

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 Duzilor, Nr. 31, Cv. 84, Parcela 2819, Nr. Cadastral 121484, Oras Pantelimon, Judet Ilfov
- Beneficiar : **STANILA AURELIA**
- 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

Doamna STANILA AURELIA solicită pentru lotul din Strada Duzilor, Nr. 31, Cv. 84, Parcela 2819, Nr. Cadastral 121484, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov realizarea unei locuinte cu regim de inaltime PARTER.

La baza acestui studiu sta certificatul de urbanism nr. 16 din 21.01.2025, emis de Primaria Orasului Pantelimon.

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
Strada Duzilor, Nr. 31, Cv. 84, Parcela 2819, Nr. Cadastral 121484,
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
- 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 H.C.L. nr. 296/2023.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul aflat în studiu este situat în Strada Duzilor, Nr. 31, Cv. 84, Parcela 2819, Nr. Cadastral 121484, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov, în partea sudică a orasului Pantelimon.

Lotul în suprafața de 379 mp reprezintă proprietatea d-nei STANILA AURELIA conform act notarial autenticat cu nr.187/05.04.2023 și extras de carte funciara actualizat și anexate documentației.

2.2. FUNCTIUNI ALE ZONEI

Terenul este situat conform PUG în UTR 1 – zona centrală, funcțiuni de interes public, gospodărie comună, cimitir, locuințe.

2.3. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

Terenul este situat în intravilan, are o suprafață de 379mp și are folosința actuală de teren intravilan arabil.

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 379 mp si reprezinta proprietatea d-nei **STANILA AURELIA** conform conform act notarial autentificat cu nr.187/05.04.2023 si extras de carte funciara actualizat si anexate documentatiei.

3.2. DATE REFERITOARE LA INVESTITIE

Proiectul prezentat propune stabilirea retragerilor fata de limitele de proprietate cat si a indicatorilor urbanistici pentru corpul de cladire propus.

Coeficientii urbanistici pentru zona respectiva conform Certificatelor de Urbanism **16** din **21.01.2025** eliberat de Primaria Pantelimon sunt urmatoarii:

Pentru constructii:

POT max = 30 %

CUT max = 0.9

R.H. max = P+2E

• 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 nord-vest: **5.00 m**
- fata de limita de proprietate de la nord-est: **0.60 m, conform acord vecini**
- fata de limita de proprietate de la sud-vest: **2.00 m, conform acord vecini**
- fata de limita de proprietate de la sud-est: **2.00 m, conform acord vecini**

Anexele si garajele 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. Se vor respecta conditiile atat in cazul teraselor acoperite sau neacoperite.

• ACCESE PIETONALE, AUTO SI GARAJE

Accesul pietonal si carosabil in incinta se vor realiza prin partea nord-vestica a terenului, din drumul Strada Duzilor.

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

PUD – LOCUIRE
Strada Duzilor, Nr. 31, Cv. 84, Parcela 2819, Nr. Cadastral 121484,
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.
- Canalizarea se prevede prin racordarea la reseaua oraseneasca.
- Energia electrica pentru iluminat si consum menajer se realizeaza prin racordarea la reseaua existenta.
- Incalzirea corpului de cladire 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

