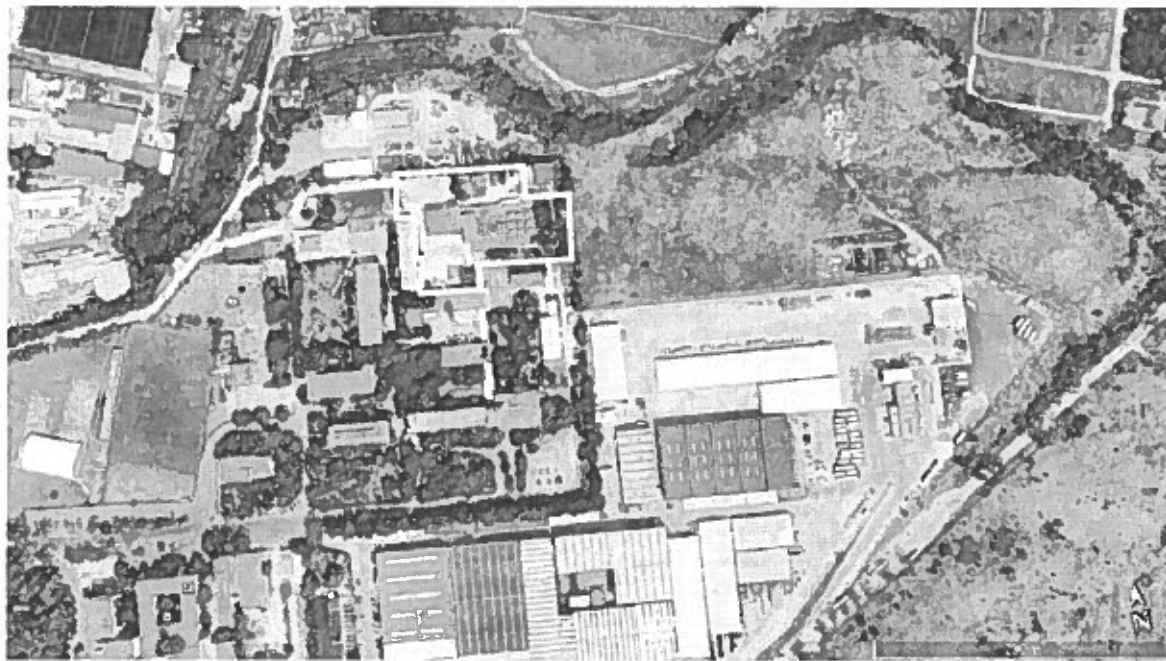


PLAN URBANISTIC DE DETALIU
„CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI MIXTE LA PARTER”
Șoseaua Vitan-Bârzești nr. 11C, sector 4, București



BENEFICIAR:

METROLOGIA S.A.

Șos. Vitan Bârzești, nr. 11 C, Sector 4, București

PROIECTANT:

VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

Splaiul Independenței, nr. 291-293, Sector 6, București

AMPLASAMENT:

Șos. Vitan-Bârzești 11 C, Sector 4, București

ȘEF DE PROIECT:

Urb. Ioana Ruxandra-Prie

DATA:

Decembrie 2019

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
„CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI MIXTE LA PARTER”
Șoseaua Vitan-Bârzești nr. 11C, sector 4, București

LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

ȘEF DE PROIECT:

urb. ~~Ioana-Ruxandra~~ **Prie**

COLECTIV PROIECTARE:

urb. Laura-Adriana Drăgan
urb. Anca-Patricia Costan
urb. Mihaela Mădălina Vasile
urb. Suzana Elena Gașpar

VERIFICARE INTERNĂ:

doctorand în arhitectură Virgil Profeanu



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
„CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI MIXTE LA PARTER”
Șoseaua Vitan-Bârzești nr. 11C, sector 4, București

MEMORIU GENERAL

Cuprins:

1. INTRODUCERE	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației	4
1.2. Baza legală.....	5
1.3. Obiectul lucrării	6
1.4. Surse documentare.....	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1. Evoluția zonei	7
2.2. Încadrare în localitate	7
2.3. Elemente de cadru natural	8
2.4. Circulația.....	8
2.5. Ocuparea terenului.....	8
2.6. Echiparea edilitară	9
2.7. Probleme de mediu	10
2.8. Opțiuni ale populației	10
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	10
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	10
3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare – extras conform P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, aprobat prin HCGMB 443 din 26.07.2018	11
3.3. Valorificarea cadrului natural	11
3.4. Modernizarea circulației	11
3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri	12
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	14
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	16

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
„CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI MIXTE LA PARTER”
Șoseaua Vitan-Bârzești nr. 11C, sector 4, București

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	“ CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI MIXTE LA PARTER”
Faza:	<i>P.U.D.</i>
Beneficiar:	<i>METROLOGIA S.A, cu sediul în București. Șos. Vitan- Bârzești, nr. 11C, Sector 4, înregistrată sub nr. J40/11710/1991, telefon +40 21 332 52 15, fax +40 21 332 33 27</i>
Proiectant:	<i>VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L. cu sediul în Sector 6, Splaiul Independenței nr. 291-293, București, înmatriculată sub nr. J40/13314/2011, telefon +403 71 48 89 36, fax +403 72 87 31 67.</i>
Data:	<i>Decembrie 2019</i>

1.2. Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările 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 modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 5 din 06.03.2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, cu modificările și completările 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 modificările și completările 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 modificările și completările 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 modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările 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 modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare. cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările 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 întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru “ **Construire locuințe colective cu funcțiuni mixte la parter**”, în Municipiul București, Sector 4, Șos. Vitan Bârzești nr. 11C, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul înregistrat cu n.c. 202470, cu suprafață totală de 7,816 mp.

Beneficiarul dorește reglementarea urbanistică a terenului inițiator P.U.D. în scopul construirii unui imobil de locuințe colective cu funcțiuni mixte la parter. Astfel, prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire și amplasare a viitorului imobil și se va avea în vedere:

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

Proprietarul terenului identificare cu N.C. 202470 este Metrologia S.A., conform Act de dezmembrare autenticat prin încheierea nr. 23367/20.11.2006.

Conform extrasului de carte funciară (n.c. 202470) categoria de folosință a terenului este cea de curți-construcții.

1.4. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior sau concomitent P.U.D. modificator

1. P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, aprobat cu HCGMB 443 din 26.07.2018
2. Studii de fundamentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului București, la periferia estică a sectorului 4. Aflându-se în proximitatea unor zone dense de locuire, acest areal a devenit în timp un punct favorabil de restructurare urbană, în favoarea dezvoltărilor rezidențiale și a funcțiunilor conexe.

În prezent, zona este destructurată din punct de vedere funcțional, existând funcțiuni incompatibile: zonă învățământ amplasată în proximitatea zonei de depozitare și terenuri virane neamenajate de mari dimensiuni, ce redau o imagine urbană deteriorată. Regimul de înălțime variază între P+4 – P+2 – P, fără accente de înălțime.

De asemenea, trama stradală nu favorizează crearea unor legături, dar este în continuă dezvoltare.

2.2. Încadrare în localitate

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului București, la periferia estică a sectorului 4. Cu o suprafață de 7.816 mp, terenul beneficiază de o accesibilitate facilă, prin poziționarea sa, creându-se o legătură prin intermediul Șoselei Olteniței - Șoseaua Vitan Bârzești – Intrarea Vulturului.

Acesta se încadrează în prezent în categoria de folosință: curți construcții.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- nord – teren nr. cadastral 208231;
- est – teren viran;
- sud – teren nr. cadastral 227301;
- vest – Intrarea Vulturului și de Liceul Teologic Adventist Ștefan Demetrecu.

Conform **P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4**, aprobat prin HCGMB 443 din 26.07.2018, terenul este încadrat în **UTR M3** – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

2.3. Elemente de cadru natural

În proximitatea terenului studiat, la o distanță de 500 metri, există un element natural major, reprezentat prin Parcul Natural Văcărești - arie naturală protejată. Acesta contribuie la calitatea aerului, din punctul de vedere al aportului ecologic. Existența unui element de cadru natural major precum acesta, amplasat în imediata vecinătate, favorizează dezvoltarea funcțiunii propusă de beneficiar, cea de locuire colectivă.

2.4. Circulația

Terenul este poziționat în proximitatea a două artere majore de circulație: Splaiul Independenței și Șoseaua Olteniței. Aceasta din urmă este una dintre cele mai importante artere de circulație la nivelul orașului, realizând legătura cu zona centrală, prin intermediul axei nord-sud a capitalei. Tot prin intermediul Șoselei Olteniței, se creează, în sens invers, o conexiune directă spre orașul Popești-Leordeni.

Din punct de vedere al accesibilității prin intermediul mijloacelor de transport în comun, zona este deservită de traseele de transport în comun a Societății de Transport București 102, 124 și 202, cu stații amplasate în proximitatea terenului studiat, la o distanță aproximativă de 400 de metri. De asemenea, cea mai apropiată stație de metrou este stația Apărătorii Patriei, corespondentă magistralei M2, situată la o distanță de 1,80 km.

Accesul principal se realizează prin intermediul strada Intrarea Vulturului, în prezent stradă cu un profil de **7,00 metri**, propusă spre modernizare și conectare la rețeaua majoră de tramă stradală prin P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, aprobat cu HCGMB 443 din 26.07.2018.

Această stradă se descarcă în partea de vest în artera de circulație Șoseaua Vitan-Bârzești, asigurând astfel legături către zonele centrale de interes din București sau spre punctele cheie de ieșire din oraș.

2.5. Ocuparea terenului

În prezent, zona este destructurată din acest punct de vedere, existând funcțiuni incompatibile: zonă învățământ amplasată în proximitatea zonei de depozitare și terenuri virane neamenajate de mari dimensiuni, ce redau o imagine urbană neunitară. Calitatea fondului construit în arealul studiat este într-o stare medie.

Regimul de înălțime variază între P+4 – P+2 – P, fără accente de înălțime, cu construcții destinate învățământului și institutelor publice. De asemenea, trama stradală nu favorizează crearea unor legături, dar este în continuă dezvoltare.

În ceea ce privește oportunitatea dezvoltării, există posibilitatea unor inserții pentru funcțiuni de locuire, noile construcții fiind favorizate de proximitatea unui element de cadru natural major, precum Parcul Natural Văcărești, aflându-se la o distanță de 500 metri.

Din punctul de vedere al gradului de ocupare a zonei, densitatea fondului construit este medie, cu un regim de înălțime unitar.

2.6. Echiparea edilitară

În zonă există trasee ale rețelelor edilitare de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică și telecomunicații.

În vederea analizării situației existente cu privire la echiparea tehnico-edilitară a teritoriului, au fost solicitate informații și obținute avize de la următorii furnizori, conform solicitărilor din Certificatul de urbanism:

- Conform aviz APA NOVA BUCUREȘTI S.A. - 91911186/ 03.09.2019 – obținut;
- Conform aviz de principiu TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. – 100/05/03/01/1624
- Conform aviz DISTRIGAZ SUD RETELE S.R.L. – nr. 313890115/14.05.2019. - obținut
- Conform aviz ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A. – nr. 25526/30.05.2019 - obținut
- Conform aviz ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A. nr. 264276920/07.05.2019 - obținut

Din punctul de vedere al utilităților urbane, terenul studiat se poate racorda la toate rețelele edilitare care sunt existente în zonă.

Alimentare cu apă

În zonă există rețele publice de alimentare cu apă potabilă, aflate în administrarea APA NOVA BUCUREȘTI S.A., aflate pe Șos. Vitan-Bârzești și Intr. Serelor.

Canalizare

În zonă există rețele publice de canalizare aflate în administrarea APA NOVA S.A. BUCUREȘTI. Pe Intrarea Serelor există rețea de canalizare Dn 350 cm.

Gaze naturale

În zonă există rețele publice de alimentare cu gaze naturale, conform avizului DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L nr. 313890115/14.05.2019. Branșarea la rețelele publice de alimentare cu gaze naturale se va realiza în condițiile care vor fi specificate în avizul pentru branșament emis de operatorul de rețele din zonă.

Energie electrică

În zonă există rețele publice de alimentare cu energie electrică, respectiv linie electrică subterană de medie tensiune. Branșarea la rețelele publice de energie electrică se va realiza în condițiile care vor fi specificate în avizul pentru branșament.

Telecomunicații

Conform avizului de principiu cu nr. 100/05/03/01/1624 din 30.05.2019 din partea TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., în zonă se află amplasate instalații de telecomunicații.

2.7. Probleme de mediu

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

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

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației au fost prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.D., procedură care a fost încheiată, fără să existe sesizări.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Această lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele precizate la capitolul

1.4. - Surse documentare.

Beneficiarul lucrării a pus la dispoziție toate documentele cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare – extras conform P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, aprobat prin HCGMB 443 din 26.07.2018

Terenul studiat se află sub incidența reglementărilor urbanistice conform **Planului Urbanistic Zonal al zonei de Sud a Sectorului 4**, aprobat prin HCGMB 443 din 26.07.2018, și se încadrează în subzona **M3** - subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

Imobilul este poziționat în interiorul sitului arheologic Vitan-Bârzești care se află pe poziția 60 din P.U.G. București 2000 (figurând pe hartă) (Pl.20), dar nu se regăsește în Lista Monumentelor Istorice (LMI 2015) și nici în Repertoriul Arheologic (RAN). Situl arheologic Vitan-Bârzești a fost identificat prin studiul arheologic aferent P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, și este propus spre protejare de către comisia de specialitate.

Imobilul nu este monument istoric, conform Listei Monumentelor Istorice a Municipiului București 2015 actualizată.

M3 – SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI

1. COEFICIENTI URBANISTICI PROPUȘI CONFORM P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, aprobat cu HCGMB 443 din 26.07.2018

Rh maxim = P+6E
H maxim = 23 metri
POT max.= 60%
CUT max. = 2,5 mp. ADC / mp. teren

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune valorificarea cadrului natural prin intermediul amenajărilor de spații verzi menite să creeze legătură cu sistemul verde actual, în special în relație cu Parcul Natural Văcărești.

3.4. Modernizarea circulației

În prezent, terenul are acces principal prin intermediul unei străzi de categoria a IV-a, cu o bandă pe sens - Intrarea Vulturului.

Conform **P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4** se propune lărgirea străzii Intrarea Vulturului

printr-un profil de 12,00 metri, determinând astfel o stradă de categoria a III-a, reprezentat de 7,00 metri circulație carosabilă (o bandă pe sens), respectiv 2,50 metri circulație pietonală (pe ambele sensuri).

Prin **P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4** se propune conectarea străzii Intrarea Vulturului printr-o stradă nouă de categoria a III-a cu o bandă pe sens cu profil de 12,00 metri, reprezentat de 7,00 metri circulație carosabilă (o bandă pe sens), respectiv 2,50 metri circulație pietonală (pe ambele sensuri) – Stradă Propusă 119. Astfel, terenul analizat va fi accesibil pe două laturi: din strada Intrarea Vulturului, de pe latura nordică, respectiv din Strada Propusă 119 de pe latura estică.

În cadrul unei faze ulterioare de proiectare, va fi încheiată procedura de obținere a accesului dintr-un drum public.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui **Plan Urbanistic de Detaliu** pentru construirea unor locuințe colective cu funcțiuni mixte, cu un regim de înălțime de 2S+P+6E ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul cu o suprafață totală de 7.816 mp, dezvoltate pe terenul identificat cu numărul cadastral 202470.

Indicatori urbanistici

U.T.R. M3 - teren n.c. 202470

- Suprafață teren = 7 816 mp ;
- Suprafață construită max. propusă = 4 689,6 mp;
- Suprafață circulații de incintă, parcări și amenajări incintă propuse = 781,6mp;
- Suprafață spații verzi = 2344,8 mp
- P.O.T. propus = 60 %;
- C.U.T. propus = 2,54*
- Rh = 2S+P+6E
- Suprafață teren propusă pentru cedare tramei stradale: 381,5 mp

*C.U.T. rezultat în urma cedării unei suprafețe de teren (381,5 mp) domeniului public - stradă propusă conform P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4.

BILANT TERITORIAL					
NR. CRT	DENUMIRE	ZONA FUNCTIONALA - M3			
		EXISTENT CF. PUZ Zona de Sud a Sectorului 4		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	SUPRAFATA TEREN (conf. cadastru)	7816	100	7816	100
2	SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	-	-	4689,6	60
3	SUPRAFATA DESFASURATA	-	-	19 852,64	-

4	POT	60%	60%	
5	CUT	2,5	2,54*	
6	SUPRAFATA SPATII VERZI PE SOL PERMEABIL	-	-	1563,2 20
	6.2. SPATII VERZI PE SOL IMPERMEABIL (DALE INIERBATE, TERASE INVERZITE)	-	-	781,6 10
7	SUPRAFATA PLATFORME BETONATE - CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE SI ALTE AMENAJARI	-	-	781,6 10
8	Rh maxim	P+6E		2S+P+6E
*C.U.T. rezultat in urma cedarii unei suprafete de teren (381,5 mp) domeniului public - strada propusa conform P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4				

Conform Regulamentului Local de Urbanism al documentației P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, Art. 6, punctul X.9. Înălțimea maximă admisă, capitolul X – Generalități, pentru subzona M3- SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI, se menționează: “Pentru subzonele funcționale CB1, CB3, M2, M3 și L3, înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică străzii. ”

Retrageri față de liniile de proprietate:

- Față de limita nordică construcțiile se vor retrage 5,00 metri (de la noua limită de proprietate odată cu exproprierea terenului propus pentru cedare domeniului public), respectiv 11,00 metri din axul străzii;
- Față de limita sudică (posteroară) construcțiile se vor retrage minim 9,00 metri;
- Față de limita vestică construcțiile se vor retrage minim 5,00 metri;
- Față de limita estică construcțiile se vor retrage minim 5,00 metri (de la noua limită de proprietate odată cu exproprierea terenului propus pentru cedare domeniului public), respectiv 11,00 metri din axul străzii;

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 in Municipiul București:

4.7. *Măsuri in cazul depășirilor valorilor limita si/sau ale valorilor țintă, datorate surselor liniare(trafic rutier)*

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

b) *Aprobarea pentru realizarea oricărei construcții noi va fi condiționată de amenajarea si întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30 % din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va fi asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate.*

Accese și parcaje

Având în vedere destinația propusă, se vor asigura locuri de parcare conform prevederilor

H.C.G.M.B nr. 66 din 06.04.2006 de aprobare „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 funcționari 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. Parcarea/gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, asigurându-se numărul de locuri de parcare funcție de suprafața construită desfășurată a locuinței și de tipul de locuire. Numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat se stabilește după cum urmează:

5.3. Subzonele locuințelor colective (tip blocuri) :

5.3.1. Se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare apartament:

5.3.2. Față de prevederile articolului 5.3.1.este necesară, pentru vizitatori, suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite.

3.6 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 S.R.L.

Alimentare cu apă

Apa necesară consumatorilor din imobilele propuse (atât pentru instalațiile de stingere a incendiului cât și pentru consumatorii menajeri) este asigurată prin racordarea la rețelele publice existente.

Necesarul de apă este calculat conform STAS 1343-1/2006. Dimensionarea conductelor de apă rece și apă caldă este efectuată conform cu STAS 1478-90, iar necesarul de presiune pentru pomparea apelor este calculat conform cu STAS 1478-90.

Canalizare

Rețeaua de canalizare interioară din incintă se va dimensiona și executa în sistem separativ (divizor).

Evacuarea apelor uzate din incintă (pluviale și menajere) este limitată la 10 litri/sec. și hectar; apele pluviale excedentare, rezultate în urma unui breviar de calcul pentru o ploaie cu frecvența minimă de revenire 1/2 (o ploaie la doi ani), aplicată pe suprafața contributivă a proprietății se vor stoca într-un bazin de retenție și se vor evacua, numai prin pompare, în rețeaua publică de canalizare.

Apele pluviale, apele accidentale sau rezultate din spălarea pardoselelor, ce vor fi colectate de pe platformele destinate traficului auto (parcări, alei, rampe de acces, din interiorul sau exteriorul clădirilor) vor fi evacuate exclusiv prin intermediul unor instalații de preepurare locală (separatoare de hidrocarburi) ce vor fi instalate obligatoriu pe rețeaua interioară de canalizare.

Energie electrică

Conform avizului ENEL DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A. nr. 264276920/07.05.2019 se vor respecta următoarele condiții:

- Distanțele minime și măsurile de protecție se vor respecta pe tot parcursul execuției lucrărilor, conform normativelor în vigoare: ordinul ANRE nr 49/2007, PE 106/2003, NTE003/04/00, NTE007/08/00, SR8591/97 și Legea Energiei Electrice nr. 123/2012.
- Nu se vor executa săpături în zona propusă.

Gaze naturale

Conform avizului DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L. nr. 313890115/14.05.2019, în zonă există o rețea de gaze naturale: PE Dn 125 mm, amplasată la o distanță de 9 m față de limita vestică a terenului studiat.

Se vor respecta următoarele condiții:

- Lucrările de reamplasare racord se realizează conform prevederilor Regulamentului privind accesul la sistemele de distribuție a gazelor naturale aprobat prin ordinul ANRE 32/2017, cu modificările ulterioare.
- La întocmirea și execuția lucrării se vor respecta Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobat prin Ordinul ANRE 89/2018 și prevederile Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012.
- Efectuarea lucrărilor de săpătură și umplutură în apropierea rețelelor de distribuție gaze naturale, la o distanță de ≤ 2 metri se vor executa exclusiv manual, cu atenție, pentru a se evita deteriorarea sau avarierea acestora.
- Conform prevederilor NTPEE aprobat 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 cel puțin distanța minimă admisă.

Distanța minimă între rețeaua de distribuție gaze naturale și împrejmuirea propusă va respecta prevederile NTPEE aprobat prin ordinul ANRE 89/2018 (distanțele de siguranță).

Avizul este emis conform prevederilor Ordinului 47/2003 al Ministerului Economiei și Comerțului

numai pentru amplasamentul obiectivului propus.

Telecomunicații

Conform avizului de principiu TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. în zonă există instalații de telecomunicații.

Având în vedere importanța deosebită a rețelei de cabluri telefonice proprietatea TELEKOM, cât și faptul că acestea pot fi afectate de lucrările proiectate, TELEKOM este de acord cu această lucrare numai în condițiile îndeplinirii măsurilor enunțate în avizul de principiu cu nr. 100/05/03/01/1624 din 30.05.2019.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia în țesutul în curs de constituire, în care predomină funcțiunea de locuire și regimul de înălțime mic și mediu, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.



Șef proiect,
urb. Ioana-Ruxandra Prie



Intocmit
urb. Anca-Patricia Costan