

## **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 – SPATIU COMERCIAL - Strada**  
**Visinilor, Nr. 4, Nr. Cadastral 122797, Oras**  
**Pantelimon, Judet Ilfov**
- Beneficiar : **PANDELE EMANUELA IONELA**
- 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 : **IANUARIE 2025**

#### **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

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

Doamna PANDELE EMANUELA IONELA solicită pentru lotul din Strada Visinilor, Nr. 4, Nr. Cadastral 122797, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov realizarea unui spatiu comercial cu regim de inaltime PARTER.

La baza acestui studiu sta certificatul de urbanism nr. 945 din 12.11.2024, emis de Primaria Orasului Pantelimon.

Lucrarea își propune stabilirea reglementarilor necesare printr-o documentatie de urbanism PUD, avizata si aprobata conform legislatiei in vigoare.

Prezenta documentatie se va elabora în conformitate cu:

- **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.**

**PUD – SPATIU COMERCIAL**  
**Strada Visinilor, Nr. 4, Nr. Cadastral 122797,**  
**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 Visinilor, Nr. 4, Nr. Cadastral 122797, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov, în partea sudică a orașului Pantelimon.

Lotul în suprafața de 357 mp reprezintă proprietatea d-nei PANDELE EMANUELA IONELA conform contractului de vânzare și extras de carte funciară 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 209mp și are folosința actuală de teren intravilan curți-construcții pentru care se propune desființarea construcțiilor existente: C1- locuința parter și SC=84mp, C2- anexa parter și SC=20mp, C3- anexa parter și SC=2mp.

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 357 mp si reprezinta proprietatea d-nei PANDELE EMANUELA IONELA conform contractului de vanzare 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 **945** din **12.11.2024** eliberat de Primaria Pantelimon sunt urmatoarii:

Pentru constructii:

**POT max = 50 %**

**CUT max = 1.5**

**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: **3.00 m**
- fata de limita de proprietate de la nord-est: **1.00 m**
- fata de limita de proprietate de la sud-vest: **3.00 m**
- fata de limita de proprietate de la sud-est: min **3.00 m**

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 sud-estica a terenului, din drumul Strada Visinilor.

#### **• DESCRIERE FUNCTIONALA**

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

### **4. REGIMUL TEHNIC**

Constructiile propuse se vor realiza pe o structura de rezistenta mixta, solutie de tip cadre necontravantuie metalice pe directia transversala si cadre contravantuie metalice pe directia longitudinala.

**PUD – SPATIU COMERCIAL**  
**Strada Visinilor, Nr. 4, Nr. Cadastral 122797,**  
**Oras Pantelimon, Jud. Ilfov**

Din punct de vedere al infrastructurii, fundarea structurii proiectate se va executa prin intermediul unor fundatii izolate din beton armat. Placa va fi din beton armat cu fibre metalice cu grosimea de 20cm.

Inchiderile exterioare sunt din panouri metalice prefabricate cu miez termoizolant si compartimentarile interioare sunt din gips-carton. Finisajele vor corespunde functiunilor respective si prevederilor reglementarilor tehnice.

Invelitoarea din panouri sandwich termoizolante se va monta pe pane metalice, in doua pante cu invelitoare din panouri prefabricate cu miez termoizolant.. Apele de ploaie se scurg prin intermediul jgheburilor si burlanelor din tabla zincata, in limita proprietatii.

**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

