

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 Neptun-Strada Venus, FN, Tarla 74, Parcela 751/1, Nr.Cadastral 124186, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov
- Beneficiari : **COSTEA MIHAI COSMIN,**
DOBRICA MARIANA ANINA
- 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

Domnii **COSTEA MIHAI COSMIN** si **DOBRICA MARIANA ANINA**, cu domiciliul in Oras Pantelimon, Judet Ilfov, Str. Neptun, Nr.7 , solicită pentru terenul din Strada Neptun-Strada Venus, FN, Tarla 74, Parcela 751/1, Nr.Cadastral 124186, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov, realizarea a patru locuinte cu regim maxim de inaltime P+1E.

La baza acestui studiu sta certificatul de urbanism numarul 260 din 28.04.2025, emis de Primaria Orasului Pantelimon. Terenul pe care se propune realizarea constructiei are o suprafata de 1 670 mp.

PUD – LOCUIRE
Strada Neptun-Strada Venus, FN, Tarla 74, Parcela 751/1,
Nr.Cadastral 124186, 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 Neptun-Strada Venus, FN, Tarla 74, Parcela 751/1, Nr.Cadastral 124186, Orasul Pantelimon, jud. Ilfov.

Suprafata terenului care a generat PUD-ul este de 1 670 mp, conform masuratorilor cadastrale, reprezinta proprietatea domnilor COSTEA MIHAI COSMIN si DOBRICA MARIANA ANINA conform contract de vanzare cumparare autentificat sub nr.308 din 01.04.2025 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, POT max=30% si CUT max=0.9.

PUD – LOCUIRE
Strada Neptun-Strada Venus, FN, Tarla 74, Parcela 751/1,
Nr.Cadastral 124186, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

2.3. DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

Terenul este situat in intravilan, are o suprafata de 1 670 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 548 mp, si reprezinta proprietatea domnului MORARU ROBERT TEODOR conform contract de vanzare cumparare autentificat sub nr.1305/15.11.2024 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 locuinta propusa.

Coeficientii urbanistici pentru zona respectiva conform certificatului de urbanism numarul 260 din 28.04.2025, eliberat de Primaria Pantelimon sunt urmatoarii:

POT max = 30%

CUT max = 0.9

R.H. max = P+2E

Pentru locuintele propuse:

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: – **2.00 m pentru Locuinta C2**
– **6.00 m pentru Locuinta C3**
- fata de limita sudica: – **7.00 m pentru Locuinta C2**
– **3.00 m pentru Locuinta C5**
- fata de limita estica: – **4.00 m pentru Locuinta C2, fata de constructia existenta si mentinuta**
– **3.00 m pentru Locuinta C3, C4, C5, minim 7.50m din axul strazii Venus**
- fata de limita vestica: – **3.00 m pentru Locuinta C2, minim 7.50m din axul strazii Neptun**
– **2.00 m pentru Locuinta C3, C4 si C5**
- Intre locuinte – **minim 5.00m**

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

PUD – LOCUIRE
Strada Neptun-Strada Venus, FN, Tarla 74, Parcela 751/1,
Nr.Cadastral 124186, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

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 vestica a lotului, din strada Neptun, cu profil de 9.00m, sau prin partea estica a lotului, din strada Venus, cu profil de 9.00m.

- **DESCRIERE FUNCTIONALA**

Beneficiarul a solicitat prin tema de proiectare realizarea a patru constructii cu functiunea de locuinte.

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 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.

PUD – LOCUIRE
Strada Neptun-Strada Venus, FN, Tarla 74, Parcela 751/1,
Nr.Cadastral 124186, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

**8. DOCUMENTATIA PENTRU OBTINEREA AUTORIZATIEI DE
CONSTRUCTIE (ulterioare avizului PUD) NECESITA VERIFICARE LA
EXIGENTELE**

- A – rezistenta mecanica si stabilitate

Întocmit,
Urb. Elena Dinu

