

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, ANEXA GARAJ
Strada Vulturului, Nr. 16, Tarla 26, Parcela 164/7,
Nr. Cadastral 107712, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov
- Beneficiar : **SC FDP PRO CONS SRL**
- 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 : **FEBRUARIE 2025**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program :

Societatea **SC FDP PRO CONS SRL** solicită pentru terenul amplasat in **Strada Vulturului, Nr. 16, Tarla 26, Parcela 164/7, Nr. Cadastral 107712,** Oras Pantelimon, Jud. Ilfov, realizarea unei locuinte individuale cu regim de inaltime P+1E+M si unei anexe garaj parter.

La baza acestui studiu sta certificatul de urbanism cu nr. 27 din 22.01.2025.

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.**

PUD – LOCUIRE, ANEXA GARAJ
Strada Vulturului, Nr. 16, Tarla 26, Parcela 164/7, Nr. Cadastral 107712,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

- 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
- Planul Urbanistic General, aprobat cu H.C.L. nr. 14/07.08.2000, H.C.L. nr. 09/2012, H.C.L. nr.09/2016
- Plan Urbanisc Zonal aprobat cu 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 Vulturului, Nr. 16, Tarla 26, Parcela 164/7, Nr. Cadastral 107712, în partea nordică a orașului Pantelimon, jud. Ilfov.

Lotul are o suprafață conform măsurătorilor cadastrale de 434 mp și reprezintă proprietatea societății SC FDP PRO CONS SRL conform CVC și extras de carte funciară actualizat și anexat documentației.

2.2. FUNCTIUNI ALE ZONEI

Terenul are folosința actuală de teren liber de construcții și este situat conform PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 163/24.11.2016 în UTR Lp- subzona locuințelor individuale și (semi)colective mici, având POT=35%, CUT=1.35 și RMH = P+2E+M.

2.3. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

Terenul este liber de construcții.

Tipul de locuire propus în acest imobil se adresează direct proprietarului care dorește să construiască pe teren o locuință individuală și o anexă garaj.

3. DATE GENERALE ALE INVESTITIEI

3.1. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE

Imobilul este situat in intravilanul Orasului Pantelimon, este format din teren cu o suprafata, conform masuratorilor cadastrale, de 434 mp si reprezinta proprietatea societatii SC FDP PRO CONS SRL conform CVC 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 corpurile de cladire propuse.

Coeficientii urbanistici pentru zona respectiva conform Certificatului de Urbanism nr. **27 din 22.01.2025** eliberat de Primaria Pantelimon sunt urmatoarii:

POT max = 35%

CUT max = 1.35

R.M.H max = P+2E+M (12 m)

• AMPLASAMENT SI VOLUMETRIE

Retragerile fata de limitele parcelei pentru **edificabilul in care se vor inscrie constructiile** sunt urmatoarele:

- fata de limita de proprietate de la vest: **5.00 m pentru LOCUINTA P+1E+M si pe limita de proprietate la strada pentru ANEXA PARTER** ; retras de la aliniamentul existent 0.8m in vederea modernizarii strazii Vulturului la un profil de 9.00m

- fata de limita de proprietate de la est: **4.00 m**

- fata de limita de proprietate de la nord: **1.00 m, conform acord vecin**

- fata de limita celui alt edificabil de la sud: **5.00 m**

• ACCESE PIETONALE, AUTO, GARAJE, ANEXE

Accesul pietonal si carosabil in incinte se va realiza din drumul creat prin PUZ cu profil de 9.00 m, amplasat in partea de vest.

Se permite amplasarea pe limita proprietatii sau conform Codului Civil 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. Se vor respecta conditiile atat in cazul teraselor acoperite si/sau neacoperite.

• DESCRIERE FUNCTIONALA

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

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 si acoperire cu sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla ceramica sau tabla.

PUD – LOCUIRE, ANEXA GARAJ
Strada Vulturului, Nr. 16, Tarla 26, Parcela 164/7, Nr. Cadastral 107712,
Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

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

Compartimentarile interioare se vor realiza din caramida 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 locuintelor 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 PUD) NECESITA VERIFICARE LA EXIGENTELE

- A – rezistenta mecanica si stabilitate

Întocmit,
Urb. Elena Dinu

