

**Construire imobil cu functiunea de gradinita, regim final de inaltime S+P+2E+M  
Str. Cap. Costescu Petre nr. 24  
sector 4, București**

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1. INTRODUCERE**

**Date de recunoaștere a documentației:**

- **Denumirea proiectului:** " Construire imobil cu functiunea de gradinita cu regim de inaltime S+P+2E+M";  
**amplasament: Str. Cap.Costescu Petre nr. 24  
sector 4, București**  
**beneficiar:** Bancila Gheorghita, Bancila Anisoara  
**proiectant:** S.C. DUCAND 94 S.R.L.  
**data elaborarii:** martie 2020
- **Obiectul lucrării:**  
Se solicită construire imobil cu functiunea de gradinita cu regim final de inaltime S+P+2E+M pe strada Cap.Costescu Petre nr. 24, sector 4, Bucuresti.

### **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

Imobilul este intravilan si este compus din teren in suprafata de 300,00 mp din acte, 304,00 mp din masuratori cadastrale si locuinta parter compusa din 2 camere si dependinte, in suprafata construita de 62, 00 mp, numar cadastral 230463-C1. Imobilul este detinut de Bancila Gheorghe si Bancila Anisoara, conform Extrasului de Cartea Funciara nr.5964/01.02.2019 eliberat de OCPI Bucuresti, sector 4 si este in scris in Cartea Funciara nr.230463 cu Incheierea nr.88889/10.12.2018 - numar cadastral 230463. Imobilul nu se afla pe lista monumentelor istorice actualizata si se afla in zona fiscala „B” a municipiului Bucuresti.

### **INDICATORI URBANISTICI**

Conform PUZ Zona de Sud a Sectorului 4, imobilul se afla situat in subzona L1a - subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri aflate in afara perimetrelor de protectie.

POT maxim = 45%

CUT maxim pentru inaltimi P+1E=0,9 mp ADC/mp teren.

CUT maxim pentru inaltimi P+2E=1,3 mp ADC/ mp teren.

CUT maxim pentru inaltimi P+2E+M=1,6 mp ADC/ mp teren.

## 2.1. VECINĂȚĂȚI:

Terenul studiat, amplasat într-o zonă preponderent de locuire, are următoarele vecinătăți: adiacent laturilor de sud și vest sunt terenuri proprietate privată, cu locuințe unifamiliale. Pe latura de est terenul se învecinează cu un imobil cu funcțiunea de grădiniță, regim de înălțime P+1E+M. Calea de acces către terenul studiat, situată pe latura de nord este strada Cap.Costescu Petre. Aceasta este flancată pe ambele laturi de construcții de locuințe, edificate în perioade diferite, cu diverse regimuri de înălțime - P, respectiv P+2E- locuire individuală.

## 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- **Regim juridic:**

În prezent imobilul de la nr. 24 este compus din teren intravilan în suprafața de 304,00 mp și construcție -număr cadastral 230463-C1 în suprafața de 62,00 mp. Corpul va fi supus demolării în urma expertizării în prealabil a situației existente, cu luarea măsurilor de protecție a construcțiilor învecinate.

În prezent imobilul se prezintă astfel:

**A teren =304,00 mp**

**A construită= 62,00 mp**

**A desfășurată= 62,00 mp**

**A utilă= 52,70 mp**

**POT existent = 21%**

**CUT existent = 0,2 mp ADC/mp teren**

- **Circulații:**

Accesul imobilului se face pe latura de nord din strada Cap.Costescu Petre. Conform PUZ Zona de Sud a Sectorului 4, imobilul va fi afectat parțial de modificarea profilelor strazilor Caporal Marin Grigore, situată la Vest și strada Sergent Ion Iriceanu, situată la Est.

**Strada Cap.Costescu Petre** este o arteră de circulație de categoria a III-a și are în prezent un profil transversal de 12,40 m alcătuit dintr-un carosabil de 7,00 m și două trotuare de câte 2,70 m.

**Strada Caporal Marin Grigore** este o artera de circulație de categoria a III-a și are în prezent un profil transversal de 10,90 m alcătuit dintr-un carosabil de 7,00 m și două trotuare de 1,95 m.

**Strada Sergent Ion Iriceanu** este o artera de circulație de categoria a I și are în prezent un profil transversal de 35,00m alcătuit dintr-un carosabil de 30,00 m și două trotuare de 2,50 m.

#### **4. REGLEMENTĂRI**

##### **CIRCULAȚII**

Conform PUZ Zona de Sud a Sectorului 4, profilele celor 3 strazi menționate mai sus se modifică astfel:

Profilul transversal al străzii **Cap.Costescu Petre** va rămâne de 12,40 m alcătuit dintr-un carosabil de 7,00 m și două trotuare de câte 2,70 m. Starea fizică a arterei de circulație și a trotuarelor aferente este bună și nu necesită lucrări de modernizare.

Profilul transversal al străzii **Caporal Marin Grigore** se va lărgi la 12,00 m alcătuit dintr-un carosabil de 7,00 m și două trotuare de câte 1,50 m.

Profilul transversal al străzii **Sergent Ion Iriceanu** va rămâne pe termen scurt la 35,00 m alcătuit dintr-un carosabil de 30,00 m și două trotuare de câte 2,50 m. Pe termen mediu și lung profilul va avea 42,00 m cu un carosabil de 30,00 m și două trotuare cu locuri de parcare de 6,00 m.

Imobilul în cauză este situat la o distanță de 200,00 m față de strada Caporal Marin Grigore și la o distanță de 175, 00 m față de strada Sergent Ion Iriceanu.

##### **PARCAREA AUTOVEHICULELOR**

Parcela are asigurat acces carosabil din strada **Cap.Costescu Petre**.

Staționarea autovehiculelor (parcare/garare) se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice. Se vor respecta prevederile HG525-1996 privind locurile de parcare. Se vor asigura 2 locuri de parcare în incinta imobilului, recum și o alee carosabila pe latura stanga a proprietatii pentru accesul autospecialei ISU.

## **SITUAȚIA PROPUȘĂ PE TEREN ȘI PE LOTURILE DIN ZONĂ:**

**Imobilul este situat în UTR- L1a -subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+1E+M niveluri.**

**Indicatorii urbanistici propuși vor fi:**

**POT propus = 45%**

**CUT propus = 1.3 mp ADC/mp teren+60% mansarda**

- **Propunem edificarea unui imobil cu funcțiunea de gradinita cu regim final de inaltime S+P+2E+M.**

**Construcția va fi realizată astfel:**

- retras 6,11 m fata de strada Cap.Costescu Petre
- alipit pe 11,62 m pe latura din dreapta
- retras 8,24 m fata de latura posterioară
- alipit pe latura din stanga ;

**Distantele de la perimetrul unitatii pana la fatada imobilelor din vecinatate:**

- 0, 00 m fata de fatada imobilului din nord vest, imobil str.Cap.Costescu Petre nr.22( locuinta);
- 0,00 m fata de fatada imobilului din sud-est, imobil str.Cap.Costescu Petre nr. 26 ( gradinita);
- 19,50 m fata de fata imobilului din nord, imobil str.Cap.Costescu Petre nr.27 ( locuinta);
- 8,66 m fata de imobilul din sud, imobil. str.Soldanului nr.67 (locuinta);
- 7,50 m fata de imobilul din sud, str.Soldanului nr.69 (locuinta);

Accesul se va face pe latura dinspre nord, din strada Cap.Costescu Petre.

Parcarea mașinilor ( 3) se va face în incinta terenului.

Înălțimea la cornisa a clădirii propuse va fi de maxim 11,00 m iar înaltimea maxima la coama va fi 15,00 m.

Categoria de importanță este C/normală – cf.HGR 766/1997.

Clasa de importanta a construcției este III – cf.P-100-2006.

### **Caracteristici funcționale:**

**S teren = 304,00 mp**

**S construit = 136,80 mp**

**S desfasurat suprateran = 477,28 mp**

**S desfasurat total= 630,47 mp**

**Sutil = 405,68 mp**

**S spatii verzi = 60,80 mp=20%**

**S parcaj 3 locuri= 36,00 mp**

**Rh= S+P+2E+M**

**POT = 45 %**

**CUT= 1.3 mp ADC/mp teren + 60 % mansarda**

**H max cornisa = 11,00 m**

**H max= 15,00 m**

### **Alcatuire functionala:**

#### **SUBSOL**

Spatiu tehnic 42,00 mp

Spatiu tehnic 13,00 mp

Spatiu tehnic 46,47 mp

Hol scara 13,49 mp

#### **PARTER**

Vestibul 5,36 mp

Rezerva 5,00 mp

Cabinet medical 12,00 mp

Grup sanitar 2,19 mp

Grup sanitar 2,19 mp

Hol scara 7,75 mp

Depozit alimente 9,00 mp

Bucatarie 12,50 mp

Vestiar 7,50 mp

#### **ETAJ 1**

Sala grupa 21,79 mp

Sala grupa 22,50 mp

Sala grupa 19,78 mp

Sala grupa 23,46 mp

Hol scara 13,19 mp  
Grup sanitar 4,80 mp  
Grup sanitar 4,80 mp  
Hol 3,90 mp

## **ETAJ 2**

Sala grupa 21,79 mp  
Sala grupa 22,50 mp  
Sala grupa 19,78 mp  
Sala grupa 23,46 mp  
Hol scara 13,19 mp  
Grup sanitar 4,80 mp  
Grup sanitar 4,80 mp  
Hol 3,90 mp

## **MANSARDA**

Birou 16,60 mp  
Birou 16,15 mp  
Hol 3,90 mp  
Hol scara 13,19 mp  
Spatiu multifunctional 39,40 mp  
Grup sanitar 4,80 mp  
Grup sanitar 4,80 mp

### **Finisaje:**

**interioare** - Peretii de compartimentare vor fi tencuiți cu mortar de ciment – var și zugrăviți cu vopsele pe bază de apă, lavabile. Încăperile umede vor avea pereții placați cu faianță.

Pardoselile vor fi din gresie ceramică pentru zonele de acces, holuri și grupuri sanitare. Dormitoarele și camera de zi vor dispune de pardoseli finisate cu parchet, lipit cu adeziv pe sapă autonivelantă.

**exterioare** - Pereții vor fi finisați cu tencuială decorativă.. Acoperirea de peste mansarda va fi in sarpanta.Tâmplăria exterioară va fi din p.v.c.

### **Structura de rezistență.**

Structura de rezistență a construcției propuse, va fi realizată astfel:

- Cadre transversale și longitudinale alcătuite din grinzi și stâlpi din beton armat;
- Planșee alcătuite din placă și grinzi din beton armat;

- Scară din beton armat;
- Fundații izolate tip bloc de beton simplu și cuzinet din beton armat și grinzi de legătură din beton armat;
- Acoperis în sarpanta

### **Instalații**

#### **- Instalații electrice**

Pentru viitoarea clădire se vor proiecta următoarele tipuri de instalații:

#### **- Instalații electrice de iluminat interior și prize de uz general;**

Iluminatul artificial se va realiza cu corpuri de iluminat economice, normale sau etanșe, funcție de destinația încăperilor. Alimentarea cu energie electrică a circuitelor de lumină și prize, se va prevedea din tabloul electric general.

#### **- Instalații sanitare**

##### **Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă a imobilului se va realiza din rețeaua urbană prin branșament. Grupurile sanitare și băile vor fi echipate cu obiecte sanitare moderne, cu instalații de apă caldă și rece.

#### **- Canalizarea menajeră:**

Toate grupurile sanitare și băile vor fi canalizate la rețeaua orășenească de canalizare respectând condițiile de evacuare din NTPA - 002/1997.

#### **- Branșamente și racorduri:**

Branșamentul de alimentare cu apă din rețeaua orășenească se va realiza iar racordul la rețeaua orășenească de canalizare se va face prin intermediul căminelor amplasate în incintă.

#### **- Instalații gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale a noilor consumatori ai imobilului (încălzire cu centrală termică) se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție gaze naturale existentă în zonă.

#### **- Instalații termice**

Ținând seama de cerințele rezultate în urma amenajării imobilului, soluția tehnică va consta în prevederea sistemului de alimentare cu energie termică astfel: centrala termică va asigura necesarul de caldură pentru încălzire cu corpuri statice, precum și preparare apă caldă de consum;

- rețelele termice de racord a centralei termice cu consumatorii de energie termică din camere;

Durata de exploatare estimată a construcției este de aproximativ 50 de ani, timp în care spațiile aferente imobilului se vor putea adapta noilor cerințe funcționale prin recompartimentări interioare.

### **Amenajări incintă:**

Construcția va beneficia de următoarele amenajări ale spațiului neconstruit aparținând incintei:

- trotuar de protecție din beton armat finisat cu ciment spalat, amplasat pe conturul cladirii;
- spatii plantate cu gazon, arbori și arbuști ornamentali;
- trei locuri de parcare, cu acces direct dinspre strada Cap.Costescu Petre

### **5. VOLUMETRIA SI INSCRIEREA IN ARHITECTURA ANSAMBLULUI**

Soluția de rezolvare a fațadelor păstrează specificul zonei, care este alcătuită din locuințe cu un regim de înălțime cuprins între P și P+2E. Volumul casei are o geometrie simplă, tratarea arhitecturală rezultând din prelucrarea elementelor și detaliilor constructive.

### **6. CONCLUZII**

Construcția propusă va fi realizată în parametrii volumetrici impuși de regulamentele urbanistice în vigoare, încadrându-se totodată în plastica arhitecturală a zonei.

Din punct de vedere funcțional, construcția se va încadra în cerințele zonei, funcțiunea fiind cea de gradinita.

Intocmit,  
Arh.Călin Bălașa  
Arh.Andreea Codreanu

