

**PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU | DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE;  
CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA CU Rh = P+1E, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN SI  
ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI**

**Adresa:** Str. Mihail Petrescu, nr. 31, sector 4, București;  
**FAZA: P.U.D.**

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. ZAMFIRESCU ARHITECTURA SI URBANISM S.R.L.

R.C. J40/15167/2007 C.U.I. 22241271

Adresa Bucuresti, sector 1, str.Lt.Av.Gh.Stalpeanu nr.13

TEL. 0727.32.29.21

HTTP www.arhitecti.biz, dan.zamfirescu@arhitect.biz

**BENEFICIAR: MARINESCU GABRIEL**

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE LUCRARE: **DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE;  
CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA CU Rh=P+1E**

AMPLASAMENT: **Bucuresti, sector 4, str. Mihail Petrescu nr.31,  
nr.cad. 233973, C.F. nr. 233973**

BENEFICIAR/  
TITULAR: **MARINESCU GABRIEL**  
Cu domiciliul in mun. Bucuresti, sector 4, str. Mihail Petrescu,  
nr.27

PROIECTANT  
GENERAL: **S.C. ZAMFIRESCU ARHITECTURA SI URBANISM  
S.R.L.** cu sediul in BUCURESTI, sector 1,  
str.Lt.Av.Gh.Stalpeanu nr.13 si avand datele de identificare R.C.  
J40/15167/2007 si C.U.I. 22241271

NUMAR PROIECT: **MP31/21**  
FAZA DE PROIECTARE: **P.U.D.**  
DATA ELABORARII: **01.08.21**

#### 1.2. OBIECTUL P.U.D.

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarului pentru stabilirea si crearea conditiilor de construibilitate si amplasare, pe terenul din Bucuresti, sector 4, Str. Mihail Petrescu, nr.31, a unei cladiri cu regimul de inaltime P+1E si cu functiunea de locuinta individuala.

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 595/42263 din 14.07.2021**, eliberat de Primaria sectorului 4 Bucuresti, pe terenul studiat se propune construirea unei noi locuinte cu regimul final de inaltime P+1E. In acest scop, in conformitate cu *Legea nr.50-1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii (cu modificarile si completarile ulterioare)* si cu *H.C.G.M.B. nr.269-2000 privind „Aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti”*, este necesara intocmirea unui PLAN URBANISTIC DE DETALIU.

**PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU | DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE;  
CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA CU RH = P+1E, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN SI  
ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI**

**Adresa:** Str. Mihail Petrescu, nr. 31, sector 4, București;

**FAZA: P.U.D.**

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. ZAMFIRESCU ARHITECTURA SI URBANISM S.R.L.

R.C. J40/15167/2007 C.U.I. 22241271

Adresa Bucuresti, sector 1, str.Lt.Av.Gh.Stalpeanu nr.13

TEL. 0727.32.29.21

HTTP www.arhitecti.biz, dan.zamfirescu@arhitect.biz

**BENEFICIAR:** MARINESCU GABRIEL

In prezent, pe terenul in cauza se afla doua constructii: C1 – cladire parter, cu destinatia locuinta, construita in anul 1960 si C2 – cladire anexa, parter, construita in anul 1960, cu suprafata construita totala 78mp (C1 - 74mp; C2 - 4mp)

### 1.3. REFERIRE LA STUDIILE ANTERIOARE

Pentru stabilirea conditiilor de amplasare pe teren a obiectului de investitie au fost utilizate cerintele mentionate in *Regulamentul General de Urbanism aferent P.U.G.-M.B.*

Astfel, conform *Regulamentul General de Urbanism aferent P.U.G.-M.B.* amplasamentul este situat partial in zona **M3 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri**, si partial in zona **L1A – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afară perimetrelor de protecție.**

**P.O.T. maximum = 60% (M3), 45% (L1a)**

**C.U.T. maximum = 2.5 (M3); 0.9 (L1a) (P+1E) mp.ADC/mp.teren**

- **in cazul mansardelor se admite o depasire a C.U.T. proportional cu suplimentarea ariei desfasurate construite cu maxim 0.6 din aria construita (L1a)**

**H. max. la cornișa = 7 metri**

Imobilul nu se gaseste in aria zonelor protejate stabilite prin *H.C.G.M.B. nr.279-2000 privind „aprobarea unor Planuri Urbanistice Zonale” (P.U.Z. – Zone Construite protejate)* si nu este inscris in Lista monumentelor istorice stabilita prin *Ordinul nr.2314-2004 privind „aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute” (cu modificarile si completarile ulterioare).* Imobilul nu este inscris pe Lista Monumentelor istorice actualizata in 2010.

**Prin prezentul P.U.D. se propun urmatoarele reglementari:**

**REGIMUL TEHNIC - retrageri:**

6.60m față de limita de proprietate dinspre Str. Mihail Petrescu (sud);

0.00m posterior (nord)

0.00m fata de limita de proprietate stanga (est)

0.00m fata de limita de proprietate dreapta (vest) conform planurilor.

### 1.4. BAZELE PROIECTARII

La baza intocmirii prezentului P.U.D. au stat urmatoarele documente si reglementari:

— Tema de proiectare stabilita de comun acord cu beneficiarul

**PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU | DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE;  
CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA CU RH = P+1E, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN SI  
ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI**

Adresa: Str. Mihail Petrescu, nr. 31, sector 4, București;

**FAZA: P.U.D.**

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. ZAMFIRESCU ARHITECTURA SI URBANISM S.R.L.

R.C. J40/15167/2007 C.U.I. 22241271

Adresa Bucuresti, sector 1, str.Lt.Av.Gh.Stalpeanu nr.13

TEL. 0727.32.29.21

HTTP www.arhitecti.biz, dan.zamfirescu@arhitect.biz

**BENEFICIAR:** MARINESCU GABRIEL

- Prevederile *Certificatului de urbanism nr. 595/42263 din 14.07.2021*, eliberat de Primaria Sectorului 4 Bucuresti
- Prevederile **P.U.G. Municipiului Bucuresti** referitoare la zona studiată
- Planurile cadastrale scara 1:2000 si 1:500, inclusiv planurile cu retele edilitare, elaborate de Directia de Cadastru a Primariei Municipiului Bucuresti
- Ridicarea topografica a suprafetei de teren ce face obiectul studiului
- *Ordinul nr.80/N-1996 pentru aprobarea Ghidului cuprinzand precizari, detalieri și exemplificari pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de catre consiliile locale*
- *Ordinul nr.37/N-2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu", Indicativ: G M 009-2000.*

## **2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

### **2.1. OBIECTUL PROIECTULUI**

Obiectul prezentului proiect il reprezinta **construirea unei locuinte individuale noi P+1E, in Bucuresti, sectorul 4, str. Mihail Petrescu, nr. 31.**

Delimitarea zonei studiate s-a realizat pentru a evidenta regulamentele propuse pentru terenul aflat in proprietatea privata a dl. **Marinescu Gabriel**

### **2.2. SITUATIA EXISTENTA**

#### ***REGIMUL JURIDIC***

In cadrul zonei studiate, dominanta este proprietatea privata a persoanelor fizice, cu exceptia zonelor de circulatii – carosabil si trotuare - care apartin domeniului public al Primariei.

Terenul pe care va fi amplasata constructia, in suprafata de **193 m<sup>2</sup>**, conform masuratorilor cadastrale, se gaseste in proprietatea domnului **Marinescu Gabriel**, conform actelor anexate, si nu figureaza pe Lista monumentelor istorice *actualizata in 2015*.

Beneficiarul doreste construirea unei locuinte noi cu regimul final de inaltime **P+1E**, dupa desfiintarea constructiilor parter existente pe teren neintretinute corespunzator.

**PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU | DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE;  
CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA CU RH = P+1E, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN SI  
ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI**

**Adresa:** Str. Mihail Petrescu, nr. 31, sector 4, București;

**FAZA: P.U.D.**

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. ZAMFIRESCU ARHITECTURA SI URBANISM S.R.L.

R.C. J40/15167/2007 C.U.I. 22241271

Adresa Bucuresti, sector 1, str.Lt.Av.Gh.Stalpeanu nr.13

TEL. 0727.32.29.21

HTTP www.arhitecti.biz, dan.zamfirescu@arhitect.biz

**BENEFICIAR: MARINESCU GABRIEL**

### ***REGIMUL ECONOMIC***

#### **CIRCULATII**

Parcela aflata in studiu beneficiaza de o deschidere spre strada Mihail Petrescu, artere de categoria a III-a, cu o latime de circa 10,00m, carosabil de 7,00m cu sens dublu de circulatie, o banda pe sens, si trotuare de o parte si de alta, cu latimea de 1,50 m (inclusiv spatiul verde). Un acces auto si unul pietonal se va face dinspre Str. Mihail Petrescu.

#### **ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**

Zona studiata dispune de urmatoarele retele edilitare: electricitate, gaze, telefonie, apa potabila si canalizare, internet, cablu tv.

Toate proprietatile din zona sunt/vor fi racordate la retelele edilitare existente.

Au fost/ vor fi obtinute de la toti furnizorii de utilitati avizele de amplasament si acordurile privind posibilitatile de asigurare cu utilitati urbane ale lotului studiat.

### **3. DESCRIEREA SOLUTIEI ADOPTATE – d.p.d.v. URBANISTIC**

#### **3.1. PROBLEME DE ARHITECTURA SI URBANISM**

**Conform R.L.U. aferent P.U.G. al Municipiului Bucuresti** (aprobat cu H.C.G.M.B. nr.269 - 2000), imobilul se afla partial in zona **L1A – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afară perimetrelor de protecție** si partial in zona **M3 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri**

**P.O.T. maximum = 45% (L1a) si 60% (M3)**

**C.U.T. maximum = 0.9 (L1a) si 2.5 (M3) (pentru P+1E) mp.ADC/mp.teren**

**- in cazul mansardelor se admite o depasire a C.U.T. proportional cu suplimentarea ariei desfasurate construite cu maxim 0.6 din aria construita**

**H. max. la cornișa = 7 metri**

Mentionam faptul ca parcela de teren in discutie are o forma aproximativ regulată, conform planurilor anexate. Zona este constituita, din punct de vedere urbanistic, din cladiri de mici si medii dimensiuni, locuinte unifamiliale si colective mici si anexe aferente: magazii, anexe, precum si din constructii noi, in principal locuinte cu cateva unitati de locuit, realizate in ultimii ani.

Loturile din zona au in general forma dreptunghiulara, regulata. Suprafetele lor variaza, ca si raportul laturilor, desi se observa existenta unei parcelari impuse, anterioara din care, probabil, au fost facute dezmembrari. Aproape toate loturile sunt orientate cu latura scurta catre strada.

In aceste conditii, proprietarul terenului solicita construirea unei locuinte P+1E, cu urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate:

**PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU | DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE;  
CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA CU RH = P+1E, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN SI  
ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI**

**Adresa:** Str. Mihail Petrescu, nr. 31, sector 4, București;

**FAZA: P.U.D.**

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. ZAMFIRESCU ARHITECTURA SI URBANISM S.R.L.

R.C. J40/15167/2007 C.U.I. 22241271

Adresa Bucuresti, sector 1, str.Lt.Av.Gh.Stalpeanu nr.13

TEL. 0727.32.29.21

HTTP www.arhitecti.biz, dan.zamfirescu@arhitect.biz

**BENEFICIAR: MARINESCU GABRIEL**

- **6.60m față de limita de proprietate dinspre Str. Mihail Petrescu (sud)**
  - **0.00m fata de limita de proprietate din stanga- alipit la calcan (vest)**
  - **0.00m fata de limita de proprietate lateral dreapta- alipit la calcan (est)**
  - **0.00m fata de limita de proprietate posterioara- alipit la calcan (nord)**
- restul reglementarilor R.L.U. aferent P.U.G. BUCURESTI ramanand neschimbate.

### **3.2. CIRCULATII**

Se vor mentine actualele artere de circulatie. Accesul auto si accesul pietonal in parcela se vor realiza dinspre Str. Mihail Petrescu.

## **4. DESCRIEREA SOLUTIEI ADOPTATE – d.p.d.v. ARHITECTURAL**

### **4.1. AMPLASAMENT**

Cladirea propusa este amplasata pe terenul din **Bucuresti, sector 4, Str. Mihail Petrescu, nr. 31** si este prevazuta cu urmatoarele retrageri fata de limitele proprietatii:

- 6.60m față de limita de proprietate dinspre Str. Mihail Petrescu (sud)
- 0,00 m fata de limita de proprietate din stanga- alipit la calcan (vest)
- 0,00 m fata de limita de proprietate lateral dreapta- alipit la calcan (est)
- 0,00 m fata de limita de proprietate posterioara- alipit la calcan (nord)

Imprejmuiri spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, inasa se vor realiza.

### **4.2. ALCATUIRE FUNCTIONALA SI SISTEM CONSTRUCTIV**

Cladirea de locuit va avea o desfasurare pe inaltime cu parter si un etaj cu structura metalica, cu plansee, scara metalica, buiandrugii din beton armat. Peretii vor avea un termosistem realizat din caramida eficienta termic si termoizolatie si vor fi tencuiti cu tencuieli decorative, zugraviti si/sau placati cu piatra / caramida la exterior, iar compartimentarile interioare vor fi din zidarie de caramida / gips-carton. Tamplaria interioara va fi din lemn, iar cea exterioara din PVC cu geam termopan.

Acoperisul va fi tip sarpana, termo si hidroizolata de tip sandwich.

Scurgerea apelor pluviale va fi asigurata exclusiv in incinta.

Circulatia pe verticala se va face prin intermediul o scara interioara din metal.

Dimensiunile maxime ale constructiei in plan vor fi 13.00m x 7.80m.

Funcțiunile propuse sunt cele aferente locuirii individuale.

**PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU | DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE;  
CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA CU RH = P+1E, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN SI  
ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI**

**Adresa:** Str. Mihail Petrescu, nr. 31, sector 4, București;

**FAZA: P.U.D.**

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. ZAMFIRESCU ARHITECTURA SI URBANISM S.R.L.

R.C. J40/15167/2007 C.U.I. 22241271

Adresa Bucuresti, sector 1, str.Lt.Av.Gh.Stalpeanu nr.13

TEL. 0727.32.29.21

HTTP www.arhitecti.biz, dan.zamfirescu@arhitect.biz

**BENEFICIAR:** MARINESCU GABRIEL

## **5. UTILITATI**

Cladirea va dispune de racorduri la toate utilitatile existente pe teren. Incalzirea se va face prin centrala termica proprie, amplasata intr-o incapere dotata cu detector de gaz.

### **ALIMENTAREA CU APA**

Terenului dispun de retea de apa potabila. Alimentarea cu apa a imobilului propus se asigura prin bransamentul la conducta publica de apa existenta. Bransamentul se executa din țeava zincata Dn ¼ (sau polietilena de inalta densitate pentru alimentari cu apa), montata ingropat. Pe bransament, in incinta proprietatii, exista un contor de apa Dn 25mm, debit nominal 2,9 mc/h, intr-un camin executat din zidarie de caramida (80x80x120cm) cu rama si capac din fonta.

Cantitatea de apa absorbita din rețeaua publica este de 1,2l/sec. Apa potabila nu este folosita in scopuri tehnologice.

Conform STAS 1478/1990 si al "Normelor de protectie si stingere a incendiilor", nu sunt necesari hidranti de incendiu interiori. De asemenea, debitul de apa pentru stins incendiul din interior este de  $q_{ie}=0,5l/sec$ .

### **CANALIZAREA**

Evacuarea apelor uzate menajere din proprietate se va realizeza printr-un racord Dn 30cm, cu deversarea intr-un camin amplasat in proprietatea si racord la caminul de canalizare stradal ce va fi amplasat in dreptul incintei.

Apele pluviale de pe acoperis vor fi preluate de jgheburile si burlanele de tabla zincata si deversate in incinta lotului de teren si de aici la canalizare.

### **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**

Exista un racord suprateran (datorita suplimentarii suprafetei desfasurate si implicit a consumului electric) la rețeaua electrica formata din cabluri de medie tensiune.

### **INSTALATII DE TELEFONIE**

Pentru imobilul nou proiectat va fi realizat un racord la rețeaua telefonica existenta.

**PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU | DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE;  
CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA CU RH = P+1E, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN SI  
ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI**

**Adresa:** Str. Mihail Petrescu, nr. 31, sector 4, București;

**FAZA: P.U.D.**

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. ZAMFIRESCU ARHITECTURA SI URBANISM S.R.L.

R.C. J40/15167/2007 C.U.I. 22241271

Adresa Bucuresti, sector 1, str.Lt.Av.Gh.Stalpeanu nr.13

TEL. 0727.32.29.21

HTTP www.arhitecti.biz, dan.zamfirescu@arhitect.biz

**BENEFICIAR:** MARINESCU GABRIEL

### **INSTALATII TERMICE**

Zona nu dispune de o retea de termoficare urbana pozata in infrastructura. Imobilul nou proiectat nu va fi racordat la o retea de termoficare urbana; acesta va beneficia de o instalatie de incalzire dotata cu o centrala termica proprie. Pentru functionarea cazanului se folosesc gazele naturale. Cazanul de incalzire va fi complet automatizat, echipat cu arzator pentru gaze naturale, pompa de recirculatie (intre tur si retur – pentru evitarea socurilor termice in cazan), supape de siguranta, aparate de masura, protectie, control, siguranta, sistem de aducere a aerului de ardere si de evacuare a gazelor arse. In cazul unui cazan cu tiraj natural, se va executa un cos de fum cu diametrul de 250mm, la inaltimea de min. 0,50 m peste nivelul coamei acoperisului. Corpurile de incalzire vor fi radiatoare din aluminiu tip SEVEN - 500 (171W/elem.), iar sub ferestrele cu parapet jos se vor monta radiatoare din otel tip CALEDO – PKKP 300 (sau alte tipuri cu inaltimea maxima de 300mm). Radiatoarele vor fi echipate cu robinete dublu reglaj (eventual cu termostat) pe tur si robinete colt de retur.

### **ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

Zona dispune de o retea de gaze naturale pozata in infrastructura strazii. Terenul este racordat la retea de gaze naturale din strada, dimensionat pentru a asigura consumul necesar (de incalzire si preparare apa calda).

## **6. PROTECTIA MEDIULUI**

Prezenta investitie, fiind o locuinta, nu produce noxe sau substante care sa afecteze aerul, apa, solul sau subsolul.

Lipsa oricarei activitati de productie sau comerciale face ca aerul sa nu fie afectat. Incalzirea imobilului (agent termic apa calda) si prepararea apei calde menajere se va face local prin intermediul centralei termice, cu arzator cu gaz metan. Arderea este foarte bine controlata la aceste tipuri de centrale termice si emisiile sunt nesemnificative.

Nu sunt necesare taieri de arbori. Se vor realiza lucrari de amenajare a spatiilor verzi.

Evacuarea deseurilor menajere se va face regulat de catre firma de salubritate conform contractului incheiat intre cele doua parti.

Organizarea de santier se va realiza in incinta proprie.

**PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU | DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE;  
CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA CU RH = P+1E, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN SI  
ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI**

**Adresa:** Str. Mihail Petrescu, nr. 31, sector 4, București;

**FAZA: P.U.D.**

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. ZAMFIRESCU ARHITECTURA SI URBANISM S.R.L.

R.C. J40/15167/2007 C.U.I. 22241271

Adresa Bucuresti, sector 1, str.Lt.Av.Gh.Stalpeanu nr.13

TEL. 0727.32.29.21

HTTP www.arhitecti.biz, dan.zamfirescu@arhitect.biz

**BENEFICIAR: MARINESCU GABRIEL**

## **6. CONCLUZII**

Imobilul studiat se afla intr-o zona aflata intr-o perioada de crestere a calitatii spatiului construit si de imbunatatire a nivelului de trai al locuitorilor. In baza avizelor cu planurile aferente anexate, obtinute de la furnizorii de utilitati si a propunerilor de racorduri la utilitati vizand proprietatea ce face obiectul prezentului studiu, precum si a avizelor comisiilor de specialitate de la P.M.B. (circulatie si precoordonare retele), va rugam sa analizati documentatia in comisia tehnica si sa emiteti avizul dvs. de specialitate in vederea aprobarii P.U.D. de catre Consiliul Local al Primariei Sectorului 4 Bucuresti, pentru construirea unei locuinte cu regimul de inaltime P+1E.

SEF DE PROIECT,

**arh. Dan ZAMFIRESCU-BOCEANU**

(S.C. ZAMFIRESCU ARHITECTURA SI URBANISM S.R.L.)

Data: \_\_\_\_\_ 2021