

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 Vrabiei, FN, Tarla 55, Parcela 524/34-37, Lot 20, Nr. Cadastral 3039/20, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov
- Beneficiar : **TONU PETRU, TONU DANIELA**
- 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 TONU PETRU si TONU DANIELA solicită pentru lotul din Strada Vrabiei, FN, Tarla 55, Parcela 524/34-37, Lot 20, Nr. Cadastral 3039/20, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov realizarea unei cladiri cu functiunea de locuire, avand regim maxim de inaltime P+1E.

La baza acestui studiu sta certificatul de urbanism nr. 770 din 24.09.2024, 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 – LOCUIRE
Strada Vrabiei, FN, Tarla 55, Parcela 524/34-37,
Lot 20, Nr. Cadastral 3039/20, 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 **Strada Vrabiei, FN, Tarla 55, Parcela 524/34-37, Lot 20, Nr. Cadastral 3039/20, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov.**

Lotul în suprafața de 460 mp reprezintă proprietatea domnului și doamnei TONU PETRU și TONU DANIELA conform contractului de vânzare autenticat cu nr. 751 din 12.07.2024 și extras de carte funciara actualizat și anexat documentației.

2.2. FUNCTIUNI ALE ZONEI

Terenul este situat conform PUZ - Trama stradala T55 aprobat cu HCL nr. 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).

2.3. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

Terenul este situat în intravilan, are o suprafața de 460 mp și are folosința actuală de teren intravilan liber de construcții.

Folosința propusă: curți – construcții.

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 460 mp reprezinta proprietatea domnilor **TONU PETRU si TONU DANIELA** conform contractului de vanzare autentificat cu nr. 751 din 12.07.2024 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 constructia propusa.

Coeficientii urbanistici pentru zona respectiva conform Certificatului de Urbanism **770 din 24.09.2024** eliberat de Primaria Pantelimon sunt urmatoarii:

Pentru UTR Lp- subzona locuintelor individuale si (semi)colective:

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: **3.00 m**
- fata de limita de proprietate de la est: **3.00 m**
- fata de limita de proprietate de la nord: **3.00 m, nu mai putin de 7.50 m din axul strazii Vrabiei**
- fata de limita de proprietate de la sud: **3.00 m**

Anexele, garajele si terasele acoperite/neacoperite 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 nordica a terenului, din strada cu profil de 9.00 m – strada Vrabiei.

• DESCRIERE FUNCTIONALA

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

4. REGIMUL TEHNIC

Construcțiile 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.

Construcțiile 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 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 de

Urb. Elena Dinu

