

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 – LOCUIRE - Calea Bucurestilor, Nr. 5M, Tarla 75, Parcela 772/5, 772/5/1, Lot 19, Nr.Cadastral 123137, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov
- Beneficiari : **BEST HOME RESIDENCE SRL**
cu sediul in Oras Pantelimon, Judet Ilfov, Strada Mioritei, Nr.16D, inmatriculata sub J23/5483/13.11.2020, CUI 43329296
- 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 S.R.L. - București**
- Data elaborării : **IUNIE 2025**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

Societatea **BEST HOME RESIDENCE SRL**, cu sediul in Oras Pantelimon, Judet Ilfov, Strada Mioritei, Nr.16D, inmatriculata la Registrul Comertului cu nr. J23/5483/13.11.2020, si avand CUI 43329296, solicită pentru terenul din Strada Calea Bucurestilor, Nr. 5M, Tarla 75, Parcela 772/5, 772/5/1, Lot 19, Nr.Cadastral 123137, Ilfov Oras Pantelimon, Jud. Ilfov, realizarea unei locuinte cu un regim de inaltime P+1E.

PUD – LOCUIRE
Calea Bucurestilor, Nr. 5M, Tarla 75, Parcela 772/5, 772/5/1,
Lot 19, Nr.Cadastral 123137, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

La baza acestui studiu sta certificatul de urbanism numarul 564 din 17.07.2024, emis de Primaria Orasului Pantelimon. Terenul pe care se propune realizarea constructiei are o suprafata de 394 mp -conform masuratori cadastrale.

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

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 aprobat cu H.C.L. nr. 14/ 07.08.2000 și H.C.L. nr. 12/ 22.02.2011, H.C.L. 40/2005
- Plan urbanistic Zonal aprobat cu H.C.L. nr. 40/2005.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul aflat în studiu este situat pe Strada Calea Bucurestilor, Nr. 5M, Tarla 75, Parcela 772/5, 772/5/1, Lot 19, Nr.Cadastral 123137, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

Suprafata terenului care a generat PUD-ul este de 394 mp conform masuratorilor cadastrale, reprezinta proprietatea societatii BEST HOME RESIDENCE SRL conform contract de vanzare cumparare autentificat sub nr. 207 din 28.03.2025 si extras de carte funciara actualizat si anexat documentatiei.

2.2. FUNCTIUNI ALE ZONEI

Terenul este situat conform PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 40/2005 în UTR 7 - zona locuinte si utilitati publice cu P+1E +M, P+2E niveluri.

PUD – LOCUIRE
Calea Bucurestilor, Nr. 5M, Tarla 75, Parcela 772/5, 772/5/1,
Lot 19, Nr.Cadastral 123137, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

2.3. DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

Terenul este situat in intravilan, are o suprafata de 394 mp si are folosinta actuala de teren intravilan agricol.

Folosinta propusa: curti- constructii.

3. DATE GENERALE ALE INVESTITIEI

3.1. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE

Imobilul este situat in intravilanul Orasului Pantelimon, are o suprafata conform masuratorilor cadastrale de 394 mp si reprezinta proprietatea societatii BEST HOME RESIDENCE SRL conform contract de vanzare cumparare autentificat sub nr. 207 din 28.03.2025 si extras 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 locuinta propusa.

Coeficientii urbanistici pentru zona respectiva conform certificatul de urbanism numarul 564 din 17.07.2024 eliberat de Primaria Pantelimon sunt urmatoarii:

POT max = 30%
CUT max = 0.6
R.H. max = P+1E

- **AMPLASAMENT SI VOLUMETRIE**

Retragerile fata de limitele parcelei sunt urmatoarele:

- fata de limita nordica: 3.00 m, nu mai putin de 7.50m din axul strazii
- fata de limita sudica: 2.00 m
- fata de limita estica: 3.00 m
- fata de limita vistica: 3.00 m, nu mai putin de 7.50m din axul strazii

Se permite amplasarea pe limita proprietatii sau conform Codului Civil 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 sau neacoperite.

- **ACCESSE PIETONALE, AUTO SI GARAJE**

Accesul pietonal si carosabil in incinta se va realiza prin partea vistica sau nordica a lotului, din strada creata prin parcelare din Calea Bucurestilor, respectiv din Strada Calea Bucuresti, ambele cu un profil de 9,0 m.

- **DESCRIERE FUNCTIONALA**

Beneficiarul a solicitat prin tema de proiectare realizarea unei constructii cu functiunea de locuinta.

4. REGIMUL TEHNIC

Construcțiile propuse se vor realiza pe o structura de rezistență în cadre, cu fundații, grinzi și stalpi din beton armat, cu planșee din beton armat sau lemn și acoperire cu șarpanta din lemn cu învelitoare din țiglă ceramică sau tablă.

Închiderile perimetrale ale clădirilor vor fi din zidărie și tamplarie din PVC sau aluminiu cu ruperea punții termice, geam termoizolant, peste care va fi aplicată folie în culorile naturale ale lemnului. La exterior construcțiile vor fi placate cu minim 10 cm de termosistem, finisat cu tencuială decorativă și/sau cărămidă aparentă.

Compartimentările interioare se vor realiza din zidărie sau gips-carton.

Finisajele vor corespunde funcțiilor respective și prevederilor reglementărilor tehnice.

Construcțiile vor fi echipate cu instalații interioare de apă-canal, încălzire și ventilație, electrice, etc. și se vor racorda la rețelele asigurate de investitor.

5. UTILITATI

- Alimentarea cu apă se va racorda la rețeaua orășenească existentă.
- Canalizarea se prevede prin racordarea la rețeaua orășenească existentă.
- Energia electrică pentru iluminat și consum se realizează prin racordarea la rețeaua existentă.
- Încalzirea construcțiilor se face cu o minicentrală proprie, modernă, de mare randament cu tiraj forțat, amplasat într-un loc special prevăzut. Alimentarea centralei termice va fi cu gaze naturale.
- Deseurile menajere sunt depozitate în europubele din material plastic, preluate de firmă specializată.
- Nu se produc ape tehnologice.

6. CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ

Conform HG 766/1997 – categoria de importanță este „D”. Au fost respectate cerințele impuse de Legea 10/18.01.1995 privind calitatea în construcții.

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

Conform normelor PSI.

8. DOCUMENTAȚIA PENTRU OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUCȚIE (ulterioare avizului PUD) NECESITĂ VERIFICARE LA EXIGENȚELE

- A – rezistență mecanică și stabilitate

Întocmit,
Urb. Elena Dinu