

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 - SHOWROOM SI BIROURI**
- Beneficiar : **GORETTI SHOES 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 **GORETTI SHOES SRL** cu sediul social in Sat Dumbravita, Com. Dumbravita, Jud. Timis, Str. Uranus, Nr. 24, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J2009001278351 si avand CUI 25684281, solicită pentru terenul din Bd.Biruintei, Nr. 237C, T.55, P. 524, 524/8, 524/9/1, 524/16, Lot 4, Nr. Cadastral 121639, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov, realizarea conform certificat de urbanism a unui showroom cu birouri incluse cu regim de inaltime de P+1E.

La baza acestui studiu sta certificatul de urbanism cu nr. 86 din 24.02.2025.

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 - SHOWROOM SI BIROURI
Bd.Biruintei, Nr. 237C, T.55, P. 524, 524/8, 524/9/1, 524/16,
Lot 4, Nr. Cadastral 121639, 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 Orașului 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 cu H.C.L. nr. 14/07.08.2000, H.C.L. nr. 12/22.02.2011, H.C.L. nr. 56/2004
- Plan Urbanistic Zonal aprobat cu H.C.L. nr.85/03.10.2012.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul aflat în studiu este situat pe **Bd.Biruintei, Nr. 237C, T.55, P. 524, 524/8, 524/9/1, 524/16, Lot 4, Nr. Cadastral 121639**, în partea estică a tarlalei 55 din orașul Pantelimon, jud. Ilfov.

Lotul în suprafața de 1 566 mp, conform măsurătorilor cadastrale, reprezintă proprietatea societății GORETTI SHOES SRL conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 437 din 21.05.2025, contract de cesiune autentificat sub nr. 518 din 05.06.2025 și extras de carte funciara actualizat și anexat documentației.

2.2. FUNCTIUNI ALE ZONEI

Terenul are folosința actuală de teren intravilan și este situat conform PUZ nr.85/2012 în tarlăua 55, zona de impozitare fiscală B.

2.3. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

Terenul este amplasat în intravilan, cu o suprafață conform măsurătorilor cadastrale de 1 566 mp și are folosința actuală de teren intravilan agricol.

Folosința propusă: curți – construcții.

3. DATE GENERALE ALE INVESTITIEI

3.1. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE

PUD - SHOWROOM SI BIROURI
Bd.Biruintei, Nr. 237C, T.55, P. 524, 524/8, 524/9/1, 524/16,
Lot 4, Nr. Cadastral 121639, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

Imobilul este situat in intravilanul Orasului Pantelimon, are suprafata de 1566mp, conform masuratorilor cadastrale, si reprezinta proprietatea societatii **GORETTI SHOES SRL** conform contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 437 din 21.05.2025, contract de cesiune autentificat sub nr, 518 din 05.06.2025 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 locuintele propuse.

Coeficientii urbanistici pentru zona respectiva conform certificatului de urbanism cu nr. 86 din 24.02.2025, eliberat de Primaria Pantelimon sunt urmatoarii:

Pentru zona de locuinte individuale:

POT max = 50%

CUT max = 2.5

R.M.H max = P+1E

• AMPLASAMENT SI VOLUMETRIE

Retragerile fata de limitele parcelei pentru edificabilul in care se va inscrie constructia propusa sunt urmatoarele:

- fata de limita de proprietate de la nord- vest: **1.00m, conform acord vecini**
- fata de limita de proprietate de la sud- est: **3.00 m**
- fata de limita de proprietate de la nord- est: **3.00m, nu mai putin de 7.50m din axul strazii**
- fata de limita de proprietate de la sud- vest: **4.00m**
-

• ACCESE PIETONALE, AUTO, GARAJE, ANEXE

Accesele pietonale si carosabile in incinte se vor realiza din partea nord-estica, din strada cu profil de 9.00 m.

Se permite amplasarea in afara edificabilului sau pe limita proprietatii 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.

• DESCRIERE FUNCTIONALA

Beneficiarii au solicitat prin tema de proiectare o singura categorie de functiune: cea de showroom si birouri.

4. REGIMUL TEHNIC

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

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.

PUD - SHOWROOM SI BIROURI
Bd.Biruintei, Nr. 237C, T.55, P. 524, 524/8, 524/9/1, 524/16,
Lot 4, Nr. Cadastral 121639, Oras Pantelimon, Jud. Ilfov

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, de tip terasa cu invelitoare din panouri prefabricate cu miez termoizolant. Apele de ploaie se scurg prin intermediul unui sistem de colectare a apelor pluviale.

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