

P.U.D.-PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**ELABORARE DOCUMENTATIE P.U.D SI
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CU
REGIM DE INALTIME P+1E+M
BUCURESTI- SECTOR 4**

FOAIE DE GARDĂ:

NUMĂR PROIECT:	73/2017
DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORAREA DOCUMENTATIEI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE ALIPIRE TERENURI, CONSTRUIRE IMOBILE DE LOCUINTE INDIVIDUALE P+1+M SI AMENAJARE IMPREJURIMI
FAZA:	P.U.D.
LOCALITATEA:	Bucuresti, Sector 4, Str. DRUMUL CRETESTILOR, nr.122-122E
BENEFICIAR:	S.C. SUD HOUSES RESIDENCE S.R.L.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. URBAN PLAN CONCEPT S.R.L
COLECTIV DE ELABORARE:	
SEF PROIECT:	Arh.Urb.Aurelia Huluba
PROIECTAT:	Arh.Urb.Aurelia Huluba Urb. Ana Maria Durla Urb. Diana Moruzi

BORDEROU

PIESE SCRISE

		pagina/nr.file
1.	FOAIE DE CAPĂT ȘI PREZENTARE	1/1
2.	BORDEROU	2/1
3.	MEMORIU DE URBANISM	4/12

PIESE DESENATE

		nr. Planșă
1.	PLAN DE ÎNCADRARE IN TERITORIU - EXTRAS DIN PLANUL URBANISTIC GENERAL ,INCADRARE IN ZONA	1.1
2.	INCADRARE IN PUG BUCURESTI	1.2
3.	INCADRARE IN PUG BUCURESTI SI IN ZONA DE SUD A SECTORULUI 4	1.3
4.	SITUATIA EXISTENTA – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, CĂI DE COMUNICAȚII, RESTRICȚII TEHNICE	2
5.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, CĂI DE COMUNICAȚII, RESTRICȚII TEHNICE	3
6.	REGLEMENTĂRI – CAI DE COMUNICATIE - CIRCULATII	4
7.	REGLEMENTĂRI - REGIM JURIDIC AL PROPRIETĂȚILOR ȘI OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC	5
8.	REGLEMENTĂRI – RETELE EDILITARE	6
9.	EXEMPLIFICARE – ILUSTRATIV	7
10.	ILUSTRARE DE TEMA - VOLUMETRIE	8
11.	STUDIUL FOTO	9

Cuprins:

CAPITOLUL I - INTRODUCERE	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației	4
1.2. Obiectul lucrării	4
CAPITOLUL II – INCADRARE IN ZONA:	4
2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate	4
2.2. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D.....	5
CAPITOLUL II – SITUATIA EXISTENTA:	5
3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie.....	6
3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati.....	6
3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere	6
3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic	6
3.5. Destinatia cladirilor	6
3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor	6
3.7. Concluziile studiului geotehnic	6
3.8. Accidente de teren	6
3.9. Adancimea apei subterane.....	6
3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei	6
3.11. Analiza fondului construit existent.....	6
3.12. Echipare existenta	6
CAPITOLUL IV –REGLEMENTARE:	7
4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program	7
4.2. Functionalitate ,amplasarea si conformarea constructiilor	7
4.3. Principii de compozitie.....	7
4.4. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale(profiluri transversale caracteristice).....	7
4.5. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei	8
4.6. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi	10
4.7. Regimul de construire	10
4.8. Coeficientul de utilizare a terenurilor.....	10
4.9. Asigurarea utilitatilor	10
CAPITOLUL V –CONCLUZII:	12

MEMORIU PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORAREA DOCUMENTATIEI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE ALIPIRE TERENURI, CONSTRUIRE IMOBILE DE LOCUINTE INDIVIDUALE P+1+M SI AMENAJARE IMPREJURIMI
BENEFICIAR:	S.C. SUD HOUSES RESIDENCE S.R.L. S.C. URBAN PLAN CONCEPT S.R.L.
PROIECTANT GENERAL:	ADRESA : str. Solidaritatii nr.17-19, cam.2, sc.2, et.1, ap.10 oras Bragadiru, judetul Ilfov DATE DE IDENTIFICARE: J23/4152/2015 CUI 35253014
DATA ELABORĂRII:	AUGUST 2018



1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe o suprafață de 2.174,00 mp. Suprafața care a generat P.U.D. - ul, compusă din terenurile situate în Bucuresti, Sector 4, Str. DRUMUL CRETESTILOR, nr.122 si 122E, aparținând S.C. SUD HOUSES RESIDENCE S.R.L..

Pe zona care face obiectul studiului, se propune realizarea unui imobil de locuinte. Realizarea obiectivelor propuse este justificată din urmatoarele puncte de vedere:

1. Amplasamentul are premise de dezvoltare, functiunea de locuinte si servicii complementare.
2. Terenul este amplasat în Bucuresti, Sector 4 iar accesul spre zona de studiu se va face prin strada Drumul Cretestilor iar accesul pe parcele se va realiza prin strada de acces propusa.
3. Executarea construcțiilor se face cu forța de muncă și materiale produse în România.
4. Realizarea unor construcții pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea coerenta a zonei studiate.

Zona se afla in intravilan.Potrivit reglementarilor din P.U.G.-ul Municipiului Bucurestia carui valabilitate a fost prelungita cu H.C.G.M.B.nr.232/2012, pentru zona respectiva sunt prevazute locuinte. Categoria de folosinta actuală a terenului este de locuinte individuale si Individuale mici cu maxim P+2.

CAPITOLUL II – INCADRARE IN ZONA:

2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate

Suprafața de teren care face obiectul studiului se află în intravilanul Municipiului Bucuresti.

Potrivit reglementarilor din P.U.G.-ului Municipiului Bucuresti a carui valabilitate a fost prelungita cu H.C.G.M.B.nr.232/2012, amplasamentul este inclus in zona M2- subzona mixta situata in afara limitelor

S.C. URBAN PLAN CONCEPT S.R.L.

str. Solidaritatii nr.17-19, cam.2, sc.2, et.1, ap.10, oras Bragadiru, judetul Ilfov
J40/12172/13.09.2019, CUI 35253014

Tel : 021.642.72.00

zonei protejate, institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, recreere) activitati productive mici-nepoluante si locuinte.

2.2.Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D.

-nu este cazul

CAPITOLUL III –SITUATIA EXISTENTA:

3.1.Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul la terenul ce a generat P.U.D.-ul se face la Est prin strada Drumul Cretestilor. Terenul este situat intr-o zona preponderent ocupa de functiuni de locuinte.

3.2.Suprafata ocupata,limite si vecinatati

Teritoriul analizat în Planul Urbanistic Detaliu are o formă neregulată și o suprafață de 2.174,00 mp rezultată din acte și se găsește amplasat în municipiul Bucuresti, Sector 4, Str. DRUMUL CRETESTILOR, în perimetrul delimitat de următoarele elemente reper:

- la est - proprietate privata si apoi str. Drumul Cretestilor - Servitute
- la nord – alee acces propusa
- la vest - proprietate privata
- la sud - proprietate privata

Lotul cuprins în P.U.D. se găsește pe un teren în prezent aflat în intravilanul municipiului Bucuresti.

3.3.Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

Terenul studiat este in prezent liber de constructii.

3.4.Caracterul zonei,aspectul arhitectural urbanistic

Zona este formata preponderent din constructii cu functiunea de locuire, cu un regim de inaltime scazut si cu constructii in stare buna.

3.5.Destinatia cladirilor

•Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona: Zona se afla in intravilanul municipiului Bucuresti.Categoria de folosinta a terenul fiind curti-constructii. Potrivit Planului Urbanistic General al municipiului Bucuresti– a carui valabilitate a fost prelungita cu H.C.G.M.B.nr.232/2012, terenul se află în totalitate în intravilanul municipiului Bucuresti.

•Relaționări între funcțiuni: Conform P.U.G. Bucuresti zona se afla in subzona M2- subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, recreere) activitati productive mici-nepoluante si locuinte.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor:

Pentru zona propusă în suprafața de 2.174,00 mp s-au identificat următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (loturile pe care urmează să fie amplasate locuințele semi-Individuale)

3.7. Concluziile studiului geotehnic

Subsolul este alcătuit dintr-o acoperitură de pietrisuri și nisipuri cu structură torentială și acoperite cu o manta de depozite solide cu grosimi în jur de 10m, conține o bogată panză de apă freatică.

3.8. Accidente de teren

Analiza efectuată la nivel municipal, pe baza datelor obținute de la Comisia Municipală de apărare împotriva inundațiilor, a alunecărilor de teren, rezultă următoarele:

- nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;

3.9. Adâncimea apei subterane

Adâncimea la care se găsește apa este de -5,00 m sub CTN.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform SR 11100/1-93 zona studiată este situată în zona seismică „8/1” (MKS) sau zona „C” conf. P100/92 cu $KS = 0,30$ și $TC = 1,6$ sec. Amplasamentul viitorului ansamblu nu este supus la riscuri naturale previzibile.

3.11. Analiza fondului construit existent

Fondul construit existent este format preponderent din locuințe individuale cu regim de înălțime mediu și construcții în stare bună și medie.

3.12. Echipare existentă

• Alimentarea cu apă potabilă

Amplasamentul studiat beneficiază de sistem public de alimentare cu apă potabilă.

• Canalizarea apelor uzate menajere

În momentul de față zona este dotată cu sistem public de canalizare.

• Alimentare cu energie termică

Zona nu beneficiază de agent termic.

Pe terenul studiat există capacități de producere a agentului termic și rețele majore de transport al agentului termic.

• Alimentare cu gaze naturale

Amplasamentul nu beneficiază de alimentare cu gaze naturale.

• Alimentarea cu energie electrică

Zona este alimentată din stații de transformare racordate la Sistemul Energetic Național.

Liniile de medie tensiune ce deservește localitățile sunt de tip aerian și subteran (în zona centrală a localităților). Pentru pozarea liniilor aeriene de medie tensiune se utilizează stâlpi de beton tip CONEL - medie tensiune.

Rețeaua locală de distribuție de joasă tensiune (0,40 kV) este de tip aerian și subteran (în zona centrală a localităților). Alimentarea acestei rețele se face din posturi de transformare racordate la rețeaua de distribuție de medie tensiune.

Iluminatul public este prezent în zonele centrale ale localităților. Rețeaua de iluminat public, ce utilizează lămpi de mercur sau sodiu, este pozată pe stâlpi de beton destinați rețelelor de joasă tensiune.

Zona studiată în P.U.D. este în apropiere de rețeaua locală de distribuție de joasă tensiune

• Telecomunicații

Rețeaua de telecomunicații a municipiului Bucuresti se compune din centrale telefonice care asigură legături urbane, interurbane și internaționale.

Amplasamentul studiat nu este străbătut de cabluri subterane sau aeriene ale rețelei telefonice.

CAPITOLUL IV –REGLEMENTARE:

4.1.Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Alegerea criteriilor pentru amplasamentul studiat:

Criterii avute în vedere pentru amplasarea viitorului ansamblu au fost:

- amplasamentul este situat în intravilan, iar tendința de dezvoltare în această zonă este de zona de locuit.
- zona dispune de rețelele electrice, de alimentare cu apă și canalizare și de telecomunicații ;
- actualmente situația drumurilor de incinta este buna, terenul fiind amplasat în vecinătatea arterelor importante ale Bucurestiului .
- accesibilitate buna prin Drumul Cretestilor.

Oportunitatea investitiei

Planul Urbanistic General al municipiului Bucuresti – a carui valabilitate a fost prelungita cu H.C.G.M.B.nr.232/2012 reglementează suprafața de teren studiată zona se afla în subzona M2- subzona mixta situata în afara limitelor zonei protejate.

Prin planul urbanistic de detaliu se prevede reglementarea terenului în suprafață de 2.174,00 mp, cu scopul construirii unui imobil cu functiunea de locuinta P+1E+M

4.2.Functionalitate ,amplasarea si conformarea constructiilor

Prin solutia de fata se propun imobile cu functiunea de locuinta. Accesul pietonal si carosabil se va realiza de pe strada Drumul Cretestilor si respectiv prin drumul de acces propus tangent la terenul ce a generat PUD. Construcțiile sunt amplasate pe aliniament partial (maxim 1,00m punctual) la nivelul alveolelor din cadrul drumului de acces. Aliniamentul este dispus cu retragere de 2,00m iar retragerea posterioara este de 3,00m . Retragera laterala este de 3,00 nu mai puțin de H/2 iar pentru loturile situate la limita zonei de PUD; Lotul 2 va avea urmatoarele retrageri : (pe latura de est) 1,50m fata de zona protectie conducta de gaze, 6,00m fata de limita laterala de proprietate. Pentru Lotul 12 (pe latura de vest) 3,00m fata de lotul 13 si 7,00m fata de limita de proprietate conf. Plansei de Reglementari Urbanistice.

4.3.Principii de compozitie

Din punct de vedere compozitional imobilele se vor incadra înainte de toate în scara zonei . Datorita caracterului arealului, armonizarea cu constructiile existente în zona, este asigurata prin regimul de inaltime mic al imobilului propus.

4.4.Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale(profiluri transversale caracteristice)

Solutia de circulatii propuse este astfel : accesul în zona în care se afla amplasamentul se realizeaza prin Soseaua Giurgiului. Pornind de la cerința Legii nr. 43/1957și a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale și având în vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele, accesul în zona se va realiza prin str. Drumul Cretestilor iar accesul la loturie propuse se va realiza prin strada de acces privata propusa la nivelul arealului în care se vor regasi trei alveole dintre care doua de asteptare si una de intoarcere dimensionate conf. Plansei de Reglementari Urbanistice.

Accesul la locurile de parcare prevazute pe parcela se va face prin drumul de acces prevazut.

Stationarea autovehiculelor

Pentru locuinte se prevede in regulamentul general al municipiului Bucuresti :

-un loc de parcare la suprafata mai mica de 100 mp

- cel putin 2 locuri de parcare la o suprafata desfasurata mai mare 100mp

S-au prevazut doua locuri de parcare pe parcela 10x2=20 Locuri parcare

4.5.Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Impactul investiției asupra mediului se imparte în :

- Impact ce are loc în timpul realizării ansamblului propus;
- Impact ce are loc în timpul exploatării acestuia.

Prima faza este limitată și va produce o serie de efecte precum : praf, moloz, zgomot și vibrații. Aceste efecte sunt însă, temporare. În timpul exploatării, factori ca zgomotul și emisia de agenți poluanți, deși reduși trebuie estimati.

• Poluarea aerului

Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente ansamblului

Calitatea aerului va fi foarte puțin afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor care sunt utilizate la construcții. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimină gaze de eșapament ce conțin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum și alte substanțe ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenți poluanți este dispersată în atmosferă, fiind totuși nesemnificativă în raport cu poluarea datorată traficului rutier, avându-se în vedere că se folosește un număr redus de mașini și utilaje necesare construcției ansamblului.

Pe parcursul execuției construcției se propagă în aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplăcute etc.

Faza de exploatare a ansamblului

Efectul produs de autovehiculele ce asigură transportul persoanelor este redus, întrucât traficul va fi ocazional .

Poluarea sonoră

Sursele de poluare sonoră la nivelul ansamblului ansamblu sunt :

- semnalizarea acustică;
- transportul rutier – prin zgomotul produs în timpul rulării autovehiculelor, semnalizarea acustică etc. (nivel redus).

• Poluarea apei de suprafață și a pânzei de apă freatică

Lucrările din proiect nu afectează calitatea fizică, radiologică a apei de suprafață și a pânzei freactice.

Poluarea biologică a apelor poate fi provocată de agenți patogeni sau germeni de fermentație.

Apele reziduale ce conțin poluanți biologici se tratează în mod special și din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

• Poluarea solului

Faza de construcție ansamblului

Definitor la impactul asupra solului :

- evitarea poluării cu substanțe petroliere sau alte substanțe nocive ;

- pentru lucrările ce se execută, depozitarea materialelor de construcții se va face în spații clar delimitate, fără a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea cailor de circulație pentru mijloacele de transport în vederea limitării tasării și distrugerii solului ;
- terenurile ce necesită a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectivă va putea fi realizată numai după ce se vor încheia procesele verbale cu deținătorii terenurilor, la terminarea lucrărilor acestea vor fi redată deținătorilor în stare inițială.

Faza de exploatare a ansamblului

- **poluarea cu apă** : ape uzate menajere – pentru evitarea deversării acestora direct pe sol, sunt prevăzute rețele de canalizare și o stație de epurare;
- **acumulări de zăpadă** : configurația terenului unde va fi amplasat ansamblul poate conduce teoretic, în unele puncte, la acumulări de zăpadă; aceste zone pot periclita siguranța circulației rutiere, de aceea se vor lua măsuri de protecție ca realizarea unei plantații de aliniament la drumurile din incinta ansamblului.
- **poluarea chimică** : nu se vehiculează substanțe chimice ;
- **poluarea radioactivă** : nu se vehiculează materiale radioactive ;
- **poluarea biologică** : se poate datora, în cazul de față gunoaielor menajere (care se tratează separat) și a grupurilor sanitare (în acest caz folosindu-se rețele de canalizare).

• Deseurile

Faza de construcție a ansamblului

Infrastructura legată de această investiție va implica lucrări de construcții complexe. În timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri (beton, metal, lemn, hartie, plastic, textile etc.) e posibil să rezulte din construcția șantierului, din șantierele provizorii de montaj, precum și din materialele de construcții rămase (din cofraje, armături, conducte, profile metalice, foi de tablă, materiale de izolație, fitinguri etc.).

Alte deseuri care pot rezulta :

- deseuri solide – rezultate din serviciile și activitățile de catering pentru lucrătorii de pe șantier.

Deseurile rezultate în timpul construcției trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al Sectorului 3 al municipiului București. Se va avea în vedere reducerea cantității de deseuri și re folosirea acolo unde este cazul, precum și reciclarea deșeurilor.

Faza de exploatare a ansamblului

Deseurile rezultate în timpul exploatării, după o prealabilă sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al Sectorului 4 al municipiului București, în baza unui contract de prestări servicii. Prioritățile trebuie să fie reducerea cantității de deseuri și re folosirea materialelor ; pentru deșeurile rămase, acestea vor fi sortate și evacuate prin serviciul de salubritate al orașului București către platforme de depozitare a deșeurilor, sau preferabil, către platforme de reciclare.

• Afectarea biodiversității

Faza de construcție a ansamblului

În timpul fazei de construcție, activitățile desfășurate pentru construcția ansamblului nu constituie o sursă de poluare, lucrările ce se execută sunt de durată medie.

Impactul produs de lucrările de realizare asupra vegetației existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind ușor dispersate în atmosferă, datorită mișcării destul de frecvente și rapide a maselor de aer.

Faza de exploatare a ansamblului

In perioada de exploatare curenta a cladirilor noi din cadrul ansamblului concentratiile de substante fitotoxice in atmosfera se vor situa sub limitele de admisibilitate, cele mai drastice pentru protectia vegetatiei sezoniere perene.

• **Arii protejate**

Din punct de vedere al zonelor naturale protejate, in proximitatea sitului nu se gasesc zone naturale protejate.

4.6.Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Sistemul de spatii verzi aferent ansamblului va cuprinde doua tipuri de plantatii :

- plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirilor din incinta ansamblului, cu rol de infrumusetare a zonei ; aceste plantatii pot fi de diverse inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori ;
- plantatii de protectie de-a lungul arterelor de circulatie și a incintei

Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi plantat; la fiecare 100 mp se va planta un arbore;.

Spatiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafata parcelei;

Arbori propusi spre defrisare: niciunul – pe teren s-a dezvoltat vegetație în mod exhaustiv ce va fi desființată la începerea lucrărilor.

4.7.Regimul de construire

P.O.T. maxim 70%

C.U.T. maxim- 3.0 mp ADC/mp teren

Rh maxim pentru profil stradal *sub 9 metri*

P+1+M, P+2 (7-140 metri)

4.8. Bilant teritorial

BILANT TEREN		
Denumire	Suprafata [m ²]	(%)
Lot 1	88,50	4,07%
Lot 2	255,70	11,76%
Lot 3	167,00	7,68%
Lot 4	167,00	7,68%
Lot 5	178,50	8,18%
Lot 6	102,60	4,69%
Lot 7	182,90	8,37%
Lot 8	172,20	7,92%
Lot 9	178,90	8,22%
Lot 10	190,95	8,78%
Lot 11	191,60	8,81%
Lot 12	220,40	10,13%
Lot 13	27,31	1,25%
Circulatii	50,44	2,46%
Total	2.174,00	100%

4.9. Asigurarea utilitatilor

- **Alimentarea cu apa potabilă**

Necesarul de apă va asigura :

- alimentarea cu apă menajera a personalului angajat în activitățile de servicii și producție;
- udatul spațiilor verzi;
- curățarea drumurilor de incintă;
- excedentul de apă va fi direcționat și preluat de sistemul public de canalizare.

Cantitățile de apă necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-2006, STAS 1478-90, STAS 1846-90. Debitul de apă necesar consumului în zonă se va asigura prin racordarea la rețeaua de distribuție locală a

S.C. URBAN PLAN CONCEPT S.R.L.

str. Solidarității nr.17-19, cam.2, sc.2, et.1, ap.10, oras Bragadiru, judetul Ilfov
J40/12172/13.09.2019, CUI 35253014

Tel : 021.642.72.00

municipiului Bucuresti . Rețeaua de distribuție a apei potabile se va dezvolta pe toată trasa stradală a zonei studiate.

Soluția de alimentare cu apă se va aviza de către R.A.Apele Române și Agenția de protecție a mediului. Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea alimentării cu apă se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

• **Canalizarea apelor uzate**

Apele epurate menajere vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate spre viitoarea rețea publică de canalizare a municipiului Bucuresti. Soluția de canalizare se va aviza de către R.A.Apele Române și Agenția de protecție a mediului.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea alimentării cu apă se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

• **Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale vor fi preluate de pe suprafață acoperișurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafața terenului și pe platformele betonate. Panta naturală a terenului permite scurgerea și colectarea excesului apelor pluviale prin rigole și separatoare de hidrocarburi în sistemul public de canalizare .

• **Alimentare cu energie termică și gaze naturale**

Necesarul va fi realizat cu ajutorul unei centrale termice pe gaz.

• **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se propune a se face din rețeaua de medie tensiune ce alimentează platforma industrială. Pentru noii consumatori se poate realiza branșarea la rețeaua existentă prin extinderea acesteia în sistem L.E.A., în măsura în care rețeaua existentă o permite, și cu acordul deținătorului, și în continuare în sistem L.E.S. pe trasa stradală existentă în cadrul platformei industriale, până la zona destinată construcțiilor. Soluția de alimentare cu energie electrică va trebui să aibă în vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant și sigur.

Printre acestea enumerăm :

- alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face la parametri impuși de standardele naționale ;
- postul de transformare va fi de tip construcție de zidărie (PCZ) și va fi amplasat în centrul de greutate al zonei pe care o deservește ;
- racordurile electrice vor fi dimensionate astfel încât să permită o mai mare variație a cantității de energie electrică consumată de abonat ;
- puterile de calcul se vor face conform precizărilor chestionarului energetic.

• **Iluminatul public**

Conform avizului Agenției pentru protecția mediului va fi prevăzut iluminat public prin stâlpi cu flux de lumină 3,70/m sau corpuri de iluminat tip « pitic » ce nu vor permite luminari puternice.

• **Telecomunicații**

Rețeaua locală se va extinde pe toate construcțiile ce necesită astfel de dotări.

Racordul telefonic al zonei la rețeaua ROMTELECOM va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de ROMTELECOM și care va fi avizat de către Direcția de Telecomunicații București.

CAPITOLUL V – CONCLUZII:

Obiectivul de locuinta se inscrie in propunerile Planului Urbanistic General al municipiului Bucuresti, , motivul pentru care a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fața a fost stabilirea regulilor de amplasare a cladirilor pe teren si modul de realizare a accesului.

Realizarea ansamblului se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementarilor prevazute sunt necesare, in continuare, urmatoarele masuri .

- realizarea documentatiei de investitie pentru obiectivul ansamblului pe baza unui program dezvoltat ;
- autorizarea executarii in zona a constructiilor inscrise conditiilor de functionalitate prevazute ;
- respingerea unor solicitari de construire in zona, neconforme cu prevederile prezentului PUD.

INTOCMIT,

Urb. Ana Maria Durla

Urb. Diana Moruzi

VERIFICAT,

Arh.Urb.Aurelia Huluba

