

MEMORIU GENERAL

„P.U.D. și supraetajare imobil cu funcțiune mixtă – locuințe colective și birouri, construcție în curs de realizare, autorizată cu A.C. nr. 183/82492 din 12.04.2019, având regim de înălțime 2S+P+5E autorizat, rezultând un imobil cu regim de înălțime 2S+P+7E+E8R și reamenajare incintă”

Șoseaua Olteniței, nr. 227-237, Sector 4, București



BENEFICIAR:

OLYMPUS RESIDENCE S.R.L.

Strada Ion Slătineanu, nr.5, corp B, parter, camera 1, sc. B, ap. 9, Sector1 , București

PROIECTANT:

VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

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

AMPLASAMENT:

Șoseaua Olteniței, nr. 227-237, Sector 4, București

ȘEF DE PROIECT:

Urb. Ioana-Ruxandra PRIE

DATA:

AUGUST 2020

MEMORIU GENERAL

„P.U.D. și supraetajare imobil cu funcțiune mixtă – locuințe colective și birouri, construcție în curs de realizare, autorizată cu A.C. nr. 183/82492 din 12.04.2019, având regim de înălțime 2S+P+5E autorizat, rezultând un imobil cu regim de înălțime 2S+P+7E+E8R și reamenajare incintă”

Șoseaua Olteniței, nr. 227-237, 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. Anca-Patricia Costan

urb. Rucsandra Mihaela Ivan

urb. Oana Drăghici

urb. Mihaela Mădălina Vasile

MANAGER PROIECT:

doctorand în arhitectură Virgil Profeanu



MEMORIU GENERAL

„P.U.D. și supraetajare imobil cu funcțiune mixtă – locuințe colective și birouri, construcție în curs de realizare, autorizată cu A.C. nr. 183/82492 din 12.04.2019, având regim de înălțime 2S+P+5E autorizat, rezultând un imobil cu regim de înălțime 2S+P+7E+E8R și reamenajare incintă”

Șoseaua Olteniței, nr. 227-237, 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 de 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 terenurilor	9
2.6 Echiparea edilitară	9
2.7 Probleme de mediu	9
2.8 Opțiuni ale populației	10
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	10
3.1 Prevederi ale documentațiilor de urbanism aflate în vigoare	10
3.2 Valorificarea cadrului natural	10
3.3 Modernizarea circulației	11
3.4 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri	11
3.5 Dezvoltarea echipării edilitare	13
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	18

MEMORIU GENERAL

„P.U.D. și supraetajare imobil cu funcțiune mixtă – locuințe colective și birouri, construcție în curs de realizare, autorizată cu A.C. nr. 183/82492 din 12.04.2019, având regim de înălțime 2S+P+5E autorizat, rezultând un imobil cu regim de înălțime 2S+P+7E+E8R și reamenajare incintă”

Șoseaua Olteniței, nr. 227-237, Sector 4, București

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: „ P.U.D. și supraetajare imobil cu funcțiune mixtă – locuințe colective și birouri, construcție în curs de realizare, autorizată cu A.C. nr. 183/82492 din 12.04.2019, având regim de înălțime 2S+P+5E autorizat, rezultând un imobil cu regim de înălțime 2S+P+7E+E8R și reamenajare incintă”

Faza: MEMORIU GENERAL

Beneficiar: OLYMPUS RESIDENCE S.R.L, *sediu în București, Strada Ion Slătineanu, nr.5, corp B, parter, camera 1, sc. B, ap. 9, Sector 1, înmatriculată sub J40/9425/30/07/2015, CUI 34836818*

Proiectant: VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L. *cu sediul social în București, Sector 6, Splaiul Independenței nr. 291-293, Birou 1, Etaj 14, înmatriculată sub nr. J40/13314/2011, CUI 29319742, telefon +0371 48 89 36, fax +40372 87 31 67*

Data: AUGUST 2020

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 „Elaborare documentație P.U.D. și supraetajare imobil cu funcțiune mixtă – locuințe colective și birouri, construcție în curs de realizare, autorizată cu A.C. nr. 183/82492 din 12.04.2019, având regim de înălțime 2S+P+5E autorizat, rezultând un imobil cu regim de înălțime 2S+P+7E+E8R și reamenajare incintă”, pentru imobilul situat la adresa Șoseaua Olteniței, nr. 227-237, Sector 4, București, și servește la reglementarea retragerilor construcției pe teren.

Terenul identificat cu n.c. 232035, în suprafață totală de 2 438 mp din acte, se află în proprietate privată a OLYMPUS RESIDENCE S.R.L., conform Contractului de vânzare autenticat sub nr. 1360/30.08.2018 cu încheierea nr. 56397/26.08.2019 de notar public Oprea Bianca Alina și a actului de alipire autenticat sub nr. 1108/23.08.2019 de notar public Cîpu Alexandru.

Conform extrasului de carte funciară a terenului identificat cu n.c. 232035, acesta are categoria de folosință de „curți-construcții”.

Proiectul își propune reglementarea urbanistică a terenului aflat pe Șoseaua Olteniței, nr. 227-237, Sector 4, București în concordanță cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei și cu nevoile utilizatorilor din proximitate.

Solicitarea temei-program constă în supraetajarea unui imobil cu funcțiune mixtă – locuințe colective și birouri, construcție în curs de realizare, autorizată cu A.C. nr. 183/82492 din 12.04.2019, având regim de înălțime 2S+P+5E autorizat, rezultând un imobil cu regim de înălțime 2S+P+7E+E8R și reamenajarea incintei. Astfel, prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire și supraetajare având în vedere următoarele:

- respectarea 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, la periferia estică a Sectorului 4. Aflându-se în proximitatea atât a unor zone de locuire cât și a unor rezerve de teren neconstruit, acest areal a devenit în timp un punct favorabil de dezvoltare urbană, în favoarea dezvoltărilor rezidențiale.

În prezent, zona este destructurată din punct de vedere funcțional, existând alăturare între funcțiuni rezidențiale și de depozitare sau zone construite de mari dimensiuni, ce redau o imagine urbană neomogenă și deteriorată. Regimul de înălțime existent variază între P+7 – P+6 – P+2 – P, fără accente de înălțime.

2.2 Încadrare în localitate

Terenul studiat în suprafață de 2 438 mp este situat în intravilanul Municipiului București, în partea de est a Sectorului 4, cu acces direct la una dintre cele mai importante artere de circulație de la nivelul orașului, Șoseaua Olteniței, stradă de categoria a II-a.

Aceasta, realizează legătura între zona centrală a capitalei și zona de sud a Sectorului 4, facilitând accesul către zonele de interes ale orașului. De asemenea, Șoseaua Olteniței face legătura dintre zona de sud a Sectorului 4 și orașul Popești Leordeni, Județul Ilfov.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- La nord: teren proprietate privată n.c. 227640 și teren proprietate privată n.c. 230566;
- La sud: teren proprietate privată n.c. 227761 și teren proprietate privată n.c. 227760;
- La vest: teren proprietate privată n.c. 228107;
- La est: teren proprietate privată n.c. 227497; teren proprietate privată n.c. 226360 și teren proprietate privată n.c. 228107.

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. M2 – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent (R.L.U.) se urmărește întărirea mixității funcționale ca o prelungire a zonei centrale a orașului spre alte zone de interes urban – în teritoriile structurate și încurajarea schimbării utilizării actuale a terenului necorespunzătoare cu situarea în cadrul orașului – în teritoriile destructurate.

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 1,7 km față de Parcul Natural Văcărești, o distanță de aproximativ 3,8 km față de Parcul Tineretului și o distanță de aproximativ 4,9 km față de Parcul Carol.

Elementele de cadru natural favorizează soluția de dezvoltare propusă a beneficiarului, cea de supraetajare clădire, locuințe colective și birouri.

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 prin Șoseaua Olteniței, stradă de categoria a II-a, cu profil general de 42,00 m format din 14,00 m carosabil (3 benzi de circulație pe sens), 1,50 m spațiu verde și trotuar de 5,50 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 II-a se descarcă în partea de nord-est în Pasajul Piața Sudului, 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, Șoseaua Olteniței este tranzitată de liniile de autobuz STB N103, N124, 402, 404, 414, cu stații ușor accesibile, aflate la o distanță de cca. 15 metri. De asemenea, Șoseaua Olteniței este

tranzitată și de liniile de tramvai 1 și 10, iar cea mai apropiată stație de metrou este stația Apărătorii Patriei, magistrala M2, situată la o distanță de cca. 1,4 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+7.

Calitatea fondului construit în arealul studiat este într-o stare bună, locuințele existente prezentând un confort 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 1,7 km.

2.6 Echiparea edilitară

Din punctul de vedere al utilităților urbane, terenul studiat se poate racorda la toate rețelele edilitare existente în zonă. 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. M2 – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu, cu următorii indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim admis = 70%
- C.U.T. maxim admis = 3
- RH max. = P+14E (locuințe); P+11 (Birouri/spații comerciale/servicii)
- H max. = 49 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, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici, și condiții de drenare a excesului de umiditate.

3.3 Modernizarea circulației

Șoseaua Olteniței se încadrează în sistemul de circulație de deservire locală, fiind o stradă de categoria a II-a.

Profilul Șoselei Olteniței are un profil general de 42,00 m format din 14,00 metri carosabil (3 benzi de circulație pe sens), 1,50 m spațiu verde și trotuar de 5,50 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 documentații 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 supraetajarea unui imobil cu funcțiuni mixte – birouri și locuințe colective, 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 unui ansamblu reprezentativ din punct de vedere urban în concordanță cu situația existentă.

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

- Suprafață teren = 2 438 mp
- P.O.T. maxim propus = 39,50%
- C.U.T. maxim propus = 3
- RH maxim= 2S+P+7E+8E retras

BILANT TERITORIAL									
NR. CRT	DENUMIRE	ZONA FUNCTIONALA - M2							
		EXISTENT conf. PUZ Zona de Sud a Sectorului 4		EXISTENT conform A.C.183/02492/12.04.2019		EXISTENT conform teren actual după alipire		PROPUS	
		mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
1	SUPRAFATA TEREN (conf. cadastru)	2438	100	2190	100	2438	100	2438	100
2	SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	-	-	962,7	44,00	962,7	39,50	962,7	39,50
3	SUPRAFATA DESFASURATA	-	-	5379,55	-	5379,55	-	7314	-
4	POT	70%		44,00%		39,50%		39,50%	
5	CUT	3		2,46		2,2		3	
6	SUPRAFATA SPA TII VERZI PE SOL PERMEABIL	-	-	439	20	487,6	20	487,6	20
	6.1. SPA TII VERZI PE SOL IMPERMEABIL (DALE INIERBATE, TERASE INVERZITE)	-	-	219	10	243,8	10	243,8	10
7	SUPRAFATA PLATFORME BETONATE - CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE SI ALTE AMENAJARI	-	-	569,3	26	743,6	30,5	743,6	30,5
8	Rh maxim	P+12E-15E		2S+P+5E		2S+P+5E		2S+P+7E+8E	

Notă:
Se vor asigura 30% spații verzi din care 20% pe sol permeabil și 10% spații verzi amenajate pe construcții (terase) conform Programului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Municipiul București.

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

Retrageri față de limitele de proprietate :

- față de limita nordică: 6,33 m
- față de limita sudică: 5,00 m
- față de limita vestică: 6,33 m
- față de limita estică: 6,33 m

Retragerile față de limitele de proprietate nu se modifică, amprenta clădirii se încadrează în retragerile prevăzute prin AC. nr. 183/82492 din 12.04.2019.

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, 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

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. 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 desfasurată 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.

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 Șoselei Oltenței.

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 S.R.L., SOCIETATEA DE TRANSPORT BUCUREȘTI S.A..

Alimentarea cu apă potabilă:

Conform aviz APA NOVA S.A. BUCUREȘTI nr. 92003848/22.04.2020 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 (atât a celor casnici cât și a instalațiilor de stingere a incendiului) se va face prin branșare la rețeaua stradală de apă. Aceasta se va realiza prin intermediul unei conducte din PEID (la exteriorul clădirii) si a unui cămin de branșament amplasat la limita de proprietate, care va fi prevăzut cu contorizare si armături de izolare.

Pentru asigurarea parametrilor de debit și presiune necesari consumatorilor menajeri este prevăzută o gospodărie de apă potabilă amplasată la subsolul imobilului într-o încăpăre dedicată. Stația de hidrofor este alimentată printr-o conductă din oțel zincat Dn 65 mm, prevăzută cu sistem de degivrare la trecerea prin spații neîncălzite.

Pentru o supraveghere permanentă a nivelurilor de apă din rezervoarele tampon de apă rece menajeră se vor monta indicatoare optice a nivelului de apă. Străpungerile în rezervorul de apă vor fi realizate cu piese speciale de trecere etanșe ce vor avea diametre corespunzătoare conductelor de intrare si ieșire din rezervor.

Alimentarea coloanelor consumatorilor casnici se va realiza prin intermediul unei rețele ramificate de distribuție a apei reci, executată din PP-R, pozată la plafonul subsolului.

Canalizare

Conform aviz APA NOVA S.A. BUCUREȘTI nr. 92003848/22.04.2020 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 rețelelor îngropate este PVC-KG.

Se va executa câte o rețea independentă de canalizare pentru colectarea apelor uzate menajere de la grupurile sanitare și de la bucătării. Pentru evacuarea apelor accidentale de pe pardoselile camerelor tehnice și din adăpostul de protecție civilă se vor prevedea bașe echipate cu pompe submersibile.

Apele pluviale de pe terasa clădirii se vor colecta cu rigole de terasă, și se vor evacua prin intermediul coloanelor verticale în colectoarele orizontale pozate în subsol. De aici se vor evacua către bazinul de retenție. Apele pluviale cu potențial conținut de hidrocarburi din parcajele clădirii vor fi colectate și conduse într-un separator de hidrocarburi, amplasat în incintă.

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. 315.291.305/26.05.2020, 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 E-distribuție Muntenia nr. 310498006/08.05.2020, 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. În zonele de protecție LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

Alimentare cu energie termică

Conform avizului favorabil nr. 49890/02.07.2020, din partea Companiei Municipale Termoenergetică pe amplasamentul studiat nu există rețele termice primare sau secundare.

Telecomunicații – fibră optică

Conform avizului favorabil nr. 13068CS/24.06.2020 din partea Nectcity Telecom, în zona studiată există infrastructură subterană, formată din 4 conducte HDPE DN50 mm, dispuse pe 2 straturi, câte 2 monotuburi per strat legate în pachet, situate în plan vertical la o adâncime de 0,4 m cotă măsurată de la generatoarea superioară a monotubului la suprafața solului, iar în plan orizontal la o distanță de 0,5 m cotă măsurată din bordura ce separă partea carosabilă de trotuar. Subtraversările sunt executate cu 4 conducte de protecție HDPE DN50 mm, la o adâncime de 0,8 m, terminându-se în camere de tragere montate în trotuare. Exceptând subtraversările căii de rulare, la adâncimea de 0,5m măsurată de la generatoarea superioară, deasupra monotuburilor pe toată lungimea acestora, este îngropată o folie de avertizare de culoare galbenă cu înscrisurile “ATENȚIE! Nectcity – Rețea Metropolitană de Fibră Optică”.

În baza H.C.G.M.B. 108/2008, se va rezerva în trotuar, un spațiu cu lățimea de 0,5m, adâncimea de 0,8m, cotă măsurată având ca puncte de reper frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii (distanța se măsoară de la frontul de aliniere a construcțiilor (denumit aliniament clădiri) +2m, conform S.R. E.N. 8591/1997 distanța față de fundațiile clădiri dacă este cazul, spre fața dinspre calea de rulare a bordurii ce mărginește partea carosabilă). Unde este cazul, traversarea rețelei RMFOMB se va executa numai perpendicular pe axul conductelor și se face la o adâncime în plan vertical de minim 1 m, cotă măsurată din axul conductelor rețelei.

Efectuarea săpăturilor în apropierea monotuburilor PeID de telecomunicații se va face numai cu luarea tuturor măsurilor de protecție a monotuburilor și izolației acestora, pentru a evita degradarea și a asigura continuitatea funcționării, precum și accesul pentru exploatare și intervenții, respectiv prin convocarea reprezentanților Nectcity Telecom. Se va evita depozitarea materialelor de construcții sau a pământului rezultat din săpături pe traseele rețelilor, pe capacele căminelor de tragere, guri de vizitare. În zonele de paralelism, lucrarea se va executa în mod obligatoriu prin săpătură manuală și se vor monta sprijiniri pentru evitarea avariilor provocate de eventualele surpări.

Telecomunicații – cabluri telefonice

Conform avizul din partea Telekom România Communication S.A. nr. 100/05/03/01/1929 din 06.07.2020, în zonă există amplasate instalații de telecomunicații iar înaintea începerii lucrărilor 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 din partea Companiei Municipale Iluminat Public București nr. 1584/11.05.2020, pe Șoseaua Olteniței, rețeaua de iluminat public este de tip LES cu cablu ACYY 3x35+16N, protejat în tub flexibil reflat din PVC. Stâlpii metalici tronsonați, H=8m sunt echipați cu corpuri de iluminat. Sistemul de iluminat este administrat de Compania Municipală 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 rețelilor 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 parcări, 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 parcări, parcări 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, economizatoare de energie electrică.

Transport în comun

Conform avizului nr. 167400/14.04.2020 din partea Societății de Transport București, pe Șoseaua Olteniței funcționează mijloace de transport în comun (autobuze și tramvaie) iar S.T.B. S.A. are în concesiune terminalul “S.T.B. – ROMPRIM”.

În trotuarele terminalului “S.T.B. – ROMPRIM” S.T.B. S.A. are în concesiune stâlpi care susțin rețeaua aeriană de contact tramvaie.

Fundațiile stâlpilor S.T.B. S.A. pentru susținerea rețelelor de contact tramvaie ocupă de la limita trotuarului un spațiu de 1,65x1,65x1,90 m. Rețeaua electrică aeriană de contact tramvaie este sub tensiune și se află amplasată la înălțimea nominală de 5,50 m.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin prezenta documentație, pentru terenul care a generat documentația de urbanism de tip P.U.D., se dorește supraetajarea clădirii existente cu funcțiuni mixte – locuințe colective și birouri.

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 investitorilor.

Soluția urbanistică a viitoarei investiții urmărește integrarea coerentă a acesteia în țesutul în curs de dezvoltare, în care predomină funcțiunea de servicii și locuire cu un regim de înălțime mediu, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

Atât amprenta construcției la sol, cât și proiecția la sol a balcoanelor nu vor suferi modificări, față de cadrul autorizației de construire existente, iar incinta va fi modificată prin suplimentarea acceselor carosabile.

Data
August 2020



Întocmit,
Urb. Mihaela Mădălina VASILE

Șef proiect,
urb. Ioana-Ruxandra PRIE



Manager proiect,
Doctorand în arhitectură VIRGIL PROFEANU