

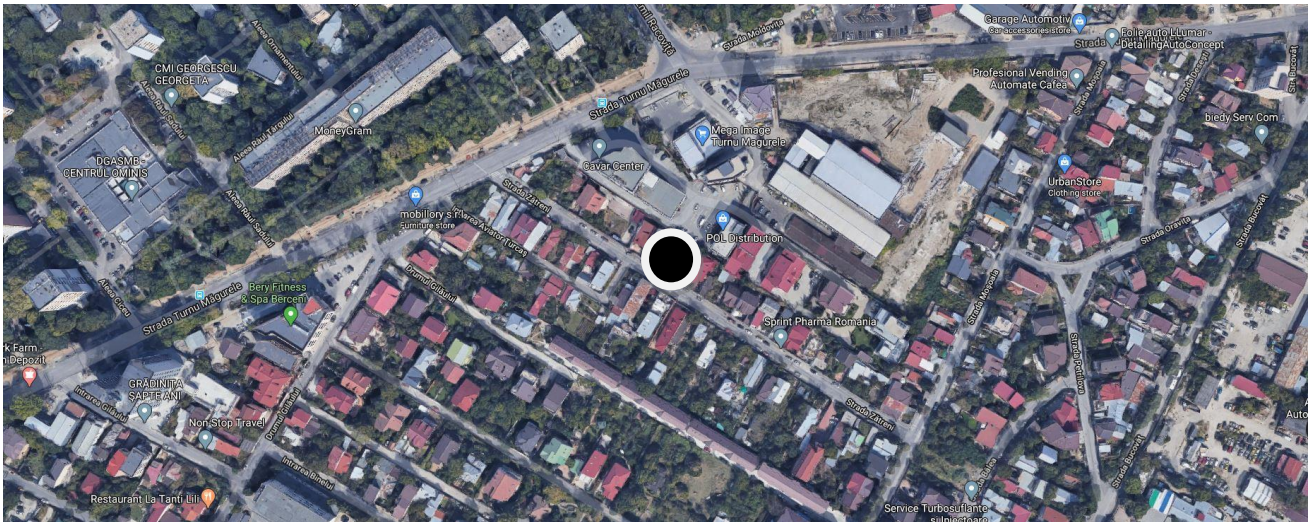


URBAIS & CO S.R.L.  
Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, str. Vioarei, Nr. 40  
Nr. 29/1308/2018, CUI 39545488  
Tel: 004 0726 382 880  
Email: urbaisco@gmail.com

## MEMORIU GENERAL

**„ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM P.U.D., DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, CONSTRUIRE LOCUINTA Ds+P+1E+M, REFACERE IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI”**

*Strada Zatreni, nr. 26, Sector 4, București*



**BENEFICIAR:**

**POSTEA OANA DANIELA**

**Municipiul Bucuresti, sector 3, calea Calarasi, nr. 175A, et. 5, ap. 21**

**PROIECTANT:**

**URBAIS & CO S.R.L.**

**Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, str. Vioarei, Nr. 40**

**AMPLASAMENT:**

**Municipiul Bucuresti, sector 4, strada Zatreni, nr. 26, nr. cad. 213289**

**SEF DE PROIECT:**

**Urb. dipl. Suci Ioan Augustin**

**DATA:**

**Decembrie 2020**



URBAIS & CO S.R.L.  
Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, str. Vioarei, Nr. 40  
Nr. 29/1308/2018, CUI 39545488  
Tel: 004 0726 382 880  
Email: urbaisco@gmail.com

## MEMORIU GENERAL

„ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM P.U.D., DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, CONSTRUIRE  
LOCUINTA Ds+P+1E+M, REFACERE IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI”

*Strada Zatreni, nr. 26, Sector 4, București*

### LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

**PROIECTANT GENERAL:**

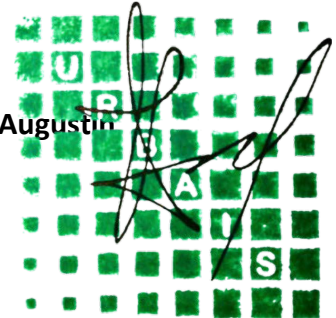
**URBAIS & CO S.R.L.**

**ȘEF DE PROIECT:**

**Urb. dipl. Suciu Ioan Augustin**

**PROIECTARE:**

**Urb. dipl. Suciu Ioan Augustin**





URBAIS & CO S.R.L.  
Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, str. Vioarei, Nr. 40  
Nr. 29/1308/2018, CUI 39545488  
Tel: 004 0726 382 880  
Email: urbaisco@gmail.com

## MEMORIU GENERAL

„ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM P.U.D., DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, CONSTRUIRE  
LOCUINTA Ds+P+1E+M, REFACERE IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI”

*Strada Zatreni, nr. 26, Sector 4, București*

## MEMORIU GENERAL

### Cuprins:

<b>1. INTRODUCERE</b> .....	4
<b>1.1 Date de recunoaștere a documentației</b> .....	4
<b>1.2 Baza legală</b> .....	5
<b>1.3 Obiectul lucrării</b> .....	6
<b>1.4 Surse de documentare</b> .....	7
<b>2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</b> .....	7
<b>2.1 Evoluția zonei</b> .....	7
<b>2.2 Încadrare în localitate</b> .....	7
<b>2.3 Elemente de cadru natural</b> .....	8
<b>2.4 Circulația</b> .....	8
<b>2.5 Ocuparea terenurilor</b> .....	9
<b>2.6 Echiparea edilitară</b> .....	9
<b>2.7 Probleme de mediu</b> .....	9
<b>2.8 Opțiuni ale populației</b> .....	10
<b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ</b> .....	10
<b>3.1 Prevederi ale documentațiilor de urbanism aflate în vigoare</b> .....	10
<b>3.2 Valorificarea cadrului natural</b> .....	11
<b>3.3 Modernizarea circulației</b> .....	11
<b>3.4 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri</b> .....	11
<b>5.1. Subzonele locuințelor unifamiliale cu acces si lot propriu:</b> .....	13
<b>3.5 Dezvoltarea echipării edilitare</b> .....	13
<b>4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE</b> .....	18



URBAIS & CO S.R.L.  
Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, str. Vioarei, Nr. 40  
Nr. 29/1308/2018, CUI 39545488  
Tel: 004 0726 382 880  
Email: urbaisco@gmail.com

## MEMORIU GENERAL

„ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM P.U.D., DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, CONSTRUIRE  
LOCUINTA Ds+P+1E+M, REFACERE IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI”

*Strada Zatreni, nr. 26, Sector 4, București*

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea  
lucrării:** „ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM P.U.D.,  
DESDIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, CONSTRUIRE  
LOCUINTA Ds+P+1E+M, REFACERE IMPREJMUIRE SI  
BRANSAMENTE LA UTILITATI”

**Faza:** MEMORIU GENERAL

**Beneficiar:** POSTEA OANA DANIELA având domiciliul Municipiul  
Bucuresti, sector 3, calea Calarasi, nr. 175A, et. 5, ap.  
21

**Proiectant:** URBAIS & CO S.R.L. cu sediul in Jud. Prahova, Mun.  
Ploiesti, str. Vioarei, Nr. 40, înmatriculată sub nr.  
J29/1308/2018, CUI 39545488, telefon 0726 382 880

**Data:** DECEMBRIE 2020



## **1.2 Baza legală**

- ❖ Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificarile si completarile ulterioare;
- ❖ H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificarile si completarile ulterioare;
- ❖ Regulamentul general de urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- ❖ Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000.
- ❖ Legea nr. 171 din 04.11.1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național , cu modificarile si completarile ulterioare;
- ❖ Legea nr. 5 din 06.03.2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, cu modificarile si completarile ulterioare;
- ❖ Legea nr. 575 din 22.10.2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural.
- ❖ Legea nr. 363 din 21.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea I - Rețele de transport, cu modificarile si completarile ulterioare;
- ❖ Legea nr. 819 din 25.05.2009 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a VIII-a - Zone cu resurse turistice, cu modificarile si completarile ulterioare;
- ❖ Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- ❖ Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Text actualizat la data de 31.10.2012, cu modificarile si completarile ulterioare;
- ❖ Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificarile si completarile ulterioare;
- ❖ Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.
- ❖ Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificarile si completarile ulterioare;
- ❖ Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare. cu modificarile si completarile ulterioare;
- ❖ Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificarile si completarile ulterioare;
- ❖ Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- ❖ Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;



- ❖ Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- ❖ Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ❖ Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

### **1.3 Obiectul lucrării**

Prezenta documentație are ca obiect „**ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM P.U.D., DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, CONSTRUIRE LOCUINTA Ds+P+1E+M, REFACERE IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**” pentru imobilul situat la adresa strada Zatrenei, nr. 26, Sector 4, București, și servește la reglementarea retragerilor construcției pe teren.

Terenul identificat cu n.c. 213289, în suprafață totală de 207.00 mp din acte și 211.00 mp din măsuratori, se află în proprietate privată a POSTEA OANA DANIELA, conform Contractului de Donatie autentificat sub nr. 774/21.05.2020 de notar public Ghita Rozalinda, ulterior devenind proprietar și GHEORGHE PUIU – CRISTINEL, fiecare dintre cei menționați mai sus având cota parte de ½ din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Mun. București, str. Zatrenei, nr. 26, sector 4, conform Contractului de Vanzare autentificat sub nr. 6350/07.09.2020 de notar public Trifu Larisa – Luciana.

Conform extrasului de carte funciară a terenului identificat cu n.c. 213289, acesta are categoria de folosință de „curți-construcții”.

Proiectul își propune reglementarea urbanistică a terenului aflat pe strada Zatrenei, nr. 26, Sector 4, București în concordanță cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei.

**Solicitarea temei-program** constă în construirea unei locuinta DS+P+1E+M, refacere imprejmuire și bransamente la utilități. Astfel, prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire și amplasare având în vedere următoarele:



- retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea acceselor auto și pietonale;
- modul în care este ocupat terenul;
- amenajare pe parcelă.

## **1.4 Surse de documentare**

Studii și proiecte elaborate anterior sau concomitent prezentei documentații:

1. **Planul Urbanistic Zonal – Zona de Sud a Sectorului 4, București**, aprobat prin H.C.G.M.B. 433 din 26.07.2018.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

---

### **2.1 Evoluția zonei**

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului București, în partea centrală a Sectorului 4. Aflându-se în proximitatea unei zone de servicii și în cadrul unei zone cu locuire individuală cu regim mic de înălțime, acest areal a devenit un punct favorabil pentru o dezvoltare tipică pentru zona UTR L1a, care trebuie pusă în valoare printr-o construcție nouă de tip locuință individuală cu regim mic de înălțime..

În prezent, zona este structurată din punct de vedere funcțional, prezentându-se ca zona pentru locuințe individuale cu regim mic de înălțime, dar și ca zonă destinată serviciilor și instituțiilor publice.

### **2.2 Încadrare în localitate**

Terenul studiat în suprafață de 207 mp este situat în intravilanul Municipiului București, în partea centrală a Sectorului 4, cu acces indirect la una dintre cele mai importante artere de circulație de la nivelul orașului, str. Turnu Magurele, stradă de categoria a II-a.

Aceasta, realizează legătura între sectorul 3 și sectorul 5, acționând ca un inel de legătură la nivelul orașului și facilitează accesul către zonele de interes ale orașului.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- La nord: teren proprietate privată n.c. 215329
- La sud: Strada Zatreani



- La vest: teren proprietate privată n.c. 208211;
- La est: teren proprietate privată necadastrata cu nr. postal 24;

Conform **P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4**, aprobat prin H.C.G.M.B. 443 din 26.07.2018, terenul este încadrat în **U.T.R. L1a** – Subzonă locuințelor individuale sau colective mici cu maxim P+2 nivele situate în afara perimetrelor de protecție

Conform **Regulamentului Local de Urbanism** aferent (R.L.U.) se urmărește păstrarea caracterului zonei și a tipologiei de construire a clădirilor conforme cu statutul de locuințe individuale sau colective mici.

### **2.3 Elemente de cadru natural**

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul cercetat se află în zona centrală a Câmpiei de tranziție a Bucureștiului, ce face parte din Câmpia Română.

Relieful pe care se desfășoară Municipiul București este acela de câmpie aluvionară, acoperită în zona interfluviilor cu o pătură de prafuri argiloase galben cafenii, loessoide. Apa subterană are o dinamică activă și o direcție de curgere de la N-V la S-E ca și rețeaua hidrografică.

Configurarea funcțional-volumetrică (aspectele urbanistice) va respecta funcția pe care o au elementele de cadru natural existente în reglementările privind zona studiată prin P.U.D.

Terenul beneficiază de proximitatea unor elemente de cadrul natural precum Parcul Natural Văcărești, Parcul Tineretului și Parcul Carol, aflându-se astfel la o distanță de aproximativ 2,0 km față de Parcul Natural Văcărești, o distanță de aproximativ 4.5 km față de Parcul Tineretului și o distanță de aproximativ 5.5 km față de Parcul Carol.

Elementele de cadru natural favorizează soluția de dezvoltare propusă a beneficiarului.

### **2.4 Circulația**

Zona din care face parte terenul studiat este o zonă dezvoltată în ultimii ani cu specific rezidențial. De asemenea, zona beneficiază și de funcțiuni conexe precum servicii și comerț. Accesul principal se realizează din strada Zatreni, stradă de categoria a III-a, cu profil general de 11,00 m format din 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens) și trotuar de 2,00 m pe ambele sensuri, profil reglementat conform Planului Urbanistic Zonal – Zona de Sud a Sectorului 4, București, aprobat prin H.C.G.M.B. 433 din 26.07.2018.





Această arteră de circulație de categoria a III-a se descarcă în partea de nord-vest în str. Turnu Magurele, stradă de categoria a II-a, asigurând astfel legături către zonele centrale de interes din București.

Din punctul de vedere al mijloacelor de transport în comun, atât supraterane cât și subterane, str. Turnu Magurele este tranzitată de liniile de autobuz STB 102, 125, 232, N106, cu stații ușor accesibile, aflate la o distanță de cca. 50 metri. Cea mai apropiată stație de metrou este stația Apărătorii Patriei, magistrala M2, situată la o distanță de cca. 0,7 km.

În concluzie, terenul studiat beneficiază de o bună conectivitate la nivelul orașului, având acces facil la mijloacele de transport, dar și în ceea ce privește infrastructura rutieră, fiind deservit direct de artere importante care au legătură rapidă cu puncte cheie din oraș, aducând un avantaj pentru construcțiile viitoare.

## **2.5 Ocuparea terenurilor**

Din punctul de vedere al gradului de ocupare al zonei, densitatea fondului construit este medie, cu un regim de înălțime variabil între P și P+5.

Calitatea fondului construit în arealul studiat este într-o stare bună și medie, locuințele existente prezentând un confort mediu - ridicat.

În ceea ce privește oportunitatea dezvoltării, există posibilitatea unor inserții pentru funcțiuni de locuire, noua construcție fiind favorizată de proximitatea unui element de cadru natural major, precum Parcul Natural Văcărești, aflat la o distanță de 2,0 km.

## **2.6 Echiparea edilitară**

Din punctul de vedere al utilităților urbane, terenul studiat se poate racorda la toate rețelele edilitare existente în strada Zatrei. Imobilul va fi racordat la acestea respectând prevederile din partea operatorilor de rețele.

## **2.7 Probleme de mediu**

Din analiza efectuată la nivel zonal în ceea ce privește alunecările de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:



- Amplasamentul studiat nu este supus riscurilor naturale previzibile.
- Amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu.

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al Municipiului București este apreciată ca satisfăcătoare, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei și solului. Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se cont de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

Propunerea prin prezenta documentație este favorizată de proximitatea unor elementelor de cadru natural, precum Parcul Natural Văcărești.

## **2.8 Opțiuni ale populației**

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.D., procedură care în prezent este în curs de desfășurare.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1 Prevederi ale documentațiilor de urbanism aflate în vigoare**

Conform **Planului Urbanistic Zonal al zonei de Sud a Sectorului 4** și al **Regulamentului Local de Urbanism** (R.L.U.) aferent documentației aprobată prin HCGMB 443 din 26.07.2018, terenul studiat face parte din:

**U.T.R. L1a** – Subzonă locuințelor individuale sau colective mici cu maxim P+2 nivele situate în afara perimetrelor de protecție, cu următorii indicatori urbanistici:

- **P.O.T. maxim admis = 45%**
- **C.U.T. maxim admis pentru P+1 = 0,9 mp ACD/mp teren**
- **C.U.T. maxim admis pentru P+2 = 1,3 mp ACD/mp teren**
- **RH max. = Ds+P+1E+M (locuința individuală)**
- **H max. = 10 m.**

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța între aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii și



indicatorii urbanistici, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangența sa la 45 grade.

### **3.2 Valorificarea cadrului natural**

În apropierea zonei studiate există zone declarate protejate – Parcul Natural Văcărești, care nu implică restricții de construire.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului.

### **3.3 Modernizarea circulației**

Atat strada Zatrenei cât și strada Turnu Magurele se încadrează în sistemul de circulație de deservire locală, fiind o stradă de categoria a III-a și respectiv de categoria a II-a.

Profilul străzii Zatrenei este de 11,00 m format din 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens) și trotuar de 2,00 m pe ambele sensuri, profil reglementat conform Planului Urbanistic Zonal – Zona de Sud a Sectorului 4, București, aprobat prin H.C.G.M.B. 433 din 26.07.2018.. Asupra circulațiilor prin prezenta documentație nu se intervine.

### **3.4 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri**

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui **Plan Urbanistic de Detaliu** pentru construirea unei locuințe individuale și împrejmuirea acesteia, iar propunerea urbanistică a avut în vedere următoarele principii:

- Ridicarea gradului de utilizare a terenului și rentabilizarea lui;
- Rezolvarea arhitectural-volumetrică care să permită realizarea unei construcții în concordanță cu situația existentă.



Pentru terenul reglementat prin acest studiu se propun următorii indicatori urbanistici:

- **Suprafață teren = 207,00 mp**
- **P.O.T. maxim propus = 45%**
- **C.U.T. maxim propus = 1,3**
- **RH maxim= Ds+P+1E+M**

BILANT TERITORIAL							
NR. CRT	DENUMIRE	ZONA FUNCTIONALA - L1a					
		EXISTENT conf. PUZ Zona de Sud a Sectorului 4		EXISTENT		PROBUS	
		mp	%	mp	%	mp	%
1	SUPRAFATA TEREN	207	100	207	100	207	100
2	SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	-	-	88	42.5	93	45
3	SUPRAFATA DESFASURATA	-	-	88	-	269	-
4	POT	45%		42.50%		45%	
5	CUT	1.3		0.43		1.3	
6	SUPRAFATA SPATII VERZI	-	-	74	36	69	33.5
7	SUPRAFATA PLATFORME BETONATE - CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	-	-	45	21.5	45	21.5
8	Rh	P+2E		P		Ds+P+1E+M	

În urma unei analize comparative existent/propus au rezultat următoarele:

Retrageri față de limitele de proprietate :

- față de limita nordică: la 6,95 m;
- față de limita sudică: la min. 4,00 m;
- față de limita vestică: la limita de proprietate;
- față de limita estică: la limita de proprietate, lipita de calcanul existent;

Amplasarea noii cladiri este propusa a fi facuta pe intreaga latime a lotului din limita estica a proprietatii, unde exista un calcan deja existent, pana pe limita vestica a proprietatii unde in prezent exista un calcan al cladirii existente, propuse spre demolare, iar in viitor vecinul (nr. Cad. 208211) de pe aceasta latura, va putea construi alipit la calcanul generat de propunere.

Aliniamentul cladirii va fi la min. 4.00 m fata de limita de proprietate dinspre strada Zatreni, iar fata de limita posterioara va avea o retragere de 6.95 m.



## Spații verzi

Pentru investiția mai sus prezentată, se vor asigura spațiile verzi conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 347 din 25.11.2008 privind aprobarea Programului Integrat de gestionare a calității Aerului în Municipiul București:

4.7. Măsuri în cazul depășirilor valorilor limita și/sau ale valorilor țintă, datorate surselor liniare (trafic rutier)

3. Mărirea suprafețelor de spațiu verde și întreținerea corespunzătoare a acestora prin:

b) Aprobarea pentru realizarea oricărei construcții noi va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30 % din suprafața totală a parcelei afectată proiectului.

## Accese și parcaje

Numărul locurilor de parcare se vor asigura și se vor calcula conform anexei 1 la H.C.G.M.B. 66/2001, „Norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București”:

*Art. 5. Construcții de locuințe - necesită parcaje dispersate la domiciliu, garaje individuale, iar în unele cazuri parcaje-garaje în interiorul construcțiilor. Parcare/gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, asigurându-se numărul de locuri de parcare funcție de suprafața construită desfasurată a locuinței și de tipul de locuire. Numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat se stabilește după cum urmează:*

5.1. *Subzonele locuințelor unifamiliale cu acces și lot propriu:*

5.1.1. *Se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuință a cărei suprafața construită desfasurată este de maxim 100mp;*

5.1.2. *Se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare la o locuință a cărei suprafața construită desfasurată este mai mare de 100mp*

Terenul nu este afectat de propunerea la nivelul circulațiilor conform reglementărilor din P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, aprobat cu H.C.G.M.B. 443, din 26.07.2018. Accesul către terenul de studiu se va realiza prin intermediul străzii Zătreni.

## 3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

Branșarea la rețelele de echipare edilitară existente în zonă se va realiza conform prevederilor avizelor obținute din partea operatorilor: APA NOVA BUCUREȘTI S.A., TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., ENEL DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A., DISTRIGAZ SUD REȚELE



URBAIS & CO S.R.L.  
Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, str. Vioarei, Nr. 40  
Nr. 29/1308/2018, CUI 39545488  
Tel: 004 0726 382 880  
Email: urbaisco@gmail.com

---

S.R.L., COMPANIEI MUNICIPALE ILUMINAT PUBLIC BUCUREȘTI; COMPANIA MUNICIPALĂ TERMOENERGETICĂ BUCUREȘTI.

#### Alimentarea cu apă potabilă:

Conform aviz APA NOVA S.A. BUCUREȘTI nr. 92007606/25.08.2020 se va face racordarea la rețelele publice de alimentare cu apă iar construcția va respecta distanțele prevăzute prin H.G. nr. 930/2005 și S.R. 8591/1997 și anume: minim 3,0 m față de rețelele publice de alimentare cu apă potabilă.

Rețele publice de alimentare cu apă potabilă aparțin Patrimoniului Public al Municipiului București, APA NOVA BUCUREȘTI S.A. a concesionat serviciul la rețelele publice de apă-canal.

Orice lucrare trebuie să respecte legislația în vigoare, respectiv prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Normei speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică aprobată prin H.G. nr. 930/2005 și S.R. nr. 9591/1997, Legii serviciului de alimentare cu apă și canalizare, aprobat prin Ordinul 88/2007 al Autorității Naționale de reglementare pentru Serviciile Publice de Gospodărie Comunală/Regulamentul serviciului de alimentare cu apă și canalizare al Municipiului București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 820/2018 și hotărârea nr. 102/23.03.2020 privind aprobarea Normelor pentru avizarea, autorizarea, coordonarea și execuția lucrărilor de infrastructură (tehnic-edilitare și stradale) de pe teritoriul Municipiului București.

Alimentarea cu apă a tuturor consumatorilor din imobil se va face prin branșare la rețeaua stradală de apă. Aceasta se va realiza prin intermediul unei conducte din PEID (la exteriorul clădirii) și a unui cămin de branșament amplasat la limita de proprietate, care va fi prevăzut cu contorizare și armături de izolare.

#### Canalizare

Conform aviz APA NOVA S.A. BUCUREȘTI nr. 92007606/25.08.2020 se va face racordarea la rețelele publice de alimentare cu apă iar construcția va respecta distanțele prevăzute prin H.G. nr. 930/2005 și S.R. 8591/1997 și anume: minim 2,0 m față de rețelele publice de canalizare.

Apele uzate și pluviale provenite de la interiorul imobilului și din incintă se vor colecta în rețele separate până în căminul de racord amplasat la limita de proprietate.

Până la deversarea în rețelele exterioare, apele sunt aduse la parametrii ceruți de legislația în vigoare (NTPA 002) prin tratare în echipamente specifice. Materialul folosit la executarea rețelilor îngropate este PVC-KG.

Apele pluviale de pe acoperișul clădirii se vor colecta cu jgheaburi din tabla zincată, și se vor evacua prin intermediul coloanelor verticale în rigolele de la sol. De aici apa meteorică se va direcționa către spațiul verde amenajat în incinta terenului.



### Alimentare cu gaze naturale

Lucrările de reamplasare racord (dacă situația din teren o impune) se va realiza conform prevederilor Regulamentului privind accesul la sistemele de distribuție a gazelor naturale aprobat prin ordinul A.N.R.M. 32/2017, cu modificările ulterioare.

Conform avizului Distrigaz Sud Rețele nr. 315.419.570/13.08.2020, amenajările interioare și/sau exterioare în cazul în care vor afecta instalația de utilizare a gazelor naturale și postul de reglare măsurare, atât ca traseu cât și ca destinație a receptorilor sau modificare a debitului existent conduc la modificarea proiectului tehnic a instalației de gaze naturale, conform prevederilor din legislația specifică.

Efectuarea lucrărilor de săpătură și umplutură în apropierea rețelelor de distribuție gaze naturale, la o distanță < 2 metri se vor executa exclusiv manual, cu atenție, pentru a evita deteriorarea sau avarierea acestora. În situația în care se constată o neconcordanță între planurile rețelelor de distribuție gaze naturale și situația reală din teren, se vor opri lucrările și se va anunța Sectorul de exploatare, care împreună cu proiectantul lucrării va stabili noile condiții de continuare a lucrărilor. Se va avea în vedere ca în timpul executării lucrărilor de împrejmuire să nu se înglobeze în elemente de construcții racordul de distribuție gaze naturale, postul de reglare sau instalația de utilizare gaze naturale. În cazul în care nu este posibilă respectarea condiției, instalația de gaze se va monta în tub de protecție.

Conform prevederilor NTPEE-2018 aprobate prin ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție conform tabelului “Distanțe de siguranță între conducte (rețelele de distribuție/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții dau instalații”. Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare, se vor respecta distanțele minime admise, conform tabel “Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații”. Distanța minimă între rețeaua de distribuție gaze naturale și împrejmuirea propusă va respecta 0,5m.

Alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor se va face din rețeaua publică existentă. Proiectare și execuția rețelei se va realiza de către o societate agreată și autorizată de către operatorul de gaze naturale – Distrigaz Sud Rețele S.R.L.

### Alimentare cu energie electrică

Conform avizului nr. 321564398 / 24.08.2020 al E-distribuție Muntenia S.A., executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență suplimentară din partea OU MTJT BUC SUD cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a



consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură nu se vor executa săpături în zona propusă.

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

#### Alimentare cu energie termică

Nu este cazul

#### Telecomunicații – cabluri telefonice

Conform avizului 100/05/03/01/2716 din 20.08.2020 al Telekom România Communication S.A., în zonă există amplasate instalații de telecomunicații, dar lucrările proiectate nu afectează instalațiile de telecomunicații existente. Înaintea începerii lucrărilor de construire se va anunța reprezentantul din partea Telekom pentru stabilirea traseelor exacte ale instalațiilor de telecomunicații, condiții de lucru, măsuri de protecție ce se impun și pentru asistarea la efectuarea lucrărilor.

#### Iluminat public

Conform avizului 4321/03.09.2020 al Companiei Municipale Iluminat Public București S.R.L., pe strada Zatrenei rețeaua de iluminat public este de tip LEA cu cablu TYIR montată pe stalpi J.T. din beton, în administrarea E-distribuție Muntenia S.A. Stâlpii administrați de E-distribuție Muntenia S.A. echipați cu console și corpuri de iluminat, acestea fiind în administrarea Companiei Municipale Iluminat Public București S.R.L.

Se recomandă următoarele:

- în cazul lucrărilor de împrejmuire a imobilului sau săpăturilor pentru căile de acces spre imobil, acestea să se facă în coordonare cu deținătorul de rețea iluminat public (C.M.I.P.B.)

- la intersecția săpăturilor aferente căilor de acces cu rețeaua de iluminat, nu se vor deteriora tuburile riflate și cablurile de iluminat public. La efectuarea lucrărilor se va respecta Normativul NTE 007/08/00.

Înainte de începerea lucrărilor de săpătură se vor face sondaje pentru identificarea exactă și poziționarea rețelelor electrice de iluminat public și stabilirea condițiilor de execuție.

Rețeaua electrică corespunzătoare bransamentului ce va fi amplasată în subteran va fi prevăzută cu mijloace de identificare nedistructive, care să permită identificarea și poziționarea acestora conform standardelor în vigoare.

La amplasarea rețelei electrice se vor respecta:

- S.R. 8591 – 97

- N.T.E. 007/08/00

- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice





- Revizia I text actualizat, aprobat prin Ordinul 4/2007 al A.N.R.E., publicat în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 259/18.12.2007, care reglementează distanțele între diferitele rețele edilitare și modul în care se realizează intersecțiile dintre acestea.

Pentru toate lucrările:

- care au ca obiect modificarea structurii sistemului de iluminat public, constând în înlocuire, montare elemente aferente SIP Municipiul București se vor respecta prevederile art. 14, alin 11/ Regulamentul Serviciului de Iluminat Public, aprobat prin Consiliul General al Municipiului București prin hotărârea nr. 59/31.03.2016, respectiv: *„La efectuarea lucrărilor care au ca drept scop reabilitarea, modernizarea, refacerea sau completarea infrastructurii Municipiului București, se va avea în vedere includerea de lucrări de reabilitare aferente sistemului de iluminat public după caz. Proiectul de execuție va fi supus în mod obligatoriu avizării de către operatorul sistemului de iluminat public al municipiului București, iar noul sistem de iluminat rezultat va fi predat acestuia.”*

- care au ca obiect realizarea de obiective noi, amenajări de parcuri, locuri de joacă, refugii, se vor respecta prevederile art. 14, alin 12 Regulamentul Serviciului de Iluminat Public aprobat prin Consiliul General al Municipiului București prin hotărârea nr. 59/31.03.2016, respectiv *“la amenajarea unor noi parcuri, parcuri de reședință, locuri de joacă, agrement, monumente, zone rezidențiale efectuate de către Autoritățile executive ale sectoarelor 1-6/persoane fizic/persoane juridice, se va prevedea în mod obligatoriu și realizarea instalației de iluminat public în perimetrul respectiv, cu respectarea prevederilor legii 121/2014 privind eficiența energetică. Toate aceste proiecte tehnice vor fi avizate de operatorul sistemului de iluminat public și vor deține acordul Primăriei Municipiului București – Direcția de specialitate care derulează contractul de delegare. Pentru a putea fi racordate la sistemul de iluminat public, aceste instalații de iluminat vor fi predate operatorului sistemului de iluminat public.”*

- care generează modificări de structură a sistemului de iluminat public și componente noi în sistemul de iluminat public se vor respecta prevederile legale referitoare la implementarea de măsuri de eficiență energetică:

1. în cazul în care investiția are ca și componentă de execuție “înlocuirea și montarea de iluminat public” se recomandă ca proiectul tehnic să prevadă și utilizarea de echipamente de iluminat cu eficiență energetică ridicată (aparate de iluminat cu sursă cu tehnologie LED, aparate de iluminat cu sursă de sodiu cu durată de viață extinsă, aparate cu sisteme de dimming a consumului de energie electrică pe intervale de funcționare a acestora);

2. în cazul în care investiția are ca și componentă de execuție lucrări și sisteme pentru alimentarea cu energie electrică se recomandă ca proiectul tehnic să prevadă și implementarea de sisteme moderne de măsură și control și gestiune a energiei electrice, economizoare de energie electrică.



URBAIS & CO S.R.L.  
Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, str. Vioarei, Nr. 40  
Nr. 29/1308/2018, CUI 39545488  
Tel: 004 0726 382 880  
Email: urbaisco@gmail.com

---

#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

---

Prin prezenta documentație, pentru terenul care a generat documentația de urbanism de tip P.U.D., se dorește construirea unei locuințe individuale și împrejurirea acesteia.

Terenul va profita de accesibilitate, prin proximitatea rețelei de transport în comun, al arterelor importante de la nivelul orașului, dar și prin existența unor intersecții importante situate în vecinătatea acestuia. De asemenea, zona este într-o continuă dezvoltare, ceea ce duce la un interes crescut al dezvoltării pe acest segment de locuințe individuale cu regim mic de înălțime.

Soluția urbanistică a viitoarei investiții urmărește integrarea coerentă a acesteia în țesutul în curs de dezvoltare, în care predomină funcțiunea locuințelor individuale sau colective mici cu maxim P+2 nivele situate în afara perimetrelor de protecție, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

Data  
Decembrie 2020

Intocmit,  
Urb. dipl. Sociu Ioan Augustin  
Ioan Augustin Lă  
SUCR  
urbanist diplom  
Sef proiect,  
Urb. dipl. Sociu Ioan Augustin