

## **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, FN,**  
**Tarla 75, Parcela 762, Nr. Cadastrale 123985,**  
**123986, 123987, 123988, Oras Pantelimon,**  
**Jud. Ilfov**
- Beneficiari : **SC FRESH CATERING 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 S.R.L. - București**
- Data elaborării : **FEBRUARIE 2025**

#### **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

##### **Solicitări ale temei program**

Societatea **SC FRESH CATERING SRL**, cu sediul in Oras Pantelimon, Judet Ilfov. Strada Cernica, Nr. 75-16, inmatriculata la Registrul Comertului cu nr. J23/1064/18.04.2011 si avand CUI 22810610, solicita pentru terenul din Strada Baile Felix, FN, Tarla 75, Parcela 762, Nr. Cadastrale 123985, 123986, 123987, 123988, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov, realizarea a cate unei locuinte cu un regim de inaltime P+ 1E pentru fiecare teren.

La baza acestui studiu stau certificatele de urbanism numerele 111/04.03.2025, 112/04.03.2025, 110/04.03.2025, 109/04.03.2025, emis de Primaria Orasului Pantelimon. Terenurile pe care se propune realizarea

**PUD – LOCUIRE**  
**Strada Baile Felix, FN, Tarla 75, Parcela 762,**  
**Nr. Cadastrale 123985, 123986, 123987, 123988, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov**

construcțiilor au o suprafață cumulată de 1345 mp (336 mp +336 mp +336 mp +337 mp) -conform măsurătorii cadastrale.

Lucrarea își propune stabilirea reglementărilor necesare printr-o documentație de urbanism PUD, avizată și aprobată conform legislației în vigoare.

Prezenta documentație 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 Orașului 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, FN, Tarla 75, Parcela 762, Nr. Cadastrale 123985, 123986, 123987, 123988, Orașul Pantelimon, jud. Ilfov.

Suprafața terenurilor care a generat PUD-ul este de 1345 mp (336 mp +336 mp +336 mp +337 mp) conform măsurătorilor cadastrale, reprezintă proprietatea societății SC FRESH CATERING SRL conform contract de vânzare cumpărare și extras de carte funciară actualizat și anexat documentației.

### **2.2. FUNCȚIUNI 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 locuințe și utilități publice cu P+1E +M, P+2E niveluri.

**PUD – LOCUIRE**  
**Strada Baile Felix, FN, Tarla 75, Parcela 762,**  
**Nr. Cadastrale 123985, 123986, 123987, 123988, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov**

### **2.3. DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE**

Terenurile sunt situate in intravilan, au o suprafata cumulata de 1345 mp (336 mp +336 mp +336 mp +337 mp) si are folosinta actuala de teren intravilan agricol.  
Folosinta propusa: curti- constructii.

## **3. DATE GENERALE ALE INVESTITIEI**

### **3.1. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE**

Imobilele sunt situate in intravilanul Orasului Pantelimon, are o suprafata cumulata conform masuratorilor cadastrale de 1345 mp (336 mp +336 mp +336 mp +337 mp) si reprezinta proprietatea societatii SC FRESH CATERING SRL conform contract de vanzare cumparare 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 fiecare locuinta propusa.

Coeficientii urbanistici pentru zona respectiva conform certificatele de urbanism numerele 111/04.03.2025, 112/04.03.2025, 110/04.03.2025, 109/04.03.2025, eliberate de Primaria Pantelimon sunt urmatoarii:

**POT max = 30%**

**CUT max = 0.9**

**R.H. max = P+2E – 12 m**

#### **• AMPLASAMENT SI VOLUMETRIE**

Retragerile fata de limitele parcelei sunt urmatoarele:

**Pentru teren NC 123985:**

- fata de limita nordica: 2.00 m, conform acord vecini
- fata de limita sudica: 1.00 m
- fata de limita estica: 3.00 m, nu mai putin de 7.50m din axul strazii
- fata de limita vistica: 3.00 m

**Pentru teren NC 123986:**

- fata de limita nordica: 1.00 m
- fata de limita sudica: 2.00 m
- fata de limita estica: 3.00 m, nu mai putin de 7.50m din axul strazii
- fata de limita vistica: 3.00 m

**Pentru teren NC 123987:**

- fata de limita nordica: 2.00 m
- fata de limita sudica: 1.00 m
- fata de limita estica: 3.00 m, nu mai putin de 7.50m din axul strazii
- fata de limita vistica: 3.00 m

**Pentru teren NC 123988:**

- fata de limita nordica: 1.00 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 vistica: 3.00 m

**PUD – LOCUIRE**  
**Strada Baile Felix, FN, Tarla 75, Parcela 762,**  
**Nr. Cadastrale 123985, 123986, 123987, 123988, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov**

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.

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 Baile Felix, FN, Tarla 75, Parcela 762,**  
**Nr. Cadastrale 123985, 123986, 123987, 123988, 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

