

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 – SEDIU FIRMA, ANEXE - Tarla 55,
Parcela 526, 524-526-529/ 188/ 1, 524/ 189,
526/ 187, 529/ 188, Nr.cadastral 124400,
Oras Pantelimon, Judet Ilfov
- Beneficiar : **MIHAI GEORGE REMUS**
- 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 : **AUGUST 2025**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

Domnul MIHAI GEORGE REMUS solicită pentru lotul din Tarla 55, Parcela 526, 524-526-529/ 188/ 1, 524/ 189, 526/ 187, 529/ 188, Nr.cadastral 124400, Oras Pantelimon, Judet Ilfov construirea unei cladiri cu functiunea de sediu firma, avand regim de inaltime P+1E.

La baza acestui studiu sta certificatul de urbanism nr. 471 din 04.07.2025, 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:

PUD – SEDIU FIRMA, ANEXE
Tarla 55, Parcela 526, 524-526-529/ 188/ 1, 524/ 189,
526/ 187, 529/ 188, Nr.cadastral 124400,
Oras Pantelimon, Judet Ilfov

- 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 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 faza P.U.Z. aprobată cu HCL nr. 85/03.10.2012.
- Plan Urbanistic Zonal- Trama stradala T55 aprobat cu HCL 85/03.10.2012.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul aflat în studiu este situat în **Tarla 55, Parcela 526, 524-526-529/ 188/ 1, 524/ 189, 526/ 187, 529/ 188, Nr.cadastral 124400, Oras Pantelimon, Judet Ilfov.**

Lotul în suprafața de 572 mp reprezintă proprietatea domnului MIHAI GEORGE REMUS conform act autenticat cu nr. 2883 din 12.06.2025 și extras de carte funciara actualizat și anexat documentației.

2.2. FUNCTIUNI ALE ZONEI

Terenul este situat conform PUZ - Trama stradala T55 aprobat cu HCL nr. 85/03.10.2012 și face parte din UTR M2 - subzona funcțiuni mixte - instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, comerț, depozitare.

2.3. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

Terenul este situat în intravilan, are o suprafața de 572 mp și are folosința actuală de teren agricol.

Folosința propusă: curți – construcții.

3. DATE GENERALE ALE INVESTIȚIEI

PUD – SEDIU FIRMA, ANEXE
Tarla 55, Parcela 526, 524-526-529/ 188/ 1, 524/ 189,
526/ 187, 529/ 188, Nr.cadastral 124400,
Oras Pantelimon, Judet Ilfov

3.1. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE

Imobilul este situat in intravilanul Orasului Pantelimon, este format din teren in suprafata de 572 mp reprezinta proprietatea domnului **MIHAI GEORGE REMUS** conform act autentificat cu nr. 2883 din 12.06.2025 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 constructiile propuse.

Coeficientii urbanistici pentru zona respectiva conform Certificatului de Urbanism **471 din 04.07.2025** eliberat de Primaria Pantelimon sunt urmatoarii:

POT max = 50%
CUT max = 2.0
R.H. max = P+2E+M = 12 m

Pentru constructia propusa:
POT max = 50%
CUT max = 1.0
R.H. max = P+1E

• 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: **1.00 m**
- fata de limita de proprietate de la est: **1.00 m**
- fata de limita de proprietate de la vest: **1.50 m**
- fata de limita de proprietate de la sud: **3.00 m, nu mia putin de 7.50 m din axul strazii**

Anexele, garajele si terasele acoperite si/sau neacoperite 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.

• ACCESE PIETONALE, AUTO SI GARAJE

Accesul pietonal si carosabil in incinta se vor realiza prin partea sudica a terenului, din strada cu profil de 9.0 m.

• DESCRIERE FUNCTIONALA

Beneficiarul a solicitat prin tema de proiectare o singura categorie de functiune: cea de sediu firma.

4. REGIMUL TEHNIC

PUD – SEDIU FIRMA, ANEXE
Tarla 55, Parcela 526, 524-526-529/ 188/ 1, 524/ 189,
526/ 187, 529/ 188, Nr.cadastral 124400,
Oras Pantelimon, Judet Ilfov

Cladirea are forma regulata in plan, iar regimul de inaltime este Parter+etaj. Din punct de vedere al inaltimilor: - inaltimea maxima la coama $H_{max} = +8,95m$ si inaltimea la streasina $H_{streasina} = +6.35m$ raportate la cota $\pm 0,00$ a cladirii.

Structura de rezistență a clădirii este alcătuită din cadre de beton armat cu stâlpi, grinzi, placi din beton armat si planseu lemn la ultimul nivel, peretii exteriori de 30cm grosime zidarie, 15 cm temoizolatie si cei interiori de 25cm grosime din zidarie. Din punct de vedere al infrastructurii, fundarea structurii proiectate se va executa prin intermediul unor fundatii continue de tip "T" intors si o talpa de beton simplu si grinda de beton armat.

Sarpanta este alcatuita din lemn de rasinoase, intr-o panta cu invelitoare tip faltuita metalica. Elementele din lemn care alcatuiesc sarpanta se vor ignifuga. Invelitoarea din tabla profilata se va monta pe sipci de lemn, montate pe astereala si hudoizolatie.

Apele de ploaie se scurg prin intermediul jgheaburilor si burlanelor din tabla zincata, in limita proprietatii.

5. UTILITATI

- Alimentarea cu apa se realizeaza prin bransament la reseaua orasului.
- Canalizarea se realizeaza prin racordarea la reseaua orasului.
- Energia electrica pentru iluminat si consum menajer se realizeaza prin racordarea la reseaua orasului.
- Incalzirea constructiei se face prin radiatoare electrice.
- 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