

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 Roman, FN, Tarla 31,
Parcela 286/2, Nr. Cadastral 124434,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

- Beneficiar : **DIMA IONUT ADRIAN**

- 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 : **AUGUST 2025**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

Domnul **DIMA IONUT ADRIAN** solicită pentru terenul aflat in Strada Roman, FN, Tarla 31, Parcela 286/2, Nr. Cadastral 124434, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov, realizarea unei locuinte cu regim de inaltime P+1E.

La baza acestui studiu sta certificatul de urbanism nr. **486 din 07.07.2025** emis de Primaria Orasului Pantelimon. Terenul pe care se propune realizarea acestui imobil are o suprafata de 200 mp.

PUD - LOCUIRE
Strada Roman, FN, Tarla 31, Parcela 286/2, Nr. Cadastral 124434,
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 Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 163/ 24.11.2016

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul aflat în studiu este situat în Strada Roman, FN, Tarla 31, Parcela 286/2, Nr. Cadastral 124434, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov. Lotul având o suprafață de 200 mp reprezintă proprietatea domnului **DIMA IONUT ADRIAN** conform contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 830 din 19.05.2025 și extras de carte funciara actualizat și anexat documentației.

2.2. FUNCȚIUNI ALE ZONEI

Terenul are folosința actuală de teren intravilan arabil și face parte conform PUG zonei Lp: funcțiunile aprobate conform PUZ- locuințe cu regim de înălțime RMH- P+2+M-12 m la cornișă. Zona impozităre B, având POT_{max}=35%, CUT_{max}=1.35.

2.3. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

Terenul este liber de construcții, folosința actuală de teren intravilan arabil.

PUD - LOCUIRE
Strada Roman, FN, Tarla 31, Parcela 286/2, Nr. Cadastral 124434,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

Tipul de locuire propus pe acest imobil se adreseaza direct proprietarului care doreste sa construiasca o locuinta pentru propria familie.

3. DATE GENERALE ALE INVESTITIEI

3.1. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE

Imobilul este situat in intravilanul Orasului Pantelimon, format din teren in suprafata de 200 mp reprezinta proprietatea domnului **DIMA IONUT ADRIAN** conform contract de vanzare cumparare autentificat sub nr. 830 din 19.05.2025 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 486 din 07.07.2025 eliberat de Primaria Pantelimon sunt urmatoarii:

Pentru zona de locuinte individuale:

POT max = 35 %

CUT max = 0.7

R.M.H = P+1E

- **AMPLASAMENT SI VOLUMETRIE**

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

- Nord- Vest: 1.00 m, conform acord vecin
- Sud- Vest: 3.00 m, nu mai putin de 7.50 m din axul strazii
- Nord- Est: 3.00 m
- Sud- Est: 5.00 m

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

Accesul pietonal si carosabil in incinta se va realiza prin partea sud-vestica a terenului, din drumul de acces cu profil de 9.00, Strada Roman.

Se permite amplasarea pe limita proprietatii a garajelor, anexelor si teraselor acoperite cu conditia ca acestea sa aiba inaltime maxima parter, iar scurgerea apelor pluviale de pe acoperis sa se faca in interiorul proprietatii.

- **DESCRIERE FUNCTIONALA**

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

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.

Inchiderile perimetrale 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 menajer se realizeaza prin racordarea la reseaua existenta .
- Incalzirea locuintei 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.
- 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