edifica se vor putea construi pe limita laterala a parcelei, in cazul in care constructia se va cupla cu o alta constructie invecinata.
- In cazul in care constructia situata pe parcela vecina este construita izolat, cladirea se va retrage la minim 3 m fata de limita laterala.
- Fata de limita posterioara, constructiile se vor retrage la minim 5 m.
- Anexele vor fi retrase fata de limite conform Codului Civil.
- Nu se vor lasa calcane vizibile sau acestea vor fi tratate cu finisaje de aceeasi calitate precum fatadele.
- Constructiile vor putea depasi edificabilul propus cu balcoane ale cladirilor, cu respectarea urmatoarelor conditii: sa nu se afle la o inaltime mai mica de 3 m fata de cota terenului natural si sa nu se apropie de limita de proprietate laterala sau posterioara cu mai mult de 2 m.

Art.7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- Distanța dintre constructii va fi de minim 3 m.

Art.8 - Circulatii si accese

- Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 7 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin intermediul unei servituti de trecere.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Vor fi realizate pe lot drumuri private de incinta pe care se va asigura accesul carosabil si pietonal si care va dispune de semne de circulatie aprobate conform legii.
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in cladiri publice a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultati de deplasare.

Art.9 - Stationarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor se admite numai in parcajele special amenajate in subsolurile imobilelor sau la sol, deci in afara circulatiilor sau a spatiilor publice.
- Calculul necesarului de locuri de parcare se va face in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, Anexa nr. 5 – respectiv Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane (indicativ P132-93)

Art.10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- Constructiile vor avea o inaltime maxima de S+P+2E niveluri. Se reglementeaza inaltimea de maxim 10 m in planul fatadei.
- Poate fi adaugat un nivel suplimentar cu conditia retragerii acestuia cu min. 2 m de la fatada principala;

Art.11 - Aspectul exterior al cladirilor

- Aspectul cladirilor si amenajarilor peisagere propuse va fi subordonat cerintelor specifice
- Spatiile tehnice se vor amplasa si proteja asa fel incat sa nu fie vizibile din circulatiile publice, sa nu fie accesibile altor persoane in afara personalului calificat si sa nu creeze o imagine urbana neplacuta
- Aspectul cladirilor va exprima caracterul functiunii. Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din circulatii publice si din curti semipublice.
- Garajele sau alte corpuri de cladire vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala
- Se interzice folosirea azbocimetnului si a tablei stralucitoare de aliminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor sau anexelor

Art.12 - Conditii de echipare edilitara

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Lucrarile de bransament se vor realiza dupa aprobarea proiectelor de bransament de catre furnizorii de utilitati din zona si numai in conditiile avizate de acestia.
- Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.
- Toate noile bransamente pentru apa, canalizare, electricitate, telefonie, internet si televiziune vor fi realizate ingropat.
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit sau a unitatilor exterioare pentru aer conditionat sau ventilare in locuri vizibile din circulatiile publice. Se recomanda conectarea cladirilor la unitati centralizate de telecomunicatii, incalzire si ventilare.
- In interiorul parcelei trebuie amenajate spatii pentru colectarea si depozitarea deseurilor menajere pana la ridicarea lor de utilajele societatile de salubritate.

Art.13 - Spatii libere si spatii plantate

- Minim 30% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde. Dintre acestea, se vor realiza in proportie de 2/3 spatii verzi pe teren natural si 1/3 spatii verzi amenajate deasupra unor constructii, prevazandu-se o grosime a solului care sa permita dezvoltarea vegetatiei si conditii de dreanare a excesului de umiditate.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate.
- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase
- Spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat si amenajat ca spatiu public.

Art.14 - Imprejmuiri

- Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2 m sau pot lipsi, incinta urmand a fi separata cu garduri vii.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

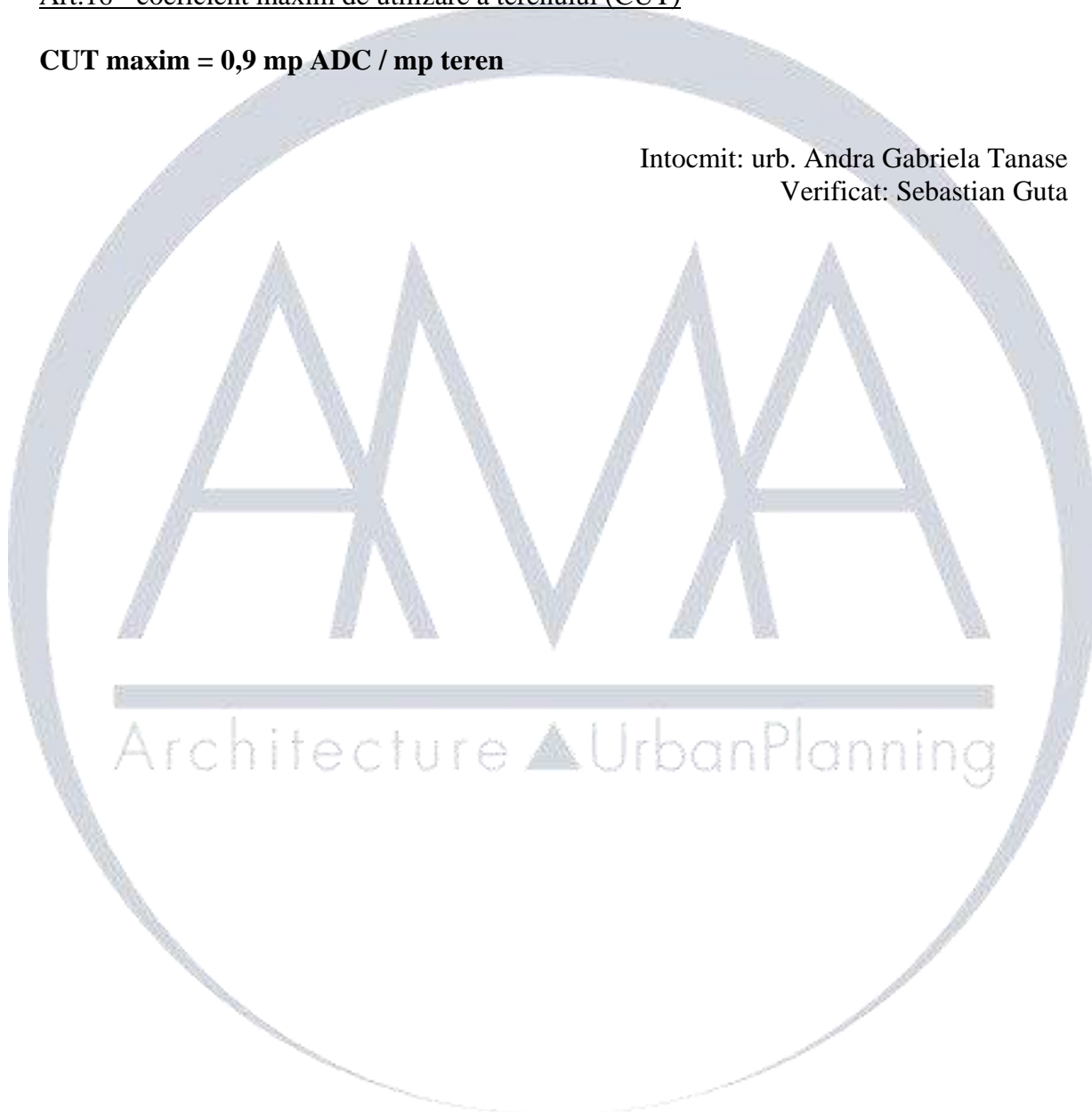
Art.15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim = 30%

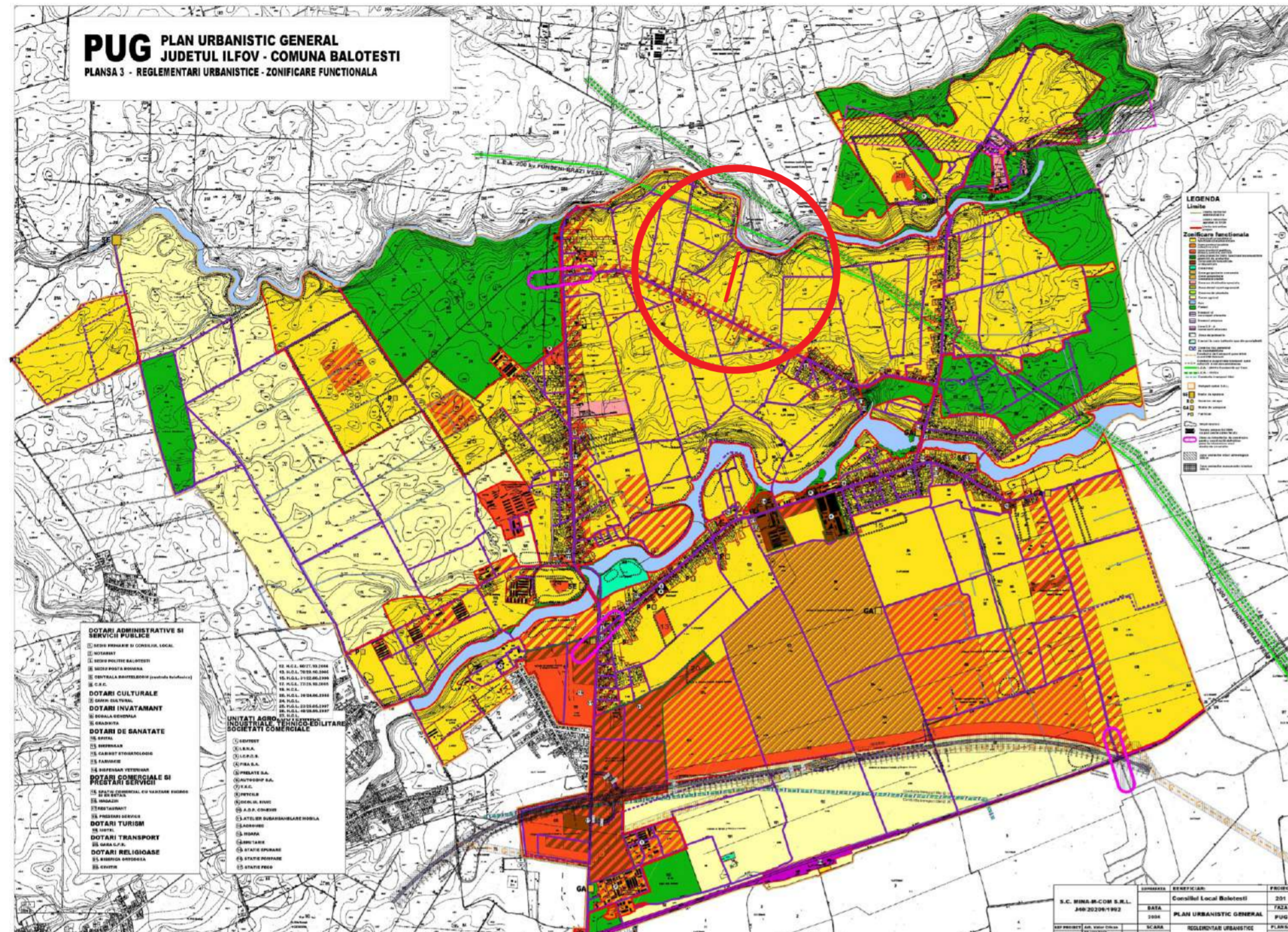
Art.16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 0,9 mp ADC / mp teren

Intocmit: urb. Andra Gabriela Tanase
Verificat: Sebastian Guta



INCADRARE IN ZONA



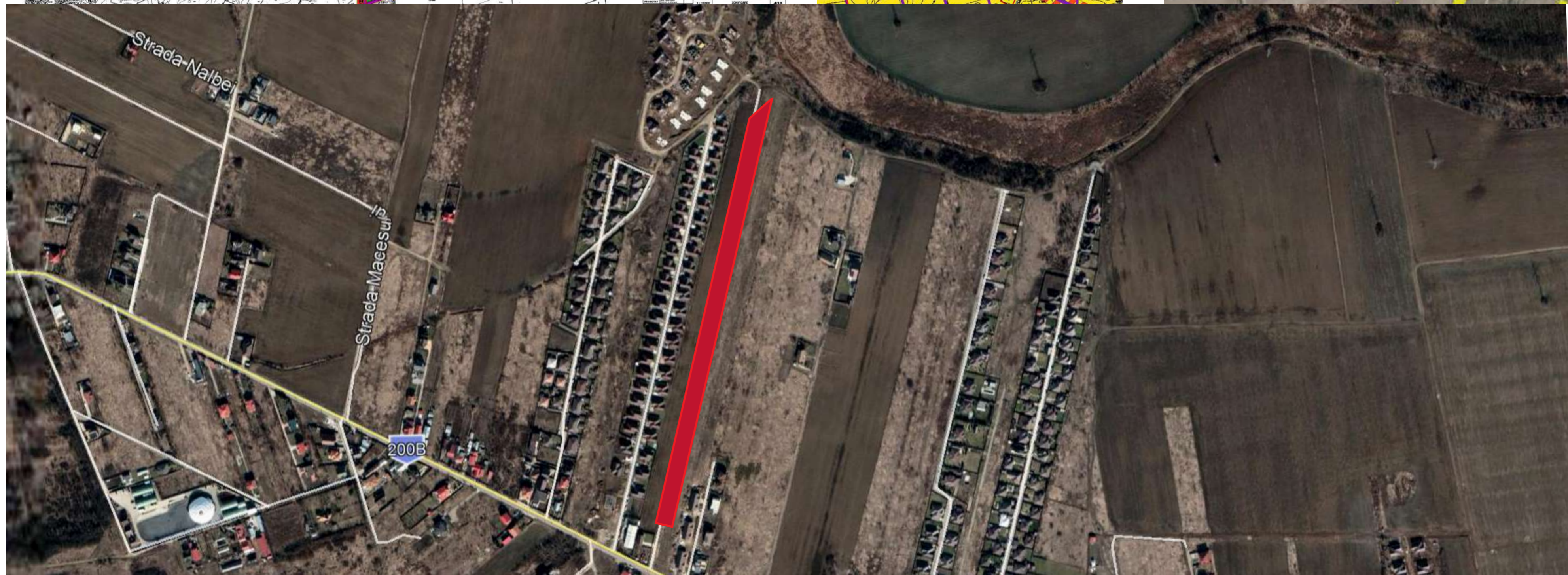
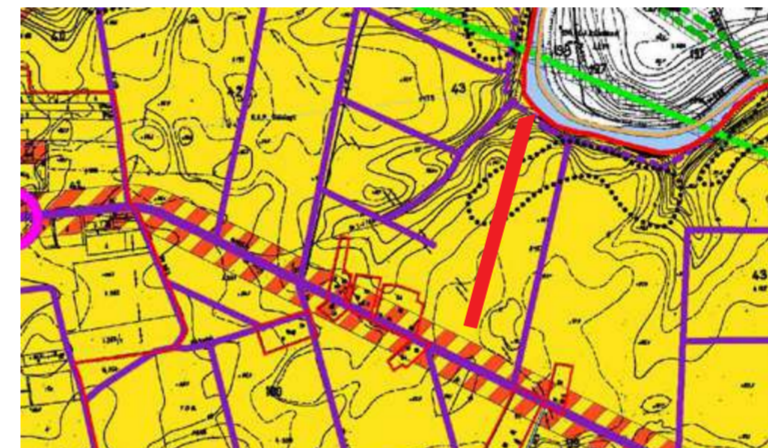
revederile Planului Urbanistic General al Comunei Balotesti cadrează suprafața detaliată în prezentul studiu, în:

TR L - zona de locuit;

posibilități maxime de utilizate și ocupare a terenului:
DT maxim = 30%
UT maxim = 0,9 mp. ADC / mp. teren
maxim cornisa = 10 m
h maxim = P+2

Utilizări admise:

- Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri regim de construire continuu sau discontinuu
- Locuințe cu partii speciale care includ spații pentru profesii liberale
- Echipe publice specifice zonei rezidențiale
- Pensiuni cu mai puțin de 20 de locuri de cazare
- Parcaje la sol
- Spații verzi amenajate
- Spații libere pietonale
- Anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie etc) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 10 mp/unitate locativă
- Adăposturi pentru maxim 5 animale de casă
- Sere de maxim 100 mp



PROIECTANT SPECIALITATE

SC AMA PROJECT
 CREATIVE SRL
 Bd. Republicii nr. 157, bl. 28D, ap. 1
 Ploiești, jud. Prahova
 CUI 33455882, J29/1083/2014
 andrei.marin@amacreative.ro



BENEFICIAR
 SAVULESCU
 SERGIU CONSTANTIN

PROIECT NR.: 04/2019

DATA: IULIE/2019

FAZA: PUZ

TITLU PROIECT
 PUZ - Dezmembrare teren

ADRESA
 Comuna Balotesti, Sat Dumbraveni,
 T43, P127/6,7,8, Jud. Ilfov

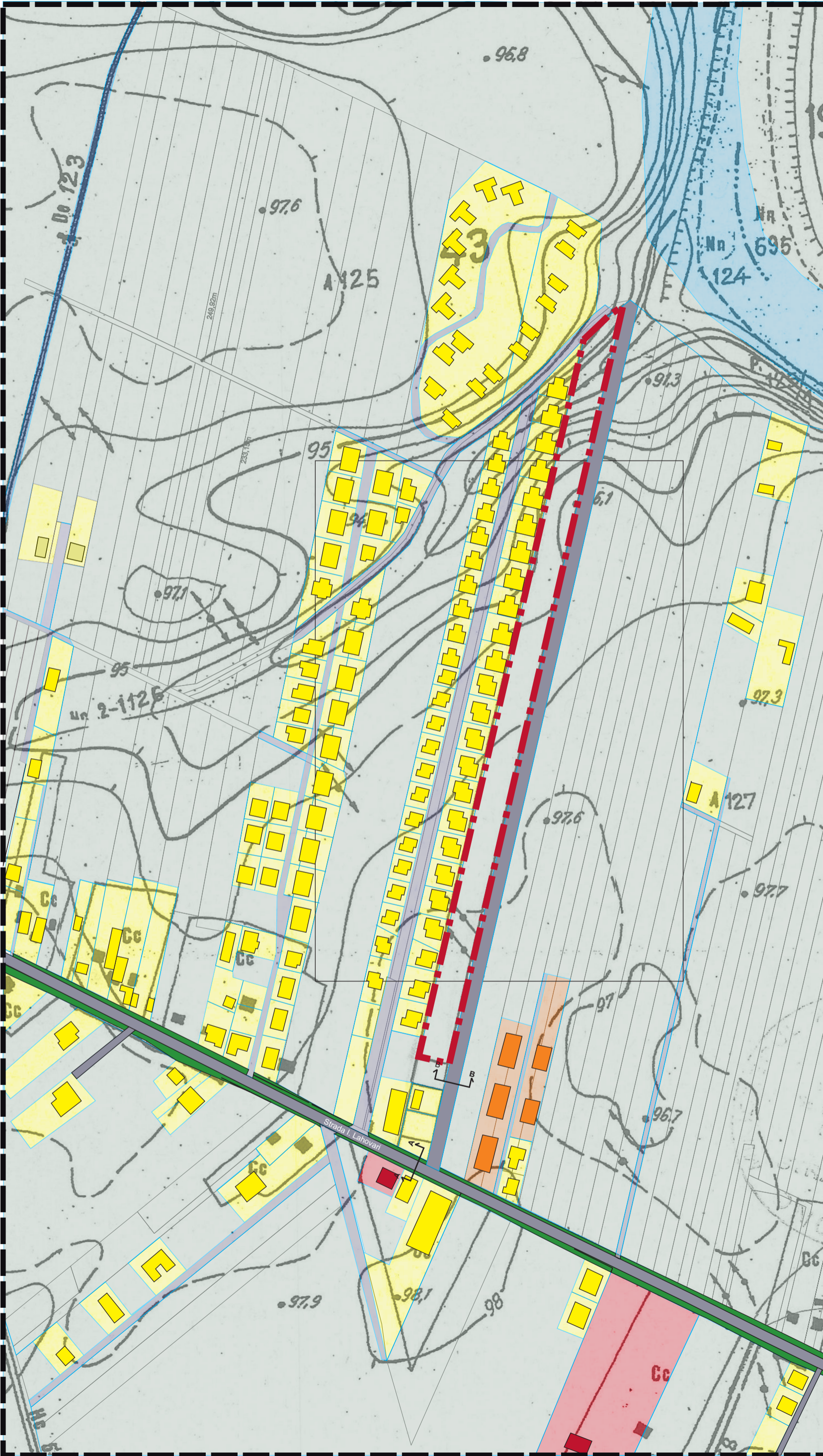
TITLU PLANȘĂ
 INCADRARE IN ZONA

SCARA

INDICATIV PLANȘĂ
 U01

ȘEF PROIECT
 urb. Sebastian Guta

PROIECTAT / DESENAT
 urb. Andra Tanase
 urb. Vasile Milea



LEGENDA

Limite

- Limita teren ce a generat PUZ
- Limita zona propusa spre studiu
- Limita U.T.R.
- Limite cadastrale

Circulatii si accese

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale/ Zona protectie drum
- Spatii verzi/ Taluz

Zone functionale/Constructii

- Locuinte colective P+2+M/3r
- Locuinte individuale P-P+2
- Functiuni comerciale si servicii P-P+2
- Terenuri neconstruite

Suprafata teren reglementat - 14 727 mp

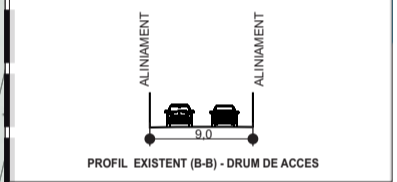
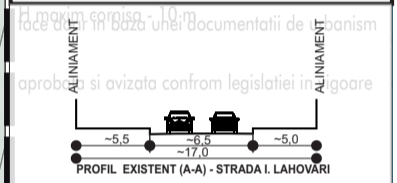
Conform PUG aprobat cu HCL nr. 10/29.02.2008

zona are destinatie de locuinte

BOT maxim - 30%

Documentatia PUZ este necesara in scopul:

Dezmembrarea in mai mult de 4 loturi se poate



- DISFUNCTII ALE ZONEI STUDIATE:**
- Parcelarul actual nu respecta reglementarile Regulamentului Local de Urbanism
 - Circulatiile carosabile si pietonale nu respecta normele in vigoare
 - In zona studiata nu exista spatii verzi
 - Infrastructura edilitara slab dezvoltata in zona studiata

PROIECTANT SPECIALITATE

SC AMA PROIECT CREATIVE SRL
 Bd. Republicii nr. 157, bl. 28D, ap. 1
 Ploiesti, jud. Prahova
 CUI 33455882, J29/1083/2014
 andrei.marin@amacreative.ro

BENEFICIAR
SAVULESCU SERGIU CONSTANTIN

PROIECT NR.: 04/2019

DATA: IULIE/2019

FAZA: PUZ

TITLU PROIECT
 PUZ - Dezmembrare teren

ADRESA
 Comuna Balotesti, Sat Dumbraveni,
 T43, P127/6,7,8, Jud. Ilfov

TITLU PLANSA
 SITUATIA EXISTENTA

SCARA
 1:500

INDICATIV PLANSA
 U02

SEF PROIECT
 urb. Sebastian Guta

PROIECTAT / DESENAT
 urb. Andra Tanase
 urb. Vasile Milea

LEGENDA

- Limite**
- Limita teren ce a generat PUZ
 - Limita zona propusa spre studiu
 - Limita U.T.R.
 - Limite cadastrale
- Circulatii si accese**
- Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale/ Zona protectie drum
 - Spatii verzi/ Taluz
- Zone functionale/Constructii**
- Locuinte colective
 - Locuinte individuale
 - Funcțiuni comerciale si servicii
 - Terenuri neconstruite
- Reglementari**
- Acces carosabil
 - Acces pietonal
 - UTR L - cf. PUG
 - Circulatie orientativa cu caracter de strategie ce va fi detalitata in documentatii de urbanism ulterioare
 - Propunere orientativa de parcelare
 - Retragere fata de aliniament spatiu verde (detaliat in regulamentul local de urbanism - imprejurii)



Suprafata teren reglementat - 14 727 mp
 Conform PUG aprobat cu HCL nr. 10/29.02.2008
 zona are destinatie de locuinte
 POT maxim - 30%
 CUT maxim - 0,9 mp ADC/mp teren
 H maxim cornisa - 10 m
 Documentatia PUZ este necesara in scopul:
 Dezmembrarea in mai mult de 4 loturi se poate face doar in baza unei documentatii de urbanism aprobata si avizata conform legislatiei in vigoare

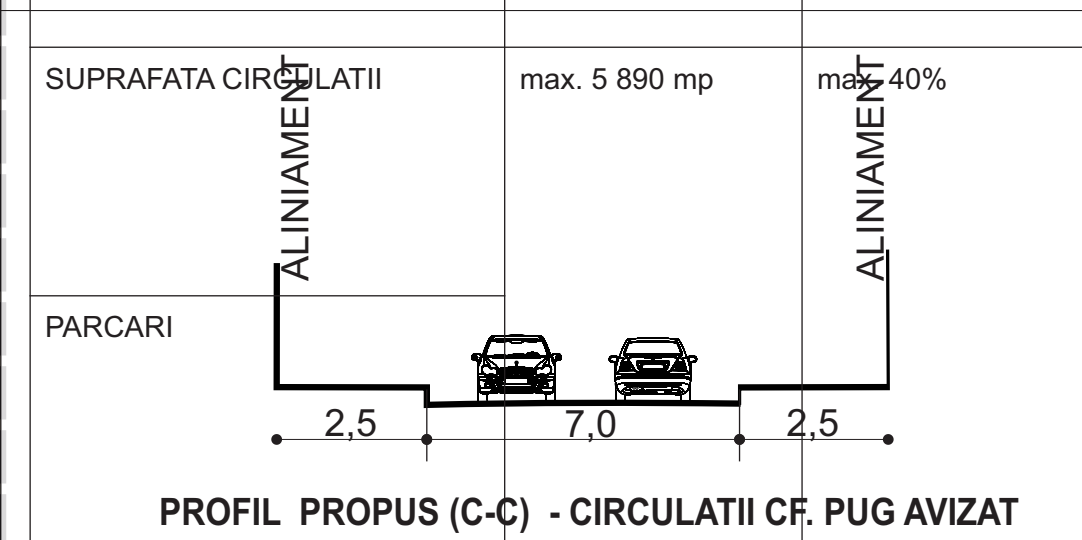
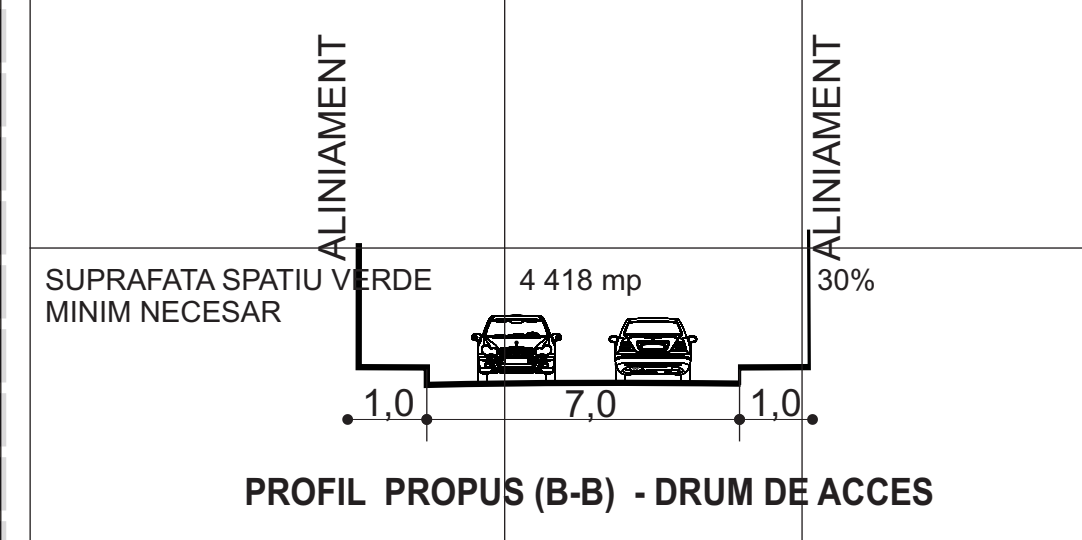
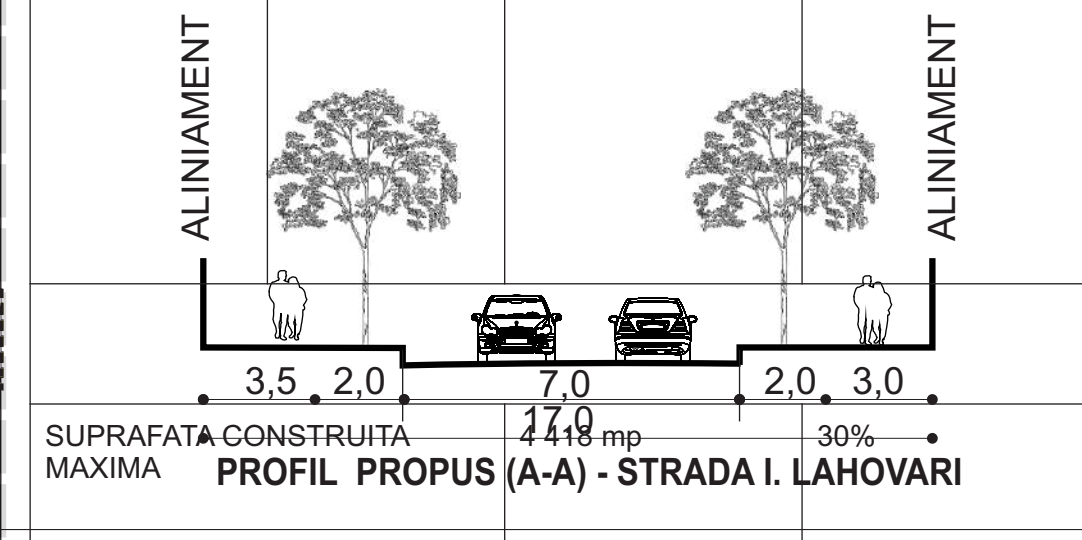
SE PROPOUNE PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI DIN PUG APROBAT, RESPECTIV:

POT maxim - 30%
 CUT maxim - 0,9 ADC/ mp teren
 RH maxim - P+2
 H maxim cornisa - 10 m

NOTA: peste H maxim se poate adauga o mansarda in suprafata de 60% din AC.
 NOTA: se admite construirea unui subsol sau demisol.

BILANT PARCELA CE A GENERAT PUZ

| LOCUINTE | SUPRAFATA (Mp) | PROCENT (%) |
|---|----------------|-------------|
| SUPRAFATA TOTALA | 14 727 mp | 100% |
| DIN CARE SE VOR CONSTITUI LOTURI ASTFEL | | |
| 28 loturi | 507 mp | |
| 1 lot | 1038 mp | |



| LOCUINTE | SUPRAFATA (Mp) | PROCENT (%) |
|----------------------|----------------|-------------|
| SUPRAFATA CIRCULATII | max. 5 890 mp | 40% |
| PARCARI | | |
| TOTAL | 14 727 mp | 100 |

Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

| Situatia actuala (inainte de dezlipire) | | | | Situatia viitoare (dupa dezlipire) | | | |
|---|----------------|---------------------|--|------------------------------------|----------------|---------------------|--|
| Nr. cadastral | Suprafata (mp) | Categoria folosinta | Descrierea imobilului | Nr. cadastral | Suprafata (mp) | Categoria folosinta | Descrierea imobilului |
| 50524 | 14727 | 1A | Teren intravilan, introdus prin PUG cf. H.C.L. 10/29.02.2008, partial imprejmuit cu gard beton | 507 | 1A | 1A | Lot1-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot2-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot3-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot4-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot5-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot6-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot7-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot8-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot9-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot10-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot11-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot12-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot13-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot14-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot15-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot16-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot17-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot18-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot19-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot20-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot21-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot22-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot23-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot24-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot25-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot26-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot27-S=507mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 507 | 1A | 1A | Lot28-S=1038mp, Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard beton |
| | | | | 1038 | 1A | 1A | |
| Total | 14727 | | | Total | 14727 | | |

PROIECTANT SPECIALITATE
 SC ANA PROJECT
 CREATIVE SRL
 DATA: IULIE/2019
 Faza: PUZ
 TITLU PROIECT
 PUZ - Urbanism rural
 ADRESA
 Comuna Balotesti, Sat Dumbraveni, Jud. Ilfov
 TITLU PLANSA
 REGULAMENTAR URBANISTIC
 SCARA
 1:500
 INDICATIV PLANSA
 U03
 SEF PROIECT
 Ing. Sebastian Guta
 PROIECTANT / DESINAT
 Ing. Andra Tanase
 Ing. Veselica Mitea