

M E M O R I U G E N E R A L

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
PUD – IMOBIL AGREMENT, ANEXE – Tarla 77,
Parcela 794, Nr.Cadastral 104592, Oras
Pantelimon, Jud. Ilfov
- Beneficiar : **CULEAFA MIHAI,**
CULEAFA EMILIA
- 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 : **SEPTEMBRIE 2024**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

Domnii **CULEAFA MIHAI si CULEAFA EMILIA** solicită pentru terenul din Tarla 77, Parcela 794, Nr.Cadastral 104592, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov, realizarea a doua constructii cu regim maxim de inaltime P+1E.

La baza acestui studiu sta certificatul de urbanism nr. **624 din 08.08.2024** emis de Primaria Orasului Pantelimon. Terenul pe care se propune realizarea acestui imobil are o suprafata de **10 000 mp**.

Lucrarea își propune stabilirea reglementarilor necesare printr-o documentatie de urbanism PUD, avizata si aprobata conform legislatiei in vigoare.

PUD - IMOBIL AGREMENT, ANEXE
Tarla 77, Parcela 794, Nr.Cadastral 104592, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

Prezenta documentatie se va elabora în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Legea nr. 50/1991, republicată 1996, 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.

- 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 și H.C.L. nr. 296/2023.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul aflat în studiu este situat în **Tarla 77, Parcela 794, Nr.Cadastral 104592, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov.**

Imobilul are suprafața conform actelor de **10 000 mp** și reprezintă proprietatea domnilor CULEAFA MIHAI și CULEAFA EMILIA așa cum reiese din contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 192/17.04.2024 și extrasul de carte funciara actualizat și anexat documentației.

2.2. FUNCTIONI ALE ZONEI

Terenul are folosința actuală de teren intravilan arabil și este situat conform PUG aprobat prin H.C.L. nr. 14 din 07.08.2000 și H.C.L. nr. 296/2023 în UTR 9 – Zona locuințe de vacanță, agrement, utilități publice, având POT max= 30%, CUT max= 0,9 și RMH= P+2E.

2.3. DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

Terenul este situat in intravilan, are o suprafata de 10 000 mp, conform masuratorilor cadastrale, si are folosinta actuala de teren intravilan arabil.

Folosinta propusa: curti – constructii.

3. DATE GENERALE ALE INVESTITIEI

3.1. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE

Imobilul este situat in intravilanul Orasului Pantelimon, format din teren in suprafata conform acte de **10 000 mp** si reprezinta proprietatea domnilor **CULEAFA MIHAI si CULEAFA EMILIA** asa cum reiese din contractul de vanzare cumparare autentificat sub nr. 192/17.04.2024 si extrasul de carte funciara actualizat si anexat documentatiei.

3.2. DATE REFERITOARE LA INVESTITIE

Proiectul prezentat propune stabilirea retragerilor fata de limitele de proprietate cat si a indicatorilor urbanistici pentru constructiile propuse.

Coeficientii urbanistici pentru zona respectiva conform Certificatului de Urbanism cu numarul 624/ 08.08.2024, eliberat de Primaria Pantelimon sunt urmatoarii:

Pentru zona de locuinte individuale:

POT max = 30 %

CUT max = 0.9

R.M.H = P+2E

• AMPLASAMENT SI VOLUMETRIE

Retragerile fata de limitele parcelei pentru **edificabilul in care se vor inscrie constructiile** sunt urmatoarele:

- **Nord:** 3.00 m fata de noul aliniament
- **Sud:** 3.00 m fata de noul aliniament, nu mai putin de 7.50m din axul strazii nou propuse, sau cf. AVIZ APELE ROMANE nr.716 din 28.01.2025.
- **Est:** 3.00 m fata de noul aliniament, nu mai putin de 7.50m din axul strazii nou propuse
- **Vest:** 3.00 m fata de noul aliniament, nu mai putin de 7.50m din axul strazii nou propuse

Amplasarea a doua sau mai multe constructii pe acelasi teren se poate face respectandu-se distanta de minimum $H/2$, minim 2.00 m. Acestea se pot amplasa fie in regim izolat, fie in regim cuplat sau insiruit. Se permite amplasarea pe limita proprietatii a garajelor si anexelor cu conditia ca acestea sa aiba inaltime maxima parter, iar scurgerea apelor pluviale de pe acoperis sa se faca in interiorul proprietatii. Se vor respecta conditiile atat in cazul teraselor acoperite si/sau neacoperite.

PUD - IMOBIL AGREMENT, ANEXE
Tarla 77, Parcela 794, Nr.Cadastral 104592, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

- **ACCESSE PIETONALE, AUTO, GARAJE, ANEXE**

Accesul pietonal si carosabil in incinta se va realiza prin partea nordica a terenului, din drumul cu profil de 9.00 m.

- **DESCRIERE FUNCTIONALA**

Beneficiarul a solicitat prin tema de proiectare o singura categorie de functiune: cea de imobil agrement si anexe.

4. REGIMUL TEHNIC

Constructiile propuse se vor realiza:

- pentru **anexa administratie** pe o structura de rezistenta cu fundatii, grinzi si stalpi din beton armat, cu plansee din beton armat si acoperire cu sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla ori tabla profilata su acoperire tip terasa. Inchiderile perimetrare ale cladirii vor fi cu zidarie, iar tamplaria din PVC sau aluminiu cu ruperea puntii termice si geam termopan, peste care va fi aplicata folie in culorile naturale ale lemnului. La exterior constructia va fi placata cu 15 cm grosime de termosistem, cu tencuiala decorativa. Compartimentarile interioare se vor realiza din caramida sau gips-carton. Finisajele vor corespunde functiunilor respective si prevederilor reglementarilor tehnice.

- pentru **imobil agrement** pe o structura de rezistenta de tip cadre necontravantuite metalice pe directia transversala si cadre contravantuite metalice pe directia longitudinala. Din punct de vedere al infrastructurii, fundarea structurii proiectate se va executa prin intermediul unor fundatii izolate din beton armat. Placa va fi din beton armat cu fibre metalice cu grosimea de 20cm. Inchiderile exterioare sunt din panouri metalice prefabricate cu miez termoizolant si compartimentarile interioare sunt din gips-carton. Invelitoarea din panouri sandwich termoizolante se va monta pe pane metalice, in doua pante cu invelitoare din panouri prefabricate cu miez termoizolant.

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

5. UTILITATI

- Alimentarea cu apa se va se va realiza prin extinderea la retea oraseneasca existenta.
- Canalizarea se prevede prin racordarea la retea oraseneasca existenta.
- Energia electrica pentru iluminat si consum menajer se realizeaza prin racordarea la retea existenta .
- Incalzirea constructiilor se face cu o minicentrala proprie, moderna, de mare randament cu tiraj fortat, amplasata intr-un loc special prevazut. Alimentarea centralei termice va fi cu gaze naturale.
- Apele pluviale colectate de pe suprafetele betonate din incinta si respectiv din zonele de parcare se va prelua printr-un sistem de rigole si vor fi directionate catre un separator de hidrocarburi, colectate in bazinul de retentie, iar mai apoi vor fi utilizate la intretinerea spatiilor verzi. Apele pluviale provenite de pe acoperisul cladirilor vor fi evacuate liber la teren.
- Deseurile menajere sunt depozitate in europubele din material plastic, preluate de firma specializata.
- Nu se produc ape tehnologice.

PUD - IMOBIL AGREMENT, ANEXE
Tarla 77, Parcela 794, Nr.Cadastral 104592, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

6. CATEGORIA DE IMPORTANTA

Conform HG 766/1997 – categoria de importanta este „D” . Au fost respectate cerintele impuse de Legea 10/18.01.1995 privind calitatea in constructii.

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

Conform normelor PSI.

**8. DOCUMENTATIA PENTRU OBTINEREA AUTORIZATIEI DE
CONSTRUCTIE (ulterioare avizului PUZ) NECESITA VERIFICARE LA
EXIGENTELE**

- A – rezistenta mecanica si stabilitate
- B- siguranta in exploatare
- C- siguranta la incendiu

Întocmit,
Urb. Elena Dinu

