

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 : **IULIE 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 autenticat sub nr. 437 din 21.05.2025, contract de cesiune autenticat sub nr. 518 din 05.06.2025 și extras de carte funciară actualizat și anexat documentației.

2.2. FUNCTIONI 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 curți- construcții.

Pe teren se află în curs de edificare o hală depozitare/ producție nepoluantă - parter, S= 593.0 mp, autorizată conform AC nr. 403 din 16.09.2022 cu termen prelungit până la data de 15.09.2026.

3. DATE GENERALE ALE INVESTITIEI

3.1. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE

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 constructia propusa.

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

Pentru UTR M3 – zona functiuni mixte – institutii, servicii si echipamente publice, comert, depozitare nepoluanta, industrie nepolunata:

POT max = 50%

CUT max = 2.5

R.M.H max = 20m

• 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

Accesul pietonal si carosabil in incinta se va realiza din partea nord-estica, dintr-o strada realizata prin parcelare 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.

Se asigura parcare clientilor si a personalului in cadrul incintei conform HG 525 – 1996 cu modificarile ulterioare: un loc de parcare la 200 mp suprafata desfășurata a construcției pentru unități de pana la 400 mp pentru constructii comerciale si anume 2 locuri de parcare. Se mentin cele existente pentru constructia C1 – hala depozitare, si anume 4 locuri (activități desfășurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp), rezultand un total de **6 locuri de parcare**.

• DESCRIERE FUNCTIONALA

Beneficiarii au solicitat prin tema de proiectare realizarea unei constructii cu functiune de showroom si birouri administrative.

4. REGIMUL TEHNIC

Constructia propusa se va realiza pe o structura de rezistenta mixta, sistemul constructiv fiind prevazut din stalpi si grinzi metalice, cu fundatii izolate din beton armat cu grinda perimetrala.

Inchiderile exterioare sunt din panouri sandwich (B-s2,d0) TERMOIZOLANT RF 180' pentru laturile de la Nord-Vest si de la Sud-Vest, si pentru laturile de la Nord-Est si Sud-Est din panouri de inchidere cu placi de fibrociment. Compartimentarile interioare sunt din gips-carton.

Sarpanta este de tip terasa necirculabila, alcatuita din structura cu traverse metalice spijinite pe grinzi metalice. Apele de ploaie se scurg prin intermediul jgheaburilor si burlanelor din tabla zincata, in limita proprietatii.

5. UTILITATI

- Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la reseaua existenta in incinta, conform AVIZ DE GOSPODARIE A APELOR – nr. 214-IF/ 24.08.2022.
- Canalizarea se prevede prin racordarea la reseaua oraseneasca existenta, conform aviz amplasament canal nr. 12042 din 24.03.2022.
- Apele pluviale de pe acoperisul cladirii vor fi colectate printr-un sistem de colectare al apelor pluviale si vor fi deversate liber la teren catre spatiile verzi; apa colectata de pe suprafetele betonate vor fi trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi si colectate intr-un bazin de retentie din beton, cu pat drenant, de unde vor fi folosite la intretinerea spatiilor verzi din incinta obiectivului.
- Alimentarea cu energie electrica a cladirii se realizeaza de la reseaua electrica de medie tensiune 20kV ISLAZ existenta in zona, conform aviz nr. 09381275 din 21.02.2022.
- Asigurarea temperaturii interioare pe durata sezonului cald, respectiv rece, se va proiecta un sistem VRF cu unitati exterioare silentioase cu eficienta ridicata cu compresoare cu inverter, alcatuite din module, cu automatizare inclusa si sistem de diagnosticare pentru situatii de nefunctionare.
- Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv in recipiente cu capac, ce vor fi depozitate pe o platforma betonata, prevazuta cu panta, apa curenta cu port-furtun si gura de scurgere, amplasata conform planului de situatie anexat. Acestea vor fi preluate de o firma specializata.
- Nu se produc ape tehnologice.

6. CATEGORIA DE IMPORTANTA

Conform HG 766/1997 – categoria de importanta este „C” . 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 - 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

**8. DOCUMENTATIA PENTRU OBTINEREA AUTORIZATIEI DE
CONSTRUCTIE (ulterioare avizului PUD) NECESITA VERIFICARE LA
EXIGENTELE**

- A – rezistenta si stabilitate
- B – siguranta in exploatare pentru constructii
- C – siguranta la foc
- D – igiena, sanatatea oamenilor, protectia mediului.
- E – izolarea termică și economia energiei, izolarea hidrofuğă
- F – protecția la zgomot

Întocmit,
Urb. Elena Dinu

