

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 - Strada Baile Felix, Nr.16A,
Tarla 75, Parcela 762, Lot 6, Nr.Cadastral
121767, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov
- Beneficiari : **NOS SISTEM AUTO SERVICE S.R.L.**
- 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 : **FEBRUARIE 2025**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

Societatea **NOS SISTEM AUTO SERVICE S.R.L.**, cu sediul in Mun. Bucuresti, Intr.Vislei, Nr.1, inmatriculata la Registrul Comertului cu nr. J/40/2536/25.02.2009 si avand CUI 2518875, solicită pentru terenul din Strada Baile Felix, Nr.16A, Tarla 75, Parcela 762, Lot 6, Nr.Cadastral 121767, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov, realizarea unei locuinte cu un regim de inaltime P+ 1E.

La baza acestui studiu sta certificatul de urbanism numarul 337 din 23.05.2025, emis de Primaria Orasului Pantelimon. Terenul pe care se propune realizarea constructiei are o suprafata de 429 mp.

PUD – LOCUIRE
Strada Baile Felix, Nr.16A, Tarla 75, Parcela 762, Lot 6, Nr.Cadastral 121767,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul aflat în studiu este situat pe Strada Baile Felix, Nr.16A, Tarla 75, Parcela 762, Lot 6, Nr.Cadastral 121767, Orasul Pantelimon, jud. Ilfov.

Suprafata terenului care a generat PUD-ul este de 429 mp, conform masuratorilor cadastrale, reprezinta proprietatea societatii NOS SISTEM AUTO SERVICE S.R.L. conform contract de vanzare cumparare autentificat sub nr. 919 din 02.04.2025 si extras de carte funciara actualizat si anexat documentatiei.

2.2. FUNCTIUNI ALE ZONEI

Terenul este situat conform PUG aprobat cu HCL nr. 14/07.08.2000, HCL nr. 12/2011, HCL nr.9/2013, HCL nr. 40/2005 în UTR 7 - zona locuinte si utilitati publice cu P+1E +M, P+2E niveluri.

2.3. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

Terenul este situat în intravilan, are o suprafață de 429 mp și folosința actuală de teren intravilan agricol.

PUD – LOCUIRE
Strada Baile Felix, Nr.16A, Tarla 75, Parcela 762, Lot 6, Nr.Cadastral 121767,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

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 429 mp, si reprezinta proprietatea societatii NOS SISTEM AUTO SERVICE S.R.L. conform contract de vanzare cumparare autentificat sub nr. 919 din 02.04.2025 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 certificatului de urbanism numarul 337 din 23.05.2025, 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
- fata de limita sudica: 2.00 m, conform acord vecini
- fata de limita estica: 3.00 m, nu mai putin de 7.50m din axul strazii
- fata de limita vestica: H/2, minim 3.00 m

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 estica a lotului, din strada Baile Felix, 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

Constructiile propuse se vor realiza pe o structura de rezistenta in cadre, cu fundatii, grinzi si stalpi din beton armat, cu plansee din beton armat sau lemn si acoperire cu sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla ceramica sau tabla.

PUD – LOCUIRE
Strada Baile Felix, Nr.16A, Tarla 75, Parcela 762, Lot 6, Nr.Cadastral 121767,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

Inchiderile perimetrare ale cladirilor vor fi din zidarie si tamplarie din PVC sau aluminiu cu ruperea puntii termice, geam termoizolant, peste care va fi aplicata folie in culorile naturale ale lemnului. La exterior constructiile vor fi placate cu minim 10 cm de termosistem, finisat cu tencuiala decorativa si/sau caramida aparenta.

Compartimentarile interioare se vor realiza din zidarie sau gips-carton.

Finisajele vor corespunde functiunilor respective si prevederilor reglementarilor tehnice.

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 racorda la reseaua oraseneasca existenta.
- Canalizarea se prevede prin racordarea la reseaua oraseneasca existenta.
- Energia electrica pentru iluminat si consum se realizeaza prin racordarea la reseaua existenta.
- Incalzirea constructiilor se face cu o minicentrala proprie, moderna, de mare randament cu tiraj fortat, amplasat intr-un loc special prevazut. Alimentarea centralei termice va fi cu gaze naturale.
- 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 PUD) NECESITA VERIFICARE LA EXIGENTELE

- A – rezistenta mecanica si stabilitate



Întocmit,
Urb. Elena Dinu

