

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 – Construire garaj - Tarla 55, Parcela 528/11, Lot 1, Nr. Cadastral 114248, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov
- Beneficiar : **VELICESCU DANIEL MARIUS,
ICONARU IOANA PAULA**
- 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 : **IULIE 2025**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

Domnii VELICESCU DANIEL MARIUS si ICONARU IOANA PAULA solicită pentru lotul din Tarla 55, Parcela 528/11, Lot 1, Nr. Cadastral 114248, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov realizarea unei cladiri cu functiunea de anexa garaj, avand regim maxim de inaltime PARTER.

La baza acestui studiu sta certificatul de urbanism nr. 241 din 17.04.2025, emis de Primaria Orasului Pantelimon.

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

**PUD – Construire garaj
Tarla 55, Parcela 528/11, Lot 1, Nr. Cadastral 114248,
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; HCL nr. 12/22.02.2010, și faza P.U.Z. aprobată cu HCL nr. 85/03.10.2012.
- Plan Urbanistic Zonal- Trama stradala T55 aprobat cu HCL 85/03.10.2012.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul aflat în studiu este situat în Tarla 55, Parcela 528/11, Lot 1, Nr. Cadastral 114248, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov.

Lotul în suprafața de 3 000 mp reprezintă proprietatea domnului și doamnei **VELICESCU DANIEL MARIUS, ICONARU IOANA PAULA** conform contractului de vânzare autenticat cu nr. 116/12.03.2025.

2.2. FUNCTIUNI ALE ZONEI

Terenul este situat conform PUZ - Trama stradala T55 aprobat cu HCL nr. 85/03.10.2012 și face parte din subzona locuințelor individuale și (semi)colective mici cu P- P+2E+M niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite (Lp).

PUD – Construire garaj
Tarla 55, Parcela 528/11, Lot 1, Nr. Cadastral 114248,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

2.3. DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

Terenul este situat in intravilan, are o suprafata de 351 mp si are folosinta actuala de teren agricol.

Folosinta propusa: curti – constructii.

3. DATE GENERALE ALE INVESTITIEI

3.1. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE

Imobilul este situat in intravilanul Orasului Pantelimon, este format din teren in suprafata de 351 mp reprezinta proprietatea domnilor VELICESCU DANIEL MARIUS, ICONARU IOANA PAULA conform contractului de vanzare autentificat cu nr. 116/12.03.2025.

3.2. DATE REFERITOARE LA INVESTITIE

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

Coeficientii urbanistici pentru zona respectiva conform Certificatului de Urbanism **241** din **17.04.2025** eliberat de Primaria Pantelimon sunt urmatoarii:

Pentru locuire:

POT max = 35 %

CUT max = 1.3

R.H. max = P+2E+M = 12 m

• AMPLASAMENT SI VOLUMETRIE

Retragerile fata de limitele parcelei pentru **edificabilul in care se va inscrie imobilul** sunt urmatoarele:

- fata de limita de proprietate de la vest: **1.00 m**
- fata de limita de proprietate de la est: **5.00 m**
- fata de limita de proprietate de la nord: **2.00 m**
- fata de limita de proprietate de la sud: **3.00 m**

Anexele si garajele pot fi amplasate in afara edificabilului, cu conditia ca acestea sa aiba inaltime maxima parter, iar scurgerea apelor pluviale de pe acoperis sa se faca in interiorul proprietatii.

• ACCESE PIETONALE, AUTO SI GARAJE

Accesul pietonal si carosabil in incinta se vor realiza prin partea estica a terenului, din strada cu profil de 9.0 m.

• DESCRIERE FUNCTIONALA

Beneficiarul a solicitat prin tema de proiectare o singura categorie de functiune: cea de anexa garaj.

4. REGIMUL TEHNIC

Constructiile propuse se vor realiza pe o structura de rezistenta mixta, solutie de tip cadre necontravantuie metalice pe directia transversala si cadre contravantuie 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. Finisajele vor corespunde functiunilor respective si prevederilor reglementarilor tehnice.

Invelitoarea din panouri sandwich termoizolante se va monta pe pane metalice, in doua pante cu invelitoare din panouri prefabricate cu miez termoizolant..

Apele de ploaie se scurg prin intermediul jgheaburilor si burlanelor din tabla zincata, in limita proprietatii.

5. UTILITATI

- Alimentarea cu apa se realizeaza prin bransament la reseaua localitatii.
- Canalizarea se realizeaza prin racordarea la reseaua localitatii.
- Energia electrica pentru iluminat si consum menajer se realizeaza prin racordarea la reseaua localitatii.
- Incalzirea constructiei se face prin radiatoare electrice.
- Deseurile menajere sunt depozitate in europubele din material plastic, preluate de firma specializata.

Nu se produc ape tehnologice.

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

Întocmit,
Urb. Elena Dinu